

Desalojo Comodato Comodato Precario Obligacion De Restituir Danos Y Perjuicios Canon Locativo

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Comodato. Comodato precario. Obligación de restituir.

Daños y perjuicios. Canon locativo Se confirma la sentencia que condenó al comodatario a reparar los daños y perjuicios a partir de la intimación a devolver el inmueble, por no entregar el bien una vez que el comodante exteriorizó su voluntad de poner fin al comodato.

Buenos Aires, 21 de septiembre de 2018 fs.195 VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Se elevaron estos autos al Tribunal con el fin de entender en el recurso de apelación interpuesto a fs.180, contra la sentencia de fs.176/179, que hizo lugar a la demanda promovida por Ricardo Osmar Costa contra Irene Lourdes Herlan y condenó a la demandada a abonar al actor, la suma de Pesos Ciento Cincuenta Mil Setecientos (\$ 150.700.-), con más sus intereses y costas. El memorial presentado a fs.182/186, fue contestado a fs.188/189. II.- Cabe desestimar el planteo introducido por el actor a fs.188, apartado II.-, primer párrafo, dirigido a cuestionar la temporaneidad de la presentación del memorial. El recurso de apelación interpuesto a fs.180, fue concedido el 28 de junio de 2018 (v. fs.181). La notificación ministerio ley de dicha providencia tuvo lugar el viernes 29 de junio del año en curso. En consecuencia, la demandada contaba con 5 días para presentar el memorial (art.498, inciso 3° del Código Procesal), de modo que el plazo vencía en las dos primeras horas del 10 de julio de 2018. En tanto que la fundamentación del recurso fue interpuesta el mismo 10 de julio, a la hora 09.03 (ver cargo de fs.186), es indudable que la presentación de la accionada fue efectuada en tiempo oportuno. III.- Ricardo Osmar Costa inició el presente proceso, en procura de lograr el lanzamiento de Irene Lourdes Herlan y demás subinquilinos y/u ocupantes de la finca ubicada en la calle Lascano° piso, departamento ... de esta Ciudad. También solicitó que se condenara a la demandada a abonar una suma de dinero por la ocupación del bien, desde la intimación a desocuparlo hasta la recuperación de la tenencia. Según se desprende de las constancias de autos, el actor logró recobrar el bien (ver fs.91), de modo que se agotó la finalidad del proceso de desalojo que fuera incoado. Subsisten, en cambio, las diferencias en torno a la condena a abonar sumas de dinero. Aunque las partes acordaron el precio del valor locativo, discreparon sobre su efectiva procedencia. Las críticas centrales que esgrime la demandada apuntan a revertir la admisión de la condena patrimonial impuesta, con fundamento en la existencia de un contrato de comodato verbal y, en subsidio, que se contemple que el actor no es titular de dominio del bien, sino condómino en un 50%. IV.- La pretensión que se esgrime en el primer pasaje del memorial no puede ser atendida, porque a estas alturas es inadmisibles que se pretenda retrotraer el trámite del expediente a la etapa de mediación prejudicial, cuando tal cuestión fue zanjada en el decisorio de fs.124/125 y las partes tuvieron otra oportunidad de diálogo en la convocatoria de fs.149. V.- El comodato como acto jurídico no formal, puede ser acreditado mediante cualquier medio probatorio (art.2263 del Código Civil vigente en la oportunidad en que sucedieron los hechos). Sin embargo, su existencia no se presume y la carga de su prueba recae sobre quien lo invoca. En el ?sub lite? la recurrente no aportó elemento alguno para tener por acreditada la relación contractual invocada como base de su defensa. Lo cierto es que ha desocupado voluntariamente el bien y entregado la tenencia al actor, de forma tal que se agotó la finalidad del proceso de desalojo. El eje medular a analizar es si la accionada debe abonar las sumas reconocidas en la anterior instancia, por la ocupación del bien. Herlan alegó ser comodataria del inmueble, tanto en el marco de la causa 9524 caratulada ?Costa Sebastián Alejandro s/art.1472:52? (ver fs.94), como en esta Alzada. Sin embargo, aunque se reconociera dicho carácter, ello no es suficiente para modificar el temperamento adoptado en el decisorio apelado. Cuando se trata de un comodato precario, el comodante puede pedir cuando quisiere la restitución de la cosa objeto del contrato. Es lo que disponía el artículo 2285 del Código Civil, en el sentido que si no se pacta la duración del comodato ni del uso de la cosa, y éste no resulta determinado por la costumbre, puede el comodante pedir la restitución de la cosa cuando quisiere (conf. Salgado, ?Locación, comodato y desalojo?, 2° edic., pág.231). Por tanto -en el mejor de los casos para la postura de la demandada-, una vez intimada a restituir el inmueble mediante la carta documento de fs.152/153 -que la destinataria no retiró a pesar del aviso dejado por el correo (ver especialmente informe de fs.153)-, quedó obligada a devolverlo. Si, como sucedió en el particular caso de autos, no lo hizo dentro del plazo concedido, debe pagar al comodante los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento (conf. Salgado, ob.cit., pág.233). Es que a partir de la exigencia del comodante para recuperar el bien, cesa de plano la gratuidad del uso, comienza a tratarse de una ocupación ilegítima y, por tanto, da lugar al pago del valor locativo, en razón de la renuencia del obligado a la restitución. En ese contexto, debe destacarse que el pronunciamiento apelado no condenó a pagar la suma acordada mientras duró toda su ocupación, sino a partir de la intimación a devolver el inmueble. Por ende, si la emplazada no entregó el bien una vez que el actor exteriorizó su voluntad de poner fin al comodato, es indudable que debe responder por los daños y perjuicios experimentados, lo que conduce a que el pronunciamiento recurrido deba ser confirmado en ese principal

aspecto. VI.- También ha sido motivo de crítica el plazo computado en el decisorio de grado para el canon locativo, por la ocupación del inmueble. Por lo visto anteriormente, la fecha de inicio (agosto de 2013) ha sido correctamente ponderada, de acuerdo a la carta documento de fs.152 y el ulterior informe del correo de fs.153 según el cual no se retiró la misiva, a pesar del aviso dejado. A partir de ese momento fue que el actor exteriorizó su voluntad de recobrar el bien. En cuanto a la fecha de finalización del plazo (12 de noviembre de 2015), el Sr. Juez de grado ha efectuado una correcta valoración de las constancias de la causa, porque la manifestación unilateral de fs.91 de haber entregado el inmueble 45 días antes, no se encuentra respaldada por ningún elemento probatorio. La recurrente se limitó a expresar que había proporcionado las llaves al padre del actor, sin justificar documentadamente ese decisivo extremo. VII.- Finalmente, le asiste razón a la apelante sobre la extensión de la condena a abonar al actor, en tanto que de acuerdo con la copia del título de propiedad obrante a fs.3/9, Costa resulta ser condómino del bien en un 50%, junto con Luciana Pires de Oliveira de Costa, quien no ha formulado el reclamo exteriorizado en autos. Por tanto, de conformidad con los términos del acuerdo de fs.149 sobre el precio del valor locativo, la condena debe ser reducida al porcentaje que el actor se encuentra legalmente habilitado a solicitar, en la medida de su interés, esto es, la mitad del total del canon locativo. Por estas consideraciones, el Tribunal RESUELVE: Modificar el pronunciamiento de fs.176/179, reduciéndose en un 50% el monto de condena y confirmarlo en todo lo demás que decide y fue materia de agravios. Con costas en la Alzada en el orden causado, atento a la procedencia parcial del recurso (art.71 del Código Procesal). Regístrese y devuélvase. MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ DE VIVAR MARIA ISABEL BENAVENTE

032241E