Comodoro Rivadavia, de junio de 2022

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C. J. E. en autos: C. J. H. y D. B. Ho. s/ Sucesión, Expte. 1905/2009 S/Incidente**, venidos del Juzgado Letrado de Ejecución N° 2 (Expte. Nro. 676/2022), por haber interpuesto la incidentista mediante ID 652236, recurso de reposición con apelación en subsidio contra el proveído de fs. 22 que rechazó in limine la medida autosatisfactiva deducida.

I. La recurrente mediante apoderada se agravia en primer lugar, en razón de que considera que acreditó con la prueba documental la verosimilitud del derecho invocado.

Relata que la Dirección General de Ingresos brutos procederá a inscribir de oficio a su representado en el tributo de Ingresos Brutos ya que en el inmueble de su propiedad funciona "L. R. SRL", cuando él nunca suscribió ningún contrato de locación, ni siquiera consintió la ocupación que de su propiedad ejerce el comercio referido.

Considera fundada la petición de la medida autosatisfactiva en la normativa de la acción preventiva del daño, ya que el accionar de la Municipalidad hace previsible la producción de un daño en el patrimonio de su representado, al ser incluido en un tributo por un alquiler que no percibió en ningún momento.

Insiste en que la Municipalidad evade pronunciarse, con el pretexto de que el poder allí presentado es para juicio y no contiene facultades para la sede administrativa.

En segundo lugar se agravia por cuanto establece la resolución impugnada como requisito de procedencia

que no exista otro litigio o trámite solicitando la medida que se pretende, lo cual refiere en su caso no existe ya que en el Expte 832/21 su parte reclama el pago de un canon locativo por la ocupación ilegal que está ejerciendo la incidentada sobre el inmueble de su propiedad.

Por último, la resolución le causa agravio en cuanto a que el pedido de clausura debe ser efectuado en sede administrativa, cuando al presentar peticiones ante la Administración, no fueron resueltas por considerar su apoderamiento insuficiente.

II. De las presentes actuaciones surge que la actora promovió medida autosatisfactiva con el objeto de que se ordene la clausura comercial de la firma "L. R. SRL".

Relató que el inmueble sito en calle A. X., es ocupado por "L. R. SRL", a raíz de un contrato de locación celebrado por ésta y el apoderado administrador de la usufructuaria fallecida. Continúa diciendo que al producirse el deceso de la usufructuaria, cesa de pleno derecho, recuperando el nudo propietario el uso y goce de la cosa, siéndole inoponible cualquier contrato de locación.

Agregó que debió promover incidente por cobro de canon locativo desde el fallecimiento de la usufructuaria. Asimismo, a efectos de recuperar el inmueble presentó reiteradas notas a la Municipalidad de esta ciudad comunicando su oposición al otorgamiento de habilitación comercial y la clausura comercial de la demandada.

Expuso que recibió una nota de la Dirección de Ingresos Brutos requiriéndole en término de quince (15) días darse de alta en AFIP, Ingresos Brutos y constituir domicilio fiscal, como servicios inmobiliarios

realizados por cuenta propia, siendo que no existe contrato de locación válido exhibido por L. R. SRL y ninguna vinculación entre ésta y el local comercial que está ocupando, ocasionándole un gravamen irreparable económico.

El sr. Juez a quo no consideró acreditados los extremos que invoca para su procedencia.

Interpuso recursos y a fs. 26 el juez rechazó la revocatoria interpuesta y concedió la apelación en subsidio deducida.

III. Entrando al análisis de la procedencia en el sub-lite de la medida autosatisfactiva solicitada, ya ha dicho el S.T.J.CH que:" Existen diferencias claves entre las medidas cautelares –fueren anticipatorias o en el marco de un proceso- con las medidas autosatisfactivas. Sobre las semejanzas y diferencias entre unas y otras, M. de los S. expresa, que tienen en común el carácter urgente, ser de ejecutabilidad inmediata y mutables o flexibles- sustituibles por otra más apropiada-. Y se diferencian, en tanto las autosatisfactivas no son instrumentales sino autónomas, no son provisionales sino definitivas, no necesariamente deben disponerse inaudita parte, el grado de conocimiento para despacharlas consiste en que exista casi certeza del derecho (fuerte probabilidad o interés tutelable cierto y manifiesto), el requisito de "peligro en la demora" aumenta y se traduce en que la tutela inmediata sea imprescindible, frustrándose en caso contrario el derecho invocado, y que pueden ordenarse previa contracautela o prescindir de ella, según el caso. Opina también que deben obtenerse en el ámbito de un proceso propio urgente, autónomo, dispositivo y contradictorio, con una bilateralidad de trámite rápido

o posterior al despacho de la resolución. STJCH. L. V. c/ Provincia del Chubut s/ Medida Autosatisfactiva". 01-07-2002".

Sin perjuicio de ser los agravios en su mayoría reproducción de hechos alegados en el escrito de inicio, se advierte que la actora, pretendería la clausura de la habilitación comercial de "L. R. SRL", como una medida tendiente a recuperar el uso y goce del inmueble y a su vez evitar la inscripción impositiva como locador. Sin embargo, de las actuaciones conexas (Expte 832/21) surge que pretende el cobro de un canon locativo por el uso que dice ilegal del inmueble, incidente aún en trámite.

No se advierte así con precisión y con el mayor grado de certeza requerido para el despacho favorable de una medida autosatisfactiva, el derecho o interés en definitiva a tutelar. Máxime cuando el hecho imponible que justificaría la tributación por la recurrente es una locación y no el giro comercial que realice o el uso que le otorgue el ocupante del inmueble.

Por ello, no es posible predicar que en autos, se encuentre acreditada circunstancia alguna que lleve a concluir la existencia de un derecho asistido de fuerte probabilidad de atendibilidad, o cuasi certeza para el despacho de la medida solicitada.

Derivación de ello, tampoco surge el peligro en la demora de la continuación de la actividad comercial, toda vez que reiteramos, de ello no deriva la posible necesidad de inscripción a efectos de tributar por el arrendamiento, ni tiene la virtualidad de implicar el recupero del uso del inmueble.

Dado el carácter definitivo de las medidas autosatisfactivas, la fuerza de la probabilidad del derecho invocado y peligro en la demora debe ser de tal

entidad que justifique la misma, siendo su implementación excepcional e interpretación de carácter restrictivo. Sobre todo, teniendo en cuenta que con la misma se satisface el objeto de la pretensión sustancial no siendo necesaria la tramitación de un proceso posterior o la culminación de un proceso en trámite, contemporáneo.

Se suma a ello que, siendo el pedido de clausura de habilitación comercial un trámite propio de la Administración, tampoco se deduce de la documental acompañada, haber culminado el proceso en sede administrativa, siendo que la recurrente se ampara en una supuesta falta de respuesta de la Municipalidad quien le requirió subsanar la insuficiente personería invocada a la apoderada, limitándose la mencionada a disentir, sin haber cumplido el requerimiento o en su defecto recurrido la resolución por las vías administrativas pertinentes, por lo que los argumentos vertidos no resultan suficientes para rebatir la decisión del a quo.

Bastará con señalar que "el proceso autosatisfactivo, constituye un proceso urgente, autónomo y contradictorio, despachable "inaudita parte" y previa contracautela, según el grado de apariencia del derecho y de urgencia de su despacho. Es asimismo un medio de tutela rápida y extraordinaria, admisible restrictivamente ante la inexistencia de otra vía procesal eficaz".

Por último, se señala que existen en el caso otras vías procesales idóneas para recuperar el uso y goce del inmueble. (acciones de fondo, medidas cautelares, denuncias penales).

Tales razones son suficientemente demostrativas de la improcedencia de la medida intentada y resultan suficientes para mantener la decisión arribada.

IV. Costas de ambas instancias a la actora vencida conforme el principio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.Ch.). A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y demás pautas establecidas en los arts. 5 a 9, 32 y 13 de la ley XIII-4 y 15.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto en subsidio a fs. 23/25 ID 652236.

2) Costas a la actora vencida. Regular los honorarios de la Dra. M. A. K. en la suma de pesos equivalente a tres (3) jus.

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

VERONICA DANIELA ROBERT
Jueza de Cámara

MARIA MARTA NIETO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro: DEL AÑO 2022 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS