

Contrato De Concesion Explotacion Hotelera Incumplimiento Contractual Defensa De Prescripcion Automovil Club Argentino Dano Emergente

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Contrato de concesión. Explotación hotelera. Incumplimiento contractual. Defensa de prescripción.

Automóvil Club Argentino. Daño emergente Se revoca la sentencia apelada y se condena al Automóvil Club Argentino a pagar al actor las sumas adeudadas en concepto de daño emergente y lucro cesante, con motivo del contrato de concesión de una explotación hotelera que vinculaba a las partes, al acreditarse el estado de deterioro del centro turístico y los incumplimientos atribuidos a la concedente respecto de las obligaciones asumidas para el mantenimiento y reparación del mismo. Ello así, al comprobarse la relación de causalidad suficiente entre el aludido deterioro y los rubros indemnizatorios reclamados. En Buenos Aires, a los 14 días del mes de septiembre de dos mil dieciséis, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos ?MENDEZ CONI JUAN CARLOS C/ AUTOMOVIL CLUB ARGENTINO S/ ORDINARIO? (expediente n° 25038/2004; juzg. n° 17, sec. n° 33), juntamente con la causa acumulada ?AUTOMOVIL CLUB ARGENTINO C/ MENDEZ CONI JUAN CARLOS Y OTRO S/ ORDINARIO? (expediente n° 22745/2002; juzg. n° 17, sec. n° 33), en los que, al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Doctores Julia Villanueva (9), Juan Roberto Garibotto (8) y Eduardo R. Machin (7). El Dr. Juan Roberto Garibotto no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia de fs. 1653/85? La señora juez Julia Villanueva dice: I. La sentencia. La sentencia obrante a fs. 1653/85 resolvió las dos causas -previamente acumuladas- entabladas entre Juan Carlos Méndez Coni y el Automóvil Club Argentino con motivo del contrato de concesión celebrado entre los nombrados, contrato por medio del cual esta última entidad había otorgado al primero la explotación hotelera de la llamada Unidad Turística de las Grutas, situada en la Provincia de Río Negro. En la causa iniciada por el ex concesionario contra el ACA (expte. n° 046362), el señor magistrado hizo lugar parcialmente a la prescripción opuesta por el ex concedente y, también en forma parcial, admitió la demanda condenando a éste a pagar al señor Méndez Coni la suma de \$16.865, más intereses. De su lado, en el expediente iniciado por el ACA contra el mencionado señor Méndez Coni (expte. n° 050112), el a quo admitió la acción y, por ende, condenó a este último y al señor Osvaldo Roberto Baraschi -en su calidad de fiador- a pagar al ACA la multa por ésta reclamada, bien que con la merma que el magistrado indicó. Para resolver la primera de esas causas del modo en que lo hizo, el juez tuvo por cierto que los contratos invocados habían sido reconocidos en las sentencias dictadas tanto en el juicio de desalojo que el ACA había iniciado contra el señor Méndez Coni, como en la causa que este último había promovido contra su ex concedente a efectos de obtener el cumplimiento del contrato. Lo actuado en esas causas condujo al magistrado a concluir que el convenio suscripto el 29.10.92 debía tenerse por válido, como así también que la relación contractual habida entre los nombrados había fenecido indefectiblemente el 31.10.93. En ese marco, y a fin de fundar la procedencia de la prescripción que admitió, sostuvo que el cómputo del plazo respectivo debía ser efectuado desde el momento en que había finalizado cada uno de los contratos de concesión que habían sido suscriptos por las partes. De ello derivó, por las razones que indicó, que las acciones emergentes de los que habían sido concertados con anterioridad al de fecha 29.10.92 debían considerarse prescriptas, desestimando la eficacia interruptiva de los actos que el señor Méndez Coni había indicado al contestar esa excepción. En cuanto al fondo de la cuestión, y tras transcribir varias de las cláusulas del contrato cuya persistencia admitió como fundante de la acción, concluyó que el ACA. no se había comprometido a efectuar otros trabajos que los que indicó. En este orden de ideas, tuvo por cierto que esa entidad sí se había obligado en los términos del ?Acta complementaria del contrato de concesión? que refirió, más sostuvo que el incumplimiento de las obligaciones nacidas en tal ocasión no podía tenerse por acreditado. Rechazó, en tal sentido, la eficacia probatoria del peritaje producido en la causa ?Méndez Coni Juan Carlos c/ ACA s/ medida preliminar? (expte. 052744) por considerar que ese peritaje había sido efectuado tres años después de vencido el contrato de concesión de marras. A ello agregó que a la misma conclusión debía arribarse a la luz del peritaje contable producido en el juicio por cumplimiento de contrato que había sido deducido por el señor Méndez Coni (expte. 052743). Consideró, por ende, que la única obligación cuyo incumplimiento podía reprocharse al ACA consistía en la vinculada con la falta de restitución de las garantías que el concesionario había otorgado a favor de ésta. Rechazó, en consecuencia, los demás rubros reclamados por éste, y tras ponderar que el nombrado había continuado ocupando sin derecho el referido establecimiento -tras haberse extinguido el contrato-, hizo lugar a la acción entablada en el restante expediente por el ACA, condenando al concesionario y a su fiador a pagar la multa

también ya referenciada. II. Los recursos. 1. La aludida sentencia fue apelada por el señor Méndez Coni a fs. 1704 y por el ACA a fs. 1702, habiendo hecho lo propio el señor Baraschi junto al actor a fs. 627 y el ACA a fs. 620, pero en la causa acumulada n° 22745/04. El primero de ellos fundó su recurso a fs. 1764/86, según agravios que fueron contestados por su contraria a fs. 1794/800; mientras que el ACA hizo lo propio a fs. 1787/88, sin recibir respuesta. En lo referente a la causa acumulada n° 22745/04, el señor Méndez Coni expresó agravios a fs. 655/677, los que tampoco recibieron respuesta. De su lado, el señor Baraschi presentó sus agravios a fs. 678/81, los que fueron respondidos por el ACA a fs. 691, quien, por su parte, fundó el recurso por ella planteado a fs. 683, siendo contestado a fs. 686. 2. El Señor Méndez Coni se agravia por la admisión de la excepción de prescripción opuesta por el demandado. Considera que fueron indebidamente ponderados los actos interruptivos de esa prescripción invocados por su parte. Cita la jurisprudencia y la doctrina que hubieran debido llevar al sentenciante a considerar que, entre otras cosas, esa prescripción se había interrumpido con el inicio de las actuaciones deducidas por su parte en los autos ?Méndez Coni Juan Carlos c/ Automóvil Club Argentino S.A. s/ prueba anticipada?. Sostiene, además, que su parte se encontró imposibilitada de promover la acción por los motivos que expresa, todo lo cual lo lleva a concluir que la decisión recaída en este aspecto debe ser revocada. Se queja también del rechazo de la acción deducida por su parte en cuanto al fondo de la cuestión. En tal sentido, sostiene que el a quo juzgó equivocadamente que el ACA había cumplido con las obligaciones que había asumido. Expresa que el peritaje contable ponderado por el sentenciante a estos efectos no dio cuenta de que existieran registros que el ACA hubiera imputado a desembolsos realizados con motivo de las obras prometidas en el acta suscripta en ocasión de firmar el contrato de 1992. De otro lado, sostiene que se encuentra probado, mediante el peritaje de ingeniero producido como prueba anticipada, que durante todo el período contractual -esto es, entre 1988/92 y 1992/93- su parte realizó trabajos de refacción que no pueden ser calificados como de simple mantenimiento, por lo que se encontraban a cargo del ACA, quien debía reintegrarle lo gastado por tales conceptos. Afirma, asimismo, que esto incide también en el lucro cesante reclamado por su parte pues, al no haber sido realizadas las reparaciones pertinentes de modo previo al inicio de cada temporada estival, se produjeron mermas en los ingresos que el señor Méndez Coni hubiera debido recibir en su calidad de concesionario, como se comprueba a la luz del peritaje contable que refiere, del que, según sostiene, surge un lucro cesante de más de \$306.629. Critica que el magistrado no haya considerado la prueba documental agregada en estos autos, consistente en formularios que en su mayor parte llevan membretes del ACA y de los que surgen las deficiencias estructurales y edilicias que padecía la referida unidad turística. Cuestiona la interpretación otorgada por el magistrado a los contratos celebrados, de los que surge que, si bien su parte debía hacerse cargo del mantenimiento de esa unidad, se habían efectuado los trabajos, tareas y reparaciones que tenían origen en el estado en el que se encontraba la infraestructura de los edificios, lo cual pesaba sobre el ACA, como fue ratificado en la asunción de esas obligaciones que éste había efectuado en ocasión de suscribir el acta complementaria agregada al último contrato. Se explaya largamente acerca de las razones que debieron llevar al juez a descartar la validez del contrato que refiere, las que no fueron consideradas pese a la importante prueba producida. Agrega que en ninguno de los expedientes que tramitaron antes de este juicio los jueces rebatieron las contradicciones e inexactitudes que refiere, y sostiene que de la simple lectura de la demanda de desalojo que en su contra fuera iniciada por el ACA se desprende que lo que su adversaria pretendió con ese contrato fue ?sacarse de encima? a Méndez Coni de cualquier manera, sin importar la desprolijidad ética y jurídica en la que incurriera. De otro lado, se queja por la forma en que fue estimado el monto de la garantía oportunamente otorgada por su parte al ACA. Sostiene que del peritaje contable surge que la cantidad adeudada al 31 de marzo de 1991 ascendía a la suma de \$17.101 y que, por las razones que explica, esa suma debe serle devuelta junto con sus intereses capitalizados. Se queja, además, de lo decidido en el juicio que el ACA iniciara en su contra, considerando que la multa allí establecida debe ser dejada sin efecto no sólo debido a que el contrato que la sustenta debe considerarse inválido, sino, además, en razón de que su parte no incurrió en mora, dado que se mantuvo en el inmueble de referencia en ejercicio del derecho de retención que le asistía hasta tanto no le fueran satisfechos los gastos y demás rubros que el ACA le adeudaba. 3. A fs. 1787/88 del expediente n° 25038/04 obra el memorial articulado por el ACA contra la sentencia que decidió el asunto debatido en esa causa. El nombrado se agravia del hecho de que el señor juez de grado lo haya condenado a devolver la garantía que, en su momento, le fuera otorgada por el actor. Sostiene que la acción vinculada a la restitución de esa garantía debe considerarse también prescripta por las razones que expresa. 4. A fs. 678/81 del expediente n° 22745/04 obra el memorial presentado por el señor Osvaldo Roberto Baraschi en contra de la decisión del a quo que condenó a su parte en calidad de garante del señor Méndez Coni. Funda ese agravio en la circunstancia de que, por las razones que expresa, el contrato respectivo es inexistente, por lo que, al no existir obligación del deudor principal, mal podría existir una garantía. Sostiene, además, que el señor Méndez Coni no incurrió en mora dado que retuvo el inmueble en ejercicio del derecho de retención. 5. A fs. 683 obra la expresión de agravios presentada por el ACA, quien se queja de que el sentenciante haya considerado procedente la cláusula penal pactada en el contrato con una reducción en su monto que, según sostiene, la ha desnaturalizado por completo, desatendiendo el hecho de que mediante ese temperamento las

partes habían tenido por cierto que ese monto absorbería los daños y perjuicios que generara el incumplimiento. III. La solución.

1. Como surge de la reseña que antecede, las partes se encuentran contestes en cuanto a que el ACA otorgó al señor Méndez Coni la concesión de la explotación hotelera de la llamada Unidad Turística de las Grutas, situada en la Provincia de Río Negro. También de acuerdo se hallan en cuanto a que esa concesión fue prorrogada a través de distintos contratos que se sucedieron sin solución de continuidad durante varios años hasta llegar al celebrado el día 29.10.92, que acotó la prórroga respectiva a un solo año, y que fue cuestionado en su autenticidad por el ex concesionario. En tal contexto, es mi parecer que el agravio del señor Méndez Coni vinculado con la admisión de la prescripción deducida por el ACA debe ser admitido. Así lo juzgo en razón de que, según mi ver, a los efectos de computar el plazo previsto en el derogado art. 846 del código de comercio -cuya aplicación admiten las dos partes- no cupo hacer la distinción que fue efectuada en la sentencia con respecto a los ?distintos? contratos celebrados entre las partes. Es de resaltar, en tal sentido, que el señor Méndez Coni comenzó su relación con el ACA en calidad de empleado en relación de dependencia y que, tiempo después, cuando corría el año 1974, este último le otorgó la concesión que dio origen a estos pleitos. Se encuentra probado, además, que ese contrato de concesión fue sucesivamente prorrogado hasta que con fecha 29.10.92 se celebró la última prórroga contractual, fijada para vencer el 31.10.93, esto es, un año después (sin que interese, a estos efectos, que el señor Méndez Coni haya cuestionado la validez de este último contrato). A mi juicio, y más allá de las diversas vicisitudes judiciales que tuvieron lugar en el marco de los tres expedientes habidos entre las partes antes de que fueran iniciados los presentes -expedientes acerca de cuya eficacia interruptiva de la prescripción es abstracto que me pronuncie en razón de lo que diré-, es claro que el contrato de concesión que hubo entre los litigantes no puede ser escindido mediante su segmentación en los diversos períodos temporales que fueron indicados en cada una de esas renovaciones. La significación jurídica, económica y derivada de la realidad de los hechos que los contendientes tuvieron en mira, demuestra que éstos se hallaron vinculados siempre por el mismo negocio, sin que, por ello mismo, sea dable escindir esa relación en tantos contratos como prórrogas fueron acordadas y pretender, sobre esa base, tratar esos contratos como si hubieran sido autónomos o distintos entre sí. No encuentro posible, por ende, considerar que sólo el ?último de los contratos celebrados? pueda haber generado una acción aún vigente y que las nacidas con motivo de ?los demás? deban considerarse prescriptas, pues, lo reitero, ese fraccionamiento iría en contra de la interpretación que imponen los hechos, los que dan cuenta que hubo una única relación que se mantuvo inalterada a lo largo del tiempo. Coincido con el señor magistrado de grado en que la prescripción en cuestión no pudo comenzar a producirse sino a partir del momento en que esa relación cesó con motivo de la expiración de la última de las referidas prórrogas. Pero no encuentro posible sostener que antes de esta última ocasión el concesionario se haya encontrado en condiciones de promover la acción de daños que el concedente le había ocasionado. Esto se confirma, además de lo dicho, a la luz del hecho de que una inteligencia diferente del asunto conduciría a soslayar las características de la relación de marras, que da cuenta, precisamente, de la situación de disparidad contractual en que se encontraban las partes. Esa situación de disparidad, que es uno de los rasgos típicos -pacíficamente admitido- de este tipo de relación, permite arribar a la conclusión, susceptible de ser aprehendida en grado de evidencia, de que no es dable conjeturar que entre las opciones del concesionario se encontrara la de promover un juicio en contra de su concedente sin correr el altísimo riesgo de perder la concesión que hacía las veces de su fuente de trabajo, afirmación cuya validez parece necesario aceptar so pena de contradecir la sana crítica judicial e ignorar las bases jurídicas del convenio. Si esto es así en la concesión comercial en general, con mayor razón lo es en una concesión como la planteada en la especie, que exigió que el demandado renunciara a su trabajo en relación de dependencia a efectos de convertirse en concesionario de su ex empleadora, mudándose con su familia a vivir a la Provincia de Río Negro a fin de poder llevar a cabo el referido cometido. Suponer que, en ese contexto, ese concesionario se hallaba en condiciones de iniciar el juicio que el ACA pretendió, debió haberle sido iniciado con anterioridad -esto es, cuando todavía se encontraba vigente la relación-, importaría ignorar la realidad de las cosas y prescindir de las constancias de la causa, que indican, precisamente, que esa defensa se ha fundado en circunstancias inverosímiles. No importa esto afirmar que en todos los casos deba considerarse viable que el concesionario reclame daños producidos en cualquier tiempo, con tal de que el reclamo respectivo se plantee dentro del plazo de prescripción previsto para deducir la acción contractual que corresponda. Pero ese tema no puede ser examinado aquí a efectos de fundar el rechazo de la acción que trato, toda vez que ninguna defensa parecida fue opuesta por la defendida. Sin dudas, al legislador no se le escapó la posibilidad de que se configurara un supuesto de imposibilidad de hecho de ejercer la acción y así lo contempló en el derogado art. 3980 del código civil (actual art. 2550 del nuevo CCyCN). No obstante, nadie dijo aquí nada al respecto, a lo que se agrega que, aunque de larga data, la relación de marras generó sucesivos reclamos entre las partes que se exteriorizaron extrajudicialmente primero y, a través de diversos juicios después. Hago notar, en tal sentido, que aun cuando se considerara que el plazo de tres meses del citado art. 3980 del referido código era un plazo de caducidad que podía ser aplicado por el juez de oficio, lo cierto es que un temperamento de esa naturaleza llevaría a tener por cierto que el presupuesto de esa caducidad -esto es, el transcurso del plazo de prescripción respectivo sin que la acción hubiera sido ejercida- se configuró en los

hechos, lo cual no fue dicho por nadie ni, dada la complejidad que tienen los antecedentes de la relación habida entre las partes, puede ese presupuesto tenerse por verificado mediante esa actuación de oficio. Lo que aquí importa, me parece, es que la relación entre las partes se inició en el año 1974 tras la renuncia del contrato de trabajo por parte del concesionario y que duró ininterrumpidamente hasta el 31.10.92 -esto es por más de 22 años-, durante los cuales el señor Méndez Coni asumió esa concesión como su medio de vida, lo cual, como dije, me convence de que no podía exigírsele que iniciara contra su concedente el juicio que aquí ha deducido, toda vez que ese temperamento hubiera tenido como desenlace previsible la extinción de un contrato del cual él no podía prescindir. Como es sabido, la acción sólo puede considerarse nacida a partir del momento en que puede ser ejercida; lo cual en el caso no sucedió sino a partir del momento en que esa relación se extinguió, máxime cuando, antes de esa extinción, el actor había efectuado reclamos que habían sido escuchados por el ACA y que, cabe suponer, éste hubiera atendido (como lo hizo al firmar el ?acta complementaria? a la que aludo más abajo) si tal extinción no se hubiera producido. Por las razones expuestas, es mi convicción que, computado el plazo desde la fecha que señaló el a quo, la acción no se hallaba prescripta al tiempo en que fue deducida, lo cual me lleva a proponer el rechazo de esta defensa, no sólo en lo que se vincula a ese último tramo de la relación, sino en lo que respecta a toda ella. 2. Sentado ello, paso a ocuparme del fondo de la cuestión. Pero, antes de ello, estimo relevante destacar ciertas vicisitudes que ilustran acerca de cómo se comportó el ACA frente a su ex concesionario, comportamiento que condujo a que el contrato en cuestión tuviera un desenlace que no es común. La última prórroga contractual se celebró por el breve término de un año no susceptible de renovación cuando esto nunca antes había sucedido dado que los plazos habían sido más largos o se habían entendido automáticamente prorrogados y ninguna queja -ni la más mínima- había planteado el ACA en contra del señor Méndez Coni (había, en cambio, sucedido lo contrario). En ese contexto, resulta enormemente llamativo que, en ocasión de acordar esa breve ?prórroga?, el ACA se haya comprometido también a llevar a cabo todas las obras que surgen del ?acta complementaria? firmada en esa oportunidad; extremo que, como es lógico, sólo hubiera interesado a Méndez Coni si esa prórroga hubiera sido firmada, como había sucedido con las otras, en el entendimiento de que la relación habría de continuar tras ella, desde que, de lo contrario, poco podía interesar al concesionario que tales obras fueran llevadas a cabo. Más llamativo aún es que, tras haberse convenido esa prórroga de un año, el ACA inició inmediatamente -esto es, cuando esa prórroga no estaba aún vencida- un juicio de desalojo anticipado contra su ex concesionario. Lo hizo en esta jurisdicción, esto es, adoptando ese temperamento inesperado y sorpresivo en un ámbito muy lejano del lugar donde se encontraba radicado el nombrado, creándole -como éste lo destacó- las consabidas dificultades defensivas. Todo esto podría indicar que asiste razón al señor Méndez Coni en el cuestionamiento que levantó en contra de la validez de esa última prórroga, pero no voy a ingresar en el asunto porque, por la solución que habré de proponer para este expediente, los agravios del ex concesionario vinculados con este punto deben considerarse abstractos. 3. Pues bien: a fin de ponderar la extensión de las obligaciones asumidas por las partes, el señor juez de grado se atuvo a los términos literales del contrato que transcribió, juzgando a la luz de esos términos que ninguna obligación vinculada con los reclamos del actor podía ser reprochada al ACA. No comparto esa posición. Más allá de los términos del contrato y sin que sea necesario indagar si, desde un punto de vista semántico el ?mantenimiento? de las instalaciones que se puso a cargo del concesionario implicaba también la obligación de éste de efectuar las ?reparaciones? o ?construcciones? que fueran menester, lo cierto es que las partes interpretaron inequívocamente que el ACA había asumido la obligación de llevar adelante, por lo menos, las reparaciones de mayor envergadura. El actor acompañó a estos autos casi trescientas fojas continentales de informes de inspección y de las actas respectivas, de los que surgen los sistemáticos pedidos o requerimientos efectuados al respecto por el concesionario que fueron recibidos y conformados por el concedente, lo cual sólo puede explicarse si se acepta que esa fue la interpretación que las partes asignaron al contenido de la relación que las unía. Esa documentación no fue desconocida por el ACA en los términos del art. 356 inciso 1º del código procesal por lo que ella debe tenerse por reconocida en los mismos términos. Se trata de documentos que en su mayoría, como dije, exhiben la participación personal del mismo concedente, que los conformó mediante las firmas de sus dependientes y funcionarios, y que dan cuenta de una intensa reiteración de los mismos hechos mediante los cuales el concesionario requería que el ACA procediera a la solución de los graves problemas que presentaba el aludido inmueble. No he de citar sino algunas, dada la inmensidad de la documentación referida. Así, por ejemplo, encuentro relevante destacar el requerimiento que obra a fs. 414, del que resulta la denuncia de problemas muy graves desde el año 1985 con motivo del deplorable estado en el que se encontraban las paredes de lo edificado a raíz de la humedad que padecía, como así también los defectos que presentaba la distribución de gas, al punto de haber motivado que ?Gas del Estado? no aprobara las instalaciones respectivas, requiriéndose el reemplazo total de las cañerías de gas y agua. Similar requerimiento conformado por el concedente obra a fs. 449, informe que da cuenta de la necesidad de proceder a las reparaciones pertinentes, manifestándose allí que ?...urge adoptar aquí una política de reparaciones en estas unidades...se profundiza el deterioro afectando las cañerías del gas...afecta económicamente a la prestataria, dado que fueron cancelados por ésta los bungalows 1, 3 y 8 por lo que reclama un lucro cesante de los días que estando la unidad

completa no pudo alquilar los bungalows señalados...?. Requerimientos y actas de inspección que exhiben problemas semejantes obran agregadas a fs. 452, 462, 464 y tantas otras que, como sostiene el actor, es necesario ponderar a los efectos de concluir del modo anticipado. Pero, por si esto fuera poco, lo cierto es que al firmar la llamada ?Acta complementaria del contrato de concesión? labrada en ocasión de suscribir la última prórroga contractual, el ACA expresó que ?...A fin de permitir la habilitación y funcionamiento de la Unidad Turística Las Grutas...?, se comprometía a realizar ?...las tareas de acondicionamiento y puesta en orden de los siguientes rubros, cuyo detalle, concepto y fecha de realización...? fueron allí indicados (fs. 200 expte. 22745). A mi juicio esa acta, reconocida por las dos partes, obliga a tener por comprobado los siguientes hechos: a) que todos los defectos que presentaban las instalaciones del referido inmueble preexistían al momento que se concedió esa última prórroga; b) que el ACA estaba obligada a realizar esas reparaciones y obras, pues de lo contrario no se hubiera comprometido. Mal puede, entonces, ahora sostener lo contrario o, mal podría haberlo hecho sin proporcionar al menos una explicación razonable enderezada a permitir atribuir a lo expresado en tal acta una significación diversa de la que aquí le estoy atribuyendo. La preexistencia de esos defectos surge, como dije, inequívocamente acreditada mediante el acta de marras y, asimismo, del peritaje practicado por el ingeniero designado en el expte. 83251. Encuentro especialmente relevante señalar que ese peritaje no fue impugnado por el ACA, por lo que, al haber quedado firme la decisión del a quo que tuvo a ese peritaje como prueba en este juicio, forzoso es concluir que corresponde atenerse a ella a los efectos de fijar el importe por el cual debe prosperar la demanda en concepto de daño emergente. Ateniéndome a ese peritaje, entonces, he de proponer a mis distinguidos colegas que el reintegro solicitado por Méndez Coni sea admitido por la suma que resulte de computar los gastos que, según esa prueba, fueron realizados por él con derecho a reintegro. Esto así, con dos límites: 1) el que resulta del fijado por el mismo experto, quien sólo computó esos gastos durante el período transcurrido entre 1987-1992, identificándolos con el mencionado símbolo ?x? (ver fs. 824/30); 2) el que resulte de aplicar sobre los conceptos así identificados la suma reclamada en la demanda. Para habilitar el derecho de Méndez Coni a reclamar por supuestos desembolsos realizados durante el último año de vigencia contractual, hubiera sido necesario que tales desembolsos se vincularan con algunas de las obras cuyos costos habían sido asumidos por el concedente en los términos del acta más arriba mencionada, lo cual no fue probado en estos autos, por lo que los gastos invocados como realizados durante ese período deben ser rechazados. El perito ingeniero se encargó, por lo demás, de explicar las razones que respaldaban su conclusión acerca de que los gastos de ese período no podrían ser reconocidos al nombrado. Así lo hizo cuando, tras señalar que los comprobantes y recibos de fecha posterior a la mencionada quedaban individualizados bajo la sigla (FC) -fuera del contrato-, expresó que se trataba de gastos realizados en condiciones que no podían ser determinadas, lo cual, a su vez, impedía ?...determinar a quién correspondían...? (sic, fs. 820, punto B, del expediente n° 83251/1995). Ese peritaje, por ende, no es idóneo para acreditar que los aludidos gastos deban ser objeto del reintegro pretendido por Méndez Coni, siendo del caso reiterar que, si bien es claro que el ACA asumió la obligación de realizar los trabajos que constan en el acta ya referida, no existe prueba alguna de que, en lugar del ACA, esos trabajos hayan sido realizados por el ex concesionario. Como es obvio, tampoco corresponde reconocer a éste los gastos realizados por él después del vencimiento del último contrato, toda vez que, firme como se encuentra la decisión del a quo que tuvo por definitivamente producido el fin de la relación en la fecha en que sucedió tal vencimiento, forzoso es concluir que no existe fundamento contractual alguno en función del cual estimar que el ACA se encuentre obligada al aludido reintegro. Por ello es que, según mi ver, el aludido reintegro debe proceder en la suma que resulte de aplicar las pautas señaladas en el peritaje ya mencionado, adicionándose al importe respectivo intereses que se calcularán a la tasa activa del BNA desde la mora -que tengo por producida, a falta de otro dato, el día 31.10.93, en que finalizó el contrato- y hasta el efectivo pago. 4. Así las cosas, paso a ocuparme de indagar si el actor ha probado o no el daño que alegó haber sufrido en concepto de lucro cesante. A mi juicio, la respuesta también debe ser afirmativa.

Ha quedado probado, a la luz de los antecedentes que he referido más arriba, que el estado de deterioro del centro turístico explotado por Méndez Coni era extremo, al punto de que no estaba siquiera en condiciones de recibir la pertinente habilitación municipal, y así fue implícitamente reconocido por el ACA al firmar el acta de marras. El más básico sentido común habilita a concluir que un inmueble en esas condiciones debió ser desechado como alternativa vacacional por la inmensa mayoría de los pasajeros. Esto quedó, además, probado con el peritaje contable producido a fs. 639/654 del expediente 25038/04. De ese peritaje surge la merma continua de pasajeros que fue sufriendo el actor, hasta llegar al número de 4.348 (ver respuesta al punto 2° de fs. 641). Según el perito esa merma se reflejó cuantitativamente en la suma de \$293.627,77, importe que resulta de adicionar las cifras correspondientes a cada uno de los años allí estimados (ver respuesta al punto 5° de fs. 643). No encuentro razón para apartarme de ese peritaje, siendo del caso destacar que, si bien es verdad que en la decisión de la gente de vacacionar inciden circunstancias vinculadas con la economía del país, la naturaleza y características del emprendimiento que explotaba el señor Méndez Coni, -que por ser hecho notorio, puedo dar por cierto aún de oficio-, me conducen a la conclusión de que, si ese factor incidió, debió haber sido en alguna medida muy menor frente a las malas condiciones edilicias del aludido inmueble. Es decir: las

reglas de la experiencia y la sana crítica judicial me permiten tener por cierto que, en general, en época de crisis económica del país la gente reduce sus aspiraciones pero no deja de vacacionar en complejos como el que explotaba Méndez Coni, complejos que por lo general son accesibles para quienes son socios del ACA. Habré de aceptar, por ende, que entre el aludido deterioro del inmueble y el lucro cesante que sufrió el actor existió suficiente relación de causalidad como para habilitar a la Sala a justificar la condena en los términos reseñados. Por lo expuesto, si mi criterio fuera compartido, deberá reconocerse al actor por este rubro el derecho a cobrar la suma de \$ 293.627,77, resultante de ese peritaje con más intereses que se calcularán según las pautas ya fijadas. 5. Por las mismas razones, derivadas del modo en que, según mi ver, debe ser resuelto este conflicto en lo principal, se impone concluir que los agravios de los señores Méndez Coni y Baraschi vinculados con la multa que les fue impuesta en primera instancia deben prosperar, rechazándose, correlativamente, el recurso deducido por el ACA a efectos de obtener la elevación del importe de la aludida sanción. Así lo juzgo en razón de que, comprobado como ha quedado que el ACA incumplió las obligaciones que se encontraban a su cargo, forzoso es concluir que, tal como lo sostienen los nombrados, el señor Méndez Coni hizo legítimo ejercicio del derecho de retención que la ley le concedía, por lo que no puede considerarse ilícito que él haya permanecido en el inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato. Por lo demás, de lo que se trata, es de la imposición de una sanción que, como toda ella, sólo podría juzgarse procedente cuando la conducta reprochable al deudor se presentara evidente, lo cual largamente no sucede en el caso. 6. En lo que respecta al recurso del señor Méndez Coni vinculado con su pretensión de obtener la capitalización de los intereses que menciona, el agravio debe ser rechazado por aplicación de los fundamentos, que esta Sala comparte, que justificaron la doctrina plenaria recaída in re ?Calle Guevara, Raúl (Fiscal de Cámara) s/ revisión de plenario? de fecha 25.08.2003. 7. En cambio, el agravio del mencionado señor Méndez Coni referido a la indebida estimación del monto que en concepto de garantía debe serle devuelto por el ACA, debe prosperar, toda vez que, con prescindencia de toda otra consideración que sería posible efectuar, lo cierto es que, tal como el nombrado afirma, del peritaje contable producido a fs. 639/54 (ver punto 16, e, de fs. 646) surge que la suma adeudada por tal concepto asciende al importe de \$ 17.101,01, por lo que esa debe ser la suma que el ACA deberá pagarle, con más intereses que se calcularán de acuerdo a las pautas ya expresadas. IV. La conclusión. Por lo expuesto propongo al acuerdo: a) revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, condenar al ACA a pagar al señor Méndez Coni dentro de los diez días las sumas que resulten de la liquidación a practicarse siguiendo las pautas precedentemente establecidas; b) dejar sin efecto la multa aplicada a los señores Méndez Coni y Baraschi; c) imponer las costas de ambos expedientes al ACA, por haber resultado vencida (artículo 68 del Código Procesal). Por análogas razones, el Señor Juez de Cámara, doctor Eduardo R. Machin, adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Julia Villanueva y Eduardo R. Machin., Ante mí: Rafael F. Bruno. Es copia de su original que corre a fs. del libro de acuerdos N° Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal Sala "C". Rafael F. Bruno Secretario Buenos Aires, 14 de septiembre de 2016. Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo que antecede se resuelve a) revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, condenar al ACA a pagar al señor Méndez Coni dentro de los diez días las sumas que resulten de la liquidación a practicarse siguiendo las pautas precedentemente establecidas; b) dejar sin efecto la multa aplicada a los señores Méndez Coni y Baraschi; c) imponer las costas de ambos expedientes al ACA, por haber resultado vencida (artículo 68 del Código Procesal). Notifíquese por Secretaría. Devueltas que sean las cédulas debidamente notificadas, vuelva el expediente a la Sala a fin de dar cumplimiento a la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. El Dr. Juan Roberto Garibotto no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Eduardo R. Machin Julia Villanueva Rafael F. Bruno Secretario 011876E