



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

88304/2014

SARKISSIAN, JUAN CARLOS NICOLAS c/ INTRUSOS U  
OCUPANTES AV. LA PLATA 2134 C.A.B.A. Y OTROS s/  
DESALOJO: OTRAS CAUSALES

Buenos Aires, julio

de 2015.- FT

**VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

I.- Contra el decisorio de fs. 56/vta. (mantenido a f. 62), por medio de la cual el juez de la anterior instancia desestimó el desalojo anticipado solicitado por el actor, alza sus quejas el apelante. Los fundamentos del recurso de apelación concedido en forma subsidiaria luce agregado a fs. 59/61. El Defensor de Menores e Incapaces de Cámara se expidió a fs. 67/68.-

El *a quo* denegó la cautelar solicitada con sustento en que la verosimilitud del derecho invocado se encontraba “severamente controvertida”, apuntando que los ocupantes del bien efectuaron manifestaciones que no están debidamente meritadas; asimismo, consideró oportuno desestimar el requerimiento de la actora debido a la existencia de menores de edad en el inmueble.

II.- Para comenzar y a modo de reseña, la titularidad del inmueble con la copia de las actuaciones notariales agregadas a fs. 6/9 no está suficientemente acreditada; esto es, la parte mínimamente debió adjuntar original del título, o bien la acreditación de las firmas del instrumento locativo, como también acompañar un informe de dominio u otro medio que acreditara sumariamente la titularidad sobre el referido bien. Cabe destacarlo, el pretensor ni siquiera articuló las diligencias preliminares que eventualmente -y como antecedente- hubieren arrojado luz sobre este aspecto en particular.

Por otro lado, se aprecia del contrato de locación celebrado entre el accionante y los locatarios Copa, Choque y Choque González que en su cláusula séptima se prohibió expresamente el subarrendamiento del inmueble locado, y que la violación a tal restricción podría dar origen a las acciones de desalojo pertinentes (cláusula duodécima) (v. fs. 2/4 – suscripto con fecha 1/11/14). En el libelo inicial, el pretensor manifestó que al configurarse la falta de pago del canon pactado, e intentar comunicarse

telefónicamente con los locatarios, fue atendido por terceros que aquél desconoce, por lo que dedujo que se trataba de un caso de subarrendamiento (fs. 10/12, ap. IV.-).

Sin embargo, como se señaló, ese vínculo jurídico aún no ha adquirido la verosimilitud necesaria para autorizar la medida solicitada.

III.- El art. 684bis del Código Procesal refiriéndose al desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato establece para el locador la misma facultad que tiene actualmente contra el intruso para obtener la desocupación inmediata del inmueble. En estos casos previa caución real (del mismo modo que prevé el art. 680bis del mismo ordenamiento para los intrusos) *y si el derecho invocado fuere verosímil*, el actor también podrá obtener la inmediata desocupación del inmueble.

La medida de desocupación inmediata que el juez puede disponer, a pedido de la parte interesada, previo análisis de las circunstancias obrantes en el expediente, reviste carácter de cautelar, dado que tiene como objeto el aseguramiento de la sentencia de condena de desalojo que se pudiere dictar. Y tiene la particularidad de que también es provisionalmente innovativa desde que se produce un desplazamiento de la tenencia del inmueble que estaba en manos del demandado hacia las del actor, cuyo derecho se consolidará, según fuere el resultado de la sentencia (conf. Kenny Héctor Eduardo, “Desocupación inmediata del inmueble en el desalojo-ley 24.588”, en ED-198-609). De ello se infiere que el otorgamiento de la medida no es automático sino que requiere el cumplimiento de recaudos que necesariamente se someten a la consideración del órgano jurisdiccional (conf. esta Sala R 379.140, del 23/12/2003; íd. CNCiv. Sala “G”, R 385.214 del 12/2/04).

A la luz de estos principios, valorando que -como señaló el *a quo*- existen hechos severamente controvertidos, la incomparecencia del demandado locatario a juicio y la de los restantes citados ya mencionados, que se trata en la especie de una demanda de desalojo por intrusión y que, sin embargo, a estar por el relato formulado en la demanda (capítulo “Hechos”, apartado IV de fs. 10/12) o bien a la versión brindada en la contestación precitada, se trataría de un caso de subinquilinos y/u ocupantes, y que -como fuere destacado al comienzo de éste acápite- no se encuentra *suficientemente* acreditada la titularidad del inmueble y el estado de intrusión alegado, corresponde confirmar la decisión en estudio.

También ha de tenerse en cuenta la circunstancia de que en el mentado responde se haya cuestionado la legitimación de los coactores para reclamar el desalojo



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

del inmueble, ya que en ningún momento reconocen participación alguna del accionante en el negocio celebrado con Coppa Vázquez.

Como corolario de lo expuesto, y sin adelantar opinión sobre el fondo de la cuestión, este Tribunal considera que no se encuentra acreditada la verosimilitud del derecho invocado; valorando ello a su vez el grado de provisionalidad con que debe ponderarse todo lo concerniente al otorgamiento de medidas cautelares. Si bien *el requisito de verosimilitud del derecho no debe ser interpretado con criterio restrictivo*; es decir, no se requiere la prueba acabada de que el derecho exista como una incontrastable realidad, sino la mera apariencia de buen derecho (conf. esta Sala, 19/5/95, in re “Ricciardi, José c/Doll Toys S.A. y otro”; entre muchos otros), las vicisitudes reseñadas y la apreciación conjunta de los elementos aportados al proceso, impiden la procedencia del desalojo anticipado.

No se imponen costas de alzada toda vez que no ha mediado contradictorio (art. 68, pfo. segundo del CPCCN).

Por ello, **SE RESUELVE:** Confirmar la decisión de fs. 56/vta. Sin costas de Alzada por no mediar contradictorio.

Regístrese, protocolícese y publíquese. Cumplido, notifíquese a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara en su despacho. Fecho, devuélvase, encomendando las restantes notificaciones de la presente en la instancia de grado.-

4

6

5