



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

72513/2018

GODOY, CLAUDIO ALEJANDRO Y OTRO c/ FERNANDEZ,
MARIA ALICIA Y OTRO s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE
CONTRATO

Buenos Aires, de marzo de 2020.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La señora María Alicia Fernández apeló la resolución de fs. 63/65 por la que el juez de primera instancia dispuso, previo depósito de una caución real, el desalojo anticipado del inmueble sito en la calle Adolfo Alsina 1587, piso 1, departamento “F” de esta ciudad en los términos del art. 684bis del Código Procesal. El memorial de agravios fue agregado a fs. 75/76 y contestado a fs. 79.

II. En el estudio de la cuestión planteada no puede perderse de vista que el lanzamiento decretado en la resolución apelada reviste naturaleza cautelar (conf. esta Sala, “*Wasserman, Noemí Lidia c. Bacchetta, Francisco Horacio y otros s, desalojo por vencimiento de contrato*”, expte. n° 92.454/2017, del 8/5/2018 y sus citas), lo que implica que para su admisión deben cumplirse los requisitos generales exigibles para el dictado de este tipo de medidas.

Y así, ha señalado este tribunal que la verosimilitud del derecho que exige el artículo 680 bis del Código Procesal, en virtud de la remisión que dispone el artículo 684 bis de ese ordenamiento, consiste en la posibilidad de que el derecho invocado por los demandantes exista a la luz de los elementos aportados a la causa y no como una incontrastable realidad (conf. esta Sala, “*Sanchez, Alfredo c. Gonzalez, Alejandra s. art. 250 del Código Procesal - incidente civil*”, expte. n° 66.836/02 del 3/10/2002). Ello es lo que permite que el juzgador se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean la relación jurídica. De lo



contrario, si estuviese obligado a extenderse en consideraciones al respecto, peligraría la carga que pesa sobre él de no prejuzgar, es decir de no emitir una opinión o decisión anticipada –a favor de cualquiera de las partes– sobre la cuestión sometida a su jurisdicción.

Desde luego que en esta valoración periférica no pueden ignorarse los términos de la defensa opuesta por la demandada (fs. 30/31) pues la medida cuya revisión se propone en los agravios conlleva a una innovación en la relación real con respecto al inmueble que es susceptible de afectar los derechos de esta parte. Es por ello que el examen de la cautelar propuesta debe ser –en miras a las graves consecuencias que en los hechos importa el desahucio– riguroso y solo admitirse cuando exista una fuerte presunción de que el derecho invocado por los demandantes existe (conf. esta Sala en autos “*Orsini, Elsa María c. Avalos, Marcelo y otros s. desalojo por vencimiento de contrato*”, expte. n° 41.063/2010, del 2/12/2010).

Ahora bien, la defensa de la requerida frente al desalojo por vencimiento de contrato promovido se funda en que no existiría tal contrato de locación, sino que ambas partes estarían unidas por un “comodato” que tendría como contraprestación “el pago mensual de \$3.000 y por los gastos de AySA, ABL y expensas” (fs. 30). Sin embargo, en la valoración superficial del asunto, y sin avanzar por el momento cuál es el *nomen iuris* con el que cabría calificar a la relación habida entre las partes, lo trascendente es que habría un vínculo contractual y que –independientemente de cuál se trate– no se aportaron recibos u otros elementos que acrediten *prima facie* el cumplimiento de las obligaciones alegadas.

Luego, las restantes quejas pasan porque no se hayan agotado las medidas tendientes a solucionar el déficit habitacional de la apelante. Sin embargo, la suscripción de los oficios de dirigidos a distintos organismos locales (fs. 66/67 y 68/69) ponen de manifiesto que el juez de grado adoptó los recaudos necesarios para que los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

órganos estatales correspondientes realicen las gestiones para garantizar el derecho a la vivienda.

Por lo demás, este tribunal tiene reiteradamente dicho que el aludido derecho a una vivienda, en principio, solo es exigible al Estado y no a los particulares (cfr. esta Sala, “*Suarez, José Antonio c. Ocupantes de Moreno n° 2559 s/ Desalojo: intrusos*”, expte. n° 111.072/2005 del 27/5/2010, voto del Dr. Ojea Quintana y las citas que allí se hacen de Nora Lloveras, Miguel Ángel Ekmekdjian y María Angélica Gelli).

De modo que, en virtud de las razones que se expusieron, el recurso de apelación interpuesto por la demandada será desestimado y se confirmará lo decidido, con costas a su cargo (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por lo dicho, **SE RESUELVE**: confirmar la resolución de fs. 63/65 e imponer las costas de alzada a la apelante vencida.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA M. GUIADO

PATRICIA E. CASTRO

JUAN PABLO RODRÍGUEZ

