



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 68.668/2016/CA1 – Juzg. 91.-

INC S.A. C/T S.A. S/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE
CONTRATO - ORDINARIO”.-

Buenos Aires, mayo 18 de
2018.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Contra la resolución de fs. 153, punto II, mantenida a fs. 180 puntos III y IV, mediante la cual el juez de grado admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora con fundamento en lo dispuesto por los arts. 680 y 684 bis del Código Procesal, alza sus quejas la demandada, quien las expresó en el escrito de fs. 168/171, cuyo traslado conferido a fs. 174 segundo párrafo, fuera contestado a fs. 175/179.

La desocupación inmediata prevista en los artículos 680 y 684 bis del Código Procesal exige, como presupuesto necesario e inexcusable de su procedencia, que exista verosimilitud en el derecho (conf. Abatti Enrique Luis, Rocca Ival (h) y Allende Osvaldo Héctor, “Reformas al juicio de desalojo [ley 25.488]- [El nuevo proceso abreviado]”, publ. en E.D. t. 196 pág. 1026), que, en casos como el presente, consiste en demostrar “prima facie” que se ha configurado la causal invocada (conf. Gozaini Alfredo, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado”, ed. La Ley, 2002, tº. III, pág.437).

Es decir, que la desocupación inmediata del inmueble en los procesos de desalojo no opera automáticamente a pedido del locador, sino que, previamente, además de requerirse la caución real, debe demostrarse la verosimilitud del derecho invocado (conf. C.N.Civil, Sala “L” en 456.335 del 2/6/06; esta Sala, c. 484.646 del 5/6/07, c. 524.362 del 12/2/09 y c. 28.520 del 15/10/13, entre muchos otros).



En tales condiciones y toda vez que con los elementos incorporados hasta el presente (ver cláusula cuarta incisos a, b, c, y d, del contrato agregado en copia a fs. 79/86), valorados con la provisionalidad del caso (art. 202 del Código Procesal), la Sala considera que se encuentra configurada la citada verosimilitud en el derecho invocado que justifica decretar en este estado la cautelar pedida, tal como lo decidió el juez de la anterior instancia en el decisorio sujeto a examen.

Con respecto de la contracautela, este Tribunal ha sostenido que no dándose los supuestos previstos en el art. 200 del Código Procesal y fuera de los casos excepcionales como los contemplados en el 2do. párrafo del art. 199, la caución debe ser real o personal y no meramente juratoria, máxime cuando ésta resulta viable en supuestos de máxima verosimilitud del derecho de acuerdo a lo previsto por el art. 212, inc. 3 del ordenamiento legal citado (conf. c. 155.617 del 17-10-94, c. 516.660 del 26/9/08, c. 528.385 del 3/4/09 y c. 617.622 del 29/08/13, entre muchos otros; Novellino, “Embargo y desembargo”, pág. 80).

Por otra parte, es sabido que su graduación debe encontrarse en correspondencia con la eventual responsabilidad del solicitante de la medida precautoria por las costas y los daños y perjuicios que pudiera ocasionar en caso de haberla pedido sin derecho (conf. art. 199 ya citado). Para ello el magistrado debe tener en cuenta la verosimilitud del derecho invocado, el carácter de la medida cautelar y el valor afectado (conf. C.N.Civil, esta Sala c. 284.481 del 8/11/82, c. 286.276 del 15/2/83, c. 150.079 del 4/7/94, c. 516.660 del 26/9/08 c. 528.385 del 3/4/09 y c. 617.622 del 29/08/13, entre muchos otros).

Por ello, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado y la naturaleza de la medida solicitada, corresponde admitir la queja vertida en el escrito de fs. 168/172 y ordenar la previa





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

caución real que, por otra parte, es la específicamente prevista para el supuesto contemplado por el art. 684 bis del ordenamiento legal de forma, la que se fija en la suma de pesos ... (\$...) que deberá prestar el accionante en el plazo de diez días.

En consecuencia, sólo se admite la queja vertida por la demandadas y se modifica, con el alcance del presente pronunciamiento la resolución recurrida.

Por estas consideraciones; SE RESUELVE: Modificar la resolución de fs. 153, punto II, mantenida a fs. 180 puntos III y IV, con el alcance del presente pronunciamiento. En consecuencia, previo al lanzamiento anticipado del inmueble que motiva las presentes actuaciones, la parte actora deberá, en el plazo de diez días, prestar la contracautela real que se fija en la suma de ... pesos, son Pesos (\$...). Las costas de Alzada se imponen en el orden causado en atención a la forma en que se resuelve y a las particularidades que ofrece la cuestión debatida (art. 68 segundo párrafo del Código Procesal). La vocalía número 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese y devuélvase.-

