
En la fecha indicada al pie, celebrando Acuerdo en los términos de los arts. 5, 7 y 8 de la Ac. 3975 de la SCBA, la Señora Jueza Dra. Laura Andrea Moro y el Sr. Juez Dr. Gabriel Hernán Quadri integrantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, del Departamento Judicial Morón, con la presencia del actuario, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "R. C. C/ P. R.

M. Y OTROS S/ DESALOJO FALTA DE PAGO" Causa N° MO-30923-2021 habiéndose practicado el sorteo pertinente -art. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía observarse el siguiente orden: QUADRI - MORO, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

C U E S T I O N

¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? V O T A C I O N A LA CUESTION PROPUESTA
EL SEÑOR JUEZ DOCTOR QUADRI, dijo:

1) La Sra. Jueza Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro.5 Departamental, con fecha 20 de Diciembre de 2024, resolvió desestimar el pedido de desalojo inmediato efectuado por la parte actora con fecha .

Apela la actora y su recurso se concedió en relación, previo rechazo de la revocatoria, de la que era subsidiaria.

El recurso se tuvo por fundado con el escrito de fecha 28 de Diciembre de 2024 a cuyos términos cabe remitirse, en homenaje a la brevedad.

Con fecha 24 de Abril de 2025, se llamó "AUTOS", providencia que al presente se encuentra consentida, procediéndose al sorteo del orden de estudio y votación.

2) A fin de dar respuesta a la cuestión planteada, creo que hay algunas cuestiones que debemos tener en cuenta.

Estamos frente a un juicio de desalojo y la actora ha pedido la entrega inmediata del inmueble, lo que fue rechazado en la instancia de origen, generándose entonces la apelación que tenemos para tratar hoy.

Veamos, entonces, cuáles son las normas aplicables a este tipo de pedidos.

Tenemos así que la ley 14.220 incorporó al CPCC el art. 676ter, el cual establece que:

"en los supuestos en que 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. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, se le impondrá una multa de hasta veinte mil (20.000) pesos, en favor de la contraparte, mas los daños y perjuicios que ocasionare, que quedan garantizados, tanto como en la multa, con la caución real." Recordemos que el art.676 bis indica que "en los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso, en 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 los eventuales daños y perjuicios que se pudieren irrogar.

El Juez sólo ordenará la medida cuando de no decretarse la entrega inmediata del inmueble, pudieren derivarse graves perjuicios para el accionante".

Se trata de un caso típico de tutela anticipada, que -desde mi punto de vista- difiere sustancialmente de las clásicas medidas cautelares.

Esto es así porque mientras las cautelares buscan asegurar los efectos de la sentencia que se dicte en el proceso lo que sucede con las medidas anticipatorias es que con ellas se busca adelantar (de manera provisoria) los efectos del pronunciamiento de mérito.

Como se ve, son dos cosas distintas y, si lo analizamos en la práctica, esto queda mas claro todavía.

En efecto: aquí la actora no pretende asegurar que cuando se dicte la sentencia, y si la demanda prospera, recuperará el inmueble (esto sería una medida cautelar).

Lo que pretende la accionante es lograr, antes del dictado de la sentencia, ese recupero, porque - según argumenta- el paso del tiempo le provoca perjuicios (y esto una tutela anticipada).

Bien ha dicho la doctrina que para la procedencia de estos planteos "deben verificarse presupuestos específicos y diferentes de los que son propios de las medidas cautelares, toda vez que por vía de esa medida se anticipa lo que normalmente será objeto de decisión en la sentencia (en el caso que tratamos en el presente trabajo: la desocupación del inmueble en el juicio de desalojo).

Adviértase que en tal caso la función de la tutela urgente no es asegurativa (como en el proceso cautelar), sino que tiene una finalidad diferente: evitar perjuicios irreparables.

Sólo esa circunstancia justifica adelantar lo que normalmente debiera ser materia de decisión en la sentencia definitiva" (DE LOS SANTOS, Mabel A., El lanzamiento anticipado en la reforma procesal civil, JA 2003-IV-955).

Dicho esto -y ahora que hemos establecido que no se trata de una cautelar- es necesario analizar cuáles son los requisitos para obtener la medida que indica la norma.

Estos son:

-debe ser uno de los supuestos de desalojo indicados en los artículos (intruso o tenedor precario, en el caso del art. 676 bis, vencimiento de contrato o falta de pago, en el caso del art. 676 ter) -debe haberse trabado la litis -el derecho debe ser verosímil -debe demostrarse que, de no accederse a la entrega anticipada, podrían producirse perjuicios graves Como decía, es un supuesto de anticipación de tutela, cuyos alcances juegan en el plano de la tutela judicial efectiva (art. 15 Const. Pcial.).

No olvidemos que, como la Constitución local lo marca, uno de los elementos principales que hacen a la eficacia de la tutela, es su temporaneidad.

Esto es importante porque cuando hablamos de mecanismos anticipatorios de tutela, lo que se hace -en esencia- es modificar la carga del tiempo en el proceso.

Bien se ha dicho, en este sentido, que el instituto de la desocupación inmediata busca asegurar la tutela judicial efectiva, lo que implica -entre otras cosas- tutela judicial oportuna (cfe. CNCiv., sala H, 16/3/2015, "Rovira, Andrea L. c/ Urbietta, Maria J., s/ art. 250 CPCC", en Diario La Ley del 20/7/2015,

p. 11), entrando -así- en escena el compromiso asumido por el constituyente local, frente al justiciable, en el art.15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Por otro lado, y no es dato menor, debemos siempre tener en cuenta las pautas que nos llegan desde el CCyCN, relativas a la función preventiva de la responsabilidad civil, en base a las cuales si se constata que existe un daño, sería necesario actuar lo conducente - dentro de las posibilidades que nos da el sistema- para que no se siga agravando (arts. 1710 y siguientes CCyCN).

Para eso también sirven los mecanismos anticipatorios de tutela: si se demuestra que el derecho de una persona ha sido vulnerado y se logra el nivel de acreditación que la ley exige se modifica (provisionalmente) el estado de cosas y el insumo temporal del proceso deja de pesar solo sobre la parte actora.

En nuestro sistema, hay regulados casos específicos de tutela anticipada (por ejemplo, los alimentos provisorios) y también la jurisprudencia ha accedido a este tipo de pronunciamientos acudiendo a las normas generales del sistema (Corte Sup., "Camacho Acosta", "Pardo", "O., P. E. y otra c/Provincia de Buenos Aires y otros s/daños y perjuicios ", entre varios otros).

Dicho todo esto, analicemos si se dan aquí -o no- los requisitos exigidos por el artículo. Que se trata de un proceso de desalojo, de eso no hay duda.

Es un proceso de desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato.

La litis se trabó y, aquí lo importante, la parte demandada está en rebeldía (ver proveídos del 15 de Junio de 2023 y 18 de Octubre de 2024).

Si a ello sumamos el efecto propio del art. 354 del CPCC, y lo que surge de la documentación acompañada con la demanda, no hay duda que el derecho es verosímil.

Incluso el art. 212 inc.1º del CPCC converge en el mismo sentido, en cuanto a la consideración de la verosimilitud cuando existe rebeldía.

Ahora veamos qué sucede con el último requisito exigido por el artículo, el cual tiene que ver con el perjuicio grave.

Desde mi punto de vista, este requisito debe analizarse sin apegos a criterios dogmáticos o generales, sino observando los componentes de cada caso en particular.

Aquí hay uno muy importante, que se resalta en la fundamentación recursiva y surge de la documentación acompañada con el escrito de inicio: la actora tiene, hoy, mas de 90 años de edad (nació en Enero de 1933).

Es decir, se trata de una adulta mayor (y bastante mayor), merecedora -solo por tal circunstancia- de una especial protección, de acuerdo con lo que indica el art. 75 inc. 23 de la Constitución Nacional y los arts. 3, 4, 6, 23 y 31 de la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (ley 27.360).

Aquí hay algo obvio: el paso del tiempo afecta a todas las personas, pero cuando se trata de adultos mayores el componente temporal se vuelve mucho mas importante, y hay que prestarle mas atención; y cuando mas avanza la edad, esto se va acrecentando.

De hecho, y como muestra de lo que vengo señalando, tenemos el art. 31 de la aludida Convención que nos está marcando la necesidad de trato prioritario para la tramitación, resolución y ejecución de las resoluciones en procesos que involucren a adultos mayores.

Mientras que el art.4 nos habla de ajustes razonables y entre ellos hace referencia a los que apunten a acelerar los trámites.

Obviamente, acelerar el trámite no implica solo que el proceso vaya mas rápido hacia la sentencia sino también analizar potenciales cursos de acción que permitan que - dentro del trámite- el efecto concreto buscado llegue antes.

O sea, pensar una forma distinta de distribuir la carga del tiempo que insume el proceso.

Creo que es también muy importante recordar que la Suprema Corte de Justicia provincial, en sintonía con la Convención, nos ha brindado una "Guía de Buenas Prácticas para el Acceso a la Justicia de las Personas Mayores" (que puede leerse aquí https://www.scba.gov.ar/violenciafamiliar/Guia_Buenas_Practicas_para_el_Acceso.pdf).

En esta Guía, y en lo que al punto interesa, se destaca que "la discriminación por motivos de edad también podría ocurrir cuando se deniegan las medidas afirmativas y/o los ajustes razonables y/o de procedimiento que en cada caso fueren necesarios, tal como lo dispone expresamente la Convención".

Señalando que "la edad y la concreta situación que pueda atravesar una persona mayor en su vinculación con el sistema de justicia imponen un estándar específico y más exigente de la garantía de plazo razonable en que deben ser resueltos los asuntos judiciales que directa o indirectamente le conciernen, lo que conlleva a un tratamiento preferencial de tales casos y el cumplimiento del deber reforzado de celeridad en favor de la persona mayor".

E indicándonos que "los procesos en los que intervenga una persona mayor como parte o tercero gozan de la aplicación reforzada y preferente de los principios de celeridad y economía procesal para su tramitación, resolución y ejecución. Los operadores judiciales deben establecer las medidas conducentes para evitar retrasos en la tramitación de tales procesos y procedimientos, garantizando su pronta resolución, así como la ejecución rápida de lo decidido".

Como así también que "los operadores judiciales deben realizar sus intervenciones en los procesos que involucren a una persona mayor procurando evitar que el transcurso del tiempo pueda llegar a frustrar sus reclamos, de conformidad con el estándar específico y reforzado de la garantía de plazo razonable en que corresponde sean resueltos los asuntos judiciales que directa o indirectamente le conciernen" (punto III.V).

De nuevo nos encontramos con menciones recurrentes a la cuestión temporal, lo que reafirma todo lo que vengo señalando hasta aquí.

En este contexto, creo que la oportunidad de la tutela jurisdiccional, su eficacia y la llegada de decisiones que produzcan efectos tangibles en la vida de las personas, en casos que involucren a adultos mayores se torna imperativa.

Y los mecanismos anticipatorios (cuando convergen los restantes presupuestos, lógicamente) constituyen elementos de muchísima utilidad para incrementar la eficacia e intensidad de la tutela jurisdiccional.

De este modo, pensar una tutela diferenciada para adultos mayores, solo por esa condición subjetiva, parece ser la mejor opción para cumplir con las aludidas obligaciones convencionales y constitucionales.

Porque la efectividad de la tutela -desde mi punto de vista- no debería mirarse en abstracto sino en concreto y de acuerdo a las circunstancias, y exigencias, de cada caso concreto.

Luego, y volviendo a este caso, dado que convergen todos los otros requisitos, teniendo en cuenta la edad de la actora, la fecha en la que debía haberse reintegrado el inmueble, con más el tiempo que ya lleva tramitando este proceso (desde el año 2021), sumando todo lo expuesto a la circunstancia que -de contar con el inmueble- la actora podría utilizarlo como mejor le pareciera (incluso haciéndolo producir frutos), cuestiones que bien argumenta en su fundamentación recursiva, creo que se da -en la especie- el recaudo de perjuicio grave, derivado -justamente- de la indisponibilidad del inmueble por parte de la actora, que es una persona de 90 años.

Si se sopesa -y balancea- este cúmulo de circunstancias con la responsabilidad que va a asumir el requirente de la medida, mirándose -además- el tema a través del lente preventivo (para evitar que el daño derivado de la indisponibilidad del inmueble se siga acrecentando, en un contexto en el que se ha llegado al ya descripto grado de verosimilitud) entiendo que están reunidos los requisitos del art. 676ter del CPCC como para acceder a la medida solicitada.

Podría replicarse que, a esta altura del trámite, la sentencia definitiva no debería demorar mucho mas en dictarse.

Pero si se piensa que esto seguirá insumiendo tiempo, incluso ponderando la necesidad de notificarla y cumplir todos los recaudos subsiguientes, y se lo constata con la posibilidad que tenemos, aquí y ahora, de dar una respuesta efectiva al tema, pienso que la respuesta acerca de cuál es el temperamento que debemos adoptar es muy clara: la actora tiene mas de 90 años, su derecho goza del grado de verosimilitud previsto por la norma y concurren todos los otros requisitos legales.

Me parece que, en este contexto, debemos disponer lo necesario para que recupere el inmueble locado de la manera mas pronta posible.

3) Por todo ello, y si mi propuesta es compartida, deberá revocarse la resolución apelada, decretando la entrega anticipada del inmueble materia del presente a la parte actora, la que deberá llevarse a cabo -sin mas trámite y dentro de los 30 días de notificada la parte demandada del presente-, quedando a cargo de la Sra. Jueza de Grado la adopción de las diversas medidas necesarias para materializarla.

Asimismo, teniendo en cuenta las circunstancias del caso, como así también la escasa gravedad de las consecuencias que podría producir la efectivización de la medida (no olvidemos que los demandados se encuentra en rebeldía), y acudiendo al directiva de ajustes razonables del procedimiento indicados en la Convención, teniendo en cuenta la edad de la actora y el hecho de que brindar una caución real podría seguir dilatando el avance de la cuestión y -además- generarle una exigencia desmedida e incluso frustratoria del acceso a la justicia, considero que será suficiente la caución juratoria, que se entiende prestada con el escrito mediante el cual se solicitó la medida.

Con tales alcances, propondré que revoquemos el fallo apelado. Todo ello con costas a la parte demandada (art. 68 del CPCC).

Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta por LA NEGATIVA A la misma cuestión, la Señora Jueza Doctora MORO por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Doctor QUADRI.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, **SE REVOCA** la resolución apelada, decretando la entrega anticipada del inmueble materia del presente a la parte actora, la que deberá llevarse a cabo -sin mas trámite y dentro de los 30 días de notificada la parte demandada del presente- quedando a cargo de la Sra. Jueza de Grado la adopción de las diversas medidas necesarias para materializarla.

Costas de Alzada, a la demanda (art. 68 del CPCC).

REGISTRESE. NOTIFIQUESE A LA ACTORA EN LOS TERMINOS DEL Ac. 4013, MEDIANTE RESOLUCION AUTONOTIFICABLE AL DOMICILIO CONSTITUIDOS POR LA PARTE ACTORA

27305551789@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

DEVUELVA SE SIN MAS TRAMITE, ENCOMENDAN DO SE LA NOTIFICACION

DEL PRESENTE A LA PARTE DEMANDADA, LA QUE DEBERÁ EFECTUARSE CON

CARÁCTER DE URGENTE Y CON HABILITACION DE DIAS Y HORAS INHABILES

Firmantes Funcionario: MORO Laura Andrea JUEZ --- Certificado Correcto Funcionario:
QUADRI Gabriel Hernán JUEZ --- Certificado Correcto Fecha: 14/5/2025 12:27:21 Funcionario:
GIUSSANI Diego Alejandro SECRETARIO DE CÁMARA --- Certificado Correcto Registración
Registro: REGISTRO DE SENTENCIAS - Número: RS- 249-2025 - Código acceso:

DDDEB4F4 - PUBLICO

Registrado por: GIUSSANI Diego Alejandro - Fecha registraci3n: 14/05/2025 12:27