



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

5817/2017 - BRAVO, LILIANA FANNY c/ INTROZZI, DANIEL ADRIAN Y OTROS s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Buenos Aires,

de septiembre de 2017.- PS

Y Vistos. Considerando:

I- La resolución de fojas 68/9 en virtud de la cual, se dispuso el lanzamiento anticipado en los términos de la norma del artículo 684 bis del CPCC, contra Daniel Adrián Introzzi, María Eugenia Escobar y demás subinquilinos y/u ocupantes del inmueble -motivo del litigio-, fue recurrida por la emplazada, quien expuso sus quejas a fojas 76/9 vuelta, las que merecieron respuesta a fojas 89.

A fojas 96/7 vuelta, se expidió el señor fiscal de Cámara.

Preliminarmente diremos que, para decidir no estamos obligados a analizar cada una de las argumentaciones de las partes, ni ponderar todas las pruebas agregadas, sino sólo las consideradas decisivas para la resolución de la contienda (Fallos 144:611; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 276:132; 280:3201; 303:2088; 304:537; 307:1121; entre otros, arts. 386 y concs. del CPCC).

II- En punto al planteo de inconstitucionalidad esbozado por la emplazada, diremos que, es sabido que el interesado en obtener una declaración de inconstitucionalidad tiene la carga de demostrar, claramente, de qué manera la normativa impugnada contraria la Constitución Nacional,



causándole de ese modo un gravamen y probar, además, que ello ocurre en el caso concreto (conf. C.S.J.N 10-2-87, “Sosa Aristóbulo y otros c/Neuquén Provincia del Agua y Energía Sociedad del Estado” Fallos 310:211).

También se ha dicho que la declaración de inconstitucionalidad de una ley no debe hacerse en términos generales o teóricos, sino que debe afirmarse y probarse como quedó expuesto, que ello acontece en el caso concreto, extremos que desde ya no se dan en la especie.

Al respecto, “si el interesado en la declaración de inconstitucionalidad del artículo 684 bis del Código Procesal no demuestra cuál es el alcance y contenido de sus derechos, en que manera la aplicación de la norma impugnada afecta sus intereses y que las restricciones impuestas por el legislador son irrazonables, no puede admitirse su planteo”. Y que, “aún cuando el artículo 684 bis del Código Procesal admite que, en los procesos de desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato y con anterioridad a la sentencia se decreta como medida cautelar la entrega anticipada y precaria de la tenencia del inmueble del actor, ésta se otorga previa caución real haciendo responsable al peticionante de cualquier perjuicio que se derive si fue solicitada sin derecho, por lo que desde este enfoque tampoco se advierte que se conculquen derechos amparados por la Constitución Nacional”(cfr. CNCiv., Sala M “Gómez Jorge c/Kairuz del Gesso s/Desalojo” 21-08-07).

En idéntico sentido se ha decidido que “corresponde desestimar el planteo de inconstitucionalidad del artículo 684 bis por cuanto la mera invocación acerca de que la ley cuestionada afecta el derecho de defensa en juicio, no constituye un cuestionamiento serio y eficaz para no aplicar la norma emanada de los poderes respectivos y dictada de acuerdo a los principios constitucionales vigentes. Ello así porque la desocupación inmediata





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

no funciona automáticamente, sino que es necesario demostrar una verosimilitud en el derecho alegado, si exige al interesado en la medida que preste caución real y se prevé una multa a favor de la contraparte para el caso que ocultare hechos o documentos (art. 684 bis del ritual). De modo que al disponer la desocupación anticipada a la sentencia de desalojo, no se advierte que exista violación al necesario equilibrio y a la igualdad que debe presidir en un proceso que se intentó agilizar y simplificar con una norma de tal naturaleza (Cfr., íd. Sala K “Ortega Garralda José Javier y otros c/Rigoni María Cristina s/Desalojo”).

Compartimos asimismo, los fundamentos expuestos por el señor fiscal de Cámara en su dictamen de fojas 96/7 vuelta, a los cuales se hace expresa remisión a fin de evitar repeticiones innecesarias, corolario de lo cual y de todo lo expresado anteriormente, se rechaza el planteo de inconstitucionalidad incoada por la accionada.

III- En cuanto al lanzamiento ordenado diremos que, conforme reza el artículo 684 bis del Código Procesal, se podrá obtener la desocupación inmediata, de acuerdo al procedimiento del artículo 680 bis, en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuera la falta de pago o vencimiento del contrato.

Diremos en punto a ello, que la aplicación de la cautelar prevista en el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial, debe ser restrictiva dado que el lanzamiento anticipado debe ser ordenado con suma prudencia, teniendo en cuenta los daños irreparables que se podrían producir de verificarse en un proceso después rechazado, aún cuando se haya fijado una caución real (Cfr. CNCiv., Sala J, in re “Rossi Ricardo Rodrigo c/Peña Claudia Beatriz s/Desalojo”, del 11-04-03).



Sobre el particular, se ha sostenido que resulta imprescindible que la verosimilitud del derecho -apreciación provisoria del derecho de quien reclama-, debe ser juzgada contemplando la cualidad de los sujetos involucrados a tenor de las postulaciones esgrimidas a lo largo de la causa (Cfr. CNCiv. Sala I, “Diaz Armando Luis B. c/Perez Marylin y otro s/Desalojo por falta de pago”, del 26-02-04).

Ahora bien, a los fines de proceder al lanzamiento anticipado que el artículo 684 bis del Código Procesal establece -y más allá de la postura que se asuma en torno a la naturaleza jurídica de la medida- “el derecho invocado debe tener la suficiente apariencia de verdadero como para preveer que en el proceso principal pueda declararse la certeza de su existencia. No se trata de exigir una prueba plena y concluyente, ni se impone al tribunal el deber de realizar un examen jurídico riguroso, como es indispensable para resolver el pleito, sino que el derecho invocado presente o no “apariencia de verdadero”, tanto más cuanto que el ordenamiento procesal acuerda a las medidas de esta índole carácter esencialmente provisional, pues reexaminadas que puedan ser las medidas del caso, nada obsta a enmendar, modificar y aún revocar lo que fuere menester y resultar justo (CNCiv., Sala E, 21-8-90, LL, 1991-D-572; n° 7366; íd. Sala H, 17-9-90, LL, 1991-D-572, n° 7360).

En esta inteligencia y compartiendo el criterio que se sostuvo en la instancia de grado, este tribunal entiende que concurren en el caso los presupuestos necesarios para admitir la desocupación inmediata del inmueble.

En definitiva, siendo que la verosimilitud requerida debe ser entendida como la probabilidad de que exista, y no como una incontrastable realidad (lo que se evaluará en la etapa procesal oportuna) la resolución recurrida habrá de mantenerse.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Vale decir, el derecho invocado es -a nuestro entender- verosímil, a los efectos de hacer viable la petición sujeta a análisis, razón por la cual, y teniendo en cuenta además, que se ha establecido una caución real de treinta mil pesos (\$30.000), se rechaza el planteo de inconstitucionalidad incoado y las quejas sometidas a estudio -las que apenas reúnen los requisitos exigidos por la norma el artículo 265 del Código Procesal- y se confirma, la resolución apelada, en todo cuanto ha sido materia de apelación, lo que así **SE RESUELVE**. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. (Resolución 1567/17).

Patricia Barbieri

Oswaldo Onofre Álvarez

