



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

MP / ND

MORO LAURA MARIELA C/ MIRANDA JAQUELINA MAGDALENA S/  
DESALOJO FALTA DE PAGO

Causa: 134862

La Plata, 13 de Junio de 2023

**AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

**1. La decisión**

El juez de grado el 17/5/23 desestimó la cautelar solicitada considerando que la entrega inmediata del inmueble antes del dictado de la sentencia de mérito en el juicio de desalojo, fundada solo en el derecho al mismo pero sin invocar ni demostrar el perjuicio que podría derivarse para el accionante no cumple los requisitos para la procedencia de la cautelar (arts. 34, 36, 676 bis y 676 ter, CPCC).”

**2. Recurso**

La actora el 17/5/23 interpuso apelación que fue concedida el 18/5/23, fundada con el memorial de fecha 18/5/23 y contestada el 29/5/23

Se agravia por entender que ha probado los requisitos que exige el 676 bis y ter y, contrariamente a lo que sostiene el *a quo*, ha acreditado el perjuicio irreparable que le causaría esperar hasta la sentencia ya que ha acreditado que el alquiler de la casa de San Facundo es su único sostén económico y de su familia, tiene un hijo bajo su cuidado, protección y manutención. No puede hacer frente a la locación de su actual vivienda que sale \$150.000 (acompañó recibos) y a partir de junio mas de 280 mil pesos. Resalta que ella y su hijo se van a quedar sin vivienda teniendo una alquilada en San Facundo. También ha acreditado las moratorias y deudas impositivas que tiene y que no puede pagar porque no le paga el alquiler y al estar en mora se re liquidará la deuda y cada vez deberá más. probó además los antecedentes de la demandada, los ardidés pasados en causas



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

similares y presentes en este expediente y la causa penal en trámite.

### **3. Tratamiento de los agravios**

**3.1.** Ocupándome liminarmente del cuestionamiento que el apelado trae con relación a la fundamentación traída por el quejoso, sus alcances y requisitos, cabe señalar que de la lectura del memorial traído en sufragio de la pretensión revisora, se percibe claramente en qué consiste la protesta frente a lo decidido en la instancia de origen y más allá de los consabidos criterios amplios y flexibles que se imponen en la materia, no puede seriamente sostenerse que los agravios no satisfacen el mínimo de técnica exigido por las normas procesales, razón por la cual, corresponde desestimar el liminar pedido de deserción recursiva que propone la apelada; ello sin perjuicio de la suerte que en definitiva pueda merecer el alzamiento (art. 260 del C.P.C.C. y su doctrina).

**3.2.** Ingresando en el tratamiento de los agravios, el art. 676 bis del Código de rito establece que en los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso, el cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuera verosímil y previa caución real por eventuales daños y perjuicios que se pudieren irrogar. A su vez el 676 ter señala que si la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o el vencimiento del contrato, el actor podrá también, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el Artículo 676 bis.

La norma establece un procedimiento abreviado para obtener la entrega inmediata del inmueble en el primer caso cuando el desalojo se dirija contra el tenedor precario o intruso y en el segundo cuando sea contra el inquilino en mora o con contrato vencido.

Esta medida ha sido calificada por la doctrina como una "anticipación tutelar", pero también se la puede considerar en la categoría de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

providencias de urgencia, porque se trata de una típica anticipación de la tutela (DE LOS SANTOS, Mabel "Juicio de Desalojo y desocupación inmediata en la reforma procesal civil de la Provincia de Buenos Aires", Abeledo Perrot, Buenos Aires, Octubre 2011, págs. 1091 y sstes, cit. por Cám. Civ. y Com. Sala II, Quilmes, 17.725, RSD. 136/2016, 15/11/2016, "IGLESIAS OSVALDO LEANDRO C/OCUPANTESDE NC CIV - SM -C3 -P14B FV S/DESALOJO ANTICIPADO").

Su finalidad es la tutela efectiva del actor: resguardar el bien y/o evitar que el tiempo que dura el juicio haga perder derechos al reclamante que no podrán ser recuperados, especialmente en los casos en que los demandados sean insolventes. En ese sentido se ha dicho que en el intento de simplificar y agilizar el trámite de los juicios de desalojo el legislador ha buscado equilibrar el derecho de ambas partes del proceso, por un lado, la desocupación inmediata no funciona automáticamente a pedido del locador, sino que es menester que éste demuestre la verosimilitud del derecho invocado y otorgue previamente caución real, por el otro, para el caso que ocultare hechos o documentos, se prevé una fuerte multa a favor de la contraparte. Por tanto, si luego de trabada la litis, una prudente apreciación de las constancias agregadas a la causa revela que hay suficiente verosimilitud y se exige al interesado garantía suficiente para responder por los daños y la multa en caso de desvirtuarse la apariencia del derecho sumariamente comprobado, no se advierte que exista violación al necesario equilibrio y a la igualdad que debe presidir el proceso (CNCiv., sala G, 12/II/04, Glatstein, Rosa C. c/Antonelli, César A. y otros s/Desalojo por falta de pago, eDial, ae1e20).

**4.3.** La efectivización del mentado precepto exige como requisitos: 1) existencia de las causales previstas en el 676 bis o ter 2) que esté trabada la litis, 3) verosimilitud del derecho, es decir que de acuerdo a un razonable orden de probabilidades el derecho invocado por el actor tiene gran



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

probabilidad de ser receptado favorablemente ; 4) la caución real como contracautela y, 5) acreditar "*graves perjuicios*" que podrían derivarse para el accionante de no decretarse la entrega inmediata del inmueble (art. 676 bis segundo párrafo, incorporado por ley 11443). Cabe resaltar que el legislador ha elegido no utilizar el término "perjuicio irreparable", que tiene tanto tratamiento en doctrina y jurisprudencia.

Los aludidos extremos deben justificarse con elementos de convicción que, sin llegar a la exigencia de "prueba acabada", permitan inferir los motivos por los cuales se hace necesario que el accionante recupere la tenencia del bien en forma inmediata. Es decir, lo suficiente como para que el tribunal advierta "prima facie" que si la entrega se demora para el final del juicio, ello podría producir un perjuicio de imposible o difícil reparación en aquel momento del pleito (doct. y arg. art. 676 bis del C.P.C.C.; Cám. Civ. y Com. Sala II, Quilmes, causa citada). Ello así pues considero que los jueces estamos habilitados a tomar medidas para concretar la tutela continua y efectiva que requiere nuestra Constitución (art. 15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires) Y debe ser interpretado en armonía con la obligación que exige el art.1710 CCCN de adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud.

Es que el desalojo anticipado contemplado por el art. 676 ter del Código Procesal resulta una medida que requiere que se demuestre la existencia de un riesgo cierto de que el bien ocupado se deteriore o que la permanencia del ocupante en el inmueble le cause un "grave perjuicio" es decir, de muy difícil reparación al actor, tal como puede ser la destrucción del inmueble o sus accesorios, la necesidad de efectuar reparaciones por el peligro que se puedan ocasionar a los ocupantes o terceros o inmuebles linderos, la acumulación de deudas por impuestos, tasas y servicios y expensas, entre otros (esta Sala en causa n° 68.395 del 19/5/2015; Cám.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

Civ. y Com. Sala III, San Martín, 69.420, RSI. 105/2015, 21/05/2015, "GONZALEZ JUAN JOSE C/ GONZALEZ MARIA MARTHA Y OTRO/A S/ DESALOJO"; 68.395, RSI. 103/2015, 19/05/2015, "OZORES GRACIELA SUSANA C/INTRUSOS Y/U OCUPANTES S/ DESALOJO").

Ahora bien, trabada la litis, quedó reconocida la falta de pago de los meses de noviembre 2022 en adelante del Contrato de Locación (con firmas certificadas por escribano Jorge Andre Mauro) de fecha 6 de junio de 2022, por lo que se ha acreditado el supuesto de hecho que exige el 676 ter CPCC. Esto a su vez implica una fuerte probabilidad de que prospere la demanda (verosimilitud del derecho).

Respecto de los "graves perjuicios" que le ocasionará esperar a la sentencia, se ha acreditado la difícil situación económica que atraviesa la actora, que implica la necesidad de contar con el inmueble para locarlo nuevamente, con la documental acompañada el 15/5/23: planes de pago de deudas de impuesto inmobiliario de la vivienda alquilada, acuerdos de pago y recibos de pago de honorarios de los apoderados fiscales, recibo de pago de la vivienda que alquila. Asimismo, la falta de pago por parte de los inquilinos hace presumir su insolvencia para responder de los alquileres de los meses posteriores que se seguirían devengando en caso de no acceder a la medida, lo cual hace razonable a fines de la tutela efectiva de los derechos de la actora acceder a la medida peticionada.

Corresponde entonces hacer lugar al recurso articulado por el apelante, revocando la resolución en crisis, disponiéndose la entrega inmediata a la parte actora, previa caución real consistente en el embargo del inmueble objeto de autos, cuya extensión y toma de razón deberá graduar y ordenar el juez a quo de modo suficiente para resguardar el eventual derecho de los accionados.

**POR ELLO**, se revoca la decisión apelada y se dispone la entrega inmediata a la parte actora, previa caución real consistente en el embargo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 134862  
Registro n° :

del inmueble objeto de autos, cuya extensión y toma de razón deberá graduar y ordenar el juez *a quo* de modo suficiente para resguardar el eventual derecho de los accionados. Las costas de ambas instancias se imponen a la demandada en su objetiva condición de vencida (art 69 CPCC). **REG NOT DEV.**

**REFERENCIAS:**

Domicilio Electrónico: 20280525996@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20225984094@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 13/06/2023 13:15:17 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/06/2023 17:37:02 - LOPEZ MURO Jaime Oscar - JUEZ



230800213026225604

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA PLATA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 13/06/2023 18:27:57 hs. bajo el número RR-320-2023 por SILVA JUAN AGUSTIN.