

**“MIKITIUK, CRISTIAN SANTIAGO C/IMA-GEN SAS Y/O
CONTRA QUIENES RESULTEN OCUPANTES S/DESALOJO
(SUMARISIMO)”, EXPTE. N°VI-00630-C-2025.**

Viedma, 17 de marzo de 2026.

Antecedentes.

En fecha 04/03/2026 -mov. E0016-, la parte actora plantea revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 03/03/2026, en cuanto dispuso: *"Atento los términos de la caución real ofrecida, a la misma no ha lugar por improcedente"*, solicitando que, por contrario imperio, se revoque la misma y se tenga por cumplida la caución real mediante el crédito por alquileres devengados y/o el embargo sobre el inmueble objeto de litis, ordenándose el desalojo anticipado. En apoyo de su postura, cita el art. 676 bis CPCCRN.

Argumenta que no se efectuó un análisis integral de las constancias de la causa, ya que la demandada no ha contestado la demanda, encontrándose firme la declaración de rebeldía, lo que conforme sostiene implica una confesión ficta sobre la veracidad de los hechos: contrato vencido hace más de trece meses y falta total de pago, por lo que concluye que la verosimilitud del derecho es ostensible.

En otro orden de ideas, sostiene que se incurrió en un exceso ritual, al no considerar los alquileres adeudados como una garantía real, en virtud de que entiende que se trata de un crédito líquido, devengado y reconocido procesalmente por la inacción del demandado.

Añade que el patrimonio es la prenda común de los acreedores y, en caso de un hipotético daño por el desalojo, la demandada podría compensar su deuda con cualquier indemnización, configurándose una garantía de

satisfacción inmediata.

Asimismo, afirma que la accionada carece de actividad comercial en el sitio y registra deudas acumuladas por corte de servicios públicos (luz, gas, agua). Y que, exigir al locador -quien ya es víctima de un perjuicio patrimonial crónico por la ocupación ilegítima de una empresa insolvente- que inmovilice activos adicionales para garantizar a quien ya le adeuda sumas astronómicas, resulta una carga pública desproporcionada y una violación al principio de razonabilidad.

Además, postula que mantener el inmueble en cabeza de una concursada sin actividad y sin servicios esenciales eleva exponencialmente el riesgo de intrusión, incendios o deterioros estructurales por falta de mantenimiento.

A continuación y subsidiariamente, para el caso de que se considere que el crédito por alquileres no reviste el carácter de "caución real" en los términos estrictos del art. 676 bis, a fin de no dilatar la recuperación del bien, ofrece caución real consistente en el embargo sobre el inmueble objeto de esta litis, de su titularidad.

Al respecto, entiende que ello es una garantía que, por definición, es una "caución real" suficiente que cubre cualquier eventual perjuicio con el propio valor del inmueble, cumpliendo de esta forma entonces acabadamente con el requisito legal sin exigir un desembolso dinerario que postula como imposible dadas las circunstancias del caso.

Seguidamente, hace reserva de Caso Federal, por considerar que la resolución recurrida vulnera garantías de raigambre constitucional como el Derecho de Propiedad (Art. 17 CN), el Debido Proceso y la Tutela Judicial Efectiva.

En base a los fundamentos expuestos, solicita se revoque por contrario imperio la providencia recurrida, receptando la caución ofrecida y se

ordene mandamiento de lanzamiento anticipado. Subsidiariamente, se tenga por ofrecido el embargo sobre el inmueble como caución real y se ordene el desalojo.

CONSIDERANDO:

I.- Expuesta de ese modo la postura mantenida por la parte actora en torno a la cuestión materia de controversia, en este estado procesal se impone determinar si resulta procedente hacer lugar al recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por la accionante respecto de la improcedencia decretada en relación a la caución ofrecida mediante presentación del 27/02/2026 -Mov. E. 0015-.

II.- En primer lugar, corresponde destacar que oportunamente la parte actora ofreció como “caución real caución real el crédito líquido y exigible que posee contra la accionada en concepto de alquileres adeudados y ocupación extemporánea, que asciende a la suma de \$23.759.909, determinada por la inmobiliaria a fecha agosto 2025, a lo cual se debería sumar los alquileres caídos desde ese periodo a la fecha”, entendiendo que ello supera ampliamente cualquier eventual daño que el desalojo pudiera ocasionar.

En tal sentido, mediante la providencia atacada, efectivamente se resolvió, en razón de los términos de la caución ofrecida, rechazar la misma por resultar improcedente.

Así, cabe señalar que mediante la fianza real se afectan ciertos bienes muebles (dinero en efectivo, acciones societarias, etc.) o inmuebles a las resultas del proceso, para responder a eventuales daños: los bienes muebles deben dejarse en caución y los inmuebles deben embargarse. Y este tipo de fianza no exonera al peticionario de responder con todos sus demás bienes.

A ello cabe agregar, que la determinación de la caución queda librada al

prudente arbitrio judicial, de acuerdo con las circunstancias del caso. Además, cabe destacar que el art. 606 Ley 5777 -ex art. 680 bis Ley 4142- dispone que cuando el desalojo se funde en las causales de falta de pago o de vencimiento del contrato, tal el caso de autos, el actor puede, con contracautela real, obtener la desocupación inmediata del inmueble de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 601 CPCC.

Dicha norma habilita a la judicatura a tomar las prevenciones que considere necesarias en el caso, y a pedido del actor, después de trabada la litis, puede disponer la entrega inmediata del inmueble si el derecho invocado al efecto fuere suficiente verosímil y previa contracautela, que, tal como se dijo debe ser real, no bastando para ello una caución juratoria.

Y, para el supuesto que se pruebe que el actor obtuvo dicha medida ocultando hechos o documentos que configuren el pago de alquileres o la misma relación locativa, sin perjuicio de la inmediata ejecución de la contracautela, se le debe imponer una multa de hasta diez (10) jus a favor de la contraparte.

En ese sentido, la caución real se funda y su monto se determina en relación a los daños y perjuicios que para el demandado pudiese irrogar un hipotético desalojo incausado y en base a una desocupación inmediata, si bien, fundada en una suficiente verosimilitud.

En consecuencia, corresponde rechazar la revocatoria interpuesta contra la mencionada providencia del 03/03/2026 en virtud de que la contracautela real no puede considerarse fundada mediante la invocación de un crédito por alquileres adeudados y el saldo deudor no puede entenderse como una garantía real en los términos requeridos por la norma.

III.- Ahora bien, mediante nueva petición de fecha 04/03/2026 la parte actora ofrece en esta instancia caución real consistente en el inmueble

objeto de esta litis, de 2/3 partes de su titularidad, a efectivizarse mediante la traba de embargo.

Si bien no lo individualiza, a partir de la documental acompañada en el inicio de estas actuaciones cabe entender que el accionante ofrece como caución real la propiedad de las 2/3 partes indivisas del inmueble donado por sus ascendientes, con todo lo adherido, edificado y pegado al suelo, ubicado en Zatti N° 867 de Viedma, que consta de un local comercial, Nomenclatura Catastral: 18-1-B-490-06 descripto en la escritura acompañada y objeto del contrato de locación que motiva el desalojo, que originariamente venciere con fecha 31/01/2024, prorrogado luego hasta el 31/01/2025.

IV.- De las constancias de autos y el Expte. VI-01473-C-2024 "Ima gen SAS S/Concurso Preventivo", resulta indudable la existencia de una relación locativa entre el actor y la accionada (locatarios), como asimismo la ausencia pago del canon locativo (alquiler) por los períodos invocados. A mayor abundamiento, el plazo locativo se encuentra ampliamente fenecido y ha sido demostrado que la concursada no realiza actividad en el inmueble, extremos que conllevan a tener por configurada una suficiente verosimilitud del derecho que hace procedente la decretada desocupación inmediata, a tenor de lo establecido en el art. 606 y concordantes del CPCC. Asimismo, en autos se ha decretado la rebeldía de la accionada, con los alcances dispuestos por los arts. 54 y 57 CPCC.

De acuerdo a todo lo expuesto, entiendo "prima facie" y sin perjuicio de la conclusión a la cual pudiere llegar al momento de decidir en definitiva, que se encuentra acreditado el requisito de verosimilitud en el derecho que requiere la norma, es decir, la posibilidad de que el derecho le asista a la accionante a los fines de la viabilidad de la medida solicitada.

A los fines de fijar el monto a cautelar, tengo en cuenta que debe graduarse

la calidad e importe de la caución, de acuerdo con la mayor o menor verosimilitud del derecho y las circunstancias del caso. Se ha dicho que en ese ámbito corresponde aplicar lo referente a las medidas cautelares respecto de las amplias facultades del juez para apreciar la existencia de un derecho verosímil y también la discrecionalidad para fijar el alcance de la fianza atendiendo a las particularidades de la causa. (Carlos Eduardo Fenochietto, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado con los Códigos Procesales. Tomo 3. 2a Edición Actualizada y Ampliada. Ed. Astrea, página 361).

Así, la verosimilitud del derecho ha sido probada en autos con creces, como así también acreditado el enorme perjuicio que le irroga a la accionante la imposibilidad de disponer del inmueble locado, a más de un año de la finalización del contrato. Por ello, teniendo en cuenta además el elevado costo de un eventual corte de servicios, entiendo que resulta suficiente trabar embargo preventivo sobre las 2/3 parte del inmueble 18-1-B-490-06, siempre y cuando se encuentre inscripto a nombre del accionante, Cristian Santiago Mikitiuk, hasta cubrir la suma de \$3.000.000 en concepto de daños y perjuicios que para el demandado pudiere irrogar un hipotético desalojo incausado, adicionando un 50% presupuestado provisoriamente por eventuales intereses y costas.

V.- Ahora bien, atento lo que surge de los autos VI-01473-C-2024 "IMAGEN SAS S/CONCURSO PREVENTIVO", que tramitan en esta Unidad Jurisdiccional, conforme las facultades que sin perjuicio de lo aquí solicitado corresponden a esta judicatura adoptar en relación a la conservación de los bienes que integran el patrimonio del concursado para la satisfacción de sus acreedores, considero prudente y razonable **intimar en forma previa** a la parte demandada a que en el plazo perentorio de **15 días** proceda a retirar la totalidad de los bienes de uso que se encuentren en

el inmueble objeto de la presente, bajo apercibimiento del desalojo compulsivo.

VI.- Cumplido, encontrándose acreditada la verosimilitud del derecho invocado, en carácter preventivo y cautelar, hacer lugar cautelarmente a la desocupación del inmueble objeto de autos, y su entrega al accionante; previa caución real de \$3.000.000; a cuyos fines se acepta el bien ofrecido por la actora denominado catastralmente como 18-1-B-490-06 descripto en la escritura de donación acompañada siempre y cuando se mantenga en cabeza de Cristian Santiago Mikitiuk. A tal fin, líbrese el correspondiente oficio de embargo sobre el inmueble mencionado por la suma correspondiente a la contracautela determinada. **PREVIO A TODO**, el peticionante deberá acompañar informe de dominio actualizado.

En consecuencia, dispónese la inmediata entrega del inmueble a Cristian Santiago Mikitiuk, con carácter provisorio y como depositario judicial, a cuyo fin líbrese el correspondiente mandamiento de desahucio por intermedio del Oficial de Justicia a los fines de dar cumplimiento con el desalojo de Ima-gen S.A.S, CUIT N° 30-71591546-0, representado por Mainete, Javier Alberto DNI N° 18.173.447 y/o quien resulte ocupante del inmueble (local comercial) sito en calle Zatti N° 867 de la ciudad de Viedma, NC 18-1-B-490-06.

Facúltase al Oficial de Justicia interviniente para allanar, valerse de cerrajero a tales efectos, y hacer uso del auxilio de la fuerza pública en caso de ser menester, para hacer efectiva la medida (art. 605 del CPCC). Hágase saber al Oficial de Justicia que deberá realizar la constatación del estado en que se encuentra el inmueble como así también de los bienes muebles y artefactos que se encuentran dentro del mismo, labrando acta de estilo.

Autorícese a los fines de su diligenciamiento al Dr. Juan José Zaleski y/o

Cristian Santiago Mikitiuk y/o a la persona que éstos designen. Hágase saber al Oficial de Justicia responsable que deberá proceder con la entrega, en carácter provisorio, del inmueble objeto de litis a Cristian Santiago Mikitiuk y como depositario judicial y/o a quien éste designe.

VII.- Notificar el contenido completo de la presente en el domicilio del inmueble a desalojar y en los domicilios físicos constituidos del síndico, administradores y letrado apoderado de la sociedad concursada.

VIII.- Sin costas, por no haber mediado sustanciación.

IX.- Atento el modo en que se resuelve, no se concede la apelación interpuesta en forma subsidiaria.

X.- Notificar la presente además conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julietta Noel Díaz

Jueza