

## Accion De Desalojo Comodato Gratuito Vencimiento Relacion De Trabajo

### JURISPRUDENCIA

### Acción de desalojo. Comodato gratuito. Vencimiento. Relación de

trabajo Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo por la causal de vencimiento del contrato de comodato gratuito.

En la ciudad de Corrientes, a los días dieciseis del mes de mayo del año dos mil dieciocho, encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala N° 1, los señores Jueces Dres. Analía Durand De Cassis y Miguel Ángel Pacella, con la Presidencia del Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración el Expte. N° 100.684 (J.C.C. N° 6), caratulado: ?GALERA FERNANDEZ GINES C/ GAUNA JUAN ANTONIO, FLORES MARIA DE LOS ANGELES, GAUNA DANIEL ALBERTO, GAUNA LEONARDO FABIAN S/DESALOJO?, venidos a esta Sala por el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Daniel Alberto Gauna (fs. 415) y por la codemandada (fs.416/417), contra la Sentencia N° 172 de fecha 14 de Septiembre de 2017.-- Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Analía I. Durand De Cassis y Miguel Ángel Pacella respectivamente (fs.436).

A continuación la señora Vocal Dra. Analía Durand De Cassis formula la siguiente:  
RELACION DE LA CAUSA La señora Juez a quo ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ello me remito ?brevitatis causa?, S.Sa., en su pronunciamiento hace lugar a la demanda de desalojo deducida contra los Sres. GAUNA, JUAN ANTONIO; FLORES, MARIA DE LOS ANGELES; GAUNA, DANIEL ALBERTO; GAUNA, LEONARDO FABIAN y/o cualquier otro ocupante, y en su mérito condenarlos a desalojar parte del inmueble ubicado en Junín N° ?, de esta Ciudad de Corrientes, consistente en dos (2) habitaciones interiores y el espacio destinado a lavadero de automotores con rampa elevadora incluida, ubicado en esta Ciudad de Corrientes, en el plazo de diez días de la notificación de la presente (art. 686 inc. 1 del CPCC), libre de enseres y ocupantes. Impone las costas a los demandados. A fs. 415 apela el demandado Daniel Alberto Gauna y la codemandada Juan Antonio Gauna y María de los Ángeles Flores a fs. 416/417. Corrido los pertinentes traslados el mismo fue contestado a fs. 419/422. Concedido el recurso de apelación libremente y con efecto suspensivo, se elevan a la Excma. Cámara las presentes actuaciones. A fs. 436 la Presidencia llama Autos, integrándose la Sala con sus miembros. Dicha integración se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución El señor Vocal Dr. Miguel Ángel Pacella presta conformidad a la precedente relación de la causa.

A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Debe ser confirmada, modificada o revocada?. A la primera cuestión la señora Vocal Dra. Analía Durand De Cassis, dijo: Con referencia al recurso de nulidad planteado en estos términos no resulta admisible. Así lo he sostenido en anteriores pronunciamiento dictados tanto como Vocal de la Sala II cuanto como Vocal de Sala I de esta Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial ?...el ordenamiento procesal referido, en sus arts.251 a 255 legisla sobre el recurso de nulidad como recurso autónomo, no correspondiendo su subsidiariedad con el de apelación. La única subsidiariedad autorizada en nuestro ordenamiento procesal es el de la apelación con relación al recurso de revocatoria? (mi voto en Expte. N° 206, Int. N° 101/2003, de la Sala II; Expte. N° 14.144, Sent. N° 154/2010; Expte .N° 13466, Sent. N° 30/2010, todos de esta sala I, entre otros). Por lo que no será objeto de tratamiento. Así voto. A la misma cuestión el Señor Vocal Dr. Miguel Ángel Pacella dijo: Que adhiere.-

A la segunda cuestión la Señora Vocal Dra. Analía I. Durand De Cassis dijo: I.- Que, a fs. 2/3, se presenta el actor, Sr. GINES GALERA FERNANDEZ, por medio de apoderado, y promueve demanda de desalojo de parte del inmueble ubicado en Junín N° ?, de esta Ciudad de Corrientes, consistente en dos (2) habitaciones interiores, por la causal de vencimiento del contrato de comodato gratuito, préstamo de uso, contra los Sres. Juan Antonio Gauna, María de los Angeles Flores, Leonardo Fabián Gauna y Daniel Alberto Gauna, en su carácter de comodatarios, invoca su condición de usufructuario amplio gratuito y no condicionado sobre el inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad al folio real, matrícula ? del departamento capital (Escritura N° 56 ).

Los demandados Juan Antonio Gauna y María de los Ángeles Flores contestan la acción, también por apoderado (fs. 31/63) dicen que, habitan el inmueble en cuestión desde hace más de 15 años, que trabajó para los propietarios como encargado de la playa de estacionamiento, relación laboral que siempre estuvo en negro. Que a fs. 71/75, se presenta el Sr. Daniel Alberto Gauna, por sus propios derechos y con patrocinio letrado, y contesta demanda y dice que, hasta el mes de enero de 2013 el estacionamiento y lavadero estaba alquilado a un Sr. Quagliozi, y que a partir de esa fecha celebró un contrato comercial fijándose un canon locativo de \$ 2.500,00, lo que se realizó por ante la Escribana Penzo Ramírez en fecha 30/08/2013, contrato de locación que siendo comercial debe ser por tres años. Que a fs. 79 /80 se presenta el demandado Leonardo Fabián Gauna también por derecho propio y con patrocinio letrado, dando el mismo argumento que el demandado Daniel Alberto Gauna.

II.- Que la causa se abrió a pruebas y producida que fuere se llamaron autos para sentencia. Es dable señalar que se acumularon los autos y se dictó una sola sentencia

para este expediente como para la causa N° 100781, caratulado: ?Galera Fernández Gines c/ Gauna Daniel Alberto s/ desalojo?. La Juez a quo dictó una larga y minuciosa sentencia por la cual hizo lugar a la demanda. Apelaron ambos demandados y su recurso, luego de sustanciado y contestado se concedió libremente y con efecto suspensivo. Venido el expediente a la Cámara, la Presidencia llamó los autos. III.- Que la pretensión del accionante consiste en el recupero del inmueble ocupado, -contra su voluntad- por los demandados Juan Antonio Gauna y María de los Ángeles Flores, con quienes tenían un contrato de comodato y ellos alegan tener una relación laboral y respecto de Leonardo Fabián Gauna y Daniel Alberto Gauna un contrato comercial que se encuentra vencido.

IV.- Que atento a los términos de la demanda y sus contestaciones voy a analizar primero la relación del actor con los demandados Juan Antonio Gauna y María de los Ángeles Flores. La Juez de grado analiza la cuestión relativa al contrato de comodato gratuito celebrado en instrumento privado con certificación de firmas, realizado en fecha 25 de febrero de 2013, entre el actor y el demandado Juan Antonio Gauna por un plazo de seis meses, prorrogable por otros seis meses más. Este contrato de comodato fue prorrogado por otro contrato celebrado el 30 de agosto de 2013 por medio del cual se prorrogó el contrato anterior, estableciéndose que el mismo concluye el 27 de febrero de 2014 sin necesidad de intimación y requerimiento alguno. Este contrato también está confeccionado en documento privado con certificación de firmas, realizada por la Escribana Mónica Penzo Ramírez. Analiza la Sra. Juez a quo el contrato y dice que el mismo se encontraba vencido y que si bien no requería intimación previa obra en autos una carta documento en la que da por concluido el préstamo de uso y lo intima a desocupar el inmueble. Y que conforme al art. 2271 del Código Civil el contrato cesa ?...por concluir el tiempo del contrato.?...Sostiene la Jueza que los demandados alegan la existencia de una relación laboral, pero que no ello no le da derecho a la retención invocada. Que luego de valorar las pruebas aportadas concluye se encuentra probado el vínculo contractual por lo cual la actora tiene legitimación para peticionar la restitución del inmueble y que no ha probado la existencia del vínculo laboral de los demandados con el actor, por lo que debe restituirse el inmueble. Que los agravios del recurrente expuestos a fs. 416/417vta., se reseñan los siguientes: que hay una incorrecta valoración de los hechos y pruebas aportados; que el a quo da por sentado la existencia del comodato sin tener en cuenta la relación laboral que existía entre las partes, la que considera probada por los telegramas laborales remitidos, como por las testimoniales y declaración de parte. Le agravia que la Jueza no tenga por acreditada la relación; que no obra constancias que se hayan remitidos los dos expedientes, uno del Juzgado Civil N° 12, amparo y otro del Juzgado Correccional N° 2.

V.- Que en relación a esta apelación (Sres. Gauna Juan Antonio y María de los Angeles Flores) estimo que la apelación debe rechazarse por las siguientes razones. Debo decir que la pretensión de desalojo constituye un acto por el cual quien invoca derechos al uso y goce de un inmueble, pide al órgano judicial su restitución frente a quien -afirma- lo ocupa sin título justificante ya sea por tener una obligación reclamable de reintegro o bien porque es un simple intruso que carece de aspiraciones a la posesión. (Kenny H.E. Proceso de desalojo, Astrea 2002, pág 300). En autos, el actor reclama la libre disponibilidad del inmueble, en razón de que su tenencia se encuentra ejercida contra su voluntad, por otra persona, que la retiene, habiendo adquirido tal tenencia mediante un contrato de comodato vencido, por lo que ya no se puede considerar subsistente, razón por la cual, el demandado se halla sin derecho, en el uso y goce de la cosa ajena.-

El análisis integral de las probanzas rendidas, principalmente testimoniales, denotan un hilo conductor en cuanto a que el lugar se usaba como garaje, guardado y cuidado de vehículos automotores, y que era atendido por Flores y Gauna. La presunta relación laboral que se pudiera inferir de las mismas, no impiden analizar el tema central de la presente causa, que es el derecho al uso y goce de la cosa. Aunque la misma se acredite no es impedimento para tratar la temática objeto de la litis pues por ejemplo no se ha acreditado el vínculo laboral aducido, incluyera el otorgamiento de vivienda. Además esa supuesta relación laboral -cuidadora- alegada por la demandada no la probó a los fines de este proceso. Ello es así teniendo en cuenta que la demandada ha ofrecido la prueba instrumental a rendirse mediante oficio a la Subsecretaría de Trabajo, por medio de la cual se requería un expediente administrativo. En virtud de la contestación del oficio y surgiendo que el mismo se encontraba en el Juzgado Laboral N° 4 se remite oficio al Tribunal, a los fines de la remisión del expediente administrativo. Dicho oficio obra diligenciado a fs. 303/333 pero nada aporta a los fines de esta litis. Que además de ello también viene al caso tener presente que ha permitido que quede firme sus ?confesiones fictas?, al tenérselos por no justificada su incomparecencia conforme a la resolución N° 280 de 6-4-16 parte (ver fs.178/179). Sin perjuicio de que hoy la declaración de parte debe ser analizada en el contexto probatorio, por no ser prueba tasada. No puede la parte desentenderse de los efectos que la ausencia produce en una diligencia de tal envergadura (art. 415 C.P.C.). Al respecto es contundente la doctrina mayoritaria cuando sostiene ?que carece de valor absoluto, gozando de mayor libertad en su apreciación, atendiendo a las circunstancias de la causa? (Aréan-Highton, Código Procesal Civil y Comercial Nación- Hammurabi, 1° Edición, 2007, Bs.As., T.8, pág. 123.) Sin embargo en el caso, como se ha dicho, las testimoniales no aportan elementos que permitan inferir que tiene derecho a permanecer en el inmueble sino que refieren a otra situación. Que por ello conforme las probanzas rendidas en autos, el accionante ha demostrado ser el administrador del inmueble litigioso y por tanto tiene un derecho pleno a su uso y goce, frente al accionado que no ha podido argüir derecho o razón que justifique su permanencia en la ocupación

del mismo, resultando adecuada la vía del desalojo, para obtener la restitución del inmueble. Por lo tanto la relación entre actor y demandadas (Gauna y Flores) queda en lo dicho por la actora. Es, por ende, un comodato precario (arts. 2255 y 2285 Código de Vélez; arts. 1513 y 1536 inc. 2º CUN) - VI.- Que con relación a la demanda contra los Sres. Leonardo Fabián Gauna y Daniel Alberto Gauna ambas partes reconocen la existencia de un contrato comercial el que prorrogado vencía el 30 de agosto de 2013. Asimismo que suscribieron, también en instrumento privado con certificación de firmas notarial, ADENDA II, en fecha 30/08/2013, en la que se prorroga el Contrato de Locación por el término de 6 meses, a partir del día 01/09/2013, finalizando el 27/02/2014, obligándose en tal fecha a entregar al locador el inmueble libre de ocupantes, animales, objetos, muebles y útiles y construcciones extrañas y ajenas al mismo. Que no obstante ello el actor remite CD ?, en la que da por concluida la relación locativa a partir del 30/01/2014, es decir que la concluye con anterioridad al vencimiento del plazo. Que Daniel Alberto Gauna recurre a fs. 415, sus agravios se resumen en los siguientes: que nada dice con relación a la otra parte del inmueble que ocupa el recurrente; que el inmueble lo ocupan como domicilio, donde habita con su familia y que tienen hijos menores que quedarían en la calle; que no se han arbitrado los medios para asegurar a su familia el resguardo de sus derechos; que le afecta que se entregue ?la parte del bien? que no figura en la sentencia, es decir parte del predio que no ha sido objeto de la presente demanda, además aduce que se encuentran legitimados para permanecer en otras partes del inmueble donde vive. Que dichos agravios no están desarrollados adecuadamente, sin embargo serán tratados respetando el principio de defensa. El mismo aduce una presunta posesión de otro sector del inmueble visto como una unidad o extensión mayor al lugar que ocupa como vivienda. En este tipo de proceso no basta la mera invocación de una posesión para repeler el juicio de desalojo. La misma como defensa debe contener determinados requisitos que le otorguen consistencia, y que los actos invocados se manifiesten como ?actos posesorios?, no siendo el hecho de vivir en el lugar un factor determinante y excluyente, sino que debe haberse configurado un conjunto de circunstancias que trasuntan el ejercicio de una posesión a título de ?dueño?, y los elementos aportados deben tener visos de credibilidad, para su receptación. Nada de ello ha sucedido pues no se ha acreditado en autos la existencia de actos posesorios, como se ha señalado, ni respecto de la vivienda, ni del resto del terreno. En cuanto a la vivienda para sus hijos menores en primer lugar debe señalarse que es obligación de los padres el proveerla y además las mismas han sido consideradas y atendidas por las vías pertinentes, como surge de las constancias agregadas a la causa, habiendo intervenido el Ministerio Púpilar , por lo que tal situación deberá tramitarse por ante los organismos administrativos pertinentes. Como lo sostiene la Asesora de Menores, deben tomarse las medidas de asistencia que son las posibles en un Estado de Derecho, donde se garantiza la propiedad privada y los progenitores se encuentran en ejercicio de sus obligaciones al respecto. VII.- Por las consideraciones dadas estimo que deben rechazarse los agravios del demandado Daniel Alberto Gauna. VIII.- Por todo ello estimo que debe rechazarse las apelaciones de fs. 415 y 416/417, confirmando la sentencia N° 172 del 14 de septiembre de 2017, disponiéndose el desalojo de las dos habitaciones interiores que ocupan los sres. Juan Antonio Gauna, María de los Angeles Flores y de todo otro ocupante del domicilio de Junín ? (de conformidad al objeto de la demanda del expediente N° 100.684) y del desalojo del espacio destinado al lavadero de automotores con rampa incluido, también de Junín ? (conforme al objeto de la demanda del expediente N° 100781 y de los términos del contrato de locación). Notifíquese al Co.P.N.A.F. Costas a los demandados vencidos. Así voto. -A la misma cuestión, el Sr. Vocal Dr. Miguel Angel Pacella dijo: Que adhiere.- Con lo que se dió por finalizado el presente Acuerdo, pasado y firmado, todo por ante mí Secretaría autorizante, de lo que doy fe.-

DR. MIGUEL ANGEL PACELLA Juez de Cámara Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS Juez de Cámara Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 SENTENCIA N°17 Corrientes, 16 de mayo de 2018.- Por los fundamentos que le instruye el Acuerdo precedente; SE RESUELVE: 1º) Rechazar los recursos de apelación de fs. 415yvta. y 416/417vta.; en su mérito, confirmar la Sentencia N° 172 de fs.391/398, disponiéndose el desalojo de las dos habitaciones interiores que ocupan los Sres. Juan Antonio Gauna, María de los Angeles Flores y de todo otro ocupante del domicilio de Junín ? y del espacio destinado al lavadero de automotores con rampa incluido, también de Junín ... Notifíquese al Co.P.N.A.F. 2º) Imponer las costas a los demandados vencidos. 3º) Insértese, regístrese y notifíquese. DR. MIGUEL ANGEL PACELLA Juez de Cámara Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS Juez de Cámara Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 030396E