

## Compraventa Inmobiliaria Nulidad Enfermedad Mental De La Vendedora Notoriedad Desalojo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Nulidad. Enfermedad mental de la vendedora. Notoriedad. Desalojo Se mantiene el fallo que rechazó la demanda de nulidad de acto jurídico deducida, pues no hay una sola prueba que acredite que la enfermedad mental que padecía la actora fuese pública u ostensible y tampoco se demostró que los demandados estuvieran al tanto de aquella; al contrario, nadie advirtió aquella enfermedad, ni los abogados que la asistieron profesionalmente, ni los acreedores que le otorgaron crédito en varias oportunidades, ni los escribanos frente a los cuales compareció en distintos actos notariales y ni siquiera sus propios padres.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de mayo de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/ nulidad de acto jurídico-ordinario? EXP. N° 29873/2006/CA?" respecto de la sentencia de fs.1646/1689 y "E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/ desalojo: comodato? (EXP. N°78.947/2005), con relación a la sentencia obrante a fs. 377/420 el Tribunal estableció, en ambos casos, la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: PARRILLI- RAMOS FEIJOOMIZRAHI A la cuestión planteada el Dr. Parrilli, dijo: A. Aclaración previa Más allá de la íntima conexidad que guardan ambos procesos, habré de exponer por separado los antecedentes, recursos y agravios expresados en cada uno. B. Autos: "E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/ nulidad de acto jurídico- ordinario? (EXP. N° 29873/2006/CA) B. 1.- Los antecedentes del caso Alejandro Olazábal, representando a N. C. E. demandó a Gustavo Manuel Carus; María Josefina Somoza -posteriormente desistida a fs.62 pto.2); Wolfarm S.A? y al Escribano Carlos Ángel Cartelle, pretendiendo se declarase nula la escritura pública n° ..., celebrada el día 2 de mayo de 2002, y demás actos donde su representada vendiera la nuda propiedad del predio rural sito en parte del lote oficial n° ..., de la Fracción ..., de la Sección ..., de la Provincia de La Pampa, designado en el plano especial de la subdivisión con la letra "...?", con una superficie total de 1.254 has., nomenclatura catastral: Sección ..., Fracción ..., lote ..., parcela ..., denominado "La Pampita?". Asimismo, requirió que se condenara a los demandados en forma solidaria a resarcir los daños materiales y morales, en la suma de pesos seiscientos mil (\$600.000) con más sus intereses a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde 2 de mayo de 2002 y hasta el efectivo pago. A su turno los demandados articularon excepciones de prescripción, falta de legitimación pasiva - en el caso de Carus- y requirieron el rechazo de la demanda, con costas. B.2. La sentencia impugnada En la sentencia de fs. 1646/1689, luego de hacer referencia a la manera confusa en que se habían expuesto los hechos en el escrito inicial, el Sr. Juez sostuvo que la acción de nulidad articulada por el representante de E. se fundaba en la falta de discernimiento de aquélla en la época que realizara aquélla compraventa (cfr. art. 473 del CC) por lo que consideró aplicable el plazo de prescripción decenal previsto en el art. 4023 del Código Civil y, rechazó la excepción de prescripción articulada por el escribano Carlos Ángel Cartelle, imponiéndole las costas (fs. 115 vta., punto 3). Asimismo, admitió la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Gustavo Manuel Carus (fs. 464, punto II), con costas a la vencida. Decididas estas excepciones, el magistrado narró que el 25 de agosto de 2006 se dictó sentencia en el expediente sobre inhabilitación (EXP. N° ...2.570/2004) declarándose a E. incapaz en los términos del art. 141 del CC entonces vigente, por padecer trastorno bipolar I, enfermedad que según dictamen médico de f. 310/315 se habría originado unos treinta años atrás. Destacó que al debatirse en autos la nulidad de un acto realizado por una persona declarada incapaz, la ley crea retrospectivamente un "período de sospecha" pues la alteración mental, que fue científicamente comprobada tiene por lo general un origen que suele ser anterior, incluso, a la iniciación del proceso interdictal y advirtió que el acto jurídico tachado de nulidad fue realizado por la actora dentro del denominado período de sospecha. Recordó que, en casos como el presente, no es menester la prueba del estado de enajenación mental en el momento mismo del otorgamiento, ya que basta acreditar que la causa de la interdicción declarada por el juez existía públicamente en la época en que el acto fue ejecutado y, después de examinar la prueba producida, concluyó que en ocasión de realizar el acto jurídico cuestionado, la actora no manifestó de manera notoria y pública una conducta que diera cuenta de su alteración mental posteriormente descripta, extremo que entendió tampoco correspondía presumir como existente en las tratativas precontractuales que antecedieron al acto en cuestión. Sobre la base de lo antes dicho y considerando que, de acuerdo con la pericia de ingeniero agrónomo realizada en autos e informes de las inmobiliarias de la zona, el precio que la demandada pagó para adquirir del campo de la actora se correspondía con el de mercado por ese entonces, el Sr. Juez consideró a la demandada adquirente de buena fe y a título oneroso y rechazó la demanda, con costas a la actora. B.3. Los recursos Contra

dicha sentencia interpusieron recursos de apelación el representante de la actora a f.1710; Carlos Ángel Cartelle a f.1713 y la Defensora Pública de Menores e Incapaces a f. 1730 ¿in fine?, los cuales fueron concedidos a f. 1719 puntos II y IV y 1731. La parte actora fundó su recurso con el escrito de expresión de agravios obrante a fs.1761/1763, cuyo traslado de f.1773, fue contestado por la apoderada de Wolfarm S.A? a fs.1777/1782. Por su parte, la apoderada del escribano Cartelle fundó su recurso a través del escrito de fs.1774, cuyo traslado de f.1775 fue contestado a f.1776 por la actora y a f. 1786 punto IV por el Ministerio Público de la Defensa. Este último expresó agravios a fs.1785/1786 el cual fue contestado por la codemandada Wolfarm S.A.? a f.1804/1805.

B.4.Los agravios relacionados con el rechazo de la nulidad articulada respecto de la compraventa con reserva de usufructo instrumentada en la escritura pública n° ... Como adelanté, el Sr. Juez rechazó la demanda por la cual se pretendió la nulidad de la compraventa instrumentada en la escritura n° ... de fecha 2 de mayo de 2002, cuya copia obra a fs. 1/7 del incidente E. N. C. / Carús Gustavo Manuel y otros s/ medidas precautorias? (EXP. N° 6.968/2006), en trámite por ante el Juzgado n° 66. En dicho acto N. E.vendió a Wolfarm S.A? la nuda propiedad de la fracción de campo ubicada en parte del lote oficial ..., de la fracción ?...?, de la sección ..., de la provincia de La Pampa, que tenía una superficie total de 1253,942621 hectáreas y se reservó el usufructo vitalicio sobre la mitad indivisa. La sociedad aquí demandada reconoció tal derecho real de la actora, además del ya existente sobre el otro 50 % cuya titular era Ana Comabella de E.. El precio de venta de la nuda propiedad fue de pesos un millón doscientos dos mil, que la compradora pagó del siguiente modo: a) pesos cuatrocientos cincuenta mil, se cancelaron al firmar la escritura en dinero en efectivo y en presencia del escribano. En pago de esa suma - por convención de ambas partes se entregaron a la vendedora U\$S 150.000; b) la cantidad de pesos ciento cincuenta mil se comprometió a pagarla dentro de los treinta días y c) la cantidad de \$ 602.000 se pagaría en ciento noventa y dos mensualidades, iguales y consecutivas, a partir de la fecha de la escritura, sin interés compensatorio alguno, venciendo la primera de ellas el día 15 de junio de 2002. El pago de este saldo de precio se garantizó con una hipoteca en primer grado de privilegio en favor de N. E. y se pactó que ...cada uno de sus cuotas proporcionalmente equivaldrá al mismo momento del pago, a la cantidad necesaria de pesos- o la moneda oficial argentina que fuere en lo futuro- suficiente como para adquirir en cada cuota, la cantidad de dos mil ciento sesenta y dos kilos vivo de novillo a precio corriente de plaza ...? Expuestos los antecedentes de este caso, debo decir que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas?. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicado, determinado - debe decirse cuál es el agravio -. Lo razonado indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones- debe exponerse porque se configura el agravio-. Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del juez de la anterior instancia, a través de la expresión de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (cfr. Morello A. Mario- Sosa Lucas G., - Berizonce Roberto O., Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Comentados y Anotados, Librería Editora Platense, La Plata, 1988, tomo III, p.351 y jurisprudencia allí citada; esta Sala, mi voto, in re, Irizarri Rubén Arturo c/ Kierman Edgardo y otro s/daños y perjuicios (EXP. N° ...5571/2008) del 19-4-2016). Ahora bien, la Sala ha seguido un criterio de tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 265 del CPCCN, por entender que de ese modo se armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de defensa en juicio, de raigambre constitucional. Es por esa razón, y por tratarse de un proceso que involucra una persona vulnerable, en razón de su capacidad restringida, que no habré de propiciar se declare desierto el recurso más allá de la escasez de argumentos y técnica recursiva que expone el escrito de expresión de agravios presentado por quien representa a la actora y al cual adhiere, sin otras consideraciones, la Defensora Pública de Menores e Incapaces. En esta instancia no se discute lo afirmado por el Sr. Juez, al resolver la excepción de prescripción, en el sentido de que la demanda se sustentó en la nulidad por falta de discernimiento de N. E. a la época en que se realizara el acto (cfr. art. 473 del CC). Por otra parte, ha quedado firme lo resuelto en punto a la falta de legitimación del codemandado Gustavo Manuel Carús, a quien, entre otros, se señaló como autor de un hecho ilícito, se demandó por daños y perjuicios y el entonces curador de la actora anunció que denunciaría por estafa, cosa que no se hizo. Más aún, respecto a esa supuesta maniobra delictiva, en la expresión de agravios no hay ni una sola línea destinada a rebatir lo afirmado por el Sr. Juez cuando afirma que, contrariamente a lo sostenido por el Curador actuante, los elementos probatorios recabados en autos, en el proceso de interdicción, en el expediente conexo por la causal de desalojo y en el proceso ejecutivo que tramita ante el Juzgado del Fuero n° 67, resultan demostrativo que en el caso de autos, y respecto de la compraventa del campo La Pampita, no puede siquiera presumirse que haya existido la previa confabulación entre Carús, su esposa, Cartelle, Sibileau, y alguno otro partícipe necesario o secundario, tendiente a defraudar o estafar dolosamente a N. C. E., como que tampoco medió lesión o

abuso patrimonial excesivo en tal acto; sin perjuicio de ello, nobleza obliga, no puedo dejar de mencionar que resulta cuanto menos llamativo que, si en el relato mencionado por el Curador se formula una conducta en los mencionados Carús, Sibileau y Cartelle que no duda en calificarse como delictiva, no haya ocurrido el mismo, si tan convencido estaba de ello, ante la Justicia Criminal, denunciado tales hechos, los que dan cuenta de la eventual circunvección de la incapaz, o de la defraudación, o de la estafa, o de un eventual desbaratamiento de sus derechos, u otro tipo penal que pudiese haberse configurado en el decurso de la ?operación? argüida en el relato expuesto? En ese marco, que deja sin sustento lo afirmado al demandar, el ahora representante de la actora cuestiona que para resolver este caso se haya aplicado el art. 473 del Código Civil, en lugar del art. 45 del Código Civil y Comercial vigente, pues sostiene que lo que se juzga son las consecuencias de una relación y situación jurídica existente (art. 7 CCyC)? y la sentencia ?es posterior a la sanción y entrada en vigencia del nuevo ordenamiento jurídico de fondo?. No tiene razón. La sentencia impugnada se dictó el 4 de mayo de 2015 y el Código Civil y Comercial de la Nación, según la ley 27.077 que modificó el artículo 7° de la ley 26.994, entró en vigencia el 1° de agosto de 2015. En consecuencia, el Sr. Juez no podía aplicar el nuevo Código para decidir este caso, como pretende el recurrente, sencillamente, porque no había entrado en vigencia. Pero además, la validez o nulidad del acto jurídico se juzga según la ley vigente al momento en que el mismo fue realizado y aquí estamos juzgado la validez de una compraventa con reserva de usufructo y un comodato, ambos de fecha anterior a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (cfr. art. 7 CCyC; Kelmemajer de Carlucci Aída ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015 p.91, con cita de Roubier; Mosset de Espanes Luis, Irretroactividad de la ley, Universidad Nacional de Córdoba, p. 61, apartado V, ?a?). De manera que el conflicto de leyes en el tiempo fue bien resuelto por el Sr. Juez al aplicar el art. 473 del Código Civil, texto según decreto-ley 17.711. Dicho artículo establece, en su primer párrafo, que los actos anteriores a la declaración de incapacidad podrán ser anulados, si la causa de la interdicción declarada por el juez, existía públicamente ?en la época? en que los actos fueron ejecutados y el decreto-ley 17.711 agregó un segundo párrafo según el cual ?Si la demencia no era notoria, la nulidad no puede hacerse valer, haya habido o no sentencia de incapacidad, contra contratantes de buena fe y a título oneroso? Como se aprecia, a diferencia de lo que sucede en el régimen general de ineficacia de los actos (arts. 921 y 1045, C.C.), atendiendo a que ya se ha probado en un juicio anterior que la persona padece una enfermedad mental que la priva de discernimiento, el artículo 473 del CC no exige acreditar la ausencia de discernimiento en el momento mismo de celebrar el acto, sino que permite la anulación con la sola demostración de que la persona padecía ya la alteración mental en razón de la cual fue declarada incapaz, ?en la época? en que los actos fueron ejecutados. Sin embargo, a la par que se alivia de la carga de la prueba sobre tal extremo, la norma agrega como presupuesto para anular el acto que la enfermedad mental se haya manifestado públicamente, es decir, que sea un hecho notorio en el lugar de residencia del insano, conocida por la generalidad de las personas de su trato habitual (ver en este sentido, esta Cámara, sala ?G?, del 26/6/1987, LA LEY, 1987-D, 274; ídem sala ?C?, del 5/10/1993, JA, 1995-I-527). La prueba de tal hecho, que se encuentra a cargo de la actora (cfr. art. 377 del CPCCN), debe ser insospechada, concluyente y decisiva, debiendo en caso de duda estarse por la validez del acto (cfr. Medina Graciela y Yuba Gabriela, en ?Código Civil de la República Argentina, Explicado? Ed. Rubinzal-Culzoni, Tomo II, comentario art. 473, p.183) y aquí no se produjo. Por el contrario, Jorge Daniel Ausina, abogado especializado en cuestiones de familia quien asistió profesionalmente a la actora en el año 2004 (ver fs.745 bis/746); Ezequiel Santagada, abogado y quien conoció a la actora a principios de 2002 (ver fs. 747/748); la escribana Érica Holtmann, quien vio a E. al menos diez veces y frente a quien otorgó un poder el 30 de abril de 2002 (fs. 749 y f. 25 del expediente ?Wolovnik Patricia Sylvia y otro c/ E. N. C. s/ ejecución hipotecaria? expediente n° ...4.418/2001 en trámite ante el Juzgado del Fuero n° 67 );Mariano Mollura, quien trabajaba como recepcionista de la testigo antes referida (fs. 750); Alberto Mario Sibileau, abogado quien asesoró profesionalmente a N. E. en la época en que vendiera el campo (fs. 751/758);Darío Pedro Viscusi, amigo de la actora, quien dijo conocerla desde hacía quince años y narró los problemas económicos de su amiga que la llevaron a vender el campo (fs. 763/766) y Rivas Molina, abogado quien asistió profesionalmente a la demandante en el año 2004 (ver f.761) concordaron en que para la época en que se celebrara el acto cuestionado N. C. E. no manifestó, en ninguna de las oportunidades en que la vieron, una conducta que diera cuenta de su enfermedad mental. Además, siempre en orden a la falta de notoriedad de la referida enfermedad adquieren especial relevancia las constancias obrantes en los autos ?WOLOVNIK, Patricia Sylvia y otro c/E., N. C. s/ejecución hipotecaria?, expediente n° ...4.418/2001 en trámite ante el Juzgado del Fuero n° 67. Ese proceso ejecutivo se basó en un mutuo con garantía hipotecaria, formalizado por escritura del 14 de abril de 1999, pasada ante el escribano Norberto Rafael Benseñor, titular del registro notarial 819 y a través del cual Patricia Sylvia Wolovnik y Aída Agusevich de Levín le prestaron a N. C. E. u\$s 17.000 cuya devolución quedó garantizada con una hipoteca que esta última constituyó sobre su inmueble de la calle Güemes .../..., unidad funcional n° ... del piso ..., matrícula ... (ver fotocopia de fs. 2/9). Dicho acto notarial se realizó en el período de sospecha pues al 14 de abril de 1999 ya existía en N. E. la alteración mental que motivara su posterior interdicción. En aquél juicio N. E. intervino asistida por el Dr.

Alberto M. Sibileau, quien acreditó su carácter de apoderado con la copia de un poder general judicial otorgado por la actora con fecha 30 de abril de 2002 (ver f. 25), es decir el mismo día en que se firmara el comodato cuya nulidad se requiere y dos días antes de la escritura traslativa de dominio que se pretende declarar ineficaz. Luego, la actora cambió de representante y se presentó la Dra. María Vicenta Gambuzza, acompañando copia de poder general judicial también celebrado por la escribana Holtmann, con fecha 10 de septiembre de 2001 y pasado al folio .... Con posterioridad E. fue patrocinada por el Dr. Ausina, a cuyo testimonio antes he referido (ver f.101) y finalmente por la Dra. Susana Isabel García (ver f.148). Por otra parte, del certificado de dominio agregado a fs. 118/121 de aquél expediente surge que, con anterioridad al mutuo con garantía hipotecaria que allí se ejecutaba y luego de haber adquirido el inmueble, N. C. E.había contratado otros mutuos con garantía hipotecaria: 1) el 15 de diciembre de 1993 formalizado en la Escribanía Benseñor y en favor de Josefa Formica (ver asientos registrales 4 y 5); y 2) el 27 de septiembre de 1995, formalizado en la Escribanía Tovagliaro y en favor de Antonio Humberto Jesús Suriani (ver asientos 7, 8 y 9). En el marco de la referida ejecución la aquí actora también compareció al juzgado con el patrocinio de la Dra. Daniela Elena Rojek (ver f.152) y ante el escribano Carlos Alberto Bosque, matrícula ..., titular del registro ... (ver acta de constatación de fs.160/162). Aquél proceso, sustentado en una escritura también celebrada en el período de sospecha (art. 473 CC), culminó con el pago de lo adeudado, con la conformidad del entonces curador de la actora. De todo lo expuesto se concluye, como afirmara el Sr. Juez de la anterior instancia, y no ha sido rebatido por la recurrente que ?resulta dificultoso, y hasta incluso imposible de creer, que tantas personas, todas las cuales interactuaron en diversas, distintas e incluso variadas ocasiones con N. C. E., no hayan advertido en tales ocasiones su ?...notoria demencia hecha pública...?, y, en mayor medida, cuando muchas de ellas se hallaban por su profesión en condiciones claras de advertir una eventual conducta disociada con la realidad o una falta de discernimiento para determinado acto? En suma, al no haberse probado el carácter notorio de la enfermedad mental a la época en que se celebró la compraventa es claro que los demandados fueron contratantes de buena fe y al ser el acto a título oneroso, la acción fue bien rechazada. Ya expliqué las razones por las cuales el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) no se aplica a este caso. De todos modos, si se aplicase, los agravios de la demandante tampoco prosperarían. El art. 45 del Código citado, refiriéndose a los actos anteriores a la inscripción de la sentencia de restricción de la capacidad, dispone que estos ?pueden ser declarados nulos, si perjudican a la persona incapaz o con capacidad restringida, y si cumplen alguno de los siguientes extremos: a. la enfermedad mental era ostensible a la época de la celebración del acto; b. quien contrató con él era de mala fe; c. el acto es a título gratuito?. Según el recurrente, con base en el artículo citado, lo primero que debió examinar el Sr. Juez era si la venta cuestionada causaba perjuicio a su representada y, en el resto de su exposición (ver f. 1762 /1763 y vta.), intenta persuadir a la Sala sobre aquél ?perjuicio? y la ?mala fe? de la aquí demandada. Con miras en ese objetivo, argumenta que: a) aunque en la escritura de compraventa se consignó que ?Wolfarm S.A? sólo se adquiriría la nuda propiedad - y esto, más el estado del campo, podría justificar un precio como el pagado - en verdad no era así, pues dos días antes de esa escritura los compradores se habían garantizado el usufructo mediante un comodato gratuito, ?es decir- sostiene el Sr. Curador- ya habían borrado con el codo lo que iban a escribir con la mano días después?; b) El precio que se pagó no es justo porque se canceló en 120 cuotas y con el usufructo del campo. El precio fue ?un regalo, una donación?; c) Esto demuestra ?que quienes c ontrataron con N. E., además de ser gente de negocios, duchos en cuestiones jurídicas, sabían de su estado psiquiátrico y se aprovecharon del mismo?; d) ?Sólo una persona desesperada por las deudas que la aquejaban y claramente sin sus facultades mentales en plenitud, firmaría un negocio por el estilo? (ver f. 1763, 1er párrafo). En síntesis, se afirma que con la firma del comodato de fecha 30 de abril de 2002, la empresa demandada se hizo del usufructo del campo y terminó pagando el precio en ciento veinte cuotas con la explotación agropecuaria del mismo obteniendo un beneficio económico desmesurado. El representante de la actora se equivoca nuevamente. Si se pagó un precio por la transferencia de la nuda propiedad del campo hay compraventa, no se hizo un ?regalo? o ?donación?. En todo caso, podría hablarse de un precio bajo, lesivo o ?injusto? - como sostiene el recurrente - pero hay un precio, y eso excluye la presencia de ?un acto a título gratuito? (cfr. art. 45 inciso ?c? del CCyC).

Pero si cuando se habla de ?regalo? se alude, impropriamente, a un precio lesivo tampoco hay en este proceso un sólo elemento que permite afirmar que aquél pagado por ?Wolfarm S.A? tenga ese carácter. En ese sentido, es relevante que quien asiste técnicamente a la actorano dedique ni un sólo renglón de su escrito de expresión de agravios para desvirtuar la afirmación del Sr. Juez según la cual, surge de la pericia de ingeniero agrónomo ?... en primer término el grado o porcentual de inundación existente en el campo La Pampita a febrero de 2002 (ver fotografías satelitales de fs. 969/974 del INTA), las cuales se confirman con las obrantes a fs. 1106/1110 informadas por el mismo organismo, concluyendo el experto en orden a que ?...las fotos muestran a La Pampita con sectores totalmente inundados, los accesos cubiertos por el agua impidiendo ingresar a la misma, sectores del campo anegados y sin piso para la hacienda. En estas condiciones no se podía desarrollar actividad económica alguna...? (sic., ver fs. 978, párrafo segundo), expresando asimismo que ?... aproximadamente el 40% del establecimiento estaba afectado por el agua, ya sea en forma de laguna, bajos encharcados o lugares sin piso. Los accesos al mismo también se encontraban inundados? (sic., ver fs. 981,

contestación a punto B)...? Es de toda lógica inferir que la inundación sufrida por el campo tuvo incidencia negativa en el valor de venta, como lo ponen de manifiesto los informes de distintas inmobiliarias de la zona, que el Sr. Juez reseña a lo largo de la sentencia y que la actora no impugnó. En tal sentido, ?Heguy Hnos. y Cía S.A?, informó que contemplando el usufructo que gravaba el campo, el valor de venta que podía haberse pretendido en el año 2002 era de \$1.000.000 (pesos un millón) (ver fs. 1212, punto c). En la misma dirección ?Jorge Dorado y Cia SA?, el 7 de junio de 2010, contestando el informe que se le cursara, contestó: ?El precio de venta al mes de mayo del año 2002 para un campo con las características productivas de la zona osciló entre U\$S 750 y U\$S 1.000 por hectárea. Es de destacar que la crisis económica financiera de finales de 2001 deprimió los valores de los inmuebles a sus mínimos históricos en los últimos 15 años. Esa apreciación sería en el caso de que no hubiera estado inundado el inmueble y la zona de influencia. Los campos con la afectación de inundación que señala el informe del INTA adjuntado deberían ubicarse por debajo de los u\$s 350 por hectárea? y agregó ?Los campos con cesiones de usufructo vitalicio tienen escasas posibilidades de comercializarse... El cálculo de valor actual al momento de considerarse la presente valuación, de un campo de estas características, con alrededor de un 35/40 por ciento inundado y en una zona afectada severamente por la inundación, tendría signo negativo? (ver fs. 1192, punto c). Por su parte, el perito ingeniero agrónomo en su dictamen de fs. 965/994, explicó la conformación del campo y la incidencia de la inundación y las lluvias sobre su terreno (ver fs. 982/994), afirmando que el valor venal del establecimiento rural de la actora de conformidad a lo señalado por la Revista Márgenes Agropecuarios en la zona, a octubre de 2002, cotizaba la hectárea entre los U\$S 700.- a U\$S 1.000.-, ello para campos en buen estado y sin superficies inundadas o anegadas, con buenos caminos y accesos; y en lo que respecta al campo La Pampita, expresó lo siguiente ?Lomas, sup. Aprox. 500ha a U\$S 650 cada una; campo ganadero 354 ha U\$S 250 cada una y campo anegado y aguas profundas 400 ha a U\$S 90 cada una? (ver fs. 978 punto ?B?). A la fecha de la firma de la escritura cuestionada 2-5-2002, el dólar estadounidense cotizaba aproximadamente a \$ 3,15 por unidad, con lo cual el precio del campo- siguiendo la estimación del perito - y la referida cotización del dólar alcanzaba la suma de \$ 1.415.925. De su lado, Bartolomé Antonio Grosso, quien era vecino del campo en el año 2002 y dijo dedicarse a la venta de campos desde hace 43 años, recordó que el campo ?La Pampita? ?estaba dividido en dos partes por el agua proveniente de la inundación y que corría agua como un río. Recuerda que estuvo próximo a cruzar la zona inundada y que como precaución midió la profundidad del agua, constatando que era una ciénaga, o sea no había piso...que no se podía entrar al campo normalmente, sino que había que hacer mucho kilómetros... que en el año 2002 no se compraban campos a no ser en precios totalmente irrisorios y que para ese tipo de campos inundados no había quien los comprara...que los precios en las zonas inundadas no se ofertaban más de u\$s 50 la hectárea...? Como puede observarse aprecia las inundaciones sufridas tuvieron una marcada incidencia negativa en el precio del campo. Pero además de aquella inundación, el negocio jurídico no puede aislarse de las circunstancias económicas que existían en el país para la fecha en que se celebró (2 de mayo de 2002). El representante de la actora parece olvidar que para fines del año 2001 y durante el año 2002 nuestro país sufrió una de las crisis política, social y económica más graves de su historia que, en lo que concierne al mercado inmobiliario, se manifestó en una fuerte caída en las ventas y precio de los inmuebles (sólo como una muestra, el diario ?Clarín? en su edición del día 14-6-2002, titulaba ?Cayó hasta 75% el precio en dólares de las propiedades? y explicaba que de noviembre de 2001 a junio de 2002 la venta de inmuebles había caído un 90%, y en el mismo lapso el precio en dólares de casas y departamentos se redujo hasta un 75% de su valor de mercado debido a la depresión de la economía, que llevaba cuarenta y siete meses de recesión y escasez de crédito financiero. En igual sentido, el perito ingeniero agrónomo señaló a f.977 ?in fine? que ?El año 2002 es un año donde se siente la debacle económica de la Argentina ocurrida a fines de 2001, donde reinaba el desconcierto en todas las áreas productivas incluida la agropecuaria?). Si lo que he expuesto parece suficiente para demostrar la inconsistencia de las quejas de la parte actora y a las cuales adhiere la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces, hay más razones. Según el recurrente, los aquí demandados sabían que N. E. era una persona incapaz. Entonces, aprovechándose de esa circunstancia, en forma casi simultánea con la escritura por la cual adquirirían la nuda propiedad del 100% del campo de la actora, se aseguraron que aquella les transmitiera en ?comodato el usufructo? que tenía sobre el 50 % del campo del cual adquirirían. De este modo - sigue razonando el representante de la actora- los demandados lograron adquirir la propiedad pagando una ínfima parte del precio pactado en efectivo y el resto del precio en ciento veinte cuotas mensuales sin intereses, las que se pagarían con el producido de la explotación del campo. Pues bien, como dije, no hay una sola prueba en el expediente que acredite que la enfermedad mental que padecía N. E. fuese pública u ostensible (cfr. art. 45 inciso ?a? CCyC) y tampoco se demostró que los aquí demandados estuvieran al tanto de aquella. Al contrario, nadie advirtió aquella enfermedad, ni los abogados que la asistieron profesionalmente, ni los acreedores que le otorgaron crédito en varias oportunidades, ni los escribanos frente a los cuales compareció en distintos actos notariales y ni siquiera sus propios padres. En este último sentido, es dable observar que, al iniciar el proceso de inhabilitación, su madre expuso que la alteración mental de N. E. ?empezó con trastorno de personalidad (psíquico) desde el año 1973, con estados depresivos y de euforia?, habiendo estado internada durante cinco meses en

1976 y ¿a partir del año 1985 comE.ó a atenderla el Dr. Armando Walter Fernández, especialista en psiquiatría? (ver f.23 del expediente de inhabilitación n° ..., que tramitara ante el Juzgado n° 23 del fuero). Por su parte, el Cuerpo Médico Forense sostuvo que la enfermedad mental había comE.ado en el año 1984 (ver fs. 730, punto 2° de las conclusiones del expediente n° ... que tramitara ante el Juzgado n° 23 del fuero y actualmente A 32.627 en trámite por ante el Juzgado 1ª Instancia Civil, Comercial, Laboral y Minería n° 3 de La Pampa). Ahora bien, el campo, objeto de la transferencia cuya nulidad se persigue en este expediente, fue donado a N. C.E. por su padre mediante escritura del 21 de marzo de 1991, mientras que ella, a su vez, le donó a su madre parte del usufructo de aquél campo mediante otra escritura el 15 de julio de 1992 (ver f.1 vta renglón 50 y f. 2, renglones 15 y 16 de las copias de la escritura n° ... cuya nulidad se requiere, obrante a fs. 1/7 del incidente de medidas precautorias). Entonces, mal puede decirse que los compradores se aprovecharon del estado de salud de la actora y sabían de su enfermedad mental cuando, como surge de lo antes expuesto, ni sus propios padres la habían advertido (ver en este sentido, esta Cámara, sala H, in re, ?M. F., J. c. C., M. A. y otro? del 21/09/2010, publicado en La Ley, on line, AR/JUR/61612/2010), tanto es así que su madre recién requirió su inhabilitación el día 9 de diciembre de 2004, cuando ya había contraído muchas deudas e hipotecado su departamento en varias oportunidades (ver f. 31 vta del expediente de inhabilitación antes referido). Pero además, hay un elemento que, definitivamente, da por tierra con toda la queja del representante de la actora. Me refiero a que N. E. jamás se desprendió del usufructo del 50 % del campo que se reservó en la escritura de fecha 2 de mayo de 2002. Digo esto porque dar en comodato un inmueble no significa transferir el usufructo. En la nota al artículo 2255 del Código Civil, Vélez explica las diferencias: ?El derecho del comodatario es un derecho puramente personal. Bajo esta relación se distingue de los derechos del usuario y del usufructuario, que son derechos en la cosa. A más, el derecho del usuario y del usufructuario, comprende en todo o en parte los frutos producidos por la cosa, mientras que el comodatario no tiene sino el uso de la cosa en el sentido estricto de la palabra. Si por el contrato les es permitido tomar una parte de los frutos, habrá a más de comodato una donación de frutos? (el subrayado me pertenece). Pues bien, surge del contrato acompañado por la demandada en el expediente de desalojo (ver copias de f. 130/132 y cuyo original de fs.78/8, que tengo a la vista, se encuentra reservado según nota de f. 195) y reconocido por el entonces curador de N. E. a f.204 p. 1 de aquél proceso, que luego de hacer referencia a la escritura mediante la cual ?Wolfarm S.A? adquirió N. C. E. la nuda propiedad del lote ..., Fracción ..., Sección ... de la Provincia de La Pampa y de aclarar que esta última ejercía el 50 % del usufructo de ese campo (fracción Oeste) y su madre el restante 50 % (fracción Este), se convino entre la aquí actora y Gustavo Manuel Carús, quien compareció por sí y en representación de la sociedad antes referida, que la primera cedía ?en COMODATO gratuito, a ?Wolfarm S.A.?y/o Gustavo Carús, la parte del campo sobre la que ejerce el usufructo que le corresponde sobre la mitad indivisa ideal del fundo vendido...? (ver cláusula III a f. 131 ultima parte) Además, se estableció que dicho comodato perduraría ?irrevocablemente en favor de los nombrados comodatarios hasta tanto se produzca la redención o cancelación de la otra mitad del usufructo del campo hoy en cabeza de Ana Comabella viuda de E.?, aclarándose que el pacto que tenían entre N. E. y sus padres se reapplicaría ?sobre la mitad Este del campo entre ella usufructuaria y Wolfarm S.A nudopropietaria? (ver f. 131 vta). Como se aprecia, N. C. E. solo cedió en comodato ?la parte del campo sobre la que ejerce el usufructo?, pero jamás este último derecho real- lo cual, además, hubiese requerido una escritura pública - ni el ejercicio de su derecho (cfr. art. 2870 CC), ni donó los frutos devengados. Creo necesario puntualizar - porque ilustra lo que vengo explicando- la diferencia que existe entre el contrato firmado (ver f. 130/132, reservado a f. 195) y que antes transcribiera y el ?proyecto? que adjuntó el Dr. Olazábal, en el expediente de inhabilitación (ver copias de f.21/23 del expediente n° ...2570/2004) y que también acompañara al iniciar el proceso de desalojo (ver copias f. 21/23 del expediente 78.947/2005) que, como aquél mismo destacara, se encuentra ? sin firmas ? (ver f.50 del expediente antes citado). Obsérvese que en la cláusula III de este último ? proyecto ? no firmado se conviene que ?N. C. E., cede en comodato gratuito y libre de todo cargo a ?Wolfarm S.A y/o a Gustavo Manuel Carús, el usufructo que le corresponde sobre la mitad indivisa?, mientras que en el invocado por los propios demandados - único firmado -jamás se cede el usufructo sino solamente ?la parte del campo sobre la que ejerce el usufructo?. La literalidad de los términos del contrato agregado a fs. 130/132 y que el Sr. Juez examina en su sentencia - afirmando, equivocadamente, que E. ?cede el usufructo? cuando el contrato solo habla de ?la parte del campo? -no deja lugar a dudas sobre lo antes expresado, más aún cuando la interpretación en este contrato debe buscar siempre el sentido que favorezca al comodante (cfr. Danz Erich ?La interpretación de los negocios jurídicos?. Ed. Revista de Derecho Privado, 3ª ed., Madrid, 1955, p.288). Finalmente, si alguna duda existe, cabe recordar que según el art. 2265 del CC ?...El comodatario sólo adquiere un derecho personal de uso, y no puede apropiarse de los frutos ni aumentos sobrevenidos a la cosa prestada? y aunque ?es perfectamente posible que entre las partes de un contrato de comodato se convenga que el comodatario puede tomar una parte de los frutos...? (cfr. Belluscio-Zannoni, ?Código Civil...?, Astrea, Buenos Aires, 2007, Tomo 9, p.1062) lo cierto es que nada de eso se contrató. En suma, si en plena crisis económica del año 2002 N. E. vendió el 100 % de la nuda propiedad de su campo, que se encontraba inundado en un 40 % de su superficie y gravado con un usufructo en favor de su madre en un 50 %; si el precio pagado

en ese entonces era el de mercado para un inmueble de esas características y en parte lo fue en efectivo y con dólares estadounidenses en medio de fuertes restricciones bancarias (cfr. decretos 1570/01; 214/2002 y ley 25.561); si el saldo se pagó en cuotas pero se actualizó por el precio del kilogramo de carne vacuna y si, y esto último es central, la actora jamás se desprendió del usufructo del restante 50 %, no hay argumentos para decir que los demandados se aprovecharon de la actora y no se observa cual es el perjuicio sufrido, quedando descartado cualquier aprovechamiento y lesión(art. 954 CC). Por todo lo expuesto, considero que cabe rechazar los agravios de la actora a los cuales adhirió la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces a fs.1785/1786. En cuanto a las quejas de esta última, relacionadas con la imposición de costas, considero que también deben rechazarse pues en esta materia rige el principio objetivo de la derrota, y si bien no es absoluto -a tenor del art. 68, párr. 2º del CPCCN-, lo cierto es que para apartarse del mismo se requiere la existencia de circunstancias excepcionales o la configuración de situaciones normadas específicamente (cf. Gozaíni, O.A., "Costas procesales", p. 78; en igual sentido (Arazi, R. y Rojas, J., Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. I, p. 310) que la recurrente no alega, ni se advierten en el caso. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo se rechacen los agravios de la parte actora y de la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces y se confirme la sentencia recurrida en todo lo que fue materia de recurso. B.5. Los agravios del escribano Cartelle contra la imposición de costas respecto de la excepción de prescripción que articulara. La apoderada del escribano Carlos Ángel Cartelle se agravia porque se le impusieron a su mandante las costas al rechazar la excepción de prescripción que interpusiera oportunamente. Destaca que para rechazar la excepción el Sr. Juez debió realizar un análisis pormenorizado de los términos de la demanda pues de su lectura se desprende una gran confusión en cuanto a la calificación jurídica de la causal de nulidad pretendida. Advierte que el propio Juez reconoce que recién al contestar el traslado nulificante se precisaron los términos de la demanda, por lo que entiende que tuvo razones para articular la excepción y requiere que las costas se impongan en el orden causado. Como ya lo señalé al tratar las quejas de la Defensora Pública de Menores e Incapaces contra la imposición de costas por el rechazo de la demanda, en esta materia rige el principio objetivo de la derrota y sólo cabe apartarse del mismo en circunstancias excepcionales que, a mi entender no se configuran en el caso pues más allá de la forma un tanto confusa en que se presentó el encuadre jurídico de la demanda por el entonces curador de N. E., de la lectura de los hechos expuestos en el escrito inicial, se desprende inequívocamente que se articulaba una nulidad con fundamento en el art. 473 del CC, lo que también se aclaraba en apartado 6º. En consecuencia, considero que la falta de cierta precisión en el encuadre jurídico resulta insuficiente para justificar apartarse del principio objetivo de la derrota que rige en materia de costas, pues son los hechos los que fijan la acción y no el derecho invocado. Por lo expuesto propongo al Acuerdo, rechazar las quejas del escribano Carlos Ángel Cartelle y confirmar la condena en costas por el rechazo de la excepción de prescripción. C. Autos: "E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/desalojo: comodato" (EXP. N°78.947/2005) C.1. Antecedentes del caso El entonces representante de N. C. E., promovió demanda contra Gustavo Manuel Carus y "Wolfarm S.A." y/o subinquilinos y/o ocupantes pretendiendo el desalojo del predio rural sito en parte del lote oficial n°..., de la Fracción ..., de la Sección ..., de la Provincia de La Pampa, designado en el plano especial de subdivisión con la letra "...?" con una superficie de 1.254 has., nomenclatura catastral: Sección ..., Fracción ..., Lote ..., Parcela .... Aclarando que en particular es el casco oeste y sus construcciones complementarias y los lotes internos o potreros de la mitad oeste del campo denominado ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... (y sus subdivisiones), denominado "La Pampita", con acceso por camino de tierra a aproximadamente 6km., al este de la ruta provincial n°1, Provincia de La Pampa, Departamento de Chapaleuf. Expuso que su representada vendió con fecha 2 de mayo de 2002 a favor de "Wolfarm S.A.", la nuda propiedad del referido inmueble, conservando el usufructo del mismo. Señaló que la escritura antes referida se encuentra afectada por graves vicios por los cuales promoverá las acciones pertinentes a los fines de anularla, como así también, iniciaría denuncia penal por estafa a un incapaz. Destacó que su representada carecía de discernimiento; señalando que el precio fijado en el instrumento y su forma de pago, es lesiva a la nombrada. Manifestó que en el juicio sobre incapacidad se acompañó una copia de un borrador denominado "comodato" sin firmas; aclarando que según dicho instrumento E. habría cedido gratuitamente el usufructo a las mismas personas que resultaron adquirentes de la nuda propiedad. A su turno, los demandados contestaron la demanda, afirmando que la actora había ofrecido a la venta la nuda propiedad del 50% del campo que se encontraba sujeta al usufructo de su madre y la venta del otro 50% del campo. Expusieron que en el acto de la escritura de venta, se firmó el comodato que adjuntaron a fs. 130/132, y que se había fijado su duración al establecer que perduraría irrevocablemente a favor de ellos hasta que se produjera la redención o cancelación de la otra mitad del usufructo del campo que se encontraba en cabeza de la madre de la actora. C.2. La sentencia impugnada En la sentencia de fs.377/420, luego de señalar que se trataba de un acto jurídico gratuito otorgado por una incapaz no declarada y durante el período de sospecha, con fundamento en el art. 473 del Código Civil el Sr. Juez de la anterior instancia declaró nulo el contrato de comodato obrante a fs. 130/132 y, como consecuencia de ello, hizo lugar al desalojo requerido contra "Wolfarm S.A." y Gustavo Manuel Carús y en consecuencia, condenó a estos últimos mencionados, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble objeto de autos, bajo apercibimiento de

lanzamiento, imponiéndole las costas del proceso. C.3. Los recursos Contra la referida sentencia interpusieron recurso de apelación ?Wolfarm S.A? y Gustavo Carus a f.424, el cual, recurso de queja mediante, fue concedido libremente a f.567 vta por esta Sala y se fundó a través de la expresión de agravios agregada a fs.582/588, que fue contestada a f.594/595 y 601/602. C.4. Los agravios Los recurrentes se agravan de que se haya declarado la nulidad del contrato de comodato obrante a fs. 103/132 y por consiguiente se los condene a desalojar pues, centralmente, del texto del art. 473 del CC no surge que los actos jurídicos gratuitos deban, en razón de este último carácter, ser declarados nulos. Refieren a la decisión adoptada en el expediente conexo donde se rechazara la nulidad de la compraventa con reserva de usufructo que celebraran con la aquí actora respecto de la nuda propiedad del campo cuyo desalojo se pretende. Señalan que actuaron de buena fe y que el comodato se firmó ?en una época en la que nadie dudaba de la capacidad de la misma y en que celebró innumerables actos jurídicos cuya validez nadie observó, durante ese período y en años anteriores y posteriores?. Remarcan que el Sr. Juez debió tener en cuenta ?el conjunto de actos celebrados? y que ?toda la operación fue beneficiosa para la Srta. E.?. Informan que con fecha 26-01-2016 se cumplió la condición resolutoria contenida en el comodato al fallecerla Sra. Comabella, madre de la aquí actora. Finalmente, se agravan porque se les impusieron las costas del proceso. En tal sentido, señalan que aún en el supuesto de confirmarse la sentencia recurrida, la misma no ha sido derivada de un accionar de sus mandantes, quienes celebraron el contrato de buena fe con una persona con capacidad para celebrarlo. Por su parte, el actual representante de la actora contestó el traslado respectivo a f. 594/595 y solicitó se rechazaran los agravios y se confirmara la sentencia, aunque insistió que, tal como lo había afirmado en el expediente conexo de nulidad de escritura, el caso debía resolverse aplicando el art. 45 del actual Código Civil y Comercial. Como lo adelanté en el expediente conexo de nulidad y de acuerdo al art. 7 del CCyC, el caso debe juzgarse a la luz de las disposiciones del Código Civil, texto según decreto ley 17.711. Ahora bien, antes de la reforma que introdujera este último decreto al art. 473 del Código Civil, un sector de la doctrina y jurisprudencia sostenía que era posible invalidar un acto jurídico celebrado antes de la declaración de restricción de la capacidad, aunque la enfermedad mental no fuese notoria, si se justificaba que "al momento de celebrarse el acto" el otorgante estaba privado de razón (art. 1045 del C.C.; conf. Zannoni, Eduardo A., "Anulabilidad de los actos celebrados por el insano anteriores a la declaración judicial de insania", LL 149-944, p. 947C.N.Civ., sala A, 13-IX-1962, LL 109-229 y ss.; con voto de Llambías). De manera que los representantes de la persona declarada incapaz podían demandar la nulidad de esos actos anteriores demostrando que en la época de la celebración del negocio jurídico la enfermedad existía públicamente (art. 473 del C.C.) o bien que al momento de ejecutarlo, aquélla se hallaba privada de discernimiento (arts. 897, 900, 921 y 1045). Esta posición fue objeto de críticas, especialmente de parte de Borda, quien luego habría de intervenir activamente en la reforma introducida por el decreto- ley 17.711, basándose en la protección que debía brindarse a los ...s de buena fe que contrataran con quien posteriormente fuera declarado insano. Estos antecedentes explican la razón del agregado que el decreto ley 17.711, incorporó al art. 473 del Código Civil, a través del cual se impide hacer valer la enfermedad mental que no es pública, haya habido o no sentencia que declare la incapacidad "... contra contratantes de buena fe y a título oneroso". En cambio, si el negocio jurídico cuestionado es gratuito, el contratante no goza de esa inoponibilidad y, reitero, el acto puede ser anulado ya sea demostrando la notoriedad de la enfermedad mental a la época de su celebración (art. 473 primer párrafo del C.C.) o, en su defecto, acreditando la falta de discernimiento al momento preciso de la ejecución del acto (arts. 921, 1045 del C.C.) nada de lo cual se ha probado. Si bien lo expuesto lleva a admitir las quejas de los demandados y rechazar la nulidad, lo cierto es que el objeto del presente es, en definitiva, el desalojo del inmueble y según se denuncia a fs. 583 vta con fecha 26 de enero de 2016 se produjo el fallecimiento de Ana Comabella vda de E. lo cual ante el requerimiento de esta Sala se acreditó con la partida agregada a f.605. En consecuencia, al haberse extinguido el usufructo que detentaba la antes nombrada (cfr. art. 2919 del CC) y si en el comodato firmado entre la aquí actora y los demandados se pactó que perduraría ?irrevocablemente en favor de los nombrados comodatarios hasta tanto se produzca la redención o cancelación de la otra mitad del usufructo del campo hoy en cabeza de Ana Comabella viuda de E., en función del aludido hecho sobreviniente (cfr. art. 163 inciso 6° del CPCCN) corresponde hacer lugar a la demanda y disponer el desalojo, con costas en el orden causado atento a que, en definitiva, se resuelve con fundamento en el hecho sobreviniente referido. Por lo expuesto propongo al Acuerdo: A) Autos: ?E. N. C. c/Carús Gustavo Manuel y otros s/ nulidad de acto jurídico- ordinario? (EXP. N° 29873/2006/CA): I) se rechacen los agravios de N. E. y la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces y se confirme la sentencia recurrida en lo principal que decide y en todo lo que fue materia de recurso; II) rechazar las quejas de Carlos Ángel Cartelle y confirmar la condena en costas en su contra, por el rechazo de la excepción de prescripción, impuesta a f. 1688 punto A.1; III) En razón de que no fue fundado en la oportunidad prevista en el art. 260, inciso 1° del CPCCN, declarar desierto el recurso interpuesto por la demandada a f.625 contra la imposición de costas de f. 615/616, el cual fuera concedido con efecto diferido a f 626.; IV) las costas de Alzada correspondientes al principal se imponen a la actora y las devengadas respecto al recurso interpuesto por el codemandado Carlos Ángel Cartelle con relación a la condena en costas impuesta a f. 1688 punto A.1 se le imponen a este último, pues en ambos casos no hay razones para

apartarse del principio objetivo de la derrota (cfr. art. 68 del CPCCN); B) Autos: ?E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/desalojo: comodato? (EXP. N°78.947/2005): I) modificar la sentencia de fs.377/420 dejando sin efecto la nulidad del comodato pretendida a f.51 vta, 2° párrafo y confirmar el desalojo dispuesto al haber vencido el comodato; II) las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado atento a que se decide en función de un hecho sobreviniente (cfr. art. 279 y 68 última parte del CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Ramos Feijóo y Mizrahi, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: PARRILLI-RAMOS FEIJOO-MIZRAHI Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n° ... a n° ... del Libro de Acuerdos de esta Sala B de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, ... de mayo de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: A) Autos: ?E. N. C. c/ Carús Gustavo Manuel y otros s/ nulidad de acto jurídico- ordinario? (EXP. N° 29873/2006/CA): I) se rechacen los agravios de N. E. y la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces y se confirma la sentencia recurrida en lo principal que decide y en todo lo que fue materia de recurso; II) rechazar las quejas de Carlos Ángel Cartelle y confirmar la condena en costas en su contra, por el rechazo de la excepción de prescripción, impuesta a f. 1688 punto A.1;III) En razón de que no fue fundado en la oportunidad prevista en el art. 260, inciso 1° del CPCCN, declarar desierto el recurso interpuesto por la demandada a f.625 contra la imposición de costas de f. 615/616, el cual fuera concedido con efecto diferido a f 626.; IV) las costas de Alzada correspondientes al principal se imponen a la actora y las devengadas respecto al recurso interpuesto por el codemandado Carlos Ángel Cartellecon relación a la condena en costas impuesta a f. 1688 punto A.1 se le imponen a este último, pues en ambos casos no hay razones para apartarse del principio objetivo de la derrota (cfr. art. 68 del CPCCN); B) Autos: ?E. N. C. c/ Carus Gustavo Manuel y otros s/ desalojo: comodato? (EXP. N°78.947/2005): I) modificar la sentencia de fs.377/420 dejando sin efecto la nulidad del comodato pretendida a f.51 vta, 2° párrafo y confirmar el desalojo dispuesto al haber vencido el comodato; II) las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado atento a que se decide en función de un hecho sobreviniente (cfr. art. 279 y 68 última parte del CPCCN). C) En atención a lo que surge de la sentencia dictada en autos, habiéndose diferido en ambas actuaciones la regulación de los honorarios para el momento en que se encuentre establecida la cuantía económica de los procesos, déjense sin efecto las regulaciones practicadas a fs. 1688 de los autos E. c/ Carus s/ Nulidad de Acto Jurídico? y a fs. 419 vta. de los autos ?E. c/ Carus s/ Desalojo: Comodato? para ser justipreciados una vez determinada la base regulatoria. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.- Fecha de firma: 12/05/2017 Alta en sistema: 15/05/2017 Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI , JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA 022327E