



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
HDT

Sentencia Definitiva

**Causa N° 135030-1; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°17 - LA PLATA
COOPERATIVA DE TRABAJO UNIÓN PAPELERA PLATENSE LTDA C/ ASOCIACIÓN
CULTURAL DESMISTIFICAR Y OTROS S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE
PAGO) INCIDENTE DE APELACION LEGAJO 250**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827), para dictar sentencia en la Causa 135030-1, caratulada: "**COOPERATIVA DE TRABAJO UNIÓN PAPELERA PLATENSE LTDA C/ ASOCIACIÓN CULTURAL DESMISTIFICAR Y OTROS S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) INCIDENTE DE APELACION LEGAJO 250**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **HANKOVITS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 29/03/2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

1. Viene el presente legajo de apelación a efectos de tratar el recurso incoado el 05/04/2023 por los codemandados Danilo Filemón Ramirez Ríos y Nicole Aguirre, contra la resolución de fecha 29/03/2023. El



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

medio de impugnación se concedió -con efecto devolutivo- el 10/04/2023 (en los términos del art. 198 del Código Procesal Civil y Comercial -en adelante, CPCC-), y se fundó en el memorial de agravios del 18/04/2023. Mediante providencia del 20/04/2023 se ordenó su sustanciación, mereciendo la respuesta de la parte actora del 24/04/2023. Con fecha 03/04/2023 obra expresa notificación del señor Asesor de Incapaces -número 3- interviniente (quien, a su vez, se encuentra también anoticiado de la formación del presente incidente y elevación de las actuaciones según trámite del 15/06/2023).

2. La señora jueza de grado, dispuso como medida cautelar para prevención del daño: 1) la clausura del comedor y sum/gimnasio que se encuentran funcionando en el inmueble objeto de estos obrados sito en calle 514 esquina Camino Centenario de La Plata, mediante libramiento del mandamiento de clausura respectivo -con carácter urgente y habilitación de días y horas inhábiles- en los términos del art. 230 del Ac. 3397/08 Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires facultando al Oficial de Justicia encargado de realizar la diligencia para colocar fajas de clausura en todos los accesos del comedor y sum/gimnasio que funcionan en el inmueble, llevando implícita la facultad de allanar, requerir el servicio de cerrajero y recurrir al auxilio de la fuerza pública para efectivizar la medida; 2) ordenó a la parte demandada a que en el término de quince días realice las mejoras necesarias sobre la instalación eléctrica en la vivienda de modo que se ajuste a la reglamentación vigente, debiendo acreditar en el expediente la obra realizada luego de vencido el plazo aquí otorgado, ello a los fines de evitar posibles daños a producirse en la misma. Para así decidir, tuvo en consideración los extremos que surgen de la pericia arquitectónica de fecha 22/02/2023 y la audiencia virtual celebrada el 28/03/2023, encontrando reunidos en la especie los recaudos de procedencia habilitantes la medida cautelar requerida, destacando que *“...existe un grado de*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

probabilidad de que el daño se produzca, habilitando de ese modo el dictado de la medida cautelar peticionada por el accionante. Que además de resultar implícito que de no tomar medidas para prevenir el daño produciría un agravamiento de las condiciones de la situación del inmueble, lo que además podría conllevar un riesgo para las personas que concurren al mismo, situación que indudablemente requiere de un pronto remedio, o dicho en términos constitucionales, de una "acción positiva" que asegure la integridad de sus habitantes y personas concurrentes dentro de la garantía constitucional a una "tutela judicial continua y efectiva" (ver decisorio del 29/03/2023).

3. En prieta síntesis, se agravian los coaccionados apelantes solicitando se revoque lo decidido en el punto 1 de la parte dispositiva de resolución atacada y, al igual que lo dispuesto en el punto 2 de la misma, se supediten las medidas preventivas del punto 1 a la realización de la instalación eléctrica adecuada que su parte ha consentido y que -según manifiestan- se encuentra realizando, pues entienden que el único argumento verosímil para considerar un factor de riesgo en estos obrados que sostenga lo decidido en su perjuicio y de la gente que concurre al espacio social que allí funciona, resulta ser el aspecto vinculado a la instalación eléctrica.

Refieren que el inmueble no sólo constituye la vivienda de los recurrentes, sino que también se ha establecido en él una sede barrial donde se despliegan diferentes ayudas sociales imprescindibles para las personas carenciadas que habitan el barrio.

Alegan que, a excepción del aspecto vinculado a la instalación eléctrica, no existen constancias reales y adecuadamente interpretadas que puedan llevar a concluir sobre la inminencia o certeza de la posibilidad de un daño fundada en el estado de los techos del comedor y la salida de emergencia del subsuelo, que -aseveran- en modo alguno habilitan a



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

clausurar un espacio tan necesario como ese.

Expresan que la parte actora ha abusado del derecho que le asiste pues estiman que el requerimiento resulta ajeno a este proceso y con la intención de debilitar la posición de los demandados para acceder a su reclamo principal, ya que solicitó la clausura total del inmueble, lo que le fue concedido al menos en relación al espacio denominado comedor y al subsuelo.

Califican de desproporcionada, desmesurada e improcedente a la clausura del sector denominado en el informe pericial como "comedor" y afirman que la medida, tal como se ha ordenado, importa una traba al desenvolvimiento de las actividades que hacen al uso del inmueble y más que evitar el deterioro del mismo (que dicen se vería salvado con la reparación de la instalación eléctrica) sólo está destinada a provocar la afectación de las actividades fundamentales que allí se desarrollan, ya que no advierten de qué manera perjudica la conservación del inmueble el hecho de que pueda existir el desprendimiento de una teja, desde que dicha conservación resulta y debiera ser el verdadero y único objeto de la cautelar.

En torno al lugar utilizado como gimnasio, más allá de reiterar los conceptos vertidos con respecto al "comedor", resaltan que si bien el informe advirtió sobre la falta de salidas de emergencia de ese espacio ubicado en el subsuelo, el propio perito se ocupó de aclarar en la audiencia virtual celebrada en fecha 28/03/2023 que el asunto relativo a las medidas de seguridad necesarias escapan a su competencia y obedecen a las de un técnico en seguridad e higiene, y que en esa audiencia previa al dictado de la cautelar, los quejosos propusieron profundizar sobre lo necesario para la salida de emergencia y, en su caso, realizarla, ya que el lugar cuenta con posibilidades de adaptar una ventana, reemplazándola por una puerta que se constituya en una salida de emergencia.

Cuestionan que la jueza de grado, en un proceso de desalojo,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

donde el marco cognoscitivo es acotado y la finalidad es la entrega del inmueble, tiene las facultades para decidir sobre la clausura de un establecimiento, fundado en el incumplimiento por parte del inmueble de normas vinculadas a las salidas de emergencia, o si ese asunto corresponde al poder de policía que ejercen sobre los establecimientos, entre otros, el ejecutivo Municipal y Provincial (ver memorial del 18/04/2023).

4.A. En forma liminar, cuadra recordar que las decisiones tomadas dentro del ámbito de las medidas precautorias deben interpretarse en función del carácter estrictamente provisional que las caracteriza, por lo que no pueden por sí solas constituir un prejuzgamiento sobre la cuestión de fondo (conf. esta Sala, causa 131908-1, sent. int. del 24/05/2022, RR-197-2022).

En mérito de ello, no se advierte que la medida adoptada resulte prematura o improcedente -como se la califica en el memorial de agravios-, toda vez que la resolución apelada fue dispuesta dentro del marco de decisión que se le presentaba a la jueza de grado, en la oportunidad de expedirse respecto de la medida cautelar requerida por la parte actora (arts. 195, 198 y concc. del CPCC).

4.B. Luego, debe repararse que si bien las medidas cautelares nacen como el medio de resguardar los derechos que pudieran emerger de una futura sentencia, a fin de impedir que los mismos se tornen ilusorios, se hace preciso analizar provisoriamente la procedencia de la pretensión, a fin de determinar si, a primera vista, resulta audible. Es que la ley no admite que pueda decretárselas en cualquier caso, sino cuando se conjugan ciertos requisitos (esta Sala, causas 127732; RSI 279/20, sent. int. del 05/10/2020; 133541-1, sent. int. del 11/05/2023, RR-220-2023).

Así, hemos de recordar que para poder llenar su función de prevención urgente las providencias cautelares deben contentarse, en lugar de con la certeza que solamente podría lograrse a través de largas



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

investigaciones, con la apariencia del derecho, que puede resultar a través de una cognición mucho más expeditiva y superficial que la ordinaria (esta Sala, causas 99377, RSI 518/02, sent. int. del 19/12/2002, 124891, RSD 360/18, sent. del 18/12/2018; 128012, sent. int. del 04/11/2020, RSI 323/20; e/o).

La acreditación del peligro en la demora, al igual que la verosimilitud del derecho, deben justificarse con elementos de convicción que, sin llegar a la exigencia de la prueba acabada, permitan inferir los motivos por los cuales se hace imperioso su dictado (causa 128012 cit.).

4.C. Cabe agregar que la medida se funda -entre otras normas- en la aplicación del art. 1710 del Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante, CCyC-, que prescribe: *“Deber de prevención del daño. Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa, de: a) evitar causar un daño no justificado; b) adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud; si tales medidas evitan o disminuyen la magnitud de un daño del cual un tercero sería responsable, tiene derecho a que éste le reembolse el valor de los gastos en que incurrió, conforme a las reglas del enriquecimiento sin causa; c) no agravar el daño, si ya se produjo”*.

Ello así, se establece expresamente el deber general de no dañar y, correlativamente, un deber genérico de prevención del daño, que comprende no sólo el perjuicio que aún no se ha causado, como la disminución de la magnitud del que se está produciendo. La transgresión de dicho deber habilita la acción preventiva del art. 1711 del CCyC -también citado en el decisorio puesto en crisis-, destacándose que según el art. 1712 del mismo ordenamiento, están legitimados para reclamar quienes acreditan un interés razonable en la prevención del daño.

En dicho aspecto, la resolución bajo embate ha hecho mérito expreso en torno a la verosimilitud del derecho invocado por la parte actora,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

teniendo por cumplimentado dicho recaudo por encontrar acreditado en el expediente que la parte actora resulta ser titular del inmueble objeto de las presentes actuaciones cuyo riesgo amenaza. Dicha parcela del pronunciamiento no ha merecido crítica alguna por parte de los apelantes, arribando así enhiesta a esta instancia revisora, circunstancia que debilita la impugnación intentada, máxime teniendo en cuenta lo que a continuación se considera (arts. 260, 272, CPCC).

4.D. Los coaccionados centran sus embates en cuanto estiman que el único riesgo cierto e inminente sería el constituido por las deficiencias en las instalaciones eléctricas, tanto de la vivienda (punto 2 de la parte dispositiva) como de los restantes espacios involucrados en la medida, esto es, comedor y gimnasio/SUM (salón de usos múltiples), ubicado este último en un subsuelo (punto 1 de la aludida parcela resolutive), indicando incluso que se encuentran realizando las reparaciones pertinentes con relación a la mencionada instalación eléctrica.

En dicho sentido, se disconforman con el contenido de la resolución apelada, soslayando las constancias que surgen no sólo de la pericia arquitectónica presentada por los expertos oficiales el 22/02/2023 (ver “.pdf” adjunto) sino además de audiencia del 28/03/2023 -ver link de acceso incorporado al trámite del 29/03/2023-.

Al respecto cuadra hacer hincapié en diversos tramos de la aludida audiencia telemática. Así pues, los peritos arquitectos oficiales, Rocío Mercedes Zabaleta y Sergio Daniel Negri Arquitectos, luego de señalar que la parte eléctrica era bastante grave (ver minuto 3:31), expresaron que lo que les llamó mucho la atención es que había un subsuelo -que no sabían cuál es la función que cumple, si lo usan para comedor, para gimnasio, si es un SUM [salón de usos múltiples], que no cumple con ninguna normativa para que pueda salir la gente que concurra al mismo, para evacuar el lugar (ver minuto 4:06 en adelante), indicando que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

los desprendimientos de tejas se aprecian en todo el techo (ver minuto 5:15) y que todas son cuestiones de peligro inminente, en cualquier momento podría llegar a pasar algo (ver minuto 5:55), para luego reforzar que *“...lo más preocupante es el tema de la escalera, la baranda, que tengan condiciones básicas en el subsuelo, la escalera tiene que tener barandas, ese ancho no da, por lo menos que las actividades esas se realicen en otro espacio, no en ese subsuelo...”* (ver minuto 15:52). Si bien pusieron de manifiesto que la evaluación debería realizar un técnico en seguridad e higiene, afirman haber expresado las cosas que vieron, ya que fueron a hacer un relevamiento de las mejoras realizadas y advirtieron *“estas cosas de riesgo”*, en qué condiciones se encontraba, pero no hicieron un análisis exhaustivo de todos los riesgos, ya que hay muchos (luces de emergencia, señalética, salidas), y para ello no tienen incumbencia (ver minuto 16:23 en adelante).

De todo ello se puede extraer que los riesgos constatados por los peritos arquitectos oficiales son ciertos e inminentes, sin perjuicio que, eventualmente y sólo en el supuesto de tener que ahondar en dichas cuestiones, se podrá requerir la opinión de un técnico en seguridad e higiene, mas dicha circunstancia no puede enervar de manera alguna las deficiencias y falencias advertidas por los expertos en el marco de sus incumbencias profesionales, con el fin del dictado de la medida cautelar preventiva apelada.

Continuando con la aludida audiencia, es dable remarcar lo expresado por la parte demandada en cuanto a que en el salón del subsuelo, que sería el SUM, se brinda también una tarea social porque se dan clases de gimnasia funcional, de kickboxing, todas gratuitas para las personas del barrio (ver minuto 8:55), y que el comedor se sustenta gracias al apoyo de todos los vecinos y la articulación con una persona que trabaja en Desarrollo Social de Nación (ver minuto 12:19).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Ligado a lo anterior, la parte actora refirió que por hallarse en un proceso de desalojo de ninguna manera va a prestar conformidad a que se hagan obras en el inmueble, menos aún que ingrese público en general porque el lugar no está habilitado para ello (ver minuto 17:58), destacando que no dio en comodato el inmueble a esos efectos ni para que se instale un comedor y que en la eventualidad de que se hubiera prestado con esos fines -que no lo fue- ante los graves riesgos igualmente corresponde tomar medidas que impidan el acceso de personas ya que no hay habilitación al respecto (ver minutos 19:33 y 22:26).

De consuno con lo precedentemente analizado, se aprecia que -a diferencia de lo sostenido por los codemandados- no se persigue con la medida preventiva requerida y dictada únicamente la protección del estado del inmueble hasta la oportunidad del dictado de la sentencia para el supuesto de resultar contraria a los intereses de los apelantes, sino que por el contrario y con un sentido mucho más amplio, lo que se pretende es -precisamente- la prevención de todo eventual daño que pudiera ocasionarse dado los serios riesgos advertidos y los peligros inminentes que no se circunscriben solamente a la instalación eléctrica como aducen los quejosos.

Es que la parte actora se encuentra plenamente legitimada (dado su carácter de titular dominial del inmueble que, como se dijera, no fuera controvertido en el marco de la presente medida precautoria) para petitionar en la forma en que lo hiciera -a fin de evitar cualquier tipo de responsabilidad-, pues todas las partes intervinientes en el expediente y operadores jurídicos están en conocimiento de los riesgos que surgen de manera expresa, palmaria y manifiesta de la pericia arquitectónica presentada en estas actuaciones y de la audiencia virtual precedentemente referida, no sólo respecto de menores de edad sino también de mayores, es decir, del público en general que concurre al inmueble sin la conformidad de la parte accionante y sin que obre en estas actuaciones habilitación



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

administrativa alguna para el funcionamiento del establecimiento con los fines sociales indicados (comedor, gimnasio), circunstancias estas que refuerzan no sólo la verosimilitud del derecho invocado sino el peligro en la demora en el dictado de la medida (arts. 1710, 1711, 1712, CCyC; 195, CPCC).

Más aún, los codemandados recurrentes evitan toda referencia a la aplicación de la ley 26.061 (de Protección Integral de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes) que constituye uno de los fundamentos normativos de la resolución apelada y que, por ende, llega también inimpugnada en este aspecto a la instancia de revisión (arts. 260, 261, 272, CPCC), más allá de indicar que no se verifica -de la consulta de las actuaciones efectuada- que el Servicio Local de Promoción y Protección de Derechos del Niño, Niña y Adolescente hubiera efectivizado el informe y accionar requeridos a través del proveído del 22/03/2023 conforme solicitud de la Asesoría de Incapaces del 07/03/2023.

4.E. He sostenido, integrando esta Sala Segunda, que de adoptarse una posición restringida de la acción preventiva se desvanece la tutela efectiva de los derechos (art. 15 de la Constitución Provincial), y que que la función preventiva en el actual derecho de daños es prevalente, por lo que no es dable -en mi criterio- realizar interpretaciones estrictamente restringidas que socaven dicho mandato (arts. 1710 y 1711 del CCyC; esta Sala, causa 133994 -resuelta en disidencia-, sent. del 28/03/2023, RS-67-2023, voto del doctor Hankovits).

Conforme lo anterior, en este tipo de medidas la petición precautoria puede no identificarse -en forma total o parcial- con el derecho sustancial objeto de la acción de fondo.

En este sentido y sin perjuicio del carácter mutable de las medidas cautelares (art. 202, CPCC), cabe también señalar que la postura adoptada por los codemandados apelantes en torno a su invocado carácter



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

de poseedores, dependerá no sólo de la prueba rendida en estas actuaciones sino de la sentencia de mérito que oportunamente se dicte, desde que la posesión alegada resulta un hecho jurídico objeto de comprobación, razón por la cual dicha circunstancia no puede en esta instancia procesal ser invocada a los efectos de controvertir la medida precautoria ordenada (arts. 375, 384, CPCC).

Así, los fundamentos centrales argumentados por la señora jueza de grado, en el sentido de encontrar reunidos en la especie los recaudos que habilitan la medida preventiva postulada y, a su vez, de decretarla con la finalidad de prevenir un agravamiento de las condiciones de la situación del inmueble así como un riesgo para las personas que concurren al mismo, asegurando la integridad de las mismas, no se ven conmovidos por las manifestaciones vertidas en el memorial de agravios que, en definitiva, resultan meras discrepancias personales de quienes recurren sobre el modo en que la sentenciante hubo argumentado al fundar sus conclusiones, todo lo que sella la suerte adversa de los agravios desplegados por los accionados (arts. 260, 272, CPCC).

5. Por lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, "Ac. y Sent." 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65; esta Cámara, Sala 3era., causa B-79.059, reg. sent. 195/94 e.o.; esta Sala causa 127749 RSD 164-20 sent. del 25/09/2020, e.o).

6. Por todo lo expuesto, propicio confirmar el resolutorio apelado. Las costas de Alzada postulo se impongan a los recurrentes que resultan vencidos (arts. 68, 69, del CPCC).

Voto por la **AFIRMATIVA**.

A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

Debo poner de resalto que los argumentos de mi voto -que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

resultara en minoría- vertidos en la causa de esta Sala Segunda número 133994, citada por el distinguido colega preopinante (sent. del 28/03/2023, RS-67-2023), no resultan aplicables a la situación fáctica aquí debatida -que difiere de la analizada en el aludido expediente-, razón por la cual y sin que implique ponerme en contradicción con lo allí considerado, por los mismos fundamentos que anteceden expuestos por el doctor Hankovits, voto también por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde confirmar el resolutorio apelado de fecha 29/03/2023. Las costas de Alzada cabe sean impuestas a los recurrentes que resultan vencidos (arts. 68, 69, del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El señor Juez doctor **BANEGAS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

PORELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se confirma el resolutorio apelado de fecha 29/03/2023. Las costas de Alzada se imponen a los recurrentes que resultan vencidos (arts. 68, 69, del CPCC). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

DR. LEANDRO A. BANEGAS
JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS
PRESIDENTE
(art. 36 ley 5827)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 14/07/2023 11:35:25 - BANEGAS Leandro Adrian -
JUEZ

Funcionario Firmante: 14/07/2023 11:36:28 - HANKOVITS Francisco Agustín
- JUEZ



234400214026432904

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA
PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 14/07/2023 11:40:41 hs.
bajo el número RS-205-2023 por TARANTO HUGO DAMIAN.