--- En la ciudad de Trelew, a los días de Noviembre del año dos mil doce, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y la presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Carlos A. Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“T. C. S.R.L. c/ C. T. P. S.R.L. s/ Desalojo” (Expte. 261 - Año 2012 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 252. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Sr. Presidente de la Sala, Dr. Marcelo López Mesa, dijo: ----- ----------

--- I. La sentencia definitiva de primera instancia (fs. 225/229) rechazó en todas sus partes la demanda de desalojo entablada por T. C. S.R.L. en contra de C. T. P. S.R.L. y/o locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y/o cualquier otro ocupante, animales y cosas por éstos ingresados, respecto del inmueble sito en Ruta Nacional Nº 3, Km. 1460, identificado como Parcela **, Chacra **, Matrícula (**-**) ***** y en el que funciona un lavadero de camiones denominado “L. P.”, imponiendo las costas del proceso a la actora vencida y procediendo a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes. ----- ----------

----II. El fallo es apelado a fs. 232 por el representante legal de la actora, siendo concedido libremente el recurso a fs. 233 y fundado con la pieza procesal de fs. 239/243 que contiene, en síntesis, los siguientes motivos de agravio: En primer lugar se agravia por cuanto la juez de grado concluyó que entre las partes medió un verdadero contrato de comodato estable, para lo cual se valió del único documento extendido por la actora y sostuvo así que la primera regla para la interpretación de los contratos es la letra del convenio, como modo de determinar cuál fue la real voluntad y dar pleno efecto a la intención de los contratantes. Con tal soporte analítico dedujo que el indicado “permiso de uso” no fue otra cosa que un comodato, de la especie del estable, en virtud del plazo de diez años consignado. Destaca que la nota señalaba que T. C. autorizaba a la empresa T. P. a la utilización de un inmueble comercial denominado “L. L. P.” para su explotación. Manifiesta que la a quo construyó una sentencia que no respetó el orden normativo que rige el instituto del comodato y arribó a una decisión que se contrapone a nuestro orden jurídico. Sostiene como agravio que los hechos fueron incorrectamente encuadrados bajo la figura del comodato. Señala que en el presente caso no se dieron los caracteres tipificantes del contrato de comodato, ni tampoco esa fue la voluntad expresa o implícita que emergió del comportamiento de las partes. Alega que, como el codificador lo dice con contundencia en la nota al art. 2255 del C.Civil, “el comodatario no tiene sino el uso de la cosa en el sentido estricto de la palabra”, de allí que el encuadre efectuado por la sentenciante no explique cómo la demandada puede aprovecharse de los frutos de la explotación del lavadero, lo que quedó reconocido por la contraparte. Agrega que la accionada sostuvo que “ha retribuido espontáneamente el

uso otorgado”, lo que excluye también la aplicación al caso de la figura del comodato, dado que uno de los caracteres del mismo lo constituye la gratuidad. Sostiene que, entre dos sociedades comerciales con fines de lucro -como se trata en el presente caso- , una relación jurídica que tiene por objeto autorizar la explotación de un lavadero de camiones: 1) No puede calificarse como una relación de cortesía, por razones de amistad, favor, simpatía o solidaridad como es considerado el comodato, dado que se hace expresa mención a la explotación del lavadero, por lo cual debió considerarse muy especialmente el uso al que estaba destinada la cosa; 2) No es inherente a las personas, porque cualquier socio puede modificar su participación societaria privándose de conformar la voluntad social a futuro, lo que sólo mantiene indemnes las obligaciones inherentes a ambas sociedades de responsabilidad limitada; 3) La confesión de efectuar retribuciones espontáneas enerva la gratuidad como característica esencial del contrato y 4) Si fuera un comodato, la demandada no pudo apropiarse de los frutos del bien, constituidos por los beneficios de la explotación comercial a que está destinado con exclusividad (art. 2265 C.Civil) porque está obligado a restituir el bien “con todos sus frutos y accesiones” (art. 2271 del C.Civil). En cuanto a la vigencia del plazo pactado, manifiesta que debe desaprobarse aquella doctrina que considera que nace del comodato, a cargo del comodante, la obligación de no exigir (no repetir) la restitución de la cosa prestada por todo el tiempo convenido o consuetudinario, ya que -como asevera Tamburrino- no se está ante una “obligación autónoma” y que más bien se está ante supuesto de hecho del perfeccionamiento del comodato, como lo es la tradición de la cosa al comodatario por todo el tiempo establecido. Cita doctrina al respecto. Señala que otro aspecto que tampoco tuvo en cuenta la juez de grado, consistió en la ausencia de mandato suficiente de los representantes legales de ambas sociedades para constituir un contrato de comodato, ni mucho menos por el extenso plazo de diez años. Sostiene que como expresión y concreción del objeto social, el representante de una S.R.L. sólo puede celebrar actos para los cuales posea la correspondiente autorización, y para aquéllos que no sean notoriamente extraños al objeto social (art. 58 L.C.). Refiere que es evidente que la explotación de un lavadero de camiones constituye un acto notoriamente extraño al objeto social de la demandada cuyas actividades comercial, inmobiliaria y financiera remiten necesariamente a la principal que es el ramo de la construcción. Agrega que tampoco desde la perspectiva de la propietaria es dable comprender que el representante legal obligó a la sociedad por un contrato de las características que le atribuyó la juez a quo y que tampoco hace a su actividad específica en orden al objeto social indicado. Por ello, al encuadrarse el caso como un contrato de comodato permanente se termina colocando al firmante en calidad de representante legal de la actora en un supuesto de acto violatorio de su competencia, lo que conduce a la invalidez del mismo. Y por ende, tampoco por esta vía es posible determinar que la voluntad de la actora fue constituir un contrato de comodato, ni mucho menos por diez

años, ya que además de no observarse los caracteres que tipifican aquél, no existen antecedentes que permitan afirmar que ésa fue la real voluntad de la accionante. Agrega que dada la amistad entre socios de ambas partes, sólo cabe concluir que T. P. SRL conocía perfectamente el objeto social de T. C. SRL, razón por la cual era de su pleno conocimiento que no se hallaría entre las actividades inherentes al objeto social el pretenso comodato a diez años que sin fundamento alguno ensayó en su defensa. Cita doctrina y jurisprudencia que avalan su postura. Afirma que la sentencia apelada se sustenta en normas inaplicables al caso y en la omisión de aplicar las que corresponden, lo que conculca el derecho de defensa que consagra el art. 18 de la C. N. y daña el derecho de propiedad (Art. 17 C.N.) realizando una inadecuada aplicación normativa en violación al art. 31 C.N. Señala asimismo que la interpretación incorrecta del documento extendido por la actora priva de una recta interpretación de la voluntad y fin tenido en miras por las partes, lo que aunado a la deficiente aplicación normativa conduce a la invocación de la arbitrariedad sentencial, por lo que articula de manera expresa, positiva y precisa, la reserva de plantear en su ocasión el Caso Federal conforme lo regula el art. 14 de la ley 48. Concluye en definitiva peticionado se revoque en todas sus partes la sentencia recurrida y se haga lugar a la demanda de desalojo impetrada por su representada, con costas a la contraria.---------- ----------

--- III. Corrido traslado a la contraria del memorial de agravios mediante providencia de fs. 244, a fs. 249 se ordena el desglose y posterior entrega a su presentante del escrito de conteste presentado por la parte demandada, por no haber dado cumplimiento a la intimación de acompañar copia de dicho escrito conforme lo establece el art. 121 del C.P.C.C. ---------- ----------

--- IV. Ingresando al tratamiento de las cuestiones traídas a resolución de esta sede, las que en esencia se reducen al cuestionamiento de la consideración como comodato del permiso de uso que suscribiera la parte actora, así como a la impugnación del rechazo de la demanda, tanto como la falta de adecuación de la sentencia en crisis al ordenamiento vigente, anticipo que luego de leer detenidamente la sentencia de grado encuentro que el recurrente acierta sustancialmente en su planteo. Sin embargo, paradógicamente, la sentencia de grado deberá ser confirmada, bien que por fundamentos radicalmente distintos a los deficientes que empleara la juez de grado.-----

--- La sentencia de fs. 225/229 no constituye derivación razonada del derecho vigente, de acuerdo a las circunstancias comprobadas de la causa por lo que, conforme la exigencia que la Corte Suprema de Justicia en materia de fundamentación impone a las sentencias judiciales, la misma no porta un sistema argumental que la soporte. Ello exigirá a esta Sala, dictar una sentencia que sí porte los fundamentos adecuados al caso, de modo de que esta causa cuente con un decisorio que constituya una decisión válida y que encuadre debidamente las circunstancias comprobadas de la causa. --------

--- Ahora bien, llamativamente, todos los sujetos procesales actuantes en esta causa han errado el sendero al efectuar el encuadramiento jurídico de esta difícil y novedosa

cuestión; ello, pues además de errar el sendero la juez de grado en esta causa, no son dirimentes ninguna de las alegaciones planteadas ni por el actor ni por el demandado, cosa sorprendente, en verdad.----------

--- La Sra. Juez de grado razona en su decisorio del siguiente modo: visto que existe un permiso de uso suscripto por la actora, ello prueba la existencia de un comodato entre las partes, aunque no pueda considerarse a ese permiso como la instrumentación del comodato mismo. Según la a quo se trataría del “marco de ese comodato”.----------

--- Si se aprecia detenidamente la sentencia de grado no existe más motivación sustancial del decisorio que ese solitario párrafo de fs. 227vta. El resto de los contenidos de la sentencia de grado o son generalidades o son conjeturas. Y ambos no constituye derivación razonada del derecho vigente, de acuerdo a las circunstancias comprobadas de la causa, lo que resulta esencial para estar en presencia de una sentencia válida. Ello, pues las generalidades –o generalizaciones- no pueden dar adecuado soporte a una decisión, precisamente porque no bajan la decisión al plano de los hechos de la causa, y las conjeturas están prohibidas a los jueces, ya que ellas no son ni presunciones ni probanzas, flotando en un limbo que se encuentra más allá de los medios convictivos admisibles en una litis.----------

--- Ya he advertido en votos anteriores sobre la inconveniencia de que los jueces de grado se valgan de conjeturas al resolver las causas judiciales que se someten a su decisión (conf. mi voto en sentencia de esta Sala del 02 de octubre de 2008, dictada in re “D. M. H. c/ T. S.R.L. s/ dif. de hab. e indem. de ley” (Expte. N° 22.899 - Año 2008). Como dije en ese voto y reitero aquí, una de las formas más seguras y primarias de evitar que el proceso termine convirtiéndose en un juego de ficciones es evitando que en él se eche mano de suposiciones y conjeturas, no avaladas por prueba alguna. En el proceso sí pueden emplearse inferencias lógicas o inducciones extraídas de la existencia probada de cuatro o cinco extremos de hecho que permiten inducir una determinada regla o extremo. Pero no puede tolerarse en el proceso judicial el uso de conjeturas travestidas de pruebas. ----------

--- La Sra. Juez de grado realiza una confusa construcción argumental en la que se da por existente a un comodato que no se sabe de qué fuente surgiría, pues se aclara que no del permiso de uso. ----------

--- Si bien es cierto que el comodato es un contrato no formal y que él puede probarse por cualquier medio de prueba, lo cierto es que debe estar probada su existencia misma, no pudiendo admitirse que se conjeture ella a partir de hechos aislados. ----------

--- Bien se ha dicho que aunque el comodato pueda probarse por cualquier medio (art. 2263 del Código Civil), la prueba de las modalidades temporales y demás condiciones del contrato contiene la limitación que, para la locación (remisión de su art. 2264) impone su constancia por escrito (art. 1 de la ley 23091, que lo ha erigido en contrato formal para la prueba, arts. 1191, 1543, 2285 y concordantes del cuerpo legal citado) (C. Nac. Civ., sala G, 19/12/1996, “VAGO, Jorge Darío v. VAGO, Guillermo

s/DESALOJO” e ídem, sala G, 21/11/1997, “GÓMEZ, Marcos Ricardo v. DENDRAK, Elena Elisa y otros s/ DESALOJO”, ambos en AbeledoPerrot online e ídem, 12/03/1993, Sociedad Económica de Chiavari v. Del Valle Farías, Dora y otros, JA 1994-I-611).-------

--- El caso es que en autos no está probada la existencia misma del comodato. Está probada la existencia de un permiso de uso, que no es lo mismo y al que la propia juez inferior reconoce que no configura un comodato, con lo cual, si ese instrumento no es un comodato, si no está probado claramente que de hecho se haya concluido uno ni existen otros instrumentos acompañados a la causa que lo prueben, fuerza es concluir que el comodato invocado por la accionada y la juez de grado surge de conjeturas o intuiciones subjetivas, pero no de pruebas admisibles en esta causa. ----------

--- Y no cabe soslayar, además, que está reconocido por la propia demandada al contestar la demanda, que el alegado comodatario “con posterioridad a entrar en la tenencia del inmueble, ha retribuido espontáneamente el uso otorgado, mediante –entre otras cosas- el lavado sin cargo de algunos vehículos de la parte actora, o festejando un fin de año con la actora y su gente en la parrilla…” (cfr. fs. 93/94). La aclaración posterior de que esta retribución no afecta la gratuidad consustancial al comodato que hace la demanda es inane para afectar este reconocimiento, conforme se verá. ----------

--- Bien se ha dicho que “el Código distingue entre comodato y arrendamiento por el carácter gratuito del comodato frente al carácter retribuido del arrendamiento. El pago del precio no desnaturaliza por sí mismo el comodato si, por ejemplo, el precio no tiene un carácter retributivo sino compensatorio de los gastos que ocasiona la detentación de la cosa…” (ALVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio, “Curso de derecho de obligaciones”, Edit. Cívitas, 1ª edic., Madrid, 2002, vol. II, p. 219).----------

--- Ahora bien, el que reconoció que había dado espontáneamente una “retribución” al supuesto comodante es el aquí demandado, con lo que la confesión de su parte, hace plena fe y no requiere de otras probanzas, por más que haya luego pretendido acotar el alcance de su reconocimiento, ya que las declaraciones hechas en juicio prueban en contra pero no a favor, a mérito del principio “in contra se pronuntiatio”, reiteradamente aplicado por esta Sala y muchos otros tribunales. ----------

--- Como dijera en diversos votos de mi autoría, el reconocimiento del actor con un intento de aminoración posterior a través de la afirmación de un hecho improbado por su parte, torna aplicable al caso el principio “in contra se pronuntiatio” (cfr. mi voto en decisión de esta Sala del 30/9/08, en autos “P. N., B. E. c/ G., C. y/o quien resulte resp. laboral de la agencia local de la empresa de Transp. TUS s/dif. de hab. e indem. de ley” – Expte. 22935 – Año 2008, regitrada al Nro. SDL de 2008) e ídem, 21/8/08, in re “F., M. c/ B., O. H. y Otros s/ Cobro de Haberes e Indem. de Ley” (Expte. n° 22.863 - año: 2008, registrada al Nro. 54 SDL de 2008) e ídem, 08/10/2008, in re “M. L., C. c/ S., H. y otro s/ cobro de pesos – laboral” (Expte. n° 22.805 - año: 2008). Este principio, sencillamente explicado, consiste en que las afirmaciones de las partes en jucio no pueden probar a su favor pero sí en su contra, lo que hace que deba tomarse el

reconocimiento de la demandada, de fs. 93 in fine/94 ab initio, sin el acotamiento o aclaración intentada luego.----------

--- No cabe soslayar asimismo que, frente a la consensualidad natural de los contratos conmutativos, el préstamo de uso de esencia gratuita presenta una gran facticidad, lo que ha confundido muchas veces a quienes no están acostumbrados a frecuentar los arcanos del derecho. Ello porque la facticidad, para ser reconducida a un esquema conceptual sostenible, requiere de gran versación y mente abierta, no apegada a dogmatismos y a generalizaciones excesivas.----------

--- Ergo, no existe propiamente un comodato en el caso de autos, ni cabe aplicar a la situación fáctica de base aquí acreditada, las normas de éste, que resultan incompatibles con la esencia de la relación existente entre las partes, al menos, en lo que a la prueba traída a autos respecta. ----------

--- Es que, si el propio presunto comodatario reconoce que espontáneamente ha decidido “retribuir” el uso, ya no se está en presencia de un comodato, pues la retribución, sea en especie o en dinero, es ajena y excluyente a la figura del comodato. Podrá, entonces, tratarse de otro contrato –de naturaleza atípica o innominada- pero no de un comodato. ----------

--- Por otra parte, no ha quedado probado en autos que se esté en presencia de un comodato. Tanto la juez de primera instancia, como la demandada razonan erróneamente en sus intervenciones en esta causa, al sostener –*expresamente uno e implícitamente otro*- que probada la existencia de un permiso de uso, debe considerarse que se está en presencia de un comodato.----------

--- Este razonamiento aparente encubre una falacia. Es que, el comodato no es la única figura que corporiza un préstamo de uso. Es la más conocida y la figura típica, pero al lado de ella pueden existir, y de hecho existen, otras formas de permisos de uso de bienes muebles o inmuebles, que conceden tenencias precarias temporales, sin configurar esencialmente un comodato y sin serles aplicables las normas de éste.--------

--- La a quo presupone que el permiso de uso que se encuentra glosado a fs. 37 prueba la existencia de un comodato, incluso admitiendo que ese instrumento no es tal, sino su prueba. La pregunta surge neta: “¿si el instrumento de fs. 37 prueba el comodato –pese a no serlo- y nadie ha sostenido en autos que la relación contractual entre las partes existiera antes de la fecha de ese documento y si el comodato es un contrato real, cuál sería la prueba existente en autos de que verdaderamente existió tal comodato?.---------

--- Si las partes hubieran sostenido que tenían una relación previa, por la cual de hecho una de ellas habría entregado en comodato el inmueble a la otra, y luego firmado la autorización o permiso de uso, podría utilizarse la firma del documento como un elemento que, junto a otro, sirviera de indicio de la existencia de tal contrato. Pero no habiendo las partes sostenido tal extremo (cfr. fs. 38 y 50/56), carece de apoyatura la afirmación de la a quo de que el permiso de uso prueba el comodato. ----------

--- El error fundamental del decisorio de grado radica en que no cabe predicar la existencia de un contrato cualquiera –y menos de uno esencialmente gratuito, como el comodato- sin que él surja de una causa o fuente jurídica probada y admisible (art. 499 Cód. Civil).----------

--- El comodato es un contrato típico, que instrumenta normalmente una prestación de cortesía, desinteresada, basada normalmente en un conocimiento o relación personal o afectiva previa entre los contratantes y de esencia intuitu personae, mediante la cual una persona (comodante) entrega a otra (comodatario) una cosa mueble o inmueble en forma gratuita para su uso, sea durante un tiempo establecido o sin fecha de extrainción determinada.----------

--- La gratuidad es consustancial al comodato (art. 2255 del Código Civil y su doctrina), motivo por el cual si se ha establecido la entrega de una retribución, sea dineraria o en especie, el contrato no reúne los requisitos típicos de la figura del comodato, por lo que se tratará de un contrato atípico afín a él, pero no de un comodato.----------

--- Pero, al lado del comodato, existen otros contratos, de naturaleza atípica que instrumentan relaciones parecidas al comodato civil, pero no equivalentes a él, ni subsumibles dentro de las normas que a él dedica el Código (arts. arts. 2255 y sstes. del Código Civil).----------

--- Daremos precisiones. A) Un ejemplo de ellas es el **comodato comercial**, que no se rije por las normas de su homónimo civil (cfr. los fallos de la Excma. C. Nac. Com., sala D, 03/11/1992, A. LISCOVSKY E HIJOS Y CÍA. SA v. BODEGAS Y VIÑEDOS PEÑAFLOR SA S/ SUM.", en AbeledoPerrot online y el de la C. Nac. Crim. y Corr., sala 5ª, 16/08/1983 -Sole, Hugo) JA 1984-I-118).----------

--- B) Otro ejemplo es el del "**mero permiso de uso de un espacio**", que permite a quien lo otorga requerir del permisionario o comodatario precario la restitución de la cosa en cualquier momento (cfr. C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 2ª, 29/10/1998, "COMISIÓN COOPERADORA DEL POLICLÍNICO FERROVIARIO CTRAL. v. CHEMES, JULIO GABRIEL s/ rescisión de contrato. CAUSA 2356/92. Y causa acumulada: INSTITUTO DE SERVICIOS SOCIALES PARA PERS. FERROVIARIO v. COMISIÓN COOPERADORA DEL POLICLÍNICO FERROVIARIO CENT. Y OTRO s/ nulidad de actos jurídicos. CAUSA 4686/91", ambas en AbeledoPerrot online). ----------

--- C) El precario es el más conocido de los casos de **tenencia precaria** y, por ende, libremente revocable por el concedente. A su respecto se ha dicho que el precario es el derecho de ocupar, disfrutar usar, gratuitamente de una cosa en virtud de un título revocable según el arbitrio de quien autoriza la ocupación. A diferencia del precarista del Derecho Romano, el que prevé el art. 2285 CC., carece de la posesión de la cosa y es sólo un tenedor de ella. Además, ninguna formalidad es exigida por la ley al establecer en cabeza del comodante la facultad del recupero de la cosa dada en comodato, cuando éste es precario (C. Nac. Esp. Civ. y Com., sala 4ª, 30/07/1985, Albarracín, Nélida B. R. y otra v. Albarracín Soler, Amalia R. y otra, JA 1986-I-185).------

--- D) Otra situación de **tenencia precaria es la del inquilino**, luego del vencimiento del plazo contractual. En este sentido, se ha dicho que configura una "tenencia precaria" a los fines del art. 676 bis CPr. Bs. As. la detentación del inmueble que ejerce el inquilino con posterioridad al vencimiento del contrato de locación, aun cuando se hubiera continuado con el pago de los arriendos, ya que su permanencia depende exclusivamente de la voluntad del locador (art. 1622 CC.). (C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1ª, 15/04/1999, Franco, Cándido v. Blascow, Ricardo, JA 1999-IV-435).-------

--- E) Otro supuesto de tenencia precaria lo da **la detentación**. La distinción doctrinaria entre tenencia y detentación, posee fuerza legal, tanto en el sistema original del Código (art. 2186 C.C.) como en la reforma de la ley nº 17711, ya que el art. 2490 C.C. también la consagra y le asigna diferentes efectos. La tenencia implica la existencia de un interés propio (comodato, locación) o ajeno (mandato, representación o depósito); la detentación, en cambio, consiste en una relación de dependencia, hospedaje u hospitalidad (C. Civ. Neuquén, sala 1ª, 10/10/1995, ROA SOTO LUIS HERNÁN v. MÉNDEZ CEFERINO HERMENEGILDO Y OTRO s/ SUMARISIMO, en Juba sum. Q0001277).----------

--- F) Un nuevo caso lo configura **la situación del concubino o concubina** que entró a la tenencia del inmueble con el occiso. En esta línea se ha dicho que el concubinato no da derecho a la continuación en el uso del inmueble a la muerte del concubinario propietario, ya que la concubina no habrá adquirido derechos respecto de la titularidad del bien y, por ende, no puede encontrarse en mejores condiciones, que el heredero forzoso que es el actual dueño de aquél (C. Nac. Civ., sala H, 27/06/2002, Guralnik, Andrea Claudia v. Anconetani, Edy Esthela y otro s/desalojo, en AbeledoPerrot online).-

--- Surge así claramente demostrado que existen numerosos supuestos de tenencia provisional de un bien y que el hecho de que el comodato sea la figura más corriente utilizada para instrumentar una relación de uso gratuito, no significa que él sea el único posible encuadramiento para esa situación----------.

--- Es más, pensando un poco existen multitud de situaciones en que por diversas razones se concede a una persona el uso gratuito de un bien, pudiendo o no existir un comodato. Por solo poner un par de ejemplos, la tenencia precaria concedida a un puestero de un establecimiento ganadero o agrícola, mientras se encuentre en relación de dependencia con su empleador, la tenencia precaria concedida a un portero o encargado de un edificio de propiedad horizontal de una unidad de propiedad común, mientras se desempeñe en tal cargo, la tenencia precaria concedida por un propietario de un inmueble a su hijo y su esposa o concubina, para que vivan allí, etc. En todas estas situaciones hay una relación jurídica de base que da apoyatura a una tenencia precaria, pero no propiamente un comodato, el que muchas veces no se instrumenta precisamente porque parece obvio que cesada la relación basal o de apoyo de la tenencia, ésta cesa y el tenedor precario debe devolver el inmueble ante el requerimiento del propietario o dador de uso. ----------

--- De tal modo, existe en el ordenamiento argentino el comodato, pero también existe el precario. El comodato es el préstamo de uso estable, a plazo, que tiene diversas características esenciales, como la gratuidad (art. 2255 CC), la informalidad (art. 2263 CC) y su carácter de contrato real, que se perfecciona con la entrega de la cosa (art. 2256 CC). Puede él materializar un préstamo de uso de cosas consumibles o no consumibles, pero cuando el préstamo tuviese por objeto cosas consumibles, sólo será comodato, si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente (art. 2260 CC). Por medio de un comodato se concede solamente el uso del bien dado en comodato, sin consentir que el comodatario haga suyos los frutos. En esta línea dice el art. 2265 CC que el comodante conserva la propiedad y posesión civil de la cosa. El comodatario sólo adquiere un derecho personal de uso, y no puede apropiarse los frutos ni aumentos sobrevenidos a la cosa prestada. ----------

--- Piénsese que en autos se ha establecido una relación jurídica por medio de la cual se concedió al permisionario un permiso de uso, por medio del cual se lo autorizaba a explotar un lavadero de camiones, instalando luego el mismo un restaurant y parrilla anexo, en el mismo lote. Este tipo de prácticas son incompatibles con un comodato. -----

--- Actor y demandado se han enfrascado en un debate inconducente sobre si constituye un comodato o no la vinculación entre las partes de autos; el actor sostiene que no es un comodato y el demandado que sí, sin advertir que ello es irrelevante para la correcta resolución de la causa, porque no se trata la vinculación jurídica sub lite ni de un comodato, ni de un precario, sino de una declaración de voluntad unilateral, que generó confianza en la otra parte y que al ser aceptada generó una vinculación contractual atípica, una vinculación obligacional fáctica, que al tener un plazo expreso establecido en la propia declaración nunca puede constituir un supuesto de precario, pues el precario es esencialmente una concesión de uso sin plazo, sometida a extinguirse, ante un requerimiento espontáneo realizado por el concedente, cuando lo crea conveniente éste. ----------

--- La existencia de un plazo expreso fijado por el declarante unilateral en el instrumento de fs. 37 lo aleja esencialmente del precario, resultándole inaplicable al caso el art. 2285 CC; sin embargo, ello no empeora conceptualmente la posición de la actora, que pretende la restitución del bien, porque tampoco configura tal relación un comodato, como bien lo dice su parte en la expresión de agravios. La ausencia de gratuidad y la modalidad de que en esta vinculación entre partes el tenedor del bien lo explote y se quede con los frutos, además de reconocer haberlo “retribuido”, aleja esencialmente el sub lite de la figura del comodato, a la que estas características desbordan absolutamente, con lo que tampoco le sería aplicable al caso el régimen de los arts. 2255 y sstes. CC. ----------

--- El grave yerro cometido por la a quo, se basa en no advertir la posible atipicidad del contrato que esgrimen las partes, sobre el que cabe incluso dudar acerca de su contractualidad, pues en su origen se trata de una declaración de voluntad suscripta por

una persona sola, conforme surge de fs. 37, la que instrumenta una autorización de uso a favor de otra empresa, a la cual se denominada “permisionario” y no comodatario. -----
--- Si bien es cierto que los jueces no deben guiarse por el nomen iuris que las partes hayan dado a un contrato, también es cierto que para mudar la figura elegida por ellos a un encuadre distinto, los jueces deben tener suficientemente acreditada la esencia y alcance de esa figura contractual, so riesgo de desnaturalizar la voluntad de las partes, so capa de interpretarla. ----------
--- Como dije en un voto de mi autoría, en sentencia de esta Sala del 8 de julio de 2009, in re "P., A. R. C/ L., B. I. s/ Rescis. Contrato - daños y perjuicios" (Expte. 170 - Año 2009 CANE), la interpretación que un juez haga de un contrato debe respetar la esfera de legítima voluntad de las partes al plasmar el contrato, no siendo admisibles las interpretaciones desnaturalizantes o conjeturales que so pretexto de una interpretación creativa o lograda, terminen menoscabando esa voluntad o extendiéndola ad infinitum. -
--- Agregué allí que no podía olvidarse que el juez no es parte en el contrato y que las partes gozan de autonomía en sus negociaciones dentro del marco de los derechos libremente disponibles. No tratándose de cuestiones donde esté comprometido el orden público –en autos no lo está en esta materia- las partes son libres para pactar las condiciones que mejor les convenga a sus intereses. Y, nunca es sobreabundante recordar, el principio de que los jueces no tienen por misión corregir malos negocios, inmiscuyéndose en un contrato para auxiliar a una de las partes.----------
--- Dije después en ese voto que si el contrato no es abusivo, si no es usurario, si no está comprometido el orden público el juez no puede prescindir de los términos del contrato al momento de fallar. Lo contrario no es interpretar el contrato ni apreciar la prueba sino, todo lo contrario, es prescindir de uno y de otra. La medida de la intervención de los jueces en los contratos es la regla de la mínima intervención posible. Sólo ante supuestos de ineficacia –total o parcial- del contrato los jueces deben intervenir, para restablecer el equilibrio negocial roto... el juez no puede apartarse de los términos del contrato, aunque ellos sean más o menos favorables para alguna de las partes. El juez no es componedor de malos negocios ni un árbitro de lo que es lucrativo o conveniente para las partes. Entre partes adultas y respecto de derechos libremente disponibles y sin negociaciones viciadas, ellas pueden consentir lo que les parezca adecuado, aún si se trata de un mal negocio. Lo contrario sería establecer una especie de tutela o curatela judicial por sobre los contratantes, lo que resulta inadmisible e ilegal, en aras del texto y el espíritu del art. 1197 C.C.. (cfr. mi voto, en sentencia de esta Sala del 8 de julio de 2009, in re "P., A. R. C/ L., B. I. s/ Rescis. Contrato - daños y perjuicios" (Expte. 170 - Año 2009 CANE). ----------
--- A la luz de esa doctrina, que constituye doctrina legal vigente, menos aún procede que un juez conjeture obligaciones a cargo de un “contratante”, creándolas ex nihilo a partir de una frondosa imaginación y sin dar a sus desarrollos el adecuado soporte argumental, que demuestre de qué matriz obligacional admisible surge esa obligación. -

--- Bien ha dicho el maestro ÁLVAREZ CAPEROCHIPI que “El comodato se funda ordinariamente en un acto expreso y voluntario del comodante, pues el uso de cosa ajena sin título obliga también al abono del precio o provecho que reporta su detentación, tal como hemos visto en el régimen general del enriquecimiento sin causa” (ALVAREZ-CAPEROCHIPI, José A., “Curso de derecho de obligaciones”, Edit. Cívitas, 1ª edic., Madrid, 2002, vol. II, p. p. 217). ----------

--- En el decisorio de grado la conjetura ocupó el lugar de la probanza y la tipicidad contractual –extralimitada y disfuncionalmente aplicada- llenó todo el espacio de la relación esgrimida por las partes, cual si nos encontráramos en los tiempos de Roma, donde la atipicidad contractual equivalía a la desprotección, pues solo existían contratos rigurosamente típicos o la nada misma. ----------

--- Contrariamente a lo sostenido por la a quo y la accionada, existe en nuestro derecho y en varios otros de Occidente una figura –*opacada o difuminada, pero presente en nuestro ordenamient*o- que es el precario o la tenencia precaria, que no es solo el comodato sin plazo, el que constituye una de sus vertientes o supuestos, pero no la única. ----------

--- El precario desde los tiempos de Roma es una forma de préstamo de uso de una cosa, el que concentra varias especialidades o supuestos: el comodato sin tiempo fijado es una de sus formas (típica en el derecho argentino, a tenor de lo dispuesto por el art. 2285 CC); pero también una auténtica tenencia, una evidente situación de hecho, cuyo titular estaba protegido frente a terceros, incluso por interdictos (conf. BELLO JANEIRO, Domingo, “El precario”. Estudio teórico-práctico”, Ediciones Legales, Lima, Perú, 2012, p. 67).----------

--- La jurisprudencia española ha dado recepción a un interesante ramillete de casos de precario, donde han quedado asentadas interesantes premisas sobre el tema sub discussio; ellas son:----------

--- La situación de precario presupone, por una parte, la utilización gratuita por el precarista de un bien cuya posesión no le corresponde; y por otra falta de un título que, jurídicamente, justifique el goce, bien porque no se haya tenido nunca porque habiéndose tenido se perdiere (Audiencia Provincial de Gerona, 17 Sep. 1980, Ponente: Sr. Pérez Capella, RJC, I-1981, 31). ----------

--- El concepto de precario comprende tanto el supuesto clásico de posesión obtenido por pura concesión a ruegos del detentador, como las cosas de posesión meramente de la pura condescendencia del dueño, como finalmente, los supuestos de posesión sin título o con título ineficaz para enervar el ius posidendi del demandante (AP Gerona, 9 Oct. 1980, Ponente: Sr. Marañón) RJC, I-1981, 36).----------

--- Ni la mera tolerancia o situación de precario pueden, por sí, equivaler o sustituir a un acto autorizante, ni originar, por tanto, derecho subjetivo alguno a la prolongación de la situación de precario (Tribunal Supremo de España, 6 Jul. 1981, Ponente: Sr. Pérez Gimeno, RAJ, 1981, 3156). ----------

--- Hay precario no sólo cuando el propietario cede la posesión de la cosa para que otro la disfrute y se la devuelva cuando se lo reclame, sino también cuando hubo simplemente una situación de permisión tácita por tolerarse una posesión de hecho sin título alguno que la pudiera justificar e incluso cuando se detenta también sin título una cosa en contra de la voluntad del dueño que nunca consintió o cuando se produce un cambio de causa por cesar en su vigencia un contrato antes existente, y en definitiva, siempre que falta un título que pueda fundar la relación del precarista con el objeto poseído (Audiencia Provincial de Lérida, 8 Sep. 1980, Ponente: Sr. Delgado, RJC, I-1981, 29). ----------

--- Cuando el propietario y el ocupante no están unidos por una relación familiar o de parentesco, o por circunstancias especiales de amistad y agradecimiento, se crea una presunción iuris tantum de onerosidad en la ocupación (Audiencia Provincial de Gerona, 17 Sep. 1980. Ponente: Sr. Pérez Capella, RJC, I-1981, 31). ----------

--- Del ramillete de casos judiciales españoles referidos surge que el llamado precario crea a favor del precarista una suerte de detentación, esto es, una tenencia precaria.----

--- El régimen del precario, sea configurado por un comodato o no, es el mismo y es el marcado por el art. 2285 del Código Civil, esto es, la obligación del precarista de reintegrar la cosa dada en uso ante la revocación de la autorización por quien la diera.--

--- Por otra parte, si bien se mira el art. 2285 es meramente enunciativo y no taxativo, cuando afirma que "*Si el préstamo fuese precario, es decir si no se pacta la duración del comodato ni el uso de la cosa, y éste no resulta determinado por la costumbre del pueblo, puede el comodante pedir la restitución de la cosa cuando quisiere. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario".* ----------

--- Considérese que los dos ejemplos que da el artículo son meramente enunciativos, porque la norma no es taxativa, dado lo cual, la norma debe leerse así: "*Si el préstamo fuese precario… puede el comodante pedir la restitución de la cosa cuando quisiere. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario".* ----------

--- Pero, enunciativo o no, lo cierto es que la relación jurídica base de autos, desborda esencialmente el estrecho ámbito del precario, al contener un plazo expreso de vigencia y la autorización específica para desarrollar determinados actos, que exceden un comodato normal y más aún a uno precario. ----------

--- El problema central del caso que nos ocupa es que, al haber errado el sendero todos los sujetos procesales del grado, el debate en la litis se ha basado en una sucesión de ataques y defensas erróneas, desenfocadas, que no hay echado luz sobre la real esencia y encuadramiento de la relación jurídica de base de la discusión. Y la jueza a quo se ha plegado al desenfoque, dando lugar a una sentencia ilusoria, que no acierta en el encuadramiento y que soslaya demasiadas características de la relación de base, que debieron mostrarle que era ella esencialmente incompatible con el encuadramiento elegido por la juez inferior. ----------

--- El demandado y la juez de grado ha conjeturado la existencia de un comodato, pero han probado solamente la existencia de un permiso de uso, lo que dista bastante de ser lo mismo. Máxime cuando las características esenciales de la vinculación establecida por las partes, a partir del instrumento de fs. 37 son excluyentes e incompatibles tanto con la existencia de un comodato, como con la de un precario. ----------

--- Ello así, no constituye la sentencia de grado derivación razonada del derecho vigente, de acuerdo a las comprobadas circunstancias de la causa, por lo que debe ser modificada en su fundamentación, para dar paso a una sentencia ajustada a los hechos probados de la causa y que proceda a su correcto encuadramiento. ----------

--- Pero, sentado ello cabe decir que pese a no constituir la vinculación de base entre actor y demandado un comodato, al no tratarse propiamente de un precario, sino de una vinculación jurídica atípica, que tiene establecido su propio régimen jurídico, ello implica que existe en autos una causal suficiente para resistir la pretensión del actor de obtener la devolución del inmueble. ----------

--- El reclamo base de autos soslaya importantes razones que le privan o quitan los requisitos y presupuestos necesarios para prosperar.----------

--- En primer lugar, no puede dejar de ponderarse al resolver el caso que nos ocupa que el instrumento de fs. 37 es una declaración unilateral de voluntad, que concede un derecho de explotación, sujeto a un amplio plazo, con lo cual no se trata de un precario, en los términos del art. 2285 CC.----------

--- ¿Y entonces? ¿cuál es la solución correcta del presente caso?. ----------

--- Existen dos formas de encarar este sub lite y las dos llevan a igual destino, el rechazo de la demanda de desalojo. Me explicaré. ----------

--- Si se mira la relación de base entre actor y demandado, conforme se ha probado en la causa, desde un punto de vista conservador, ella configura un contrato atípico, parecido a un comodato, pero de perfiles diferentes a éste –como que autoriza una explotación, es retribuido y permite al tenedor conservar los frutos, que porta su propio régimen jurídico, que establece su duración (diez años, a contar desde el 17 de Agosto de 2010). Como contrato atípico que es –dada la confluencia de la voluntad declarada por el otorgante del permiso y quien lo aceptara y edificara en el inmueble y explota el mismo- el factum es captado por el ensamble normativo integrado por los arts. 1137, 1143, 1144, 1146, 1150, 1197, 1198 y concordantes del Código Civil, que llevan a concluir que quien estableciera una ventaja en favor de otro libremente, ante la aceptación de ese otro, ha quedado ligado a una vinculación contractual, por lo que debe respetar la voluntad comprometida y el plazo de otorgamiento del derecho. El resultado de ver las cosas de este modo sería el rechazo de la demanda de autos.-------

--- Si, como creo, en autos estamos en presencia de una declaración unilateral de voluntad, que porta los efectos de tal fuente obligacional –lo que implicaría subsumir el factum de la causa con un criterio más moderno- la solución sería la misma a la expuesta en el párrafo anterior.----------

--- El derecho reconoce, en ciertos y determinados casos, valor jurídico a la escueta declaración de voluntad de una persona; dichas declaraciones de voluntad reciben el nombre de negocios jurídicos unilaterales (VALENCIA ZEA, Arturo – ORTÍZ MONSALVE, Álvaro, Derecho civil. De las obligaciones, 9ª edic., Ed. Temis, Bogotá, 2004, p. 136). ----------

--- Obligación por voluntad unilateral es aquella que contrae quien emite una declaración en el sentido de querer obligarse hacia otro, que puede estar determinado o indeterminado al momento de efectuar la manifestación (CALVO COSTA, Carlos, “Derecho de las obligaciones”, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2009, t. 1, p. 89).----------

--- Bien mirada la cuestión, toda figura jurídica que obligue a una persona a mantenerse fiel a una declaración de voluntad previamente efectuada constituye una especie del género declaración unilateral de voluntad, como son la doctrina de los actos propios, la de confianza legítima y otras que puedan pensarse en similar rango de actuación.--------

--- Se ha definido al compromiso unilateral como el acto jurídico que crea una obligación a cargo de una persona y por su sola voluntad (MAZEAUD, Henri, Léon & Jean – CHABAS, François, Derecho Civil. Obligaciones, trad. Luis Andorno, Zavalía Edit, Bs. As., 1997, t. I, p. 444, Nº 359). ----------

--- También como un acto jurídico unilateral por el cual “el agente se compromete a satisfacer una prestación a favor de quien realice el hecho impuesto como condición” (LLAMBÍAS, Jorge J., “Tratado de Derecho Civil. Obligaciones”, >Edit. Perrot, Bs. As., 1980, t. IV-B, p. 318, Nro. 2979). ----------

--- En nuestro concepto, siguiendo una aguda definición de la actualizadora de la clásica obra del maestro GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Raquel CONTRERAS LÓPEZ, pensamos que declaración unilateral de voluntad "es la necesidad jurídica de mantenerse en actitud de cumplir voluntariamente una prestacion, de carácter patrimonial (pecuniaria o moral), a favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir, o que existiendo eventualmente, puede llegar a aceptar” (CONTRERAS LÓPEZ, Raquel Sandra, adiciones a la obra de GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, “Derecho de las obligaciones”, 16ª edic., Edit. Porrúa, México, 2007, p. 445, Nº 486bis; en igual sentido, TRIGO REPRESAS – LÓPEZ MESA, Tratado de la responsabilidad civil, 2ª edic., cap. 2).----------

--- El Prof. CAZEAUX, afirma que la “declaración unilateral de la voluntad”, es el poder de la sola voluntad del deudor, para crearse obligaciones a su cargo perfectamente válidas y exigibles, antes de la concurrencia de la voluntad del acreedor; y cuyo apartamiento, lógicamente, le impondrá responsabilidad civil por los perjuicios ocasionados (CAZEAUX, Pedro N., en CAZEAUX-TRIGO REPRESAS, Derecho de las Obligaciones, cit., T. I, p. 136, Nº 85).----------

--- Pudiera parecer, llegado este punto, que el tema que analizamos constituye una temática baldía, carente de efectos prácticos. Esto no es así en absoluto; por el contrario, algunas de las formas de manifestación de la voluntad unilateral, en los

últimos años han adquirido una decisiva importancia, la que se acrecienta día a día. Y el caso que nos convoca cabe sin esfuerzo dentro de esta matriz obligacional.----------

--- El “permiso de uso” glosado a fs. 37 configura una declaración unilateral de voluntad del emisor, que al establecer el plazo y modalidades de la relación que se establecía entre las partes generó una “confianza legítima” del aceptante, que llevó a éste a edificar en el terreno un restaurant y a mejorar las instalaciones del lavadero ya existente, conforme ha quedado probado en autos.----------

--- Bajo la denominación de doctrina de la confianza legítima, de la confianza justificada o de la expectativa plausible se aplica crecientemente en el mundo –también en la doctrina y jurisprudencia argentina-, una doctrina paralela o complementaria a la de los actos propios, que busca cubrir los intersticios que ella deja expuestos a la volubilidad y a la malicia y que, a veces, se solapa con ella.----------

--- La doctrina de la confianza legítima es una derivación directa del principio general de la buena fe, receptado por el art. 1198 CC, con lo que aplicable de oficio en las causas, justamente por la misión y facultad judicial de evitar abusos contra la buena fe en el proceso o fuera de él. ----------

--- Bien ha dicho la Prof. Hildegaard RONDÓN DE SANSÓ que “con la noción de confianza legítima se alude a la situación de un sujeto dotado de una expectativa justificada de obtener de otro, una prestación, una abstención o una declaración favorable a sus intereses, derivada de la conducta de este último, en el sentido de fomentar tal expectativa. Si bien entre nosotros la relación que da lugar a la confianza legítima generalmente se plantea frente a la Administración, también puede surgir entre particulares, por lo cual no sería correcto limitar la noción expresada a la esfera del Derecho Administrativo, aún cuando el presente estudio esté dedicado casi por entero a ese ámbito” (RONDÓN de SANSÓ, Hildegard, “El principio de confianza legítima o expectativa plausible en el derecho venezolano”, en “El derecho venezolano a finales del Siglo XX: ponencias venezolanas al XV Congreso Internacional de Derecho Comparado, Bristol, Inglaterra”, Caracas, 1998, p. 311). ----------

--- Lo más profundo que se ha escrito en nuestro país sobre esta doctirna pertenece al eminente profesor y ex camarista federal, Prof. Dr. Pedro José Jorge COVIELLO, en cuyo aporte se lee que “el principio (Vertrauensschutz, que en su textual traducción significa ‘protección de la confianza’, a la que luego se agregó en otras traducciones la palabra ‘legítima’) surgió en el derecho alemán, en donde adquirió talante constitucional, como una derivación del principio de seguridad jurídica (Rechtssicherheit), y se lo considera —junto con el último— como una de las consecuencias de los valores propios del Estado de Derecho” (COVIELLO, Pedro José Jorge, La confianza legítima, en ED 177-894). ----------

--- Agudamente se ha expuesto que “las razones que justifican la adopción del principio de confianza legítima son idénticas en todos los ordenamientos que lo han asumido. Se trata de una exigencia de la más elemental seguridad jurídica, y, a su vez, derivación

del Estado de Derecho. Todo ciudadano tiene derecho a prever y ordenar pro futuro su trayectoria vital; a que el Derecho le garantice un mínimo de estabilidad sobre la cual constituir un proyecto personal o profesional…" (SARMIENTO RAMÍREZ-ESCUDERO, Daniel, "El principio de confianza legítima en el derecho inglés: la evolución que continúa", Cizur Menor (Navarra), en "Revista Española de Derecho Administrativo", N.º 114, Edit. Civitas, Madrid, 2002, pp. 240 y ss.). ----------

--- Bueno es aclarar que la doctrina de la confianza legítima tiene un ámbito de aplicación colindante y a veces superpuesto con el de la doctrina de los actos propios. El riesgo de la superposición de territorios suele ser frecuente en el caso de doctrinas jurídicas creadas pretorianamente, como son ambas, a partir de un mismo principio general: el principìo general de la buena fe, previsto y receptado por el art. 1198 CC. ----

--- Parece atinado lo expuesto por el Prof. Pedro COVIELLO acerca de que el principio de la confianza legítima busca la protección de aquellas situaciones jurídicas en las que por aplicación de la doctrina de los actos propios u otros institutos no podría alcanzarse la solución justa del caso. El nexo que se puede encontrar con el estoppel y la doctrina de los propios actos es que existe un elemento común que es la confianza. Este principio impide que una de las partes cocontratantes realice actos posteriores que defrauden la confianza que su conducta anterior pueda haber generado en la otra parte, vinculándola a sus propios actos o prácticas anteriores (COVIELLO, Pedro José Jorge, La confianza legítima, en ED, 177-894).----------

--- Los requisitos de aplicación de la doctrina de la confianza legítima se dan en este caso. Ellos son cinco; uno de naturaleza subjetiva, tres de esencia objetiva y uno mixto (conf. López Mesa, Marcelo, "Declaración unilateral de voluntad y confianza legítima", en revista La Ley del 4 de Octubre de 2010 y en LA LEY 2010-E-1167 y ss.). ----------

--- Tales requisitos son: 1) Los sujetos (primer presupuesto subjetivo): Para que una situación de confianza justificada o de confianza legítima se produzca y sea invocable, deben existir al menos dos sujetos, que son los dos polos de la relación que generara la confianza. 1.a) El sujeto activo, que puede ser cualquiera que pretenda de otro la asunción de una conducta en determinado sentido; y 1.b) El sujeto pasivo de aplicación de la doctrina, es, generalmente, la Administración Pública, uno de sus organismos autárquicos, una sociedad de economía mixta, aunque en rigor puede serlo, una universidad, o incluso, un particular, como ocurre en este caso. ----------

--- 2) Un primer presupuesto objetivo, la existencia de una relación entre los sujetos enunciados en el numeral anterior, que permita el surgimiento de una confianza legítima, justificada o plausible y no culpable, ciega o torpe: La confianza no surge de la nada ni espontáneamente entre dos personas que, por caso, colisionan con sus automotores sin conocerse previamente. Hablar de generación de confianza en las relaciones instantáneas es casi una ocurrencia. Por ende, la confianza legítima, para ser admisible requiere de un relacionamiento o contacto previo de alguna entidad entre los sujetos activo y pasivo, pues de otro modo, no podrían esgrimirse la defraudación de

ninguna confianza relevante, pues no la habría o sería el fruto de la candidez o el excesivo entusiasmo. Tanto en los escritos de demanda como de contestación se hace referencia a una relación previa entre las partes, que alguna de las partes califica incluso como de relación familiar (fs. 38 vta.) y la otra como amistad (fs. 52). ----------

---3) Un segundo presupuesto objetivo, el hecho generador de la confianza: Este requisito implica la exigencia de una conducta generadora de confianza legítima en la contraparte. Pero debe tratarse de un hecho con potencialidad de creación de confianza, al no ser predicable la generación de una confianza basada en la nada misma o en meras conjeturas o verdaderas cabriolas argumentales sobre un hecho que no tiene normalmente asignada la significación que pretendió darle la persona confiada, que luego pretende transmutarse en actora en un juicio en base a esa confianza excesiva suya. La declaración unilateral de voluntad, suscripta por Don O. O. A., Socio Gerente de T. C. SRL, glosada a fs. 37 de autos, encarna este segundo presupuesto objetivo, idóneo o eficaz para generar la confianza de la demandada, acerca del permiso de uso y de su plazo de vigencia. ----------

--- La conducta generadora de confianza o conducta que crea “la expectativa es la posición asumida por el sujeto pasivo en el sentido de interpretar determinadas normas en un sentido específico; atribuirle o negarle consecuencias jurídicas a ciertos hechos; respetar situaciones preestablecidas; acogerse a la costumbre o usos de ciertas comunidades; darle un tratamiento específico a los sujetos que dependen de su esfera de competencia. En el ámbito de las relaciones entre particulares, la expectativa surge frecuentemente en las relaciones pre-contractuales, sobre todo en la conducta que puede hacer que se presuma la existencia de una promesa o compromiso preliminar. (RONDÓN de SANSÓ, Hildegard, “El principio de confianza legítima o expectativa plausible en el derecho venezolano”, cit, p. 325). ----------

--- 4) Un presupuesto mixto o estado de conciencia subjetivo-objetivo, que es el estado de confianza legítima en el mantenimiento de una situación jurídica: Si bien es un estado de conciencia, por lo que inicialmente es subjetivo, al no equivaler a la confianza ciega, a la candidez o al desenfado de asumir, como seguras, meras posibilidades, también tiene un importante componente de objetividad. Por eso decimos que se trata de una presupuesto mixto o subjetivo-objetivo. Se trata de un estado de conciencia “verificable” u “objetivado”, por llamarle de alguna manera, que descarte la alegación de una inocencia inadmisible entre sujetos económicos expertos. ----------

--- Este presupuesto “lo constituye la confianza justificada del sujeto de derecho respecto de la estabilidad y la previsibilidad del marco jurídico vigente y de la aplicación que de él hagan los distintos operadores jurídicos” (conf. CORTÉS CAMPOS, Josefina, “Cambio regulatorio y seguridad jurídica, breves notas sobre el principio de confianza legítima”, en la página de Internet de la Universidad de California, en http://www.escholarship.org/uc/item/3h66p191?display=all#page-1, p. 4). ----------

--- Y bien se ha dicho que “…para evitar toda forma de abuso, el emisor de la confianza debe permanecer vigilante. La confianza no debe ser ciega. No debe parecer una firma en blanco concedida a su destinatario. Necesita pues una parte de objetividad. Así, adoptando una actitud objetiva, la persona que da su confianza conserva un sentido crítico que le permitirá retirar a ésta a cada momento. La confianza no es pues una cosa adquirida. Puede transformarse en desconfianza. Por lo tanto de ahí, ciertos autores describieron la confianza como "la condición de un equilibrio, ella hace la alianza, un equilibrio en una estabilidad que se quiere prolongar. La confianza testimonia también el estatuto de enajenación del sujeto, ella compromete el devenir, por lo que no hay devenir sin alteridad” (CHASSIGNEUX, Cynthia, “La confiance, instrument de régulation des environnements électroniques”, en “Revue de droit de l'Université de Sherbrooke”, revista del 29 de Octubre de 2007. pp. 455/458). ----------

--- 5) Un presupuesto o elemento causal o finalista: Se requiere de un marco de legalidad en que se inserte la situación que se pretende mantener estable, para invocarla. ----------

--- En esta línea se dijo en un par de inteligentes fallos nacionales que “la seguridad jurídica es uno de los elementos fundamentales del principio del Estado de Derecho. Por ello, los individuos pueden fiarse de que sus acciones que son lícitas bajo el derecho actual, serán consideradas lícitas en el futuro. La seguridad jurídica significa para el ciudadano, en primer lugar, la protección de la confianza legítima. El principio de la confianza legítima, se erige en pieza clave… La actuación administrativa de un Estado de Derecho está (y debe estar) caracterizada por la existencia y a la vez por la permanencia de un determinado status quo de reglas y decisiones fijas, que estimulan, dirigen y limitan la vida social y el comportamiento del individuo dentro de la sociedad (cfr. CNFed. Contenciosoadministrativo, sala IV, "in re" "Lagos Alcaino, María Teresa y otros c/Universidad de Buenos Aires (resol. Cs 938/98)", Expte. N°: 11.265/2000, sentencia del 5/07/01); ídem, sala II, 20/2/07, “García Fernández, Agustín M. c. Estado Nacional”, en La Ley Online, voto de la Dra. Garzón de Conte Grand, todos en AbeledoPerrot online). ----------

--- Es que, la confianza alegada no puede partir de la antijuridicidad en que se aposentara quien la invoca. No cabe proteger a través de esta herramienta situaciones jurídicas consolidadas en condiciones de absoluta y flagrante anomia. ----------

--- La invocación de esta doctrina no puede partir de la antijuridicidad es que el sujeto activo no debe haber provocado con dolo o alguna maquinación el error administrativo o de su contraparte, que luego pretende utilizar en su beneficio. Ello implica además que debe existir buena fe en el sujeto que invoca esta doctrina, pues ella no es el ámbito del relativismo moral más descarnado. ----------

--- En el caso que nos ocupa la legalidad del actuar de ambos sujetos procesales es irreprochable: la concesión y aceptación de un permiso de uso de un predio del concedente, para destinarlo a una explotación lícita, autorizada por el Municipio, a

través de habilitaciones específicas, muestra una absoluta regularidad jurídica, con lo que se cumplen en el caso, los cinco presupuestos o requisitos de la doctrina de la confianza legítima.----------

--- Resulta claro que la confianza o expectativa debe ser conforme con el ordenamiento jurídico, en forma tal que no existan normas de orden público que se opongan a la satisfacción de la pretensión, lo que llevaría a calificarla de antijurídica o ilegítima, debiendo existir además buena fe en el sujeto activo. En el caso que nos ocupa no las hay, por lo que la legalidad de la relación jurídica de las partes es indudable. ----------

--- Para que exista una confianza suscitada que amerite la aplicación de esta herramienta, la misma debe surgir de la concurrencia o conjunción de los elementos o requisitos ya señalados, bastando la falta de uno solo para que la idea resulte inaplicable. En el caso que nos ocupa se reúnen todos y cada uno de ellos, no faltando ninguno, lo que abre la puerta a la aplicación de tal doctrina al sub lite.----------

--- La admisión de la aplicación de la doctrina a un caso habilita la procedencia de la acción promovida por el sujeto activo frente al sujeto pasivo. La pretensión del sujeto activo que alega la existencia de confianza legítima en su favor, en general pretende el mantenimiento de una situación jurídica en la que el peticionario se hallaba emplazado.

--- En esta línea se ha juzgado reiteradamente que el principio de protección de la confianza legítima de los ciudadanos en la observancia y el respeto de las situaciones jurídicas derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes permite mantener los efectos de determinadas situaciones, lo que se justifica por la salvaguarda que merece el particular que confió legítimamente en la estabilidad de la situación jurídica creada por la contraparte (vfr. Trib. Sup. Just. de Córdoba, sala Contadm., 14/10/05, “Aguas Cordobesas S.A. c. Provincia de Córdoba”, en LLC 2006, p. 337, fallo liderado por el agudo voto del Dr. Domingo Juan Sesín e ídem, Sent. Nro. 117/2001 "Abrahin, Carlos Eduardo..."; Coviello, Pedro José Jorge, “La protección de la confianza del administrado, Derecho argentino y derecho comparado”, Ed. Lexis Nexis, AbeledoPerrot, Buenos Aires 2004, pp. 391 y ss.). ----------

--- El efecto que la doctrina de la confianza legítima, derivación directa del principio general de la buena fe (art. 1198 CC) protege la confianza legítima del accionado de autos, basada en la declaración unilateral de voluntad de fs. 37 de estos actuados, dando causa al mantenimiento de la tenencia del terreno dado en uso a su parte.---------

--- Otorgar un permiso de uso de un inmueble por diez años a un permisionario de uso y luego, sin causa admisible alguna probada –y sin invocar incluso alguna procedente- pretender revocar el permiso intempestivamente y en forma abrupta, vulnera la manda del art. 1198 del Código Civil, poniendo al concedente en franca contravención a las exigencias de esa norma, lo que improcedente convalidar, por lo que procede rechazar su pretensión, que se aprecia violatoria del principo general de la buena fe, verdadero eje de nuestro sistema normativo, el que esta Sala ha hecho valer –incluso de oficio- en numerosos decisorios (conf. sentencias de esta Sala del 30/09/2008, in re “P. N., B. E.

c/ G., C. y/o q' rlte. resp. laboral de la agencia local de la empresa de transportes T. s/ Dif. de Hab. e Indem. de ley" (Expte. N° 22.935 - Año 2008); ídem, 24/06/2009, in re "C., H. O. c/ Z., J. s/ Cobro de Pesos Laboral ficha 9563" (Expte. 286 - Año 2009 CANE); ídem, 09/11/2011, "HEREDEROS de J. M. s/ Tercería de Mejor Derecho en Autos "P., R. A. c/ S. E. S. S.A. s/ COBRO DE PESOS" (180/87/1983/34699)" (Expte. 540 – Año 2010 CAT), etc., todos ellos publicados en sist. Eureka.----------

--- Como dijera en mi voto de la causa "A. de R., A. c/ P., R. C. s/ Sumario" (Expte. Nº 22.728 - año: 2008), en sentencia de esta Sala del 20/08/2008, y en otros posteriores en que reiterara tales conceptos, el maestro Carlos DE LA VEGA BENAYAS ha expresado que "el Código civil es claro al decir que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe. Formula aquí, en forma de mandato, un postulado de ética social, un deber de comportamiento conforme a la moral social imperante, vigente. Un postulado de moral general que, al interferir en las relaciones jurídicas, adopta la formulación de un principio general de Derecho, el de la buena fe, aplicado según las reglas de la tópica, es decir, conforme a las exigencias del caso o problema y a la concurrencia en él de circunstancias morales o de la ética imperante: honradez, rectitud, diligencia, ausencia de dolo o mala fe, cooperación, consideración del prójimo, como «topoi» reguladores o informadores" (DE LA VEGA BENAYAS, Carlos, "Teoría, aplicación y eficacia en las normas del Código Civil", Edit. Cívitas, Madrid, 1976, p. 249). ---------- ----------

---- La buena fe es una regla de conducta "que exige a las personas de derecho una lealtad y una honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es una norma de comportamiento que debería ser apreciada in abstracto; es una buena fe-lealtad que el derecho positivo impone en las relaciones contractuales y extracontractuales" (IVON LOUSSOUARN, M., La buena fe, en "Tratado de la buena fe en el derecho", Marcos Córdoba (dir.) - Lidia Garrido Cordobera (coord.), Edit. La Ley, Buenos Aires, 2004, T. II, p. 9).----------

----La buena fe implica, entonces, una serie de obligaciones, que se tornan exigibles, según las circunstancias y naturaleza de la actuación del sujeto; el principio general de la buena fe siempre exige una actuación honesta, bienintencionada, no innecesariamente dañosa, no dada a dobleces ni contramarchas.----------

--- Es que, como dijera en otro voto anterior, el principio general de la buena fe –o deber de actuar de buena fe, como se prefiera- es una exigencia insustituible, incanjeable e infungible de toda pretensión en derecho. Nadie puede hacer valer pretensiones sin este recaudo. Ningún segmento ni ningún plano del ordenamiento jurídico argentino escapa del principio general que receptara el art. 1198 CC en su reforma de 1968 (conf. Mi voto, en sentencia de esta Sala del 09/11/2011, in re "HEREDEROS de J. M. s/ Tercería de Mejor Derecho en Autos "P., R. A. c/ S. E. S. S.A. s/ COBRO DE PESOS" (180/87/1983/34699)" (Expte. 540 – Año 2010 CAT), en eldial.com y en sist. Eureka.-----

---

--- Y no actúa de buena fe quien primero confiere una autorización amplia, con un largo plazo de vigencia a otro y luego, sin sucesión de continuidad y sin dar razones admisibles para el cambio de actitud, pretende revocar esa autorización, predicando su carácter precario y exigiendo el inmediato reintegro del bien. Una conducta así contraviene la confianza que la concesión del permiso había generado en la contraparte, afectando ilegítimamente los intereses de ésta. ----------

--- Creo que lo expuesto hasta aquí basta para una correcta resolución de la litis. Por ende, resulta de aplicación el criterio de que los jueces no están obligados a ponderar todas las probanzas producidas en el juicio, ni a seguir a las partes en todas sus alegaciones y argumentos, bastando que se hagan cargo de aquéllos que sean conducentes a la decisión del litigio, lo que se ha plasmado en los razonamientos anteriores. ----------

--- V. Por las diversas razones explicitadas supra, propongo la confrimación de la sentencia apelada, bien que por otros fundamentos, así como la desestimación de la pretensión de desahucio contenida en la demanda, con costas a la actora en esta instancia, dada la inviabilidad sustancial de su planteo y su carácter de vencida (art. 69 CPCC). ----------

--- La imposición de las costas de esta instancia a la accionante procede, porque a tenor de lo dispuesto por el art. 69 CPCyC, el principio general es que "*La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado".* ----------

--- No estando acreditada en autos circunstancia alguna que amerite la aplicación de la excepción a este principio, contenida en el segundo párrafo de la misma norma, corresponde la aplicación del principio general en este caso.- ----------

--- En cuanto a las labores de alzada, las mismas habrán de ser recompensadas, con los siguientes estipendios: para el Dr. A. M. S., letrado de la actora, en la alícuota respectiva del 25% de los honorarios de grado de la parte actora; este porcentaje se justifica en atención a la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46 de la Ley XIII, Nro. 4). ----------

--- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO POR LA AFIRMATIVA.----------

----**A ESA MISMA CUESTIÓN PRIMERA** el Dr. Velázquez expresó: ----------

----Por respeto a la siempre deseable brevedad y acatamiento del principio procesal de economía, en su vertiente de tiempo, me remito a la sinopsis que de la decisión impugnada y de los agravios vertidos por los recurrentes realizara el ponente. ----------

----Poco añadiré a la sólida y detallada motivación fáctica y jurídica que el preopinante ha desarrollado sustentando su voto. Contrario a dicha economía de tiempo, por alongar innecesariamente este acuerdo, sería el realizar un nuevo tratamiento "in extenso" de todas las razones dadas, repetitivo de lo ya bien expresado por el colega. Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cual lo exigen la manda del

art. 169 de la Const. Prov., bastarán las consideraciones siguientes, escuetas pero dirimentes, decisivas en la cuestión.- ----------

----I.- Tampoco de mi lado veo acertado sostener que el instrumento de fs. 37 constituye sólo una prueba documental de un comodato, que le daría a éste su "marco".- ----------

----"El comodato es un contrato real que se perfecciona con la entrega de la cosa", reza el art. 2256 Cód. Civ. y en el caso ninguna de las partes ha aseverado una entrega del inmueble anterior al 17/8/10 en que suscribieron el instrumento aludido, circunstancia que no podemos dar entonces por cierta ni suponer, porque, sabido es, los jueces hemos de juzgar según lo alegado y probado por los litigantes. Derivación del sistema dispositivo son los límites puestos a la actividad del juez, quien "no podrá hacer mérito en su decisión de presupuestos fácticos no afirmados por las partes, de donde el hecho que no fue alegado para él no existe" (Morello y otros, "Códigos Procesales...", 2da. ed., L.E.P. 1982, I-575, "E"). Es el antiguo aforismo "iudex iudicare debet secundum allegata partium". Así pues, nada lleva aquí a concluir que hubo un comodato modalizado luego, a través del mentado instrumento, con la imposición de un plazo y la fijación de un destino de uso para el inmueble. A tenor de lo invocado por las partes, su relación jurídica comenzó con ese documento de fs. 37, que instrumentó un acto jurídico. Pero éste no configuró un comodato.- ----------

----Tres razones me conducen a creerlo así. La primera es la redacción del instrumento, donde no fueron empleados los términos "comodato", "comodante", "comodatario" ni "préstamo de uso". Y hemos de tener presente que si bien las palabras empleadas por las partes en un contrato no impiden que el juez averigüe, más allá de aquéllas, cuál ha sido la real intención de los contratantes, tampoco hay que olvidar que debe estarse al principio de que las palabras usadas traducen fielmente su intención mientras que del contexto del documento no resulte evidente lo contrario (C.N. Civ., Sala "F", J. A. 1982-IV-261).- ----------

----El segundo motivo consiste en que la propia demandada, que alegara la existencia del comodato, afirmó luego haber retribuido el uso del inmueble mediante -entre otras cosas- con el lavado sin cargo de algunos vehículos de la actora (fs. 55 "in fine"/56 párr. 1°). Las contraprestaciones habrán sido quizá de valor nimio confrontadas con el uso de un importante bien raíz, pero su sola existencia despega la relación jurídica habida de la figura del comodato, de cuya esencia misma es la gratuidad, según el art. 2255 Cód. civ.- ----------

----La tercera razón que lleva a negar el comodato es el uso asignado a la cosa: la "explotación" del L. L. P., esto es, la acción y efecto de "explotar", de "sacar utilidad de un negocio, una industria o un terreno" y, a su vez, "utilidad" significa "interés o fruto que se saca de algo"("Diccionario de la Lengua Española", de la Real Academia Española, 22da. ed. en CD-ROM). Por lo tanto, el uso previsto para la cosa en esta especie fue el lograr intereses, frutos civiles de ella (art. 2330 Cód. Civ.), circunstancia

que también aleja la relación jurídica de las partes de la figura del comodato, toda vez que el comodatario típico “no tiene sino el uso de la cosa en el sentido estricto de la palabra”, sin que le sea permitido en cambio tomar frutos (nota de Vélez Sársfield al art. 2255 cód. cit.), de los que “no puede apropiarse”, conforme el art. 2265 del mismo ordenamiento indicado.- ----------

----Descartado el comodato, hemos de proceder a la calificación jurídica del negocio como un principio de clarificación.- ----------

----Ábrese aquí ante nosotros una disyuntiva entre el contrato atípico y la declaración unilateral de voluntad como fuente de obligaciones. Sin embargo, se trata de dos vías de razonamiento convergentes, por cuyos rumbos arribamos a la misma conclusión, a idéntico punto de destino así sea por caminos diferentes. Veámoslos.- ----------

----Sin mayor temor a errar podríamos afirmar que entre ambas contendientes medió un contrato, pues el documento de fs. 37 es calificable como una oferta de tal y aunque en el instrumento no aparezca la expresa aceptación de la destinataria, la firma de su representante puesta al pie y, con mayor razón, la recepción inmediata del inmueble por ella -que las partes no controvirtieron- han importado la aceptación tácita de la misma, con lo que el pacto quedó celebrado al recibir la cosa ofrecida la destinataria y hacer la misma “lo que no hubiera hecho...si su intención fuese no aceptar la propuesta u oferta” (arts. 1144, 1145, 1146 Cód. Civ.). Ahora bien, no encuadrable la convención que daba el uso del inmueble en el comodato por las razones antes apuntadas, ni en la locación, visto que la contraprestación no fue un precio determinado en dinero (art. 1493 ídem), concluiremos que estamos ante una contratación atípica. Que de muchas de este género derivan tenencias precarias, acaba de demostrarlo el colega ponente con sus agudas reflexiones y el buen muestrario de ejemplos jurisprudenciales que nos brindara -así, el locatario que permanece en la ocupación luego de agotado el plazo estipulado; la tenencia originada en un contrato laboral, cual la de la vivienda del encargado de una casa de renta: o la de la concubina tras el fallecimiento del concubinario original tenedor del inmueble que ella continúa ocupando- Puedo de mi lado todavía añadir a ese somero inventario un supuesto más, tomado de un caso ocurrente a estos estrados hace ya algunos años: la tenencia de un concesionario privado, en concreto del comedor de un hotel concesionado (c. 17.549 S.D.C. 12/02).----------

----No obstante, todas esas situaciones contractuales atípicas confluyen en un punto común. De estar modalizadas por un plazo, él debe ser respetado. Sabemos que a los contratos innominados les resultan aplicables las normas de los nominados con los que guarden mayor analogía (confr.: Salas - Trigo Represas, “Código Civil anotado”, 2da. ed., II-5, n° 3), mas en la especie tenemos que aproximemos la relación de las litigantes al comodato clásico, a la locación o a la concesión privada, siempre se trata de convenciones que sujetas a un plazo (art. 1604 inc. 1º, 2283 Cód. Civ.), a él habrán de estar las partes. Es que el contrato es ley para las partes (art. 1197 Cód. citado), el románico “pacta sun servanda”**.** Desde luego que las exigencias del tráfico han

multiplicado los contratos que no pueden encuadrarse en ninguno de los tradicionales definidos y caracterizados por las leyes, mas como en la amplitud de la fórmula del art. 1137 Cód. Civ. caben todas las convenciones indefinidas y mudables que, con nombre específico o sin él, responden a la infinita variedad de las necesidades humanas, quienes con su consentimiento integran una declaración de voluntad común destinada a reglas sus derechos a esas convenciones deben someterse como a la ley misma, independientemente de su tipicidad o atipicidad, pues no distingue entre esas categorías el recordado art. 1197 cód. cit. y, cual bien sabemos, “ubi lex non distinguit nec non distinguire debemus”. Por ende, si en el subexamen fueron estipulados diez años de duración, esa década de vigencia ha de ser respetada por la pseudo comodante, locadora, concedente o permisionante.- ----------

----Si consideramos el vínculo nacido de una declaración unilateral de voluntad, la conclusión no varía en lo más mínimo. Por innecesario, no profundizaré en esta fuente de las obligaciones de moderna formulación, que expusiera en antiguo ya pero luminoso trabajo René Worms (“De la volonté unilatérale considerée comme source d’obligations, en Droit Romain et en Droit Francais”, A. Girard, París 1891) y que, entre nosotros, difundieran y explicaran los maestros Boffi Boggero, Galli y Spota. Correctamente reseñaba Enrique Galli: “no se percibe porque no debe admitirse que una persona pueda por sí sola crearse una obligación, si en ello sólo hay la expresión de libertad para disponer de sus bienes o abdicar de sus derechos, sobreentendido, dentro de los límites que demarcan las posibilidades de su actividad lícita. El sujeto jurídico vive en un medio social. La vida en sociedad supone *buena fe*, exige seriedad y comporta responsabilidad. *En procura de una finalidad lícita y socialmente útil, nada significa que sea una voluntad única la que concurra a darle nacimiento. El derecho tiene el deber de reconocerla y sancionarla*” (en Prólogo a “La declaración unilateral de voluntad como fuente de las obligaciones”, de Boffi Boggero, Ed. Jurídica Argentina, Bs. As. 1942, pág. 17). Mas próximo a nuestro caso aún, sostenía Isidoro Goldenberg: “el fundamento inmediato de nuestra institución no reside en la potestad creadora de la voluntad humana”, sino “en un elemento externo al autor de la promesa: el *interés social* que reclama sancionar legalmente situaciones que comprometen la *buena fe* y la *confianza* en el comercio jurídico de nuestros días y que escapan a las previsiones de la concepción contractualista” (“La voluntad unilateral”, L.E.P., La Plata 1975, págs. 14 y 33/36).- ----------

----En esta especie no cabe hesitación acerca de que la declaración formulada con el documento de fs. 37 generó a la demandada confianza legítima de que el declarante permanecería en esa decisión enunciada. En vista de ella, la demandada realizó inversiones en el inmueble y comenzó su explotación, con la mira puesta en un lapso de diez años para el recupero de lo invertido. La revocación del permiso a sólo dos años de otorgado quebró la confianza, ofendió el principio de la buena fe y afectó el interés social en el mantenimiento de un emprendimiento en desarrollo. Esa buena fe, que no

es norma aislada, sino principio supremo de las relaciones obligacionales, de forma que todas han de medirse por él, significa que cada uno debe guardar fidelidad a su palabra y no defraudar la confianza generada en el cocontratante o abusar de ella, ya que ésta forma la base indispensable de las relaciones humanas (confr.: Cám. Fed. Córdoba, Sala Civil y Comercial, L.L. 1979-A-201).- ----------

----Máxime cuando, como aquí, medio aceptación de la acreedora -expresada, lo he señalado ya, con la firma al pie del documento por su representante y la recepción de la cosa ofrecida-, pues se está entonces muy cerca de la tesis clásica del contrato (Mazeaud, Henri, León y Jean, “Lecciones de derecho civil”, trad. Alcalá Zamora y Castillo, E.J.E.A., Bs. As. 1960, parte II, vol. I, págs. 400/401, n°360), en tanto existe ya una propuesta aceptada (arts. 1144 a 1146 Cód. Civ.).- ----------

----II.- Tales razones, concordantes con las vertidas más detalladamente por el colega, me conducen a concluir que el fallo atacado merece ser confirmado en lo que fuera materia de agravios, bien que por fundamentos distintos a los expuestos por el “a quo”, cual entra en los poderes del tribunal “ad quem” llevar a cabo, pues si bien él debe ceñirse a los puntos objetados, al abordarlos le asisten facultades idénticas a las del órgano “a quo”, siéndole dado utilizar fundamentos diferentes a los invocados por las partes y por el juez de la anterior instancia (confr.: C.S.N., L.L. 149-411; este tribunal, c. 17.757 S.D.L. 13/02, c. 20.100 S.D.L. 7/05, c. 20.273 S.D.L. 17/05, c. 37/08 S.D.L. 71/08, c. 246/10 S.D.L. 29/10).----------

----Las costas de segunda instancia deberá soportarlas a la apelante vencida en ella (art. 69 C.P.C.C.)y regulando los honorarios profesionales, por las tareas de alzada, del modo propuesto por el colega, acorde a la extensión, calidad y resultado de las labores profesionales cumplidas (arts. 5, 6, 8, 13, 18, 46 de la Ley XIII n° 4).- ----------

----Me expido en esta cuestión entonces por la AFIRMATIVA.----------

---- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Sr. Presidente de la Sala, Dr. Marcelo Lopez Mesa expresó: - ----------

--- De conformidad con lo resuelto en la primera cuestión, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que sigue:----------

--- 1) CONFIRMAR la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de recurso y agravios, por fundamentos radicalmente diversos a los empleados en el grado.----------

--- 2) IMPONER las costas de esta instancia a la accionada.----------

--- 3) REGULAR los honorarios de alzada del Dr. A. M. S., letrado de la actora, en la alícuota respectiva del 25% de los honorarios de grado de la parte actora.

--- 4) REGISTRESE Y NOTIFIQUESE. ----------

--- Así lo voto.----------

---- **A ESTA CUESTIÓN FINAL** el Dr. Velázquez respondió:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. López Mesa, reflejo fiel del acuerdo antes alcanzado.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

--- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por hallarse en uso de licencia, el Sr. Juez de Cámara, Dr. Carlos Dante Ferrari (art. 7 Ley V - Nº 17).----------

--- Trelew, de noviembre de 2012.---------- -

--- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

---CONFIRMAR la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de recurso y agravios, por fundamentos radicalmente diversos a los empleados en el grado.----------

---IMPONER las costas de esta instancia a la accionada. ----------

--- REGULAR los honorarios de alzada del Dr. Andrés M. Sobieralski, letrado de la actora, en la alícuota respectiva del 25% de los honorarios de grado de la parte actora. -

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2012 – SDE.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO