

San Carlos de Bariloche, 3 de Diciembre de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:**

Los autos caratulados **BELTRAMI, CARMEN ALICIA Y OTROS C/ WAROQUIERS, JUAN PEDRO S/ DESALOJO SUMARISIMO S/ MEDIDA CAUTELAR BA-01297-C-2025**

I) La parte actora solicitó el inmediato desalojo del demandado en los términos del art. 601 CPCC, previo relato de los hechos en función de los cuales el citado se encontraría ocupando el bien en cuestión y basando la verosimilitud del derecho en que su parte es titular registral de los inmuebles sin que exista sobre los mismos usufructo o gravamen inscripto alguno; que el contrato privado invocado por el demandado le es inoponible; que en relación al peligro en la demora la persistencia en la ocupación ilegítima sumado las conductas del demandado en el predio donde funciona un emprendimiento turístico configura un claro peligro; que la continuidad de dicha ocupación los expone a perjuicios económicos, no sólo por el pago de servicios sino por no poder usarla y el deterioro de la misma entre otras cosas y que esa ocupación ilegal no sólo vulnera el derecho a la propiedad sino que pone en riesgo el derecho al trabajo ya que muchas familias viven de los servicios que brinda el lugar.-

II) Por las siguientes razones corresponde rechazar la entrega anticipada del inmueble solicitada por la parte actora:

A) Cabe destacar que la desocupación inmediata o restitución anticipada del inmueble litigioso, siguiendo al efecto enseñanzas aportadas por la interpretación doctrinaria y jurisprudencial mayoritaria en la materia, si bien de un lado debe interpretarse como una medida cautelar más (cf. v.gr. Arazi-Rojas, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", To. III con cita: CNCiv. Sala H, 2-07-02, "TUBIO") de otro cabe prevenir que participa de la naturaleza jurídica de la tutela o jurisdicción anticipada (cf. v.gr. CNCom. Sala B, "FLOSA SACIFI", 5-8-03, en Jurisprudencia Lex-Doctor); y justamente como tal corresponde, seguir una interpretación estricta y restringida.

B) En cualquier caso aún cuando de ordinario las medidas cautelares por su propia naturaleza no requieren la prueba terminante y plena del derecho invocado sino

que basta con que éste resulte "prima facie" verosímil en cuyo caso el Juez puede dictarlas sin prejuzgar sobre el fondo del asunto (CSJN, 24/7/91, Rev. de Doctrina Judicial, 1992-1-550; CNCiv., Sala C, 13/10/83, LL 1984-B-26; CNCiv., Sala D, 25/3/81, LL 1981-D-70; CNCiv., Sala E, 11/3/81, LL 1981-C-170; CNCiv., Sala E, 20-10-88, ED 132-210; etc.) razón por la cual, como la verosimilitud del derecho se refiere a la posibilidad de que ese derecho exista y no a una incontestable realidad (CNCiv., Sala A, 3/3/88, LL 1988- E-574; CNCiv., Sala E, 5/10/83, LL 1984-A-230; etc.) que sólo se logrará al agotarse el trámite, se propugna en general una amplitud de criterio en este punto (CNCiv., Sala A, 23/7/81, Rep. ED 15-591, Nro. 20; CNCiv., Sala E, 4/11/80, LL 1981-A-509), en cambio la restitución anticipada debe meritarse de manera restrictiva por configurar una excepción a dicha regla.-

C) En el supuesto de autos si bien la medida se solicita una vez trabada la litis con la contraria, es decir en la oportunidad prevista por la ley, el fundamento dado es la ocupación ilegítima del bien por parte del Sr. Waroquiers lo cual resulta claramente insuficiente en virtud de las negativas brindadas por éste al contestar la demanda en el juicio principal, así como también el relato de su versión de los hechos y la denuncia de la existencia en trámite de una causa en mediación ("WAROQUIERS, JUAN PEDRO Y ILLUSIONS S.A. S/ MEDIACIÓN PREJUDICIAL PRIVADA – DAÑOS Y PERJUICIOS, ESCRITURACIÓN" (BA-00759-M-2025)).-

D) Siendo entonces que la entrega inmediata del inmueble en los términos de la citada norma participa de la naturaleza procesal de la tutela anticipada presupone la necesidad de satisfacer de manera urgente (total o parcialmente) la pretensión que se formulara en el proceso madre por el daño irreparable que se originaría por el trámite del mismo, corresponde indagar si están o no configurados los cuatro requisitos propuestos tanto por la doctrina como por la jurisprudencia para su viabilidad: a) fuerte probabilidad de que le asista razón a la peticionante y que, por ello, se haga necesario anticiparle la tutela que hubiera obtenido luego de un trámite ordinario, b) grado de urgencia tal que si la medida no se adoptase en este momento se causaría un daño irreparable o de difícil reparación posterior, c) contra cautela suficiente y d) que la anticipación no produzca efectos irreparables en la sentencia definitiva (fácil reversibilidad de los derechos anticipados).-

Con respecto al primer recaudo es necesario a su vez prevenir que en éste ámbito se requiere un plus por sobre la mera verosimilitud del derecho dado por una cuasi-certeza o símil de verdad calificado en punto al fundamento jurídico esgrimido, pues de lo que se trata es de generar en el ánimo judicial una mucho más fuerte probabilidad de que la parte actora tiene efectivamente razón en el planteo de fondo pues, en efecto, si así no fuera no procede anticipar la tutela requerida.-

Con otras palabras: una prueba rotunda y/o inequívoca acerca de la atendibilidad del planteo de la parte peticionante, siendo en consecuencia necesaria una probabilidad mucho más verosímil que la usual en el sentido de que la posición de la requirente sea jurídicamente correcta; desde luego que aquí la certeza sobre el derecho invocado no es tal en virtud de la respuesta brindada por el demandado al presentarse y contestar demanda en el juicio de desalojo (cf. in extenso Morello A., "Las nuevas exigencias de tutela", pág. 64, cit. por Vargas A., "Teoría General de los Procesos Urgentes", a su vez en Peirano J., "Medidas autosatisfactivas", pág. 75 y sgts.).-

Con todo ello puede decirse que en la especie no existe prima facie el *fumus boni iuris* calificado necesario para el dictado no sólo de cualquier medida cautelar (véase Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado", tomo 1, pág. 742), sino de ésta en particular la cual debe ser atendida con carácter más restrictivo, sin que esta conclusión implique prejuzgamiento alguno sobre lo que en definitiva pueda llegar a decidirse al dictar la sentencia pertinente en el juicio principal.-

Pero aún sin perjuicio de lo anterior no puede soslayarse que en cuanto al segundo requisito también se requiere una suerte de plus sobre el mero o simple peligro en la demora usualmente requerido para las medidas cautelares comunes pues, en efecto, se exige la existencia de una situación de la requirente que implique el riesgo de sufrir un perjuicio concreto irreparable o de difícil conjuración o la circunstancia de que resulte víctima de un abuso del derecho de defensa por parte de la contraria al rechazar, como en el caso, la demanda.-

Y es con arreglo a ello que tratándose el juicio principal de un proceso sumarísimo, y por ende con tiempo de tramitación acotado sobre todo en el plazo para

dictar sentencia, francamente no se aprecia que concurra el aludido grado especial de urgencia que la medida presupone cuando, a todo evento, incluso la ejecutividad de la sentencia dictada podrá ser inmediata en el caso de que ésta quede firme.-

Adviértase que incluso, a todo evento, de hacerse lugar a la restitución, la misma podría ser apelada, y en virtud del plazo que lleva el tratamiento de los recursos, obtener ya sentencia definitiva, la cual también sería susceptible de ser apelada.-

E) Asimismo la Cámara del fuero con anterior integración (voto del Dr. Camperi y adhesión de subrogante) ha dicho en un precedente de éste Juzgado confirmando el rechazo a la entrega anticipada del inmueble:

"Si el decisor, para denegar la medida cautelar consistente en la restitución inmediata de la propiedad -art. 680 bis CPCC- hubo sostenido que nos encontramos en presencia de una medida de cautela anticipada, por lo cual se hace necesaria la demostración de una verosimilitud mayor a la requerida para cualquier otra medida cautelar, como asimismo que no se visualiza otro de los elementos que son imprescindibles para concederla, cual es un sustancial y evidente peligro en la demora, es evidente que sobre estos dos conceptos debió pivotar la crítica de la quejosa, la que se desplaza por reiterar ideas ya vertidas al momento de reclamar el dictado de la cautelar. En tal orden de ideas, de poco vale repetir que la propiedad hubo resultado adquirida mediante escritura pública, lo cual no ha sido colocado en duda, o de los alcances de ésta con respecto a terceros, sin asumir el compromiso de demostrar aquellas exigencia que el "a quo" hubo puntualizado y que deben encontrarse presentes de manera ineludible si se quiere obtener la "medida autosatisfactiva" que se reclama" (cf "MACEDA" SI del 6/08/12).

En sentido concordante la Cámara del fuero con parte de su actual integración ha confirmado también el rechazo de una medida idéntica en otro precedente de éste Juzgado indicando el Dr. Riat, en lo pertinente, en su voto que:

"En coincidencia con lo resuelto en la instancia de origen, cabe un criterio extremadamente estricto en la interpretación de los desalojos anticipados y cautelares (artículos 680 bis y 684 bis del CPCCRN) para que sean constitucionales y no violen la garantía del debido proceso (artículos 18 de la CN, 26 de la DADH; 10 y 11 de la

DUDH; 8-1 y 8-2-c de la CADH; y 14-1 y 14-3-b del PIDCP), ni el derecho a la vivienda cuando está juego (artículos 14 bis de la CN; 14, 16, 32 y 40 del CRN; 11 de la DADH; 11 del PIDESC; 5 de la UNIDAD JURISDICCIONAL CIVIL N° 3 - BARILOCHE 5 / 5 CEFDR; 14 de la CEFDM; 27-3 de la CDN; 26 de la CADH en cuanto remite a los normas sociales de la Carta de la OEA), ni el derecho de propiedad en el sentido amplio y constitucional del término, porque los derechos personales al uso goce de las cosas también integran el patrimonio (artículo 17 de la CN; 29 Y 90 de la CRN; 23 de la DAHD; 17 de la DUDH; y 21 de la CADH con la reserva de la ley 23054)" (cf. "VASALLO, OMAR HORACIO C/ WEINGARTNER, MARIELA ANDREA y OTROS- S. DESALOJO ( Sumarísimo) ( expte. N° B-3BA-317-C2016) S/ INCIDENTE (ART. 684 BIS CPCC)" R.C. 02113-17, SI del 7/09/2017).-

A ello se suma que recientemente la Cámara del fuero confirmó una sentencia de ésta Unidad Jurisdiccional que también rechazó la entrega anticipada del inmueble en el marco de un desalojo en los siguientes términos pertinentes:

"... El título correspondiente a desalojo del código de rito alberga dos normas que admiten la entrega anticipada de un inmueble. Una corresponde a la entrega cuando el juicio se dirige contra intrusos (art 601CPCC) y otra aplica a las hipótesis de falta de pago o vencimiento del contrato (art 606 CPCC). Dado que se trata de normas vigentes en la regulación positiva del juicio de desalojo, no importa aquí que la pretensión sea idéntica a la petición de fondo. Es evidente que esta regulación fue concebida para evitar que la duración del trámite ponga en severo riesgo los derechos del accionante o de lugar a la producción de daños.

Ambas normas procesales comparten una misma naturaleza cautelar y de tutela anticipada, pero eso no es razón para tramitarlas inaudita parte. Tanto es así que el art. 601 exige que la litis esté trabada y, a este procedimiento remite el art. 606. Entonces, quien pretende hacer valer un derecho anticipado como el que nos ocupa, debe garantizar la participación de su contraparte y ofrecer contra cautela real, como reclama la norma. ... Aún así, los extremos que el decisor debe supervisar de manera estricta son la verosimilitud del derecho y peligro en la demora, para luego y en caso de cumplirse los primeros, fijar una contra cautela real adecuada, en resguardo de los daños que se podrían producir al afectado.... ("DILEK" 4/11/2025)

III) Así lo **RESUELVO**. Notificar la presente conforme art. 120 del Código

Procesal Civil y Comercial.- Se deja constancia que el suscripto estuvo de licencia del 26 al 28/11/2025 inclusive.-

Santiago V. Morán  
Juez