

Desalojo Inmuebles Rechazo De La Demanda Comodato Comodato Precario Legitimacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Inmuebles. Rechazo de la demanda. Comodato. Comodato precario. Legitimación Se confirma la sentencia que dispuso el desalojo del terreno donde los demandados construyeron para residir, al surgir de los hechos comprobados que entre las partes se celebró un contrato atípico, mediante el cual la poseedora confirió un permiso a aquellos para que ocuparan y realizaran determinadas construcciones, convirtiéndose en tenedores pero reconociendo siempre la posesión en cabeza de la actora. Y habiendo existido una promesa de donación que jamás se concretó, corresponde decretar el desalojo, con la obligación a cargo de la accionante de pagar las construcciones y mejoras realizadas en el terreno. En la ciudad de Azul, a los quince días del mes de Noviembre del año Dos Mil Dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós, para dictar sentencia en los autos caratulados ?Ferreira Rodriguez Amelia c/ Ferreira Marcos y otra s/ Desalojo? (Causa N° 61.031), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes; Dra. Longobardi y Dr. Galdós. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 323/331? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes, dijo: I. El presente juicio tuvo su inicio con la demanda de desalojo que promovió Amalia Ferreira Rodríguez contra Marcos Ferreira y su grupo familiar compuesto por su esposa Daniela Analía De Cicco y por su hijo, pretendiendo la desocupación de la parte trasera del inmueble sito en casa n° ... del Barrio Los Robles de la ciudad de Olavarría, Nomenclatura Catastral: Circunscripción ..., sección ..., chacra ..., parcela ..., partida n° La demanda se extendió a cualquier otro ocupante del inmueble (fs.23/26). Sostuvo la actora en su demanda que adquirió el referido inmueble mediante boleto de compraventa celebrado el día 4 de mayo de 2004, ostentando la posesión del mismo (fs.23/24), y que debido a que el demandado Marcos Ferreira es su sobrino, le dio la posibilidad de que se alojara unos días en el inmueble hasta que consiguiera alquilar en otro lugar, claro está, siempre en calidad de comodatario. Dijo que este contrato fue verbal y gratuito, sujeto a la condición de que ante el pedido de devolución de su parte, concretara la misma en un tiempo razonable (fs.24). Y prosiguió señalando que ante el pedido de entrega del inmueble que le dirigió al demandado, sólo recibió evasivas y excusas, por lo que se encuentra compelida a recurrir a esta vía judicial (fs.24). II. La demanda fue contestada por Marcos Ezequiel Ferreira y Daniela Analía De Cicco, quienes luego de negar los hechos relatados en la demanda (fs.89/90vta.), opusieron excepción de falta de acción y de legitimación pasiva (fs.91). Fundando esta excepción adujeron que son poseedores del inmueble que habitan, por lo que la acción de desalojo no es procedente (fs.91). Dijeron los demandados que la actora y su esposo les manifestaron que les regalaban la parte de atrás del terreno donde estaba construido un garaje, con la condición de que ellos les construyeran un garaje al lado de la casa donde habita la aquí accionante. Y sostuvieron que en virtud de este acuerdo verbal construyeron un garaje nuevo para la actora y su esposo, habiendo comenzado la obra a fines de febrero de 2008 (fs.91). Señalaron que luego modificaron sustancialmente el garaje antiguo existente en la parte de atrás del terreno, y construyeron una casa agregando una pieza, baño y pozo de baño (fs.92). Expresaron que hicieron todas las instalaciones independientes de agua, gas y luz, cercaron el terreno con un paredón, colocaron pisos y aberturas de madera, habiéndose ido a vivir a ese lugar en julio de 2008, como fecha aproximada (fs.92). Adujeron los demandados que al poco tiempo comenzaron los reclamos y las quejas, y que un día la actora les reclamó que le devolvieran el terreno (fs.92). Se ocuparon de la falta de legitimación activa de la actora, al señalar que la acción de desalojo está reservada para quien acredita la calidad de propietario o poseedor del inmueble, y refirieron también a la falta de legitimación pasiva que se da en el caso de autos, en virtud de su alegada condición de poseedores de la fracción de terreno en litigio (fs.94vta./95). Luego de formular extensas consideraciones que, en rigor, siempre refieren a la temática sintetizada precedentemente, los accionados solicitaron en forma subsidiaria y para el caso que se haga lugar a la demanda, que se condene a la actora al pago de la totalidad de las sumas abonadas por su parte en la construcción del garaje nuevo y en la construcción que realizaron en el garaje existente. Solicitaron la designación de un perito tasador y manifestaron acompañar facturas y presupuestos por la suma de \$ 40.234,50 (fs.113, apartado VI). La actora contestó el traslado que se le confirió, desconoció la documental allegada por los demandados y se opuso al progreso de las excepciones de falta de legitimación pasiva y activa (fs.127/133vta.). III. Habiendo transcurrido la etapa probatoria se llegó al dictado de la sentencia de la anterior instancia, la cual ha sido motivo del recurso de apelación traído a esta

alzada. En este pronunciamiento se rechazaron las excepciones de falta de legitimación procesal formuladas por los demandados, con costas a su cargo; y, asimismo, se hizo lugar a la demanda de desalojo, condenándose a los accionados y/o cualquier otro ocupante a desalojar la parte trasera del inmueble objeto de autos, también con costas a éstos últimos (fs.326/327vta. y fs.330vta.). En otro orden de cosas, se hizo lugar al reclamo subsidiario de los demandados, consistente en la compensación de las sumas abonadas por las construcciones y mejoras realizadas en el terreno que ocupan; disponiéndose que la restitución del predio quedará supeditada a que se encuentre afianzada por parte de la actora la suma de u\$s 10.000, que representa el valor de las mejoras y mantenimiento que ha quedado cuantificado en la pericia de tasación (fs.327vta./330). Las costas por esta pretensión subsidiaria se impusieron a la actora en su condición de vencida (fs.330, apartado VII); observándose un error material en la parte final del punto 3° de fs.330vta., pues lo allí expresado no se compadece ni con las motivaciones del fallo ni con el principio del vencimiento que rige en esta materia (art.68 del Cód. Proc.). Dejo así clarificado este error material, para evitar improcedentes planteos futuros (art.34 inciso 5, puntos b) y d) del Código Procesal). Los fundamentos de este decisorio se irán analizando en el decurso del presente voto, a medida que se aborden las temáticas que fueron planteadas en autos y que deben ser dilucidadas en esta instancia. Es por ello que, en atención a la brevedad, no habré de reproducir en este apartado las motivaciones del fallo de primera instancia. IV. El referido pronunciamiento fue apelado por los demandados (fs.336), quienes expresaron sus agravios a fs.351/357vta. Sostuvieron los apelantes que les causa agravio lo decidido en dicho fallo, en cuanto se rechazó la excepción de falta de legitimación activa articulada por su parte. Y así afirmaron que la actora no acreditó la calidad de propietaria del inmueble, no acompañó el título ni probó que en algún momento se le hiciera tradición del mismo (fs.351vta./353). En otro orden de cosas, se agravieron porque en la sentencia se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva, aseverando que de ningún modo se configuró entre las partes un comodato precario (fs.353/354). Puntualizaron que son poseedores del inmueble de buena fe y con ánimo de dueño (fs.353vta.), y destacaron que han quedado acreditados los actos posesorios que ellos concretaron en el predio (fs.354/354vta.). A fs.364/364vta., consta un informe expedido por el Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño, del cual resulta que este organismo se constituyó en el domicilio que dio lugar al litigio de autos, constatando que en el mismo reside la Sra. Ferreira Rodríguez, quien explica que el Sr. Ferreira Marcos, su sobrino nieto, se domiciliaba en la vivienda trasera ubicada en el mismo terreno, pero que ya no se domicilia allí desde hace dos años, aproximadamente, desconociendo el domicilio actual. También informa la nombrada que actualmente vive en el lugar otro sobrino nieto suyo, hermano de Marcos, junto a su pareja e hija recién nacida, explicando que no tiene inconvenientes con esta ocupación. Habiendo contestado la Asesora de Incapaces la vista que le fue conferida (fs.373/373vta.), se elevó el expediente a esta instancia donde se llamaron autos para sentencia (fs.375) y se practicó el sorteo de rigor (fs.376), encontrándose estos obrados en condiciones de ser examinados a los fines del dictado del presente decisorio. V. Tal como lo destaqué en el apartado precedente, en autos obra un informe del Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño, del cual emana que el demandado ya no se domiciliaría en la vivienda objeto de autos, debiendo ser constatada esta circunstancia en la instancia de origen. Ahora bien, esta situación permite interrogarse si la cuestión de autos habría devenido abstracta, y las especiales circunstancias del sub caso me conducen a una respuesta negativa. En efecto, se está ante una compleja trama litigiosa donde resulta ineludible esclarecer si la actora tiene derecho a la restitución del inmueble objeto del proceso, máxime que en la sentencia apelada se le impuso a la demandante la obligación de pagar el valor de las construcciones y mejoras realizadas por los demandados. Ello torna necesario el dictado de la presente sentencia, con independencia de la circunstancia advertida por el Servicio Local, la cual, por otra parte, deberá ser motivo de constatación por parte del juzgado de primera instancia. Máxime que en autos no consta ninguna presentación de los demandados que permita visualizar una declinación de su postura defensiva. Se produce aquí un supuesto que guarda analogía con la entrega anticipada del inmueble a título cautelar (arts.676 bis y 676 ter del Cód. Proc.), donde el juicio debe proseguir hasta la sentencia. Y ello es así porque siendo el proceso de desalojo de conocimiento pleno, recién cuando queda firme la sentencia definitiva se podrá tener la certeza terminante de que el derecho del actor existe, ya que antes sólo se podía obrar con la apariencia del derecho esgrimido (CNCiv., sala J, 8/7/97, L.L. 1999-A-479, citado por Areán, Juicio de desalojo, pág.804). VI. La situación jurídica que motivó la promoción del presente juicio quedó consolidada durante la vigencia del derogado Código Civil, el cual, por ende, resulta la norma aplicable en la especie. Si bien, debo aclarar, el vigente Código Civil y Comercial no presenta una regulación diferente y sirve de guía interpretativa para dilucidar la cuestión litigiosa, por lo que en el caso de autos no se plantea una cuestión de derecho transitorio (art.7 del C.C. y C.). En la sentencia apelada se comenzó dejando aclarado el objeto del presente proceso, precisándose que nos encontramos frente a una pretensión principal formulada por la actora, quien pretende el desalojo de los demandados alegando su calidad de poseedora y dueña del inmueble; y una pretensión subsidiaria de los demandados, quienes si bien alegaron ser poseedores del bien objeto de autos (intentando enervar de este modo la acción incoada), solicitaron que para el caso que se haga lugar al desahucio, se condene a la actora al reintegro de las sumas por ellos abonadas en concepto de construcción y mejoras introducidas en el predio (ver sentencia

a fs.326, apartado II). Al abordar la legitimación activa de Amalia Ferreira Rodríguez, sostuvo la juzgadora que la misma alegó posesión del inmueble acompañando boleto de compraventa celebrado el día 4 de mayo de 2004, del cual surge que junto con su esposo adquirió el predio objeto de esta acción. Y definiendo en concreto la cuestión litigiosa debatida en autos, puntualizó la a quo que los demandados también invocaron la posesión, 'pero sin desconocer que la accionante junto con su cónyuge 'les regalaron la parte de atrás del terreno', 'les dieron parte del terreno' 'les dejaron construir en la parte trasera del predio', es decir, no negaron que éste pertenecía a la actora? (fs.327, primer párrafo). Esta consideración del fallo resulta, a mi juicio, la que reviste mayor trascendencia en orden a la acreditación de la legitimación activa de la demandante, al surgir de los propios términos del escrito de responde que los demandados admitieron que la actora es, al menos, la poseedora del inmueble. En efecto, si los accionados manifestaron que la actora les regaló la parte trasera del terreno a los fines de que construyeran en ese lugar, es lógico inferir de esas expresiones que reconocieron que el inmueble le pertenece a Amalia Ferreira Rodríguez. Así se desprende -en forma inequívoca- de diversas manifestaciones del responde, donde los accionados afirmaron que los actores les regalaban la parte de atrás del terreno donde estaba construido un garaje, y que en algún momento se habló de formalizar legalmente su intención haciendo una donación y división del terreno (fs.91vta.). Para señalar más adelante que, luego de haber realizado la construcción, 'teníamos nuestro techo, vivíamos felices y dignamente, gracias a la donación del terreno que nos habían hecho nuestro tío y tía abuela, hasta que un día en forma totalmente sorpresiva y al poco tiempo de habernos ido a vivir, comenzaron los reclamos, las quejas las insinuaciones de que ese terreno era de ellos, que nos lo habían prestado, y un día con la cabeza gacha por parte de la aquí actora nos dijo que le devolviéramos el terreno? (fs.92, tercer párrafo, lo destacado me pertenece). En función de ello expresaron los demandados: 'Sin duda la actitud de la actora comporta un verdadero abuso del derecho, ya que está intentando desalojarnos, del lugar que nosotros construimos, quedarse con toda la propiedad y con todas las obras que nosotros comportándonos como verdaderos dueños (animus dominis) hemos construido y realizado? (fs.92/92vta., lo destacado corresponde al suscripto). Lo que los demandados están denunciando en su contestación de demanda es una situación abusiva por parte de la actora, quien -según sus manifestaciones- les habría prometido donarles la parte de atrás del terreno para que construyeran una vivienda, aunque después de que ellos efectuaron las obras cambió de opinión y les exigió que desalojaran el lugar, pretendiendo quedarse con las mejoras introducidas. Es evidente que esta postura de los accionados está importando una admisión de que el inmueble le pertenece a la actora, quien -según sus dichos- habría incumplido su promesa de donarles la parte de atrás del predio; infiriéndose de esta situación procesal que ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa de la demandante para promover el presente juicio de desalojo, por tratarse de un hecho no controvertido su carácter de poseedora del predio (arts.330, 354, 358, 384, 676 y ccs. del Cód. Proc.). Alude Falcón a la relevancia que presenta la contestación de demanda porque precisa los hechos controvertidos y, como consecuencia, establece los aspectos que deberán ser materia de prueba y las cuestiones que el juez deberá considerar en el fallo (Tratado de Derecho Procesal Civil, Comercial y de Familia, tomo II, págs.319 y 320). Así sostiene Eisner que los hechos admitidos no son objeto de prueba, por lo que cotejando la demanda con su contestación se advierte qué hechos necesitan prueba y qué hechos no la necesitan (La prueba en el proceso civil, segunda edición, pág.47). Retomando el caso de autos, cabe señalar que al haber afirmado los demandados -en su escrito de responde- que la actora les iba a donar la parte de atrás del terreno e incumplió su promesa, ha quedado como un hecho admitido que Amalia Ferreira Rodríguez es poseedora del inmueble, surgiendo evidente el carácter de tenedores que ostentan los accionados, al haber reconocido que la cosa le pertenece a quien promovió el presente juicio de desalojo (art.2351 y 2352 del Código Civil; arts.1909, 1910, 1913 y ccs. del Código Civil y Comercial). Sólo resta señalar en punto a la legitimación activa, que la conclusión medular del fallo de primera instancia que ha quedado indicada en los párrafos precedentes, no ha sido motivo de una crítica concreta y razonada en la expresión de agravios, ya que los apelantes se limitan a sostener que la actora no probó su calidad de poseedora (fs.351vta./353), perdiendo de vista que, por vía de admisión, ese aspecto de la litis ha quedado al margen de la controversia (arts.260, 330, 354, 358, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). VII. En orden a la legitimación pasiva sostuvo la sentenciante que de los mismos dichos de la actora en su escrito de demanda, se infiere que ésta otorgó un préstamo de uso, configurándose en los hechos un comodato precario entre las partes, carente de duración o condición, en el cual el comodatario está obligado a la restitución del inmueble ante el solo pedido del comodante y en las condiciones fijadas por éste, quien puede exigir la restitución en todo momento. A continuación tuvo la a quo por acreditada la legitimación procesal de los litigantes, partiendo de la base de que la posesión invocada por la actora no fue cuestionada, y señalando que los demandados están legitimados pasivamente porque entraron en la detentación de la cosa por voluntad del poseedor, y porque éste tiene a su disposición el proceso de desalojo para hacer cesar el comodato precario (fs.327/327vta.). Los apelantes procuran refutar estas conclusiones, al sostener que son poseedores de buena fe y con ánimo de dueño porque realizaron y acreditaron actos posesorios, comportándose como dueños de la cosa, lo que invalida la vía de la acción de desalojo (fs.353vta., segundo párrafo). Y así puntualizan que entraron en posesión del inmueble de forma pacífica y por una cesión realizada a su favor por la actora y su marido, a cambio de que hicieran otro garaje en el

costado de la casa de éstos y reformaran lo que era el garaje existente. Así afirman que no puede sostenerse la preexistencia de un contrato de comodato precario mediante el cual se les hubiera entregado gratuitamente una vivienda, por la razón de que no había vivienda (fs.354). Luego de referir a las construcciones que realizaron en el inmueble, puntualizan los apelantes que la actora toleró y fomentó que ellos construyeran su vivienda única y de ocupación permanente, con la intención de que vivieran allí de forma definitiva (fs.354vta.). Si se analizan los elementos de la relación contractual que vinculó a los litigantes, no parece acertada la calificación dada en el pronunciamiento de grado, donde se señaló que entre las partes medió un comodato precario. Es sabido que el comodato está caracterizado por la nota de gratuidad, ya que de las dos partes intervinientes una sola -el comodatario- es la que recibe un beneficio, mientras que sobre la otra -el comodante- gravita todo el peso del contrato (si bien el comodante puede tener un interés en dar la cosa en comodato). Tal como surge del art.2255 del Código Civil, esa gratuidad es de la esencia del comodato, de modo que si el comodatario pagara un precio por el uso que le concede el comodante o diera cualquier otra retribución, la figura quedaría desplazada para dar lugar, reunidos todos los requisitos, a la locación de cosas o a un contrato atípico (conf. Rezzónico, en Código Civil y leyes complementarias director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 9, págs.1014 y 1015). Se desprende de las constancias de la causa que la relación contractual habida entre las partes excede, con claridad, la figura del comodato precario, ya que si bien hubo un consentimiento de la actora para que los accionados ocuparan en calidad de tenedores la parte trasera del inmueble (éstos siempre reconocieron la calidad de poseedora de quien les dio ese permiso), lo cierto es que tal dación no fue gratuita, porque estaba sujeta al compromiso de los demandados de realizar las construcciones que, en definitiva, se concretaron (ver pericia de martillero público a fs.148/148vta., ampliación de dicha pericia a fs.158/159, declaraciones testimoniales de fs.261/268vta.; arts.375, 384, 456, 474 y ccs. del Cód. Proc.). Así las cosas, parece indudable que el vínculo jurídico en análisis no puede encuadrarse en la figura del comodato (como se hizo en la sentencia apelada), sino que debe calificarse como un contrato atípico, tal como se señala en la doctrina indicada en el párrafo anterior. Sólo resta por señalar que le corresponde a esta alzada efectuar la adecuada calificación jurídica de la relación contractual, con apego a la regla iura novit curia (art.163 inciso 6 del Cód. Proc.), si bien, como se verá, ello no conducirá a una modificación de la decisión adoptada en el pronunciamiento de la anterior instancia. Y en esta línea de pensamiento debe desestimarse el argumento central de los apelantes, quienes califican como actos posesorios a las construcciones que realizaron en el predio. Ello no es así, porque surge de las constancias de la causa que tales actos materiales no evidenciaron un comportamiento de los demandados en calidad de dueños de la cosa, ya que nunca dejaron de reconocer que la posesión del inmueble estaba en cabeza de la actora, habiendo estado ausente en los mismos el elemento subjetivo de la posesión (arts.2351, 2352 y ccs. del Cód. Civil; arts.1909, 1910, 1913 y ccs. del C.C. y C.). En una primera aproximación, podría pensarse que esos actos materiales efectuados por los accionados quedarían encuadrados en la figura de los actos de tolerancia, que han sido delineados por la doctrina, habiéndose sostenido en un comentario al art.2384 del Código Civil: "Para que constituyan actos posesorios los hechos enumerados en esta norma, así como otros no enumerados, deben ser realizados con ánimo de poseer. Los actos tolerados por el poseedor del inmueble no deben ser asimilados a los posesorios. En este caso no se trata de actos que alguien ejerce en el inmueble de otro a sus espaldas, o contra su voluntad, sino por su tolerancia?" (conf. Kiper, en Código Civil y leyes complementarias, Zannoni director, Kemelmajer de Carlucci coordinadora, tomo 10, pág.293). Pero no puede perderse de vista que en el sub caso se excedió lo que significa una mera tolerancia o condescendencia de la poseedora, al haber existido un acuerdo de voluntades consistente en un permiso de uso con la condición de que se realizaran determinadas construcciones (art.1137, 1197 y ccs. del Cód. Civil). Este es el correcto encuadramiento del supuesto de autos, señalándose en la obra mencionada: "Si existiera un convenio para permitir cierto uso de los bienes, el usuario sería tenedor, situación distinta de la aquí examinada. De todas maneras, mientras el tenedor no intervenga el título, en ninguno de los dos casos se adquiere la posesión" (conf. Kiper, ob. cit., tomo 10, pág.293). En definitiva y a modo de conclusión: emana de las constancias probatorias de la causa y de las presunciones que es dable extraer de los hechos acreditados en autos, que en el caso se celebró un contrato atípico entre las partes, mediante el cual la poseedora confirió un permiso a los demandados para que ocuparan la parte trasera del predio y, a la vez, realizaran determinadas construcciones (arts.1137, 1197 y ccs. del Cód. Civil; art.970 del C.C. y C.). De esta manera, los demandados se convirtieron en tenedores de esa parte del inmueble, reconociendo siempre que la posesión estaba en cabeza de la actora. Por lo demás, habría existido una promesa de donación de esa parcela del inmueble, pero la misma nunca se concretó, ya que a estos fines era indispensable la confección del plano de subdivisión y el otorgamiento de la pertinente escritura pública (art.1810 inciso 1 del Cód. Civil; arts.1542 y 1552 del Código Civil y Comercial; arts.163 incisos 5 y 6, 330, 354, 358, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.). Sobre este punto resulta relevante destacar la postura imprecisa y evasiva que adoptó la parte actora al contestar el traslado de las excepciones, donde no desconoció la promesa de donación alegada por la parte contraria, sino que tan solo se limitó a formular genéricas consideraciones sobre el incumplimiento de la forma exigida en esta clase de contratos (fs.129vta./130; art.354 del Cód. Proc.). De este modo, aconteció la frustración del acuerdo al que habían arribado las partes, no quedando otra alternativa

que zanjar el litigio del modo en que se dispuso en la sentencia apelada, debiendo confirmarse este decisorio aunque, claro está, sobre la base de la calificación jurídica establecida en el presente voto (art.163 inciso 6 del Cód. Proc.). Y es así que aparece indudable la obligación de los demandados de restituir el inmueble, quienes ningún derecho tienen a permanecer en el mismo (art.676 del Cód. Proc.); prueba de lo cual es la circunstancia sobreviniente emergente del informe de fs.364/364vta., según el cual la desocupación ya se concretó. Por supuesto que dicha restitución del predio se complementa con la obligación de la actora de pagarle a los accionados las construcciones y mejoras realizadas en el terreno, tal como se dispuso en la sentencia apelada en una parcela que no ha sido materia de impugnación (art.260 del Cód. Proc.). De este modo se produce una equivalencia en la restitución de las prestaciones realizadas por las partes, en el marco del contrato atípico que las vinculó y que se ha visto frustrado; arribándose a una solución ajustada a derecho (doctrina de los arts.555, 1052, 1204 y ccs. del Código Civil; arts.1078, 1080, 1081, 1090 y ccs. del Código Civil y Comercial).

VIII. En virtud de todo lo expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.323/331, por los fundamentos dados en el presente decisorio; debiendo constatarse en la instancia de origen la situación que emerge del informe del Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño de fs.364/364vta. Las costas de alzada deben imponerse a los apelantes que han resultado perdedores en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Longobardi y Galdós por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada de fs.323/331, por los fundamentos dados en el presente decisorio; debiendo constatarse en la instancia de origen la situación que emerge del informe del Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño de fs.364/364vta.; 2) Imponer las costas de alzada a los apelantes que han resultado perdedores en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Longobardi y Galdós por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 15 Noviembre de 2016.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada de fs.323/331, por los fundamentos dados en el presente decisorio; debiendo constatarse en la instancia de origen la situación que emerge del informe del Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño de fs.364/364vta.; 2) Imponer las costas de alzada a los apelantes que han resultado perdedores en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dra. María Inés Longobardi - Presidente - Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario Peralta Reyes - Juez - Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Jorge Mario Galdós - Juez -Cám. Civ. Y Com. Salal II. Ante mí: Claudio Marcelo Camino - Secretario - Cám. Civ. y Com. Sala II. Correlaciones: S. O. E. c/R. C. M. s/desalojo: comodato -ordinario - Cám. Nac. Civ. - Sala E - 01/03/2016 011679E