----Trelew, 1 de agosto de 2022.----------

----**VISTOS:** La providencia simple de fecha 20/05/2022, el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto mediante ID686815, la providencia simple de fecha 28/05/2022 que rechaza el recurso de revocatoria y concede la apelación; y ----------

----**CONSIDERANDO:** ----------

----**I.-** La actora promovió acción meramente declarativa a fin de que se declare la vigencia contractual por prórroga del plazo del contrato de locación comercial del inmueble ubicado en la Avenida Costanera s/n° de la ciudad de Rawson (Playa Unión), Partida Inmobiliaria N° 114-620. ------Como medida cautelar de no innovar solicitó que se ordene a la Municipalidad de Rawson que se abstenga de modificar la situación de vigencia actual de la habilitación comercial N° X., otorgada por Resolución N° 00236 de fecha 02/05/2019 a G. S.R.L. (C.U.I.T. N° X.) para el rubro pub-cervecería (Categoría IV) respecto del establecimiento que gira bajo el nombre comercial "G." en Avenida Costanera s/n° de la ciudad de Rawson (Playa Unión), absteniéndose de ejercer cualquier tipo de poder sancionatorio, suspensivo y/o de cierre temporal o definitivo de dicho local comercial.----------

----Para realizar tal requerimiento fundó la verosimilitud del derecho en los términos en que se encuentra celebrado el contrato de locación que da origen a los presentes actuados, particularmente a la cláusula decimoprimera. Por su parte, sostuvo la existencia de peligro en la demora en la inminente decisión municipal respecto del pedido de suspensión de la habilitación comercial con los lógicos perjuicios patrimoniales que ello le ocasionaría. Finalmente ofreció caución juratoria.-

----El Juez de primera instancia rechazó la medida cautelar solicitada por considerar que no se encontraba acreditada *"prima facie"* la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora invocado. Para así resolver, expresó que no surge con la claridad y precisión que se requiere para el dictado de una medida de este tenor que las condiciones previstas en el contrato de locación estén cumplidas en su totalidad a efectos de que opere la extensión del contrato de alquiler. Agregó que aunque el escribano interviniente constató algunas mejoras en el predio de la cervecería *"no surge efectivamente que se haya dejado a disposición del locador las construcciones y mejoras precisadas puntualmente en la cláusula 11° del contrato de locación"*.----------

----Contra tal pronunciamiento la actora interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio. En su presentación transcribió fragmentos de la constatación realizada por el escribano, reiterando la necesidad de hacer lugar a la medida cautelar invocada.----------

----El recurso de revocatoria fue rechazado por la Jueza de grado, fundando ello en la falta de acreditación de la verosimilitud del derecho, reafirmando los mismos fundamentos expuestos en la providencia del 20/05/2022; consecuentemente se concedió el recurso de apelación. ----------

----**II.-** Pasando a resolver, corresponde verificar si se encuentra acreditada la verosimilitud en el derecho y también el peligro en la demora para el otorgamiento favorable de la medida cautelar. -----De la constatación ocular realizada por el Escribano Público Maximiliano Alejandro MARTINO

(Escritura N° 194), surge el estado del inmueble objeto de locación, por lo que preliminarmente debe constatarse si las mejoras previstas en la cláusula decimoprimera han sido verificadas y plasmadas en el instrumento notarial referido. ----------

----Según dicha cláusula del contrato, las obras que el locatario debía dejar a disposición del locador eran: contrapiso de hormigón de 60 m2 (mano de obra y materiales), limpieza y nivelación frente externo del terreno, puertas de emergencia, deck exterior con pérgola de madera, luminarias exteriores, instalación de agua interna y portón delantero. Según prevé el contrato, si el locatario dejaba a disposición del locador dichas mejoras, el periodo podía extenderse hasta el 31/03/2023.-

----De la comunicación postal de fecha 10/08/2021 (CDX.) que se encuentra incorporada como prueba documental, surge que casi 6 meses antes del vencimiento del plazo de vigencia del contrato, la actora comunicó a la demandada que se encontraban realizadas las obras acordadas.---

------De la Escritura N° 194 obrante en autos, surge una extensa descripción del estado del inmueble, entre las que se podría inferir preliminarmente que se encuentran verificadas las mejoras indicadas en la cláusula decimoprimera. ----------

----Sin perjuicio de ello se evidencia que el escribano constató distintos y numerosos aspectos edilicios del inmueble, sin la intervención de un idóneo o experto en la realización de obra civil, por lo que algunas estimaciones de su parte en cuanto a metros cuadrados y descripciones podrían carecer de sustento técnico especifico, mas ello no obsta al dictado de la medida cautelar. ------

Siguiendo a la Corte Suprema de Justicia de la Nación, esta Sala tiene dicho que si bien el dictado de medidas precautorias no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien solicita dicha medida la carga de acreditar a primera vista, la existencia de verosimilitud en el derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifican (esta sala, S.I.C. Nº 03/2011, entre muchas otras; ídem CS, 16/07/1996, "Líneas Aéreas Williams S.A. c/ Provincia de Catamarca", La Ley 1996-E, 544; CS, 22/05/1997, "Empresa Distribuidora S.A. c/ Provincia de Bs. Aires", La Ley 1997-E, p. 521).----------

----En cuanto al peligro en la demora, se evidencia que, dada la ubicación en que se encuentra el inmueble (Playa Unión) y el rubro que explota (pub y cervecería), ante el inminente inicio de la *"temporada alta"* o los meses de mayor actividad comercial de la villa balnearia, el rechazo de la medida de no innovar solicitada ocasionaría un mayor perjuicio que su concesión. ----------

----Con ello se tiene por suficientemente acreditado el peligro en la demora para que proceda el otorgamiento de la medida cautelar solicitada. ----------

----No obstante, la forma en la que es planteada la medida de no innovar por parte de la actora resulta excesiva, correspondiendo su reformulación. En efecto, la actora pretende que se decrete la imposibilidad de innovar la habilitación comercial N° X. de G. P. por parte de la Municipalidad de Rawson, ordenándole al municipio que se abstenga de ejercer cualquier tipo de poder sancionatorio, suspensivo y/o cierre temporal o definitivo del local comercial antes indicado.------

----En tanto el objeto de esta litis es la declaración de prórroga de vigencia de un contrato de locación y el supuesto motivo de solicitud de baja o suspensión que la locadora habría presentado

en la Municipalidad de Rawson es el vencimiento de dicho contrato, imponerle al municipio la imposibilidad genérica de sancionar, suspender o cerrar el establecimiento G., no sólo resulta excesivo, sino que también es una intromisión de la judicatura en el poder de policía que el órgano municipal tiene respecto de las habilitaciones comerciales en su jurisdicción, toda vez que cercenaría la facultad de control y sanción al comercio por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, como podrían ser cuestiones bromatológicas o sanitarias, o cualquier otra violación a normas vigentes. ----------

----Es por ello que, como medida de no innovar adecuada a las presentes actuaciones, se ordenará a la Municipalidad de Rawson que se abstenga de modificar la situación de vigencia actual de la habilitación comercial N° X. otorgada por Resolución N° 00236 de fecha 02/05/2019 a G. S.R.L. (C.U.I.T. N° X.) para el rubro pub-cervecería (Categoría IV) respecto del establecimiento que gira bajo el nombre comercial "G." en Avenida Costanera s/n° de la ciudad de Rawson (Playa Unión), por motivo vinculado a la vigencia del contrato de locación del inmueble en el que se emplaza.---

----**III.-** Por la forma en que se resuelve el presente, las costas se impondrán en el orden causado (artículo 69 segundo párrafo y 70 CPCC). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuó, corresponde regular los honorarios del abogado C. A. R. en OCHO (8) JUS, con más el IVA si correspondiera (artículos 5, 6 bis, 7, 13 y 26 de la Ley XIII Nº 4). ----------

----Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:** ----------

----**HACER** lugar a la medida cautelar de no innovar, ordenando a la Municipalidad de Rawson que se abstenga de modificar la situación de vigencia actual de la habilitación comercial NºX.- otorgada por Resolución N° 00236 de fecha 02/05/2019 a G. S.R.L. (C.U.I.T. N° X.) para el rubro pub-cervecería (Categoría IV) respecto del establecimiento que gira bajo el nombre comercial "G." en Avenida Costanera s/n° de la ciudad de Rawson (Playa Unión), por motivo vinculado a la vigencia del contrato de locación del referido inmueble; a tal fin líbrese oficio. ----------

-----**IMPONER** las costas de esta instancia en el orden causado. ----------

----**REGULAR** los honorarios profesionales del abogado C. A. R. en la suma de dinero equivalente a OCHO (8) JUS, con más el IVA si correspondiere.----------

------**REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase. ----------

Natalia Isabel SPOTURNO **Marcelo Fernando PERAL** **Florencia CORDÓN FERRANDO**

JUEZA DE CÁMARA **PRESIDENTE** **JUEZA DE CÁMARA**

----REGISTRADA BAJO EL N° _____31_____ DE 2022 (SIC) - CONSTE.----------

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CÁMARA