

Cipolletti, 14 de Septiembre de 2018.

VISTOS: Para resolver en las actuaciones caratuladas: "FERREYRA ARTURO LUCAS Y OTRA C/ PINILLA DAMIÁN ANDRÉS S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (EXPTE. N° B-4CI-342-C2017).

RESULTA:

I. A fs. 73/77 se presentan los Sres. Arturo Lucas Ferreyra y Mirta Edith Rodríguez, por derecho propio y con patrocinio letrado e interponen formal demanda de desalojo, contra el Sr. Damián Andrés Pinilla y todo ocupante del inmueble de su propiedad, que se identifica como LOTE 7 con Nomenclatura Catastral: 02-2A-001-07 (ex chacra Mosconi) de la localidad de Villa Manzano, Municipio de Campo Grande.

Con respecto a la plataforma fáctica en la que se sustenta su pretensión, los actores manifiestan que en fecha 29.10.2009 adquirieron mediante escritura pública al Sr. Luis Juan Mosconi dicho bien inmueble, que cuenta con una superficie de 15 hectáreas, 20 áreas y 40 centiáreas. En consecuencia, a fin de realizar tareas rurales en la mencionada chacra, con fecha 5.10.2009 contrataron como peón rural al Sr. Damián Andrés Pinilla.

Relatan que como consecuencia de los problemas económicos financieros de la fruticultura, la explotación de la chacra se volvió antieconómica y decidieron prescindir de los servicios del demandado con fecha 23.04.2012, por lo cual le remitieron el correspondiente telegrama.

Con motivo del despido referenciado manifiestan que en fecha 2.05.2012 le abonaron al Sr. Damián Andrés Pinilla la indemnización de ley, cuya suma ascendió a PESOS SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 7.310,65), cuya constancia da cuenta el recibo rubricado por el demandado en fecha 02.05.2012.

Por una razón humanitaria y porque no tenía donde vivir a pedido del Sr. Damián Andrés Pinilla en fecha 29.06.2012 se celebró un contrato de comodato precario, debidamente aforado por la Agencia de Recaudación Tributaria, por el cual se le facilitó la vivienda ubicada dentro de la chacra.

Toda vez que se trata de un comodato precario, se acordó en la cláusula tercera que los comodantes podían pedir la restitución del inmueble, avisando al comodatario con treinta días de anticipación que debería desocupar la vivienda, caso contrario sería pasible de abonar los daños y perjuicios por retención indebida del inmueble.

Asimismo, en la cláusula sexta se dejó expresa constancia que el comodatario Pinilla no

guarda con los comodantes ningún tipo de relación laboral ni se encuentra bajo su dependencia, toda vez que desde la mencionada fecha se dejó de trabajar la chacra en virtud de que se trabajaba a pérdida.

A posteriori, manifiesta que se hubo comprometido en venta dicho inmueble sin poder hasta el día de la fecha otorgar la posesión del mismo en virtud de la conducta desplegada por el demandado, quien pretende obtener una abultada indemnización laboral – a pesar de haber trabajado en otros establecimientos – reteniendo el inmueble de manera ilegal.

Refiere que, a través de un intercambio epistolar con el ahora demandado, en fecha 20.01.2017 se le intimó a desocupar el inmueble objeto de autos en el plazo de 30 días y bajo apercibimiento de iniciar juicio de desalojo y toda otra acción legal que corresponda. Consecuencia de la reticencia del demandado a entregar el inmueble, aduce que no fue posible perfeccionar la compraventa denunciada, por lo que actualmente se encuentra en vías de resolver dicha operación.

Agrega que en fecha 09.02.2017 el Sr. Pinilla remite carta documento en la cual manifiesta que no desocupará el inmueble hasta tanto le sean canceladas la totalidad de los créditos laborales a los que le asiste derecho.

Por su parte en fecha 13.02.2017 remite nueva carta documento donde niega la firma del contrato de comodato y esgrime que el contrato que los une es de carácter laboral regido por los términos de la Ley de Contrato de Trabajo.

Luego de un intercambio epistolar a través de sendas cartas documentos y respuestas a las mismas, en atención a la actitud del demandado y en caso de no allanarse a la presente demanda, la parte actora entiende debe aplicarse la sanción prevista por el art. 45 del CPCC como litigante malicioso tanto al Sr. Pinilla como a su letrado patrocinante.

Cita jurisprudencia que entiende hace a su derecho, funda su pretensión en los artículos 680, 680 bis y ccs. del C.P.C.C. y arts. 1533 y 1536 inc. E y ccs. del C.C.C.N., ofrece prueba y realiza su petitorio de conformidad a lo expresado.

A fs. 87 la parte actora amplía la demanda incoada en los términos del art. 331 del C.P.C.C. acompañando copia certificada de la escritura pública que acredita titularidad dominial a nombre de los presentantes.

II. A fs. 88 luce providencia por la cual se tiene por iniciada demanda sumarísima de desalojo, se ordena correr traslado de la misma conforme a lo impuesto por el art. 684 del C.P.C.C., todo lo cual se encuentra cumplido a fs. 98/99, conforme constancia de

cédula con informe del oficial notificador en los términos del 681 del C.P.C.C.

III. A fs. 92/96 el Sr. Damián Andrés Pinilla contesta demanda, niega todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que no sean objeto de reconocimiento de su parte, y de igual modo desconoce la documental acompañada, salvo aquella que sea coincidente con la acompañada en la contestación de la acción. En particular, desconoce el contrato de comodato acompañado por la parte actora en virtud de no haberlo suscripto ni obrar en su poder copia alguna del mismo.

En su contestación el Sr. Damián Andrés Pinilla manifiesta que la realidad de los hechos dista mucho de la relatada en la demanda. Aduce que el día 05.10.2009 comienza una relación laboral en relación de dependencia con los Sres. Ferreyra y Rodríguez, en la chacra denominada “Ex Chacra Mosconi” ubicada en Villa Manzano. Al inicio de la misma fue registrado como dependiente de la Sra. Rodríguez y categorizado como peón rural, sin perjuicio de las tareas y responsabilidades que le correspondían y que recibía las órdenes del Sr. Ferreyra y no de la Sra. Rodríguez.

Agrega que, una vez concluida la cosecha del año 2012 los actores tomaron la decisión de no continuar con la explotación frutícola de la chacra, se le propuso permanecer en la misma junto a su familia como cuidador del establecimiento, teniendo entre sus tareas desmalezar la chacra, limpiar canales y acequias, impedir el ingreso de intrusos y cuidar las instalaciones. Como contraprestación a las mencionadas labores percibía una suma de dinero y la posibilidad de permanecer en la vivienda. Formó parte de dicho acuerdo la conclusión del vínculo laboral con la Sra. Rodríguez con la promesa de ser registrado como dependiente del Sr. Ferreyra.

De esta forma, reconoce haber suscripto recibo de pago de liquidación final sin haber percibido suma alguna en virtud de haber arreglado la continuación del vínculo de manera clandestina. Situación ésta que perduró a lo largo de todos estos años, en los cuales denuncia que nunca se abonó suma alguna, sin perjuicio de algunas sumas de dinero que distaban de la paga arreglada, hecho frente al cual obligó al ahora demandado a la búsqueda de empleo además de su ocupación como cuidador de la mencionada chacra.

A los fines de resistir la restitución del inmueble, alega que la ocupación del mismo nunca obedeció a un contrato de comodato, sino a la relación laboral que desde años lo vincula con los actores en dos etapas diferentes, en la primera como encargado de la chacra –mientras la misma estuvo en explotación-, y posteriormente como cuidador del predio. Rigiéndose ésta última por lo normado en los arts. 21, 22 y 23 de la Ley de

Contrato de Trabajo, por la cual se abonaba contraprestación dineraria y en especie al otorgarle el uso y goce de la vivienda.

Denuncia la existencia de la causa iniciada ante la Cámara del Trabajo de la IV Circunscripción Judicial caratulada “PINILLA DAMIAN ANDRES C/ FERREYRA ARTURO LUCAS S/ ORDINARIO” (Expte. 17.749), cuyas constancias ofrece como prueba.

Así, en virtud de que los actores han fundado su demanda en un contrato de comodato precario que jamás existió o que eventualmente fue sustituido por otra vinculación contractual de tipo laboral, entiende que su permanencia en la vivienda se encuentra justificada, por lo que solicita el rechazo de la demanda con costas.

Formula reserva del caso federal, ofrece prueba y formula su petitorio por el que solicita se rechace la demanda incoada en su contra con costas a la contraria.

IV. A fs. 102 y vta. obra dictamen de la Sra. Defensora de Menores e Incapaces N° 3, mediante el cual toma intervención y asume la representación complementaria de los dos menores que habitan en el inmueble.

V. A fs. 128/129 y vta. la parte actora denuncia la existencia de hecho nuevo, en virtud de haber tomado conocimiento que el demandado realizó tareas laborales para el Sr. Emilio Manzo desde el año 2014 y para la Empresa Zoppi Hnos. SACEI desde el año 2016 viviendo actualmente en una chacra de su propiedad ubicada en San Patricio del Chañar, Provincia de Neuquén. Acompaña prueba documental a fs. 108/127 y ofrece prueba respecto del hecho nuevo alegado.

A fs. 130 se corre traslado del hecho nuevo -de lo que da cuenta la cédula obrante a fs. 133 y vta.-, el cual no fuera contestado por la demandada.

A fs. 135 se admite el hecho nuevo en virtud de tener relación con la cuestión debatida en autos, y por tanto será objeto de la prueba a rendir en autos.

VI. A fs. 141 se dispuso la apertura de la causa y se fijó audiencia preliminar que fue celebrada conforme luce en acta el acta de fs. 144/145 y vta.

La prueba producida: A fs. 40/73 obran los recibos de sueldo de Sr. Pinilla; a fs. 44/45 y vta. obra original del contrato de comodato entre los Sres. Ferreyra y Rodriguez y el Sr. Pinilla con el respectivo pago del impuesto de sellos; a fs. 46/56 obran originales de las cartas documentos enviadas entre las partes; a fs. 57/72 obra copia certificada del informe histórico de empleos registrados por la Anses del Sr. Pinilla. A fs. 80/84 lucen agregadas copias certificadas de escritura traslativa de dominio N° 67. A fs. 108/127 obran copias simples de recibos de sueldo del Sr. Pinilla. A fs. 159/171 lucen recibos de

suelo del Sr. Pinilla e informe de Zoppi Hnos. SACEI. A fs. 174 obra oficio contestado de la Municipalidad de Campo Grande. A fs. 175/178 y 181 obra informe del Correo Argentino, Sucursal Cinco Saltos. A fs. 183/189 luce informe de registro histórico de aportes de la AFIP respecto del demandado. A fs. 194 luce informe del ANSES. A fs. 195/196 obra informe de la Oficina de Protección Integral de Barda del Medio, Departamento Social de la Provincia de Río Negro, producido en fecha 23.01.2018. A fs. 202/205 lucen copias certificadas por el Correo Argentino -Sucursal Cipolletti-, de cartas documentos enviadas por los actores. A fs. 207 consta reserva de los autos caratulados “PINILLA DAMIAN ANDRES S/ AMENAZAS” (Expte. 11168/07/17). A fs. 218/229 obra pericial caligráfica respecto de las firmas consignadas en el contrato de comodato. A fs. 242/ y vta. se celebró la audiencia de prueba, en la cual se tomó declaración confesional al demandado de autos, y declaración testimonial a los Sres. Cabello, Carmen Manzo, Lozano, Emilio Manzo y Bilbao por la partes actora y a los Sres. Cofré, Bartivaz, Pontet y Cifuentes por la parte demandada, todo lo cual se encuentra resguardado en soporte audiovisual. A fs. 247/322 obran copias certificadas del expediente caratulado “PINILLA DAMIAN ANDRES C/ FERREYRA ARTURO LUCAS S/ ORDINARIO” (Expte. 17749) en trámite ante la Cámara del Trabajo de la IV Circunscripción Judicial. A fs. 327 se tiene por clausurado el término probatorio y se ponen los autos para alegar, sin que ninguna de las partes haya presentado alegato.

VII. A fs. 344 obra dictamen de la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, quien esgrime que al momento de resolver se deberá tener especial consideración con el interés superior de los menores a fin de arbitrar las medidas pertinentes a los fines de garantizar una vivienda digna a los menores que surgen en la presente causa.

VIII. A fs. 345 dicta providencia que ordena el pase de estos autos para el dictado de la sentencia definitiva, la cual se encuentra firme y consentida, y

**CONSIDERANDO:**

I. Puestas las actuaciones en estado de dictar sentencia, debe determinarse si corresponde hacer lugar a la acción de desalojo pretendida en los términos del art. 680 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro (C.P.C.C.), respecto del inmueble Nomenclatura Catastral: 02-2A-001-07 (ex chacra Mosconi) de la localidad de Villa Manzano, Municipio de Campo Grande.

II. A fin de contextualizar el reclamo, Palacios conceptualiza el proceso de desalojo como: “...aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece título para ello, sea por

tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión” (Cf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", cuarta edición. Ed. Abeledo Perrot. Tomo IV, Pág. 2864).

Nuestro Código Procesal Civil y Comercial al respecto regula en su art. 680 del C.P.C.C. que: "La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible".

Es decir que, la acción de desalojo procede cuando existe una relación contractual por la cual el demandado debe restituir el bien a requerimiento del actor o cuando, sin existir tal vinculación contractual, el demandado es un ocupante, sin causa legal que lo justifique.

III. Los hechos: Como primera cuestión se encuentra reconocido en base a los argumentos coincidentes de ambas partes en litigio que, al momento de iniciar estas actuaciones, el Sr. Damián Andrés Pinilla junto con su grupo familiar se encuentra ocupando el inmueble denominado como LOTE 7, Nomenclatura Catastral: 02-2A-001-07 (ex chacra Mosconi) de la localidad de Villa Manzano, Municipio de Campo Grande.

Además, también se tiene por reconocido que el origen de dicha ocupación en un principio obedeció a una relación laboral entre los actores y el demandado hasta el día 24.04.2012, fecha en la cual se libró telegrama de despedido.

Por su parte, se encuentra controvertido en autos, y será objeto de prueba, la existencia a partir de la mencionada fecha de un contrato de comodato celebrado el día 29.06.2012 mediante el cual se entrega al Sr. Pinilla el mencionado inmueble, consignándose de forma expresa en la cláusula tercera que dicho comodato es de carácter precario, por lo cual el comodatario deberá restituir el bien a partir de los 30 días de notificado al respecto. Por lo que, cabe dilucidar si recae en cabeza del demandado una obligación de restituir el inmueble de propiedad del actor o verificar si el requerido posee título para mantenerse en la ocupación del bien que se pretende desalojar.

IV. Establecidos los hechos conducentes corresponderá analizar la prueba rendida y el derecho aplicable con el fin de arribar a la solución jurídica de la cuestión que se debate, a cuyo fin comienzo por analizar los recaudos de procedencia de la acción incoada, conforme lo establecido por los arts. 680 y ccs. del CPCC:

a. Legitimación activa: Corresponde a los actores y se encuentra acreditada en base a la pertinente escritura traslativa de dominio, acompañada en copias a fs. 80/84, mediante

la cual acredita su derecho de propiedad sobre el inmueble denunciado. Asimismo, su calidad de comodante se encuentra acreditada con los originales del contrato de comodato obrante a fs. 45 y vta.

b. Legitimación pasiva: En este caso, conforme surge del escrito de contestación de demanda (fs. 92/96), el accionado erige su defensa orientada principalmente a contradecir los dichos de la parte actora y negar la retención indebida del inmueble objeto de autos, en virtud de desconocer la existencia del contrato de comodato, o en su caso considerar que fue sustituido por otro contrato de carácter laboral que vincula a las partes y justifica su permanencia en el mismo.

Luego, los argumentos de su defensa se puntualizan en torno a la alegada relación laboral como cuidador del predio objeto de autos, cuyo reclamo por indemnización y eventuales créditos laboral tramitan por Expte. n° 17.749 ante el Tribunal del Trabajo de la ciudad de Cipolletti.

IV.1. Ahora bien, sin perjuicio de la señalada vulneración a los derechos supra citados, lo cierto es que frente a la pretensión de restitución del inmueble, la parte demandada niega todo argumento en contra de la legitimación pasiva que se le atribuye respecto del contrato de comodato, limitándose a negar su existencia y/o justificar su permanencia en virtud de la falta de pago de créditos laborales a los que entiende tiene derecho.

Entonces, más allá de las alegaciones que la accionada intenta introducir al proceso, en orden a cuestiones que resultan ajenas al mismo (que además son objeto de debate en la sede correspondiente), e incluso también soslayando uno de los focos de ataque en el que el actor centra su planteo, el referido al incumplimiento por parte de la accionada del contrato de comodato obrante en autos, lo cierto es que conforme ha sido planteada la contienda y de acuerdo a los elementos de prueba acompañados y producidos, la resolución del conflicto trasuntará en torno al análisis del contrato de comodato que en definitiva vinculó a las partes.

En primer lugar, surge de la pericia caligráfica producida en autos, que analizó como material dubitado el contrato de comodato suscripto en fecha 29.06.2012, que “la firma que se encuentra inserta en el documental cuestionada, que ha sido oportunamente individualizada, pertenece al puño escritor del Sr. Damián Andrés Pinilla” (ver fs. 229), constancia probatoria que no ha sido impugnada por ninguna de las partes. Por ello, corresponde destacar que “para apartarse de las conclusiones del dictamen pericial debe encontrarse apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida con los principios

lógicos y las máximas de experiencia, o en el hecho que en el proceso no existan elementos de mayor eficacia acerca de la verdad de los hechos controvertidos; por otro lado, cuando el peritaje aparece fundado en principios científicos técnicos o científicos inobjetable y no existe otra prueba que los desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos de este tipo de mayor valor, aceptar las conclusiones del mismo” (conf. Jurisprudencia Cámara Segunda de Apelaciones de La Plata, Sala III, causa 117717 RSD-223-16 S 27/12/2016 en autos “Alarcón, Rosa Margarita c/ Caja de Seguros S.A. s/ Cobro Ordinario de sumas de dinero”; causa 120483 RSD-170-16 S 28/10/2016 en autos “Hernández, Esther Luisa c/ Marone, Raúl Ernesto y otro/a s/ daños y perj.”; entre otros). De lo cual se desprende que si la pericia está uniformemente fundada y es conteste en cuanto a sus conclusiones, debe reconocerse plena validez respecto de los hechos esencialmente técnicos (art. 477 del CPCC y conf. Gozaíni, Osvaldo A. “Tratado de derecho procesal civil”, La Ley, Bs. As., 2009, Tomo IV, Pág. 607)”. (Cf. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la IV Circunscripción Judicial en autos: "RODRIGUEZ JOSE LUIS C/ IGLESIAS GLADYS IRENE S/ ORDINARIO", Expte. N° 2868-SC-15, sentencia de fecha 05.10.2017).

Asimismo, dable es destacar que de la absolución de posiciones producida en autos, surge que el demandado reconoce haber celebrado contrato de comodato con los aquí actores (Cf. minuto 02.00 a 2:05 del soporte audiovisual de grabación de la audiencia).

A mayor abundamiento, cabe destacar la declaración testimonial de la Sra. Bilbao quien tenía conocimiento que el ahora demandado vivía en el mencionado inmueble a los fines de su cuidado, sin afirmar la existencia de una relación laboral entre las partes - que resulta una cuestión ajena al objeto de la pretensión aquí incoada-, fue quien sugirió la celebración de un contrato de comodato a fin de evitar futuros perjuicios (Cf. minuto 03:01 a 03:56 del soporte audiovisual de grabación de la audiencia).

Consecuentemente, corresponde desestimar las defensas argüidas por la parte demandada respecto al desconocimiento del contrato de comodato que tiene como objeto el inmueble de autos.

En este orden de ideas, corresponde aclarar que, más allá de las cláusulas y condiciones que dicho contrato contenga, lo cierto es que a los fines del presente análisis se está ante un contrato de comodato, conforme lo normado por el artículo 1533 del CCyC, y que ha sido acordado por las partes del modo escrito.

La norma dispone que, “Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa

no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida”.

Luego, en lo que aquí interesa, el art. 1536 CCyC, regula las obligaciones del comodatario, entre las que señala en sus incisos c) “conservar la cosa con prudencia y diligencia”, y en el inciso e) “restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenido. A falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa. Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento.”.

En efecto, la primordial obligación y determinante para el caso, es la contenida en el inciso e) de la norma regula la obligación de restitución a cargo del comodatario: Así la regulación contenida en el nuevo código civil, recoge la jurisprudencia vigente que en forma clara y determinada estipula que la obligación de restitución no admite ninguna clase de discusión.

En el punto, también la doctrina es clara y conteste en señalar que: "si el actor en juicio de desalojo invoca un comodato y el accionado al contestar la demanda niega tal relación contractual y afirma la existencia de un contrato de locación, una posesión animus domine, etc., será este último quien deberá acreditar ello (doctr. Arts. 377, C.P.N., y 375, C.P. Bs. As.), porque si no lo hace, se presume que no lo ampara derecho alguno para ocupar el inmueble." (Ramírez, "El Juicio de desalojo" Pág. 79, Ed. Depalma, 1997)". (Citado por el Dr. Cristian Tau Anzoátegui a cargo del Juzgado Civil N° 5 de Bariloche, en autos: "Olavarria, Romina Fabiana y otro c/ Sánchez, Doris Andrea y otros s/ Desalojo. Sumarísimo" Expte. 16555-17, sent. Def. 03.08.2018.)

Por su parte, Lorenzetti expresa que: “En materia de restitución se observa claramente que la norma pone fuertemente el énfasis en la restitución de la cosa. En este sentido es importante señalar que no hace otra cosa que recoger la jurisprudencia reiterada y vinculada a la nuclear obligación de restituir que tiene el comodatario, ya que de otra manera se desvirtuaría la esencia misma del contrato de comodato”(Cf. Lorenzetti, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo VII, Ed. Rubinzal Culzoni. Pág.656).

En el caso, cabe hacer mención a la Carta Documento enviada por parte del actor a la accionada, cuya copia obra a fs. 50/51 (que fuera confirmada en el informe emitido por el Correo Argentino a fs. 181), por medio de la cual dio cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 1536 del CCyC.

IV.2. En otro plano del análisis, tanto de la cédula de notificación obrante a fs. 98/99 como del informe social producido en autos a fs. 195/196, surge que el demandado se encuentra habitando el inmueble de autos junto a su grupo familiar integrado por la Sra. Silvana Paola Riquelme, su hija de 11 años de edad 'Tatiana Valledor' y el hijo de la pareja 'Julio Damián Pinilla' de 1 año y 8 meses de edad. En este sentido, en su dictamen de fs. 344 y vta. la Sra. Defensora de Menores y Ausentes, solicita se tenga en consideración lo normado por el art. 3 de la Convención Internacional de los Derechos del Niño (en adelante C.D.N.), art. 45 de la ley 4.109 y Opinión Consultiva n° 17.

Si perjuicio de no resultar claras las declaraciones testimoniales respecto a la residencia actual del demandado (Cf. Declaraciones de los testigos Cabello, Cifuentes, Lozano, Carolina Manzo), lo cierto es que de la cédula de notificación obrante a fs. 98/99, surge el informe realizado por el Oficial Notificador que el inmueble se encuentra habitado por el Sr. Pinilla y su grupo familiar compuesto por su pareja la Sra. Riquelme y su hija menor de edad, como el hijo menor de edad de la pareja.

Ahora bien, corresponde en primer término aclarar que, en atención a la naturaleza del presente proceso de desalojo, de carácter sumarísimo, no es posible ingresar en el análisis de cuestiones y materias como las planteadas por la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, pues ello excedería el estrecho marco de análisis característico de este tipo de procesos. Sin perjuicio de que en un plazo anterior a la fecha de desahucio se arbitraran las medidas pertinentes a fin de salvaguardar los intereses de los menores involucrados en autos.

V. En síntesis, se encuentra acreditado que los actores le han otorgado en préstamo al Sr. Damián Andrés Pinilla el inmueble objeto de estos autos, según el contrato de comodato acompañado junto a la demanda a fs. 45 y vta. de todo lo cual se concluye que el demandado es comodatario y ocupa el inmueble junto a la Sra. Silvana Paola Riquelme, su hija de 11 años de edad 'Tatiana Valledor' y el hijo de la pareja 'Julio Damián Pinilla' de 1 año y 8 meses de edad.

De allí se infiere entonces, que el demandado ingresó al inmueble en tal carácter, y no por otra causa, por lo que comprobada tal circunstancia, el aquí demandado y su grupo familiar tienen el deber de restituir la tenencia del inmueble por ser beneficiarios de tal relación contractual, cuyo vencimiento de plazo para proceder a la restitución operó en la oportunidad que el comodante reclamó la restitución del inmueble, que en el caso fue requerido por medio fehaciente a través de la carta documento cursada a la accionada, de fecha 20/01/2017 (Cf. fs. 50/51 y 181).

De tal modo, como se expresara, en el caso se tiene por configurado el supuesto previsto en el inc. c) del art. 1536 del C.C y C, que establece "Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento". (Cf. Art 1536 C.Cy C)

Por el otro lado, de acuerdo con lo expuesto y las constancias obrantes en las actuaciones, al no haber acreditado la parte demandada derecho alguno para continuar ejerciendo la tenencia del inmueble en cuestión, posee legitimación pasiva en este desalojo y tiene el deber de entregar el inmueble a los accionantes (Cf. Art. 680 del C.P.C.C.).

Respecto a las cuestiones debatidas en torno a los créditos laborales que el demandado entiende le corresponde, es necesario dejar asentado que dichas pretensiones tramitan por ante la Cámara del Trabajo de éste Circunscripción Judicial, y por ello exceden del acotado marco del presente proceso de desalojo.

Así, debe descartarse la existencia de cualquier causa legítima de ocupación que de por tierra el deber de restitución del inmueble que se reclama, debiéndose condenar a Damián Andrés Pinilla y a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de noventa días el inmueble denominado como LOTE SIETE, Nomenclatura Catastral: 02-2A-001-07 (ex chacra Mosconi) de la localidad de Villa Manzano, Municipio de Campo Grande, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Art. 686 del C.P.C.C.)

VI. La decisión a la que se arriba se circunscribe a examinar la pertinencia de la acción de desalojo sobre las bases en que fuera promovida, y sin perjuicio de las obligaciones que pesan sobre los progenitores de las menores, de garantizar una vivienda digna para que sus hijos habiten, cuestiones que en su caso deberán ser debatidas mediante el proceso correspondiente, siendo ajenas a esta órbita decisoria.

VII. En otro orden de ideas, en lo que respecta al pedido de multa por temeridad y malicia en los términos de lo normado por el art. 45 del CPCC, es dable destacar que la temeridad se traduce en la pretensión injustificada con la conciencia de la propia sinrazón.

Así, sin perjuicio de la actitud asumida por el demandado quien en su contestación de demanda negó la existencia y suscripción del contrato de comodato, habiéndolo sido reconocida su firma por la prueba pericial caligráfica, como a posteriori su propio reconocimiento en la absolución de posiciones, lo cierto es que resulta conteste la jurisprudencia al exigir que a los fines de la imposición de la multa al litigar, el

peticionante exceda el marco de un razonable ejercicio de sus derechos o incurra en conductas procesales que obstaculicen el desarrollo del procedimiento.

En este sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones de ésta Circunscripción Judicial ha sostenido que "Conforme surge del resultado obtenido en esta Instancia, considero que en modo alguno surge la presunción de un actuar temerario y malicioso por parte de la demandada, que justifiquen sanción alguna. Y es que la misma utilizó los carriles procesales en la convicción de tener razón para ello, de los cuales no surge un abuso o arbitrariedad en el empleo de los mismos. Por último, considero que los preceptos que castigan la conducta procesal, están destinados exclusivamente a casos de real gravedad, que no se dan en el caso de análisis." (in re: "Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ Usucapación", Expte. 1996-SC-12, sentencia de fecha 30.08.2013).

Por lo expuesto, desestímase el pedido de multa en los términos del art. 45 del CPCC.

VIII. Costas: En cuanto a las costas las mismas se imponen a la demandada perdidosa, por aplicación del principio objetivo de la derrota (Cf. Art. 68 del C.P.C.C.).

En consecuencia, FALLO:

I. Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por ARTURO LUCAS FERREYRA y MIRTA EDITH RODRIGUEZ, y en consecuencia condenar a DAMIAN ANDRES PINILLA y a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de noventa días (90) el inmueble denominado como LOTE SIETE, Nomenclatura Catastral: 02-2A-001-07 (ex chacra Mosconi) de la localidad de Villa Manzano, Municipio de Campo Grande., bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (Art. 680 y 686 del C.P.C.C.).

II. Imponer las costas del juicio a la demandada perdidosa. (Cf. art. 68 del C.P.C.C.).

III. Diferir la regulación de honorarios hasta la tanto se encuentre firme de la imposición de costas y la determinación de la base. (Cf. Art 24, párr. 1° y 2° y art. 27 de la Ley G 2212).

IV. Protocolizar y notificar. Cúmplase por secretaría.

V. A los fines pertinentes, córrase vista de las actuaciones a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces interviniente.

Federico Emiliano Corsiglia

Juez