Comodoro Rivadavia, de octubre de 2012.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C., M. S. c/ USURPADORES s/ DESALOJO", Expte. N° 409/2012** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2, (Expte. N° 418/2012), por haber interpuesto la actora, a fs. 22, recurso de reposición con apelación en subsidio contra el decreto de fs. 21 que, rechaza el desalojo anticipado solicitado.

Rechazado el primero, se concede el segundo a fs. 23 en relación y con efecto suspensivo.

I.- A fs. 22/22vta., sostiene que desconoce quienes ocupan actualmente el inmueble. Agrega que el contrato de locación venció, quien invoca la calidad como presunto locador y titular del inmueble no lo es, puesto que no se suscribió un nuevo contrato de alquiler. Señala que la copropietaria falleció en el 2009 y por ende no pudo suscribir un contrato de locación. Solicita se intimen a sus herederos que declaren si firmaron un contrato de locación con posterioridad al año 2009 y exhiban el mismo. Destaca que los ocupantes no han acreditado contrato alguno a pesar de estar intimados. Solicita se revoque la resolución y se ordene el lanzamiento de los ocupantes del inmueble sito en calle R. **** de esta ciudad.

II.- De las constancias del expediente surge que la actora en carácter de administradora judicial y heredera de la sucesión "Q." Expte. N° 1650/2002, promueve juicio de desalojo contra los usurpadores y extrañas personas que ocupen el inmueble sito en calle R. ****, bien que integra el acervo sucesorio –art. 692 CPr-. Presta caución juratoria por los eventuales daños y perjuicios que se pudieran ocasionar. Declaran no

tener ningún vínculo jurídico con los ocupantes del inmueble. Adjuntan documental.

A fs. 14/15 se diligencia la cédula de notificación de traslado de la demanda. Informa el Oficial Notificador que no fue atendido, que no pudo hallar e identificar a los ocupantes del mismo y que dejó copia en el acceso de la vivienda no pudiendo cumplir con las disposiciones del art. 696 del CPr.

A fs. 18/19 se realiza mandamiento de constatación en el inmueble. Surge de dicha diligencia que no se encontró a los ocupantes y que los vecinos informan que es un matrimonio mayor que entra y sale de forma esporádica, quienes no pueden ser identificados.

A fs. 20, la actora solicita el lanzamiento de los ocupantes a los que acusa de intrusos.

A fs. 21, el juez rechaza la petición por no encontrarse reunidas las condiciones para el desalojo anticipado y remite a las constancias del juicio sucesorio (Expte. N° 100/2005).

La actora impugna dicha resolución motivo por el que se elevan los autos a esta Alzada (fs. 22).

III.- El desalojo anticipado del inmueble es una medida de aplicación excepcional y de interpretación restrictiva. Su función es cautelar y por ello es preciso acreditar los requisitos de verosimilitud del derecho y el peligro en la demora y prestar caución suficiente ante los posibles perjuicios que la medida ocasionare de ser pedido sin derecho.

La norma contenida en el art. 692 del CPr., invocada por la apelante en su escrito de promoción de demanda, autoriza al actor en juicio de desalojo contra intruso, a solicitar luego de trabada la litis, la medida cautelar tendiente a obtener la entrega

inmediata del inmueble, cuando el derecho invocado sea verosímil.

Así, "la tutela anticipada no persigue como finalidad asegurar el objeto del proceso o la eficacia de la sentencia, función típicamente cautelar, sino adelantar total o parcialmente la pretensión contenida en la demanda cuando de la insatisfacción de tal pretensión urgente deriva un perjuicio irreparable." (CACCMPT de Mendoza, Sentencia interlocutoria del 28/11/2006, Publicado en el SAIJ, Sumario N°: U0013455).

El requisito esencial, que hace a la admisibilidad de la entrega anticipada, es la verosimilitud del derecho invocado, sin perjuicio que pueda meritarse el peligro en la demora. Tal requisito debe analizarse con prudencia, por tratarse de una decisión excepcional, que altera el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de su dictado, y configurar un anticipo favorable respecto del fallo final de la causa. (ver S.I. N° 151/2008, Sala B).

La actora peticiona el lanzamiento anticipado atento la falta de contestación de demanda y el carácter de intrusos de los ocupantes del inmueble.

Cabe señalar que la recurrente afirma bajo juramento no haber suscripto contrato de locación con persona alguna pero, no desconoce lo actuado por la señora D. Y., copropietaria del inmueble.

El juez al rechazar el pedido de tutela anticipada se basa en las constancias obrantes en el Expte. N° 100/2005 elevado con el presente, esto es, el contrato de locación y su prórroga celebrados por D. Y. (ver fs. 215/221) y mandamiento de constatación que informa de la ocupación del inmueble por el entonces inquilino contratante.

Estas circunstancias no han sido refutadas por la actora, incluso ella misma requiere que se intime a los sucesores de la copropietaria Y. para que informen sobre la locación del inmueble.

Lo señalado demuestra que el carácter de intrusos de los ocupantes de la vivienda no se encuentra acreditado en esta etapa procesal.

La incertidumbre existente sobre el estado de la locación de la vivienda de calle R. ****, coincidente con la falta de individualización e identificación de sus ocupantes, demuestra la improcedencia de la petición de tutela anticipada, en virtud que es necesario un mayor debate y prueba.

Por ello, no alcanzando la crítica realizada por la recurrente a conmover los fundamentos de la decisión de grado, y estando ausente la acreditación de peligro irremediable, corresponde confirmar la resolución en crisis y rechazar el recurso de apelación interpuesto.

IV.- Costas de la alzada por su orden. Se regulan los honorarios de los profesionales actuantes conforme las pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, naturaleza del proceso, etapa del mismo, labor realizada y éxito obtenido (arts. 5 a 7, 32, 13 y conc. Ley XIII N° 4 Y Ley XIII N° 15).

Por ello, la **Sala A**, de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de la ciudad de Comodoro Rivadavia

R E S U E L V E :

1) Rechazar el recurso de apelación en subsidio de la actora de fs. 22/22vta., y confirmar la resolución de fs. 21.

2) Costas de la alzada por su orden. Regular los honorarios profesionales del Dr. R. H.c en la suma de pesos equivalentes a 4 jus.

3) Regístrese, Notifíquese, y Devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de causa en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y concordar en la solución del caso Ley V N° 17 del DJPCh.