

## Resolucion De Un Contrato De Compraventa Por Falta De Pago Nulidad De Acto Juridico Demanda De Desalojo

### JURISPRUDENCIA

### Resolución de un contrato de compraventa por falta de pago. Nulidad

de acto jurídico. Demanda de desalojo Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por nulidad de acto jurídico, resolución de contrato de "pre venta", restitución de sumas de dinero y daños y perjuicios, e hizo lugar a la demanda de desalojo del inmueble.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a once días del mes de julio de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores Leopoldo L. Peralta Mariscal y Abelardo A. Pilotti, para dictar sentencia única en los autos caratulados "Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico" (expediente número 148.205) y "Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo" (expediente número 148.206) y, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Peralta Mariscal y Pilotti, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 549/557 del expediente 148.205 y fs. 426/434 del expediente 148.206? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: A- El asunto juzgado. A. 1) Expediente 148.205 - Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico: A. 1. 1) Se presentó el apoderado de Angélica Teresa Rodríguez y promovió demanda de nulidad de acto jurídico, resolución de contrato, restitución de sumas de dinero y daños y perjuicios contra Mario Belladonna por la suma de cincuenta mil ciento treinta y dos pesos con noventa y cinco centavos (\$ 50.132,95). Manifestó que el día 24 de abril de 2001 suscribió un contrato de "pre-venta" con Alejandro Casarsa, como representante de UNICA -empresa de propiedad del demandado Belladonna- donde se comprometía la reserva y futura venta a favor de la actora de un lote de terreno, una vivienda y algunos servicios que detalló. Indicó que ese día entregó a Belladonna la suma de U\$S 1.500 y se obligó a abonar el monto de U\$S 15.000 en 60 cuotas mensuales. Refirió que esta suma de U\$S15.000 fue totalmente abonada al día 18 de diciembre de 2003, celebrando en esa fecha un contrato de compraventa sobre la unidad funcional N° 1 integrada por el polígono 00-01, nombrada catastralmente como Circunscripción II, Sección C, Chacra 226, Manzana 226-w, Parcela 8, Partida de origen 164.645 por el precio de U\$S 29.200, que sería abonado mediante la entrega en el acto de U\$S 215 y el saldo en 359 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 215 más 6 cuotas adicionales y anuales de U\$S 1.000, lo que conforma un total de U\$S 83.400. Agregó que antes de la firma del boleto ya había abonado U\$S 15.000 y que la operación quedó pesificada por voluntad concurrente de las partes. Señaló que en el mes de Enero de 2005 el demandado aumentó el valor de la cuota a una suma de imposible cumplimiento y ante esta situación, requirió informe de dominio del inmueble de origen comprobando que se encontraba en condominio entre el demandado y Alternativa Bahiense II S.C. e hipotecado a favor de Julio Oscar Martínez y que nunca fue sometido al régimen de venta de lotes a plazo ley 14.005 ni de prehorizontalidad ley 19.724 y que tampoco se inscribió el boleto de compraventa. Detalló el intercambio epistolar mantenido con el demandado e invocó derecho de retención del inmueble hasta que se le restituyan los créditos a su favor. Por último, fundó en derecho, ofreció prueba y detalló rubros indemnizatorios. A. 1. 2) A fs. 156/167 se presentó el apoderado de Mario Belladonna y contestó la demanda. Luego de efectuar una negativa particularizada de los hechos invocados y desconocer la documentación acompañada, dio su versión. Manifestó que en noviembre de 2003 la actora se presentó en su local comercial y decidió la compra a plazo de la vivienda indicada en la demanda, celebrando, con fecha 18 de diciembre de 2003, el contrato acompañado y habitando el inmueble desde esa fecha en carácter de tenedora. Refirió que los pagos fueron pactados en dólares y no en pesos y que no existió acuerdo posterior sobre pesificación de la operatoria. Indicó que la actora efectuó siempre pagos a cuenta, parciales y en moneda diferente a la convenida, y fue requerida verbalmente por estas circunstancias sin resultado positivo. Luego, detalló el intercambio epistolar mantenido y señaló la existencia de un convenio de división de condominio celebrado con Alternativa Bahiense II S.C. y Julio César Martínez, acreedor hipotecario de esta última, por el que se adjudicó a Belladonna las manzanas 226 d, e y f del inmueble nombrado catastralmente como Cir. II, Secc. C quedando las mismas, con aceptación del acreedor hipotecante, libres de todo gravamen. Fundó en derecho, impugnó los rubros reclamados y ofreció prueba. A. 2) Expediente 148.206 - Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo: A. 2. 1) A fs. 19/21 se presentó el apoderado de Mario Belladonna promoviendo demanda de desalojo contra Angélica Teresa Rodríguez. Manifestó que el 18 de diciembre de 2003, mediante contrato, dio en comodato el inmueble sito en calle Juan P. Biggio N° 881 de esta ciudad a la Sra. Rodríguez con la condición de restitución ante el requerimiento del comodante. Indicó que habiendo intimado a la demandada, con fecha 28 de mayo de 2005 a la desocupación del inmueble, aquella no lo restituyó. Fundó en derecho y ofreció

prueba. A. 2. 2) A fs. 110/132 hizo lo propio el apoderado de Angélica Teresa Rodríguez y contestó la demanda. Luego de efectuar una negativa particularizada de los hechos invocados y desconocer la documentación acompañada, explicó su versión. Señaló que las partes con fecha 18 de diciembre de 2003 celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble cuya restitución se requiere y, en consecuencia, desde esa fecha su parte se comportó como su única y verdadera propietaria ejerciendo la posesión. Luego relató, en similares términos a los expuestos en la demanda incoada en la causa referida ut supra sobre nulidad de acto jurídico, a los que me remito por razones de brevedad, los antecedentes, condiciones y detalles de su vinculación contractual con el actor. Por último, fundó en derecho y ofreció prueba.

B- La solución dada en primera instancia. En primer lugar el juez a quo determinó el derecho aplicable a ambas contiendas, en virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, concluyendo que en autos, corresponde acudir a la normativa de fondo vigente a la fecha de la traba de la litis (art. 3 C.C. y 18 C.N.). En segundo término, en una sentencia única analizó ambos procesos.

B. 1) Expediente 148.205 - Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico: En esta causa, el juez de grado rechazó la demanda promovida por Angélica Teresa Rodríguez contra Mario Belladonna por nulidad de acto jurídico, resolución de contrato, restitución de sumas de dinero y daños y perjuicios. Para así decidir, analizó los hechos admitidos y acreditados por las partes y destacó que la mayor parte de la prueba relevante y esencial para la solución de los pleitos fue producida en este proceso. En tal sentido, encontró demostrados los contratos, a los que las partes les asignan diversos efectos, y los pagos efectuados con los recibos que obran en autos. Asimismo, destacó que la circunstancia de que los pagos efectuados durante el año 2001 no especifiquen si lo recibido fue en pesos o dólares no resulta relevante en virtud de la paridad cambiaria vigente en ese momento (art. 3 Dec. 2128/91). Luego, se adentró en la interpretación de los contratos señalando que es evidente la conexidad comercial existente entre ambos dada la identidad subjetiva, objetiva y de causa que los vincula, lo que supone que la interpretación de ellos deba efectuarse en forma conjunta y procurando su coherencia. Indicó que en este esquema integrativo propuesto, se advierte que el contrato de comodato presenta algunas peculiaridades, especialmente en punto a la "gratuidad" (art. 2255 C.C.), pues no puede desligarse del pago de las cuotas pactadas en el boleto de compraventa. Así, explicó, aparece realmente más que como un "contrato de comodato" como el título por el cual se le otorga a los accionados la tenencia del bien, con obligación de restitución, en determinadas condiciones. Seguidamente, analizó los planteos de nulidad respecto del boleto de compraventa. El primero de ellos, fundado en que el inmueble no podía ser vendido por encontrarse en condominio e hipotecado, lo que motivó el cese de pago de las cuotas por parte de la actora, lo rechazó. Explicó que la nulificante desconoce el hecho que nuestro ordenamiento no veda la venta de cosa ajena -o parcialmente ajena- o que se encuentre afectada por un gravamen real, en cuyo caso el vendedor, al momento de cumplir con su obligación de escriturar, deberá ostentar el dominio pleno y libre de gravámenes (arts. 1177 y 1179 C.C.). De esta manera, destacó, es la actora quien reconoce haber dejado de cumplir su obligación principal, esto es la cancelación de las cuotas acordadas para cubrir el saldo de precio, con un fundamento que, como resolvió anteriormente, no resultaba idóneo ni justificado. Indicó que ello impedía exigirle al vendedor accionado el cumplimiento de su obligación de escriturar el bien (art. 1201 C.C.), la que conforme lo pactado, recién estaba en condiciones de realizarse una vez satisfecho el saldo de precio (cláusula 3º del boleto). Detalló en este sentido lo efectivamente pagado, concluyendo que la actora abonó menos del 8% del monto de la operación. Señaló que el boleto de compraventa fue celebrado en dólares y con posterioridad a la normativa de emergencia no se acreditó el modo de conversión a pesos efectuado en los diversos pagos, carga que pesaba sobre Rodríguez (art. 375 C.P.C.C.). Posteriormente, evaluó el planteo nulificante del boleto de compraventa incoado sobre la aplicación de la ley 14.005 el que descartó, basándose en que los contratos se celebraron sobre un inmueble construido y no sobre un lote, lo que impide aplicar la aludida ley y ni aun admitiendo su procedencia la actora se encontraba en condiciones de solicitar la escrituración de aquel bien en los términos de su art. 7, conforme lo analizado precedentemente en torno al pago. Luego consideró la nulidad y abuso impetrado respecto de la cláusula que fijó el precio de la operación en U\$S 83.400, desestimándolos. Al respecto, señaló que la entrega por parte del demandado del inmueble en el mismo acto de la celebración del boleto de compraventa -y comodato- con el pago de la primera cuota de 360 mensuales, esto es, una prestación periódica a cancelarse en el plazo de 30 años, no aparece de por sí como cuestionable, pues ello requiere de la acreditación de factores que inciden en la ejecución y equilibrio de las prestaciones de los co-contratantes, que permitan ponderar adecuadamente el desequilibrio y abuso invocado en un plazo de duración tan prolongado y consideró que no existen elementos idóneos que permitan inferirlo en el caso, lo que se encontraba a cargo de la actora (art. 375 C.P.C.C.). Por último, evaluó la resolución de los contratos. Efectuó consideraciones sobre los alcances del art. 1204 tercer párrafo del Código Civil, concluyendo en que, verificado el dato objetivo del incumplimiento en el plazo estipulado de la obligación consagrada expresamente en el contrato como elemento extintivo del mismo, se tornó procedente el ejercicio de la mencionada opción y por tanto, quedando habilitado al vendedor a dar por resuelto el contrato, por lo que ante el incumplimiento probado y reconocido por parte de la actora, el contrato quedó resuelto el día 30 de mayo de 2005 con la recepción de la CD 715169276 AR, conforme surge de la información brindada a

fs. 256 por el Correo Argentino, sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno. Explicó que, como consecuencia, la resolución contractual obliga a las partes a restituirse recíprocamente todo aquello que hubieren recibido por su celebración. Sin embargo, destacó que las partes acordaron una cláusula penal por la que en caso de incumplimiento por parte de la compradora de lo estipulado, y en especial de los pagos acordados, el contrato quedaría resuelto de pleno derecho, quedando lo entregado en beneficio del vendedor como pena por el incumplimiento; o bien podría cobrar un interés del 3,5% mensual hasta su efectivo cobro (cláusula 8°), constituyendo esa entrega, 16 cuotas por un monto total de \$ 6.711. Estimó que ese valor, habiendo transcurrido casi trece años desde la celebración del boleto y once años desde que la actora dejó de abonar el precio acordado conservando el inmueble objeto de aquél, no aparece prima facie como abusivo y menos aún como un enriquecimiento sin causa. Descartó, por ello, el planteo de abusividad y nulidad incoado al respecto haciendo operativa esa cláusula penal. Ello así, consideró que las sumas abonadas por la actora no deben ser reintegradas por el vendedor demandado y, en cambio, la actora deberá restituir a la demandada el inmueble objeto de autos.

B. 2) Expediente 148.206 - Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo: El magistrado hizo lugar a la demanda promovida por Mario Belladonna contra Angélica Teresa Rodríguez por desalojo del inmueble sito en calle Juan P. Biggio N° 881 de esta ciudad, estableciendo el plazo y el apercibimiento correspondientes, con costas a la vencida. Para resolver de ese modo, analizó el objeto de esta acción y señaló que del boleto de compraventa y comodato celebrado resulta en forma destacada que la demandada Rodríguez recibió la tenencia del inmueble. Indicó que ello descarta que hubiese recibido la posesión, sin perjuicio de señalar que tampoco fue esgrimida interversión de título alguno (arts. 1197, 1198 y 2458 C.C.). Se refirió al contenido del boleto, de donde surge - expresamente la cláusula tercera- que la pretendida posesión sería otorgada al cancelar el saldo de precio y escriturar. Explicó que no modifica tal interpretación el hecho que Rodríguez haya abonado algunos impuestos inmobiliarios (reconocido por Belladonna en la 9° pos. a fs. 217/218 y con la aclaración de que sólo hasta la cuota 5 de 2004 al igual que en la 7° pos. a fs. 232 del Expte N° 58.402), pues dichos pagos estaban establecidos en el contrato de comodato a cargo del comodatario (cláusula cuarta). Ponderó que no resulta lógico y menos aún atendible, la aseveración de que el boleto de compraventa dejó sin efecto el contrato de comodato, pues dejando de lado la identidad de fechas de suscripción de ambas convenciones, de la lectura de la numeración del acta y folio notariales resulta evidente e innegable que el comodato fue suscripto con posterioridad al boleto. De esta manera, encontró acreditado que la demandada era mera tenedora de la cosa y esta situación impedía ejercitar derecho de retención alguno debiendo restituirla cuando el demandado se lo requiriese en los términos acordados (arts. 1137, 1197, 2278 y 2285 C.C.). Y en ese sentido, señaló que en el contrato de comodato la demandada se comprometió a desocupar el inmueble en el plazo de 30 días corridos desde el día en que se lo requiera el actor, lo que acaeció con la recepción de la CD 715169245 AR, esto es, el día 30 de mayo de 2005, conforme surge de la información brindada a fs. 256 por el Correo Argentino. Concluyó en que, atento que la contestación de demanda introdujo idénticas cuestiones a las incorporadas en la acción de nulidad de acto jurídico, resolución de contrato, restitución de sumas de dinero y daños y perjuicios, y sin perjuicio de que exceden el marco del proceso de desalojo, es advertible que ya fueron analizadas precedentemente, por lo que se remitió a ellas por cuestiones de brevedad y economía procesal.

C- La articulación recursiva. C. 1) Expediente 148.205 - Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico: A fs. 561 dedujo apelación la parte actora, la que le fue otorgada libremente a fs. 562, siendo sostenida con el memorial de fs. 574/584 y obrando la contestación de la contraria a fs. 586/588. C. 2) Expediente 148.206 - Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo: A fs. 437 apeló la demandada, remedio que le fue concedido libremente a fs. 438, fundándolo a fs. 450/460 y siendo replicado a fs. 462/464. D- Los agravios. D. 1) Expediente 148.205 - Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico: Luego de transcribir íntegramente la sentencia de grado, la apelante se queja por entender que mediante ella se considera a su parte como la única incumplidora en la relación contractual. Explica que el magistrado formula una serie de suposiciones que devienen en un incorrecto encuadre jurídico de las distintas consecuencias que emanan de los contratos celebrados. Señala los incumplimientos del vendedor que considera soslayados por el a quo, destacando la aplicabilidad de la ley 14.005. Considera que es causal de nulidad del contrato y de incumplimiento del accionado el no haber respetado dicha normativa, y pondera el dictamen del perito agrimensor en tal sentido. Entiende de mala fe las afirmaciones del demandado al celebrar el contrato, al manifestar que el bien no se encontraba gravado en una cláusula cuando sí lo estaba ?a la firma del boleto? y no haciendo conocer la existencia de un condominio ni de una hipoteca. De esta manera, estima afectada la buena fe contractual, a pesar de que nuestro ordenamiento permita la venta de cosa ajena o gravada, mala fe que torna aplicable la figura de estelionato (art. 173 inc. 9° C.P.). Indica que el demandado tampoco respetó la ley de prehorizontalidad, señalando que las leyes 14.005 y 19.724 facultan al que compró un inmueble en esas condiciones a abstenerse de pagar las cuotas sucesivas hasta que el vendedor no cumpla. Asimismo, afirma que existe una omisión deliberada en el fallo respecto a la aplicación de la Ley de Defensa al Consumidor e incluso negando entidad y tratamiento en detalle a las cláusulas abusivas incorporadas al contrato a favor del vendedor, por las que se solicitó su nulidad.

Explica que el que se encuentra primero en mora es el Sr. Belladonna porque vendió inmuebles que no podía ofrecer a la venta? y considera que con todo lo anterior, quedan objetiva y fehacientemente probados los innumerables incumplimientos del demandado que devienen en arbitraria la sentencia. D. 2) En su réplica la contraria, con cita de antecedentes de ambas Salas de esta Cámara de Apelación, propone la confirmación de lo resuelto. D. 3) Expediente 148.206 - Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo: Se agravia la apelante de la admisión de la acción de desalojo. Indica que esta acción era improcedente en los términos de la presente relación contractual. Señala que la sentencia desconoce doctrina de la Suprema Corte de Justicia que ha resuelto que no es procedente la acción de desalojo cuando ha existido entre las partes un compromiso de venta, cualesquiera sean sus términos, citando fallos. En consecuencia, manifiesta que existiendo en el caso un compromiso de venta (boleto de compraventa), esta circunstancia por sí sola resta virtualidad al comodato y torna improcedente el desalojo. Además, destaca que la relación entre las partes es mucho más compleja y excede el marco de este proceso. Al respecto, sostiene que en autos existe prueba suficiente e indubitada que confirma la existencia del carácter de poseedora de su parte al momento de la interposición de la demanda. Indica que el propio magistrado reconoce expresamente en la sentencia que el contrato de compraventa glosado en autos ha tenido principio de ejecución mediante el reconocimiento del pago de cuotas convenidas en el referido instrumento. Explica, con citas jurisprudenciales, que el beneficiario de una promesa de venta que ha recibido la tradición es poseedor animus domini porque no reconoce el dominio en otra persona, comportándose como propietario y ejerciendo los derechos que le corresponden (arts. 2355, 2513 y ss. C.C.). Entonces, concluye, no existe obligación de restituir el inmueble al actor atento a la existencia de un contrato de compraventa, por el cual su parte se ha hecho acreedora de una obligación personal asumida por la contraparte y que consiste en la transmisión del dominio del inmueble. D. 4) En su contestación la contraria, con cita de antecedentes de ambas Salas de esta Cámara de Apelación, propone la confirmación de lo que viene decidido. E. El análisis de la sentencia apelada en función de los agravios. E. 1) Dado que la presente sentencia es declarativa de derechos y no constitutiva, juzgándose contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, por aplicación de su artículo 7°, ha de resolverse la cuestión en función de lo dispuesto en los hoy derogados Código Civil y Código de Comercio, de ser pertinente, pues lo contrario implicaría una improcedente aplicación retroactiva de la ley. E. 2) Expediente 148.205 - Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico: La pieza recursiva con la que la recurrente intenta fundar su recurso, solamente apreciada con el criterio amplio del Tribunal para evaluar la carga que impone el art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial puede ser tratada. La apelante discrepa con lo resuelto por el a quo reiterando, casi idénticamente, los planteos de demanda. De su memorial sólo se extrae como queja que considera que el magistrado estimó que su parte fue la única incumplidora en la relación contractual y no concuerda con la interpretación dada a los contratos. Sin embargo, a la hora de fundamentar tales quejas, luego de enunciarlas vuelve sobre lo sostenido en su pretensión respecto a las leyes 14.005 y 19.724, sobre la venta de un inmueble en condominio e hipotecado, sobre lo abusivo de la cláusula que establece el precio, todo lo que daría lugar, a su entender, a la nulidad de dichas cláusulas y que estima son incumplimientos del vendedor? que prueban su obrar de mala fe durante la relación contractual y que el juez deliberadamente omitió tratar. Ello no es así, pues en la sentencia atacada el a quo ha abordado cada uno de los planteos formulados por su parte, rechazándolos uno a uno y la recurrente no se ha hecho cargo, al tiempo de formular sus agravios, de las razones dadas en la instancia de grado para resolver. En efecto, la sentencia al momento de analizar las nulidades planteadas, le achaca a la actora el incumplimiento de su carga probatoria respecto a la alegada pesificación de las cuotas y demostrar lo desproporcionado del precio de la unidad funcional a adquirir, lo que tornaría abusiva dicha cláusula, cuestiones que no son referidas en su memorial. Tampoco rebate las razones dadas para no aplicar la ley 14.005, sino que insiste en la postulación realizada en la demanda. Además, la recurrente en ningún pasaje de su escrito se hace cargo del fundamento central de la sentencia, esto es, la resolución del contrato de compraventa por su falta de pago, que operó extrajudicialmente en virtud de lo dispuesto por el art. 1204 tercer párrafo del Código Civil, así como la operatividad de la cláusula penal pactada. Se limita a intentar justificar su falta de pago, de la misma manera que lo planteó en la demanda, lo que en modo alguno constituye una crítica concreta y razonada a los sólidos fundamentos explicados en la sentencia. Entonces, al encontrarse firme esa decisión dado que no fue motivo de agravio en los términos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial a fs. 574/584, los restantes argumentos esgrimidos por la apelante no tienen entidad suficiente para modificar lo que viene resuelto de la instancia anterior como pretende. Por lo tanto, lo decidido por el juez de grado debe confirmarse. E. 3) Expediente 148.206 - Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo: Atento lo resuelto precedentemente, esto es, que se encuentra resuelto el contrato de compraventa, corresponde admitir la acción de desalojo fundada en el contrato de comodato. La apelante afirma que no existe obligación de restituir el inmueble al accionante atento a la existencia de un contrato de compraventa, por el cual su parte se ha hecho acreedora de una obligación personal asumida por el actor y que consiste en la transmisión del dominio del inmueble. Además indica haber recibido la posesión por tradición de dicho inmueble de parte del vendedor. Pero de las actuaciones advierto no sólo que no recibió mediante el aludido boleto la posesión,

conforme se establecía en la cláusula tercera, sino que dicho contrato se encuentra resuelto, atento a encontrarse firme la sentencia de grado que así lo reconoce. Entonces, los argumentos dados respecto a la improcedencia de la acción de desalojo ante la existencia de un boleto de compraventa, con citas de la Suprema Corte, no resultan aplicables al caso, al igual que tampoco ha de admitirse la alegada defensa basada en la calidad de poseedora, puesto que no detentó nunca dicha posición. La doctrina de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires citada solo podría ser aplicable de no haberse resuelto la compraventa. Por lo tanto, habiéndose establecido en la cláusula sexta del contrato de comodato, que se encuentra vigente, que la comodataria se compromete desocupar el inmueble a requerimiento del comodante en el sentido de los arts. 2278 y 2285 del Código Civil, debe restituir el inmueble al actor. Ello así, a esta cuestión doy mi voto por la AFIRMATIVA. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO: Atento a lo resuelto al votar la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia única dictada en los expedientes 148.205 y 148.206. Propongo que las costas dealzada se impongan a Angélica Teresa Rodríguez por resultar vencida en ambas causas (art. 68 Código Procesal Civil y Comercial). A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia única apelada Por ello, el tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia única apelada en las causas ?Rodríguez, Angélica Teresa contra Belladonna, Mario sobre nulidad de acto jurídico? (expediente número 148.205) y ?Belladonna, Mario contra Rodríguez, Angélica Teresa sobre desalojo? (expediente número 148.206), con costas de alzada a Angélica Teresa Rodríguez por resultar vencida en ambos procesos. Difiérase la determinación arancelaria para la oportunidad prevista por el art. 31 del decreto ley 8904. 019785E