

## Contrato De Comodato De Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de comodato de inmueble

### Se confirma la sentencia

que estableció que entre las partes había existido un contrato de comodato de un inmueble de la accionada y condena a la demandada a restituir la suma abonada por las mejoras realizadas.

En la ciudad de Azul, a los catorce días del mes de Mayo del año Dos Mil Diecinueve, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós, para dictar sentencia en los autos caratulados "Cuadrado Sandra Noemí c/ Moschini Claudia Cecilia s/ Cobro Ordinario de Sumas de Dinero" (Causa N° 63.906), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dr Galdós - Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 172/175vta.? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: I. Sandra Noemi Cuadrado promovió demanda de cobro de pesos contra Claudia Cecilia Moschini, por la suma de \$ 308.000, con más intereses y actualizaciones que pudieren corresponder (fs.58 y 64).

Sostuvo la actora que en el marco de una relación de amistad que mantenían las partes de este juicio y ante la imperiosa necesidad de procurarse una vivienda para habitar junto a su familia, decidió aceptar el reiterado ofrecimiento que le hiciera Claudia Cecilia Moschini, para que construyera una vivienda en los fondos de la casa de ésta última, ubicada en calle Los Lirios n° ... de Tandil (fs.58vta.). Aseveró la actora que en ese marco construyó la vivienda de 44 metros cuadrados, en la parte trasera de la casa de la demandada, constando la misma de dormitorio, cocina comedor y baño, con entrada independiente, mudándose allí con su marido y su hija. Dijo que abonó la totalidad de los gastos generados por la construcción, contratando los servicios del Sr. Speratti para realizar la obra y pagando la totalidad de los materiales utilizados en la misma. Adujo que le hizo varios reclamos a la demandada para regularizar la situación dominial y rubricar la documentación pertinente, pero los mismos fueron infructuosos. Manifestó que la relación comenzó a resquebrajarse y la demandada la comenzó a hostigar y maltratar, amenazándola e intentando que se fuera de la vivienda; hasta que el día 9 de mayo de 2011 le sacó todos los muebles a la calle y la echó de la finca (fs.58vta./59vta.).

II. La aludida demanda fue contestada por Claudia Cecilia Moschini, quien sostuvo que el día 1 de mayo de 2010 celebró contrato de comodato con Sandra Noemi Cuadrado, mediante el cual le cedió -con fines de vivienda- una parte del inmueble de calle Los Lirios n° ... de Tandil. Expresó que, posteriormente, la Sra. Cuadrado, en el afán de mejorar su condición habitacional, decidió por su cuenta efectuar mejoras en el lugar, para lo cual contrató un albañil de su confianza que realizó varias tareas. Dijo que esas tareas excedieron el marco de compostura, ya que tenían que ver con la comodidad de la actora y no eran necesarias o imprescindibles, por lo que decidió ponerle fin a cualquier otra mejora. Puntualizó que la accionante se marchó a vivir a la ciudad de Buenos Aires, dejando en el lugar algunos muebles que no podía trasladar, sin abonarle gastos de depósito. Se afirmó en el escrito de responde que en el mes de mayo de 2012, la actora regresó a la ciudad de Tandil intentando habitar nuevamente la casa habitación, pero en la misma se encontraba el hijo de la demandada y su familia, por lo que se pusieron a disposición de la accionante los muebles que ésta había dejado al marcharse (fs.96/97).

III. En la sentencia apelada se determinó que entre las partes medió un contrato de comodato, por lo que resultan de aplicación los arts.2255, 2282 y 2287 del Código Civil. Luego de diversas consideraciones fácticas y jurídicas, la sentenciante de grado concluyó en que la actora no logró acreditar efectivamente las características de la construcción y ni siquiera abonó el monto de lo encomendado al constructor, por lo que sólo corresponde reconocerle el reintegro de las sumas erogadas a esos fines. En virtud de ello, condenó a la accionada a restituir la suma de \$ 18.400, resultante de los recibos allegados a fs.22/25, con más los intereses que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a través del sistema Banca Internet Provincia a treinta días, desde la fecha de cada una de las erogaciones y hasta el efectivo pago. Las costas se impusieron a la demandada en su calidad de vencida (fs.173vta./175vta.).

IV. Dicha sentencia fue apelada únicamente por la parte actora (fs.177), quien en esta instancia expresó sus agravios mediante el escrito electrónico de fecha 26 de diciembre de 2018. Sostuvo la apelante que la sentencia le causa agravio "en cuanto solo condena a la demandada a pagar lo que entiende se acreditó como pago al constructor, sin tener en cuenta que, más allá de lo estrictamente pagado al mismo, ha quedado demostrado que la construcción de la vivienda en cuestión, fue íntegramente realizada por la actora a su exclusivo costo, incluyendo lo pagado y lo asumido como deuda. En consecuencia deberá operar en el presente el principio del enriquecimiento sin causa que la demandada experimentó como consecuencia de lo expresado ut supra?. Y más adelante prosiguió afirmando que "la actora probó que realizó a su exclusivo costo el departamento en cuestión, que lo hizo con el consentimiento de la demandada y que ésta se vio enriquecida en

su propiedad, tal cual lo refleja la pericia realizada en autos, la cual expresamente fija el valor del departamento construido, lo que refleja en lo que enriqueció la actora su patrimonio con dicha obra? (lo destacado en negrita no está en el original y corresponde al suscripto). No habiendo contestado la demandada el traslado que le fuera conferido (fs.202/203), se llamaron autos para sentencia (fs.204) y se practicó el sorteo de ley (fs.205), habiendo quedado el expediente en condiciones de ser abordado a los fines del dictado del presente decisorio. V. Partiendo de la base del hecho probado de que la relación contractual que uniera a las partes consistió en un comodato o préstamo de uso (fs.78, 86, 143; art.2255 del Cód. Civil), corresponde definir los alcances y características de la construcción realizada por la comodataria Sandra Noemi Cuadrado en el inmueble de la comodante Claudia Cecilia Moschini, que se encuentra ubicado en calle Los Lirios n° ... de la ciudad de Tandil. Precisamente, aquí radica el meollo de la cuestión litigiosa, puesto que la actora -comodataria- alegó haber construido íntegramente la vivienda de 44 metros cuadrados que se encuentra en la parte trasera de la casa de la demandada (ver fotografías de fs.8/11), a su exclusivo costo, incluyendo lo pagado y lo asumido como deuda. Una versión diametralmente distinta dio la demandada -comodante- Claudia Cecilia Moschini, quien puntualizó que luego de haberle cedido a la actora una parte del inmueble con fines de vivienda, ésta última decidió efectuar mejoras en el lugar para mejorar su condición habitacional, para lo cual contrató un albañil de su confianza que realizó varias tareas. Más aún, dijo la demandada que las tareas realizadas excedieron el marco de compostura, ya que tenían que ver con la comodidad de la actora y no eran necesarias o imprescindibles, por lo que decidió ponerle fin a cualquier otra mejora (ver apartados I y II del presente voto). De estas versiones disímiles de las litigantes surge el interrogante central de este proceso, consistente en desentrañar cuáles fueron los alcances y características de la construcción realizada por la actora en el inmueble de la demandada. Y este esencial aspecto litigioso fue dilucidado por la sentenciante en el sentido de que la actora no logró acreditar efectivamente las características de la construcción y ni siquiera abonó el monto de lo encomendado al constructor, por lo que sólo corresponde reconocerle el reintegro de las sumas erogadas a esos fines. En función de ello condenó a la accionada a restituirle a la actora la suma de \$ 18.400, resultante de los recibos allegados a fs.22/25, que corresponden a pagos que le efectuó la actora Sandra Noemi Cuadrado a Alberto Luis Speratti por construcción de vivienda en calle Los Lirios n° ... de la ciudad de Tandil (ver constancia de fs.20/21 y recibos de fs.22/25). VI. Luego de lo explicitado en el apartado anterior, corresponde adentrarse en la valoración de los elementos probatorios allegados al proceso, adelantando mi opinión de que propiciaré el rechazo del recurso de apelación y la consiguiente confirmación del fallo apelado. En efecto, resulta relevante el testimonio del constructor que trabajó en el inmueble, Alberto Luis Speratti, quien no hizo referencia a las características y metraje de la obra ni al monto total que la misma habría insumido. A estos actuados no se allegó ningún tipo de plano o croquis de obra, ni presupuesto de mano de obra y materiales, siendo que estos documentos podrían haber arrojado alguna luz sobre la temática que es medular en el litigio planteado. En este orden de ideas resulta curioso que Alberto Luis Speratti manifestara, en su declaración testimonial, que le hizo un presupuesto a la actora para construir un departamento en la parte de atrás del inmueble de Moschini (fs.158/158vta., respuesta a la segunda pregunta), y que tal presupuesto no se hubiera acompañado a estas actuaciones. Se trataba éste de un elemento probatorio de singular valía para acreditar las características, extensión y precio total de la obra, pero el mismo no fue incorporado a los autos, desmereciéndose, de esta manera, la postura procesal de la accionante (arts.375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Más aún, de la declaración de Speratti surge una trama fáctica por demás confusa, pues la construcción se habría concretado en la parte de atrás del inmueble de Claudia Cecilia Moschini, quien en definitiva se quedó con la misma porque la actora se tuvo que retirar del lugar por las desavenencias habidas entre las partes. Y el testigo Speratti expresó que, ante esta compleja situación, no cobró lo que correspondía (sin especificar cuánto dinero se le estaría adeudando), lo que también se presenta curioso porque el deponente no manifestó haberle efectuado algún reclamo a quien, en definitiva, habría sido la beneficiaria de la construcción: la aquí demandada Claudia Cecilia Moschini. Por lo demás, según los dichos de este testigo, el presupuesto que realizó tenía los materiales incluidos, habiendo expresado que él puso todos los materiales (fs.158vta., respuesta a la pregunta octava); lo que torna aún más llamativa la ausencia de reclamación a la propietaria del predio (arts.163 inciso 5, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). En definitiva, han quedado sin esclarecerse los hechos centrales del litigio, por lo que le asiste razón a la sentenciante de grado cuando afirma que la actora no logró acreditar efectivamente las características de la construcción y ni siquiera abonó el monto encomendado al constructor. De allí que en la sentencia apelada sólo se le reconoció a la actora el reintegro de las sumas pagadas al constructor Alberto Luis Speratti, que emanan de los recibos de fs.22/25, reconocidos por esta persona en su declaración testimonial (fs.158vta., respuestas a las preguntas quinta y sexta). En atención a lo que se desprende de las constancias probatorias de la causa, no puede pretender la actora el valor total del departamento interno existente en el inmueble de la demandada (resultante de la pericia de fs.164), por la sencilla razón de que no acreditó las características, extensión y monto total de la construcción que ella habría afrontado. Únicamente probó los pagos efectuados a Alberto Luis Speratti que surgen de los recibos de fs.22/25, por lo que el monto resultante de estos instrumentos constituye la exacta medida por la que debe prosperar la demanda, tal como se decidió en la instancia de origen. Recaía sobre la

actora la carga de la prueba de los hechos que servían de fundamento de su pretensión, y la misma no ha sido cumplida en los alcances por ella deseados. Señala gráficamente Isidoro Eisner, que "la ley pone a cargo de las partes la prueba de sus afirmaciones y les incita mediante el riesgo de no creerles sobre esos hechos, de tenerlos por inexistentes y de rechazarles la demanda que se funde en aquellos. Porque la ley supone que la parte que afirma algo en el proceso es la que generalmente dispone de la prueba; o es la que afirma después de haberse asegurado la prueba; o es la que, porque conoce bien el hecho que afirma, tiene mejor a su alcance la prueba. Y entonces pone a su cargo el riesgo de no creerlo, de no tomar como ciertas sus afirmaciones si no suministra esa prueba?" (La prueba en el proceso civil, segunda edición actualizada, Bs. As. 1992, págs.70 y 71, lo destacado me pertenece). Prosigue expresando este autor que "el principio, en esta materia de la carga de la prueba, es que aquella parte cuya petición procesal no puede tener éxito sin la aplicación de un determinado precepto jurídico que le concedería lo que pide, soporta la carga de la prueba con respecto a que las características del precepto -el supuesto de hecho en que se sustenta la norma- se dieron en la realidad?" (ob. cit. pág.71; ver también Devis Echandía, Compendio de la prueba judicial, Tomo I, Santa Fe 2000, págs.211 y sgtes.). Tiene dicho este Tribunal que "la carga de la prueba no atiende tanto al carácter de actor o de demandado sino a la naturaleza de los hechos según sea la función que desempeñan respecto de la pretensión, de manera que mientras el actor debe probar el acto constitutivo de su derecho, el demandado debe probar los hechos contrapuestos que le son favorables por ser impeditivos o extintivos?" (S.C.B.A., Ac. 47.610 del 27-12-91, Ac. 48.852 del 10-8-93, Ac.52.441 del 4-4-95, Ac.76.760 del 2-10-02, Ac. 87.123 del 3-8-05, L. 97.385 del 4-11-09, C 92790 del 18-5-11; en un mismo sentido, esta Sala, causa n° 54.800, "Seillant?", sentencia del 14-7-11, voto del Dr. Galdós; causa n° 55.147, del 27/9/11, "Metalúrgica Gobel S.A.", causa n°63906, "Acebal..." del 25/06/2013). Y además de lo antedicho cabe agregar otra reflexión de singular valía que emana de la simple lectura del contrato de comodato formalizado entre las partes en el mes de mayo de 2010, donde en su cláusula quinta se precisa que "el inmueble está compuesto por dormitorio, cocina, comedor y baño" (fs.78 y 143). Quiere ello decir que el departamento interno ya se encontraba construido al momento de celebración del comodato, siendo muy posterior la intervención del constructor Speratti, dado que los recibos extendidos por esta persona datan de los meses de noviembre y diciembre de 2010, enero y marzo de 2011 (fs.22/25). Esta conclusión que se puede extraer de la propia documentación allegada por las partes, siembra dudas sobre el planteo procesal esgrimido en la demanda, por lo que se tornaba relevante el diligente cumplimiento de la carga probatoria que pesaba sobre la parte actora. Pero tal faena no se cumplimentó en el sub caso, por lo que lo decidido en la sentencia apelada se encuentra ajustado a derecho (arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Sólo resta por señalar que la expresión de agravios de la actora no rebate idóneamente la motivación basal del decisorio apelado, limitándose a decir -en forma dogmática- que "ha quedado demostrado que la construcción de la vivienda en cuestión, fue íntegramente realizada por la actora a su exclusivo costo, incluyendo lo pagado y lo asumido como deuda". Tal como se desprende de los desarrollos precedentes, está aserción carece de todo sustento porque no encuentra respaldo en las constancias probatorias de la causa (arts.260, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). También es inaudible el párrafo del escrito recursivo donde la apelante procura aferrarse al valor del departamento interno fijado en la pericia de tasación (fs.164), pues no se han probado las características, extensión y monto total de los trabajos que efectivamente habría realizado la actora. De allí que en la sentencia apelada se limitó la condena a la restitución de la suma de \$ 18.400, resultante de los recibos de fs.22/25. No se encuentran configurados, entonces, los presupuestos del enriquecimiento sin causa que invocó la actora como fundamento de su pretensión (nota al art.499 del Cód. Civil, arts.2306, 2588 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inc.5, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). En consecuencia, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.172/175vta., en todo lo que decide y ha sido materia de agravio, imponiéndose las costas de alzada a la actora apelante que ha sido vencida en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.172/175vta., en todo lo que decide y ha sido materia de agravio, imponiéndose las costas de alzada a la actora apelante que ha sido vencida en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art.31 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 14 Mayo de 2019. - AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.172/175vta., en todo lo que decide y ha sido materia de agravio, imponiéndose las costas de alzada a la actora apelante que ha sido vencida en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art.31 de la ley 14.967). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen.

041780E