

Contrato De Locacion Tardia Entrega Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Tardía entrega del inmueble

En el

marco de un juicio ordinario, en el que se reclaman los perjuicios y la aplicación de la cláusula penal pactada para la tardía entrega del inmueble locado, se confirma la sentencia que rechazó la demanda, dado que la demora fue imputable a la locataria.

En Buenos Aires a los 15 días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos ?CATERING LA CAPILLA S.A. CONTRA SUPERMERCADOS NORTE S.A. S/ ORDINARIO? (Exte. COM 1125/2008) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 286 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Vocalías N°17, N°16, N°18. La Dra. Alejandra N. Tevez interviene en su carácter de subrogante de la vocalía N°17 que se encuentra a la fecha vacante. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 699/706? La Señora Juez de Cámara Doctora Alejandra N. Tevez dice:

I. Antecedentes de la causa. a. CATERING LA CAPILLA SA (en adelante, ?Catering?) promovió demanda contra INC S.A. (antes, SUPERMERCADOS NORTE S.A.) por cobro de la suma de pesos veintiocho mil ciento ochenta y tres con cinco centavos (\$28.183,05) y/o lo que en más o menos resultare de la prueba a rendirse, con más sus intereses y costas. Relató que el 11.10.2006 suscribió con su adversaria un contrato de locación de los locales N° 22 y 27 del patio de comidas del hipermercado de propiedad de la demandada en la ciudad de Corrientes. Señaló que luego fue obligada por la locadora a cerrar temporariamente los locales alquilados para permitirle que realizara reformas estructurales ajenas a su mandante y que ello provocó la suscripción de un nuevo contrato. Destacó que pactaron que los locales serían construidos por la demandada a su costo y que se los entregaría el día 20.10.2006 -plazo que podía extenderse como máximo al 30.10.2006-. Expuso que el cierre de los locales le generaba una serie de pérdidas y que por ello acordaron en favor de la locataria una penalidad que fijaron en \$450 por cada día de demora en la entrega, importe éste que se incrementaría acumulativamente en un 10% cada quince días. Dijo que la demandada incumplió con el plazo pactado y que pese a los insistentes reclamos de su parte, recién le entregó los locales el 23.12.2006. Agregó que el pago de los alquileres registrado desde esa fecha demuestra que la demandada cumplió tarde con su obligación y, en consecuencia, requirió la imposición de la multa penal establecida en el punto 1.4 del contrato de locación. Reiteró que esta actitud le provocó importantes pérdidas y por eso realizó reclamos infructuosos. Practicó liquidación y ofreció prueba. b. INC S.A. contestó demanda y solicitó el rechazo de la acción con expresa imposición de costas. Formuló una negativa pormenorizada y categórica de los hechos expuestos por su contraria. Reconoció que el 26.8.2003 se vinculó con la actora por medio de un contrato en el que le concesionó un espacio para la explotación de un local de comidas en una de sus sucursales. Dijo que el 13.10.2006 decidieron de común acuerdo rescindir ese contrato para que su parte pudiera continuar con la ejecución de las obras de ampliación que venía realizando en el hipermercado. Sin embargo, la actora no entregó el local a tiempo sino que siguió con las actividades y no le permitió acceder al mismo para realizar los trabajos de remodelación. Ello a pesar de que, según lo previsto, ella seguiría operando en otro local. Explicó que con posterioridad a la firma de ese convenio, la actora le solicitó la realización de una serie de modificaciones estructurales en dichos locales que fueron las que motivaron la entrega tardía. Destacó la mala fe de la actora ya que inicialmente pidió modificaciones al local y luego demandó el pago de la cláusula penal por la demora en la entrega del mismo. Dijo que esto importó una conducta abusiva, pues la tardanza se generó por su accionar. Resaltó que, en consecuencia con los términos empleados en el contrato, no procedió la multa penal pues ella estaba prevista en caso de que la entrega del local se extendiera más allá del plazo final y por una causa imputable a la locadora. Sin embargo, reiteró que no puede la actora trasladar a su parte los perjuicios que alega haber sufrido como consecuencia de la entrega de los locales más tarde de la fecha pactada. Ofreció prueba y fundó en derecho. II. La sentencia de primera instancia. La sentencia de fs. 699/706 rechazó la demanda interpuesta por Catering La Capilla SA contra INC SA. Impuso las costas a la actora vencida (Cpr. 68). A su vez, desestimó el pedido de multa incoado por la accionada. Para así decidir, consideró el primer sentenciante que la actora no había acreditado los presupuestos de hecho y derecho invocados en sustento de su reclamo. Transcribió lo que surgía del apartado 1.4 del acuerdo que celebraron el 11.10.06. Resaltó que allí establecieron que la locadora debía entregar el Salón Comercial al locatario en las condiciones convenidas el 20 de octubre de 2006 y que esa fecha podría ampliarse hasta 10 días corridos, sin que ello generase consecuencias de ninguna especie. De seguido, estimó que si bien la entrega de los locales se produjo el 23.12.06, es decir, de manera tardía, la actora no acreditó haber realizado ningún reclamo a la contraria ni tampoco demostró las pérdidas que dijo haber tenido que soportar por la imposibilidad de abrirlos.

En efecto, el juez consideró dirimente que la demandante no proveyó documentación al perito contador y que, luego de dilatar la

prueba ofrecida en extraña jurisdicción, denunció haber extraviado sus libros. El magistrado concluyó, entonces, que dicha actitud constituyó una presunción en su contra (art. 388 Cpr.). Paralelamente, meritó que los testimonios agregados al expediente eran dirimientes para resolver la pretensión. Realizó un análisis conjunto e integrado del material probatorio y concluyó que fue la actora quien proyectó el diseño de los locales e introdujo sucesivas modificaciones y reformas que motivaron el retraso de la obra y la entrega tardía. Desestimó la crítica dirigida contra el carácter de los testigos pues consideró que el hecho de que fuesen dependientes de la accionada no resultaba suficiente para restarles valor. Ello por cuanto estimó que los testimonios fueron brindados previo juramento de la ley y no fue cuestionada la idoneidad ni se demostró falsedad en concreto. Concluyó, en definitiva, que la demora en la entrega de los locales no fue imputable a la demandada sino a la propia reclamante, lo que impone descartar el reproche y la sanción pecuniaria prevista en el apartado 1.4 del contrato celebrado entre las partes. Por último, señaló que no correspondía imponer la multa por temeridad y malicia solicitada por la accionada al momento de alegar, pues la pérdida de los libros denunciada por la actora no es por sí sola demostrativa de un abuso del procedimiento que justifique la sanción, especialmente cuando el peritaje no aportó mayores elementos a la solución del caso.

III. El recurso. Apeló la actora en fs. 709. Su recurso fue concedido libremente en fs. 710. Expresó agravios en fs. 720/725, los que recibieron respuesta en fs. 728/729. En fs.732 se llamaron autos para dictar sentencia y el sorteo se practicó en fs. 733. Ello así, se encuentran estas actuaciones en condiciones de emitir pronunciamiento conclusivo.

IV. Los agravios. Las quejas de la actora transcurren por los siguientes carriles: i) la multa penal procedía con independencia de los daños que se hubieran producido; ii) objetó la virtualidad de la prueba valorada por el magistrado de grado y alegó que está acreditado que por razones ajenas a su parte la entrega del local se produjo recién 54 días después de la fecha pactada, es decir, el 23.12.2006.

V. La solución. a. En prieta síntesis, y en lo que aquí interesa referir en los términos del recurso, recuerdo que el primer sentenciante rechazó la demanda por considerar que había sido acreditado que la entrega tardía del local se originó en las modificaciones y reformas que propuso la actora a la obra proyectada por la demandada. La apelante resistió esa conclusión pues adujo que no estaba demostrado que la demora le fuera imputable y agregó que la entrega tardía del local tornaba procedente la aplicación de la multa penal en los términos pactados en el contrato, sin resultar necesaria la acreditación de los daños que esto hubiera ocasionado.

b. Adelanto que postularé el rechazo del recurso. Así pues, en definitiva, la apelante en sus agravios planteó argumentos dogmáticos que no desvirtúan, de manera adecuada, el argumento central de la sentencia de grado para rechazar su pretensión: quién fue responsable de la demora en la entrega de los locales. En efecto. No fue controvertido que los dos locales fueron puestos a disposición de la locataria Catering casi dos meses después del plazo previsto (v. reconocimiento de la demandada, fs. 98/106). Sin embargo, del contrato obrante en el expediente surge que la sanción pecuniaria pactada (pto. 1.4 fs. 9/26) procedía si la entrega del Salón Comercial se extendía más allá del plazo final fijado por causas imputables a la locadora (el subrayado me pertenece). La revisión del expediente evidencia, como acertadamente destacara el primer sentenciante, que fue la actora quien, con su conducta, generó que los locales le fueran entregados tardíamente. En efecto, el testigo Ariel O. Sibona (fs. 215/216) afirmó que fue Catering quien demoró el comienzo de la obra, quiso renegociar el contrato y solicitó modificaciones al local (segunda, cuarta y séptima respuesta respectivamente). También la testigo Gisella Vanina Cabrera (fs. 206/207) dijo que ?previo al inicio de la obra, el locatario estuvo trabajando con un arquitecto para diseñar los planos...la obra habrá empezado a la semana de firmar el contrato? (v. respuesta quinta, fs. 206). No se me escapa que la reclamante reiteró en esta instancia el planteo que había realizado oportunamente respecto a la virtualidad de los dos primeros testimonios por tratarse de empleados de la demandada y porque sus afirmaciones serían imprecisas y ambiguas. Sin embargo y conforme la regla de sana crítica (art. 386 Cpr.) no pueden desconocerse los conocimientos que tenían los deponentes sobre las cuestiones que le eran consultadas. Esto pues el Sr. Sibona se desempeñaba como gerente de la galería comercial y la Sra. Cabrera era administradora de los locales de la galería. Por su parte, no quita virtualidad probatoria a los dichos de la Sra. Cabrera la circunstancia de que no recordara la fecha exacta en que comenzó la obra y en que se entregaron los locales, pues se trata de hechos ocurridos casi tres años antes de su declaración. En ese orden de ideas, no puede soslayarse el carácter necesario de estos testigos en función de la intervención personal y directa en diversos aspectos de la contratación cuyos alcances se discuten en el juicio (CNCom., Sala A., ?Arcieri c/ Nestle S.A. s/ sumario?, del 6/10/86). Los elementos obrantes en autos revelan, en definitiva, que la accionante tuvo participación en la remodelación de la obra, pues ella no fue llevada a cabo exclusivamente por la demandada. Así pues, si bien de la lectura del contrato se desprende que el salón comercial sería construido e instalado por la locadora (v. fs.10), los testimonios rendidos dan cuenta de que la actora tuvo injerencia en el diseño de los locales que alquiló (CCiv. 1197). Y esta es, justamente, la circunstancia que valoró el juez a quo para no aplicar la multa en los términos pretendidos en la demanda, pues tuvo por cierto que fue la conducta de Catering la que conllevó a la entrega tardía. En efecto, el inimpugnado testimonio de la arquitecta Elva Rosa Lombardero indica que hizo ?el anteproyecto de acuerdo con todo lo que me pidió Catering La Capilla SA...la obra consistió en la unión de dos locales? (v. fs. 354). Ello coincide con los dichos de los testigos referidos

precedentemente. Véase que la Sra. Cabrera, además de confirmar la intervención de la arquitecta Lombardero, afirmó que "...cambiaron los planos, el diseño....órdenes del dueño de Catering La Capilla? (v. respuesta novena, fs. 206). Y, por su parte, el testigo Sibona en su declaración mencionó que "cada locatario diseña su propio local? (v. respuesta quinta, fs. 216) e indicó que la profesional que estaba "a cargo de la obra de la actora era la Arquitecta Lombardero? (v. respuesta sexta, fs. 216). Este modo de proceder se ajusta, por lo demás, a lo pactado en la cláusula n° 6.1 del contrato de locación: la locataria podía realizar mejoras que serían "a su cargo y costo exclusivo? (v. fs. 15). De allí que resulte razonable que el pago del alquiler se hubiera efectuado recién en Febrero 2007 (v. pericia contable, fs. 302), es decir, cuando el local efectivamente fue entregado (pto. 4.2, fs. 13), de lo que puede inferirse que la demandada cargó también con la pérdida que provocó la conclusión de las obras más tarde de lo previsto. En esa coyuntura (es decir, acreditada que la demora en la entrega de los locales obedeció al hecho de que la actora proyectó su diseño e introdujo distintas modificaciones que motivaron, en definitiva, el retraso de la obra), no produjo Catering prácticamente ninguna prueba. Véase que fue negligente a tal punto que operó el desistimiento de algunos de los medios que ofreció en su demanda (fs. 140, 188, 662) y la declaración de caducidad de otros (fs. 258). Ello, más allá de la cuestión relativa a la imposibilidad de compulsar sus libros contables pues, después de "una ostensible dilación producida en extraña jurisdicción? (fs. 703 vta.), fue denunciado su extravío. En síntesis, la entrega tardía de los locales resultó imputable al accionar de la propia actora y ello fue lo que impidió la pretendida aplicación de la multa prevista en el acápite 1.4 del contrato de locación. Postularé, por ello, el rechazo del recurso de la apelante. VI. Conclusión. Por lo expuesto, si mi voto fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo: desestimar el recurso de Catering La Capilla SA y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada. Con costas de Alzada al accionante, en su condición de vencido (conf. arg. art. 68 Cpr.). Así voto. Por análogas razones el Dr. Rafael F. Barreiro adhiere al voto de la Doctora Alejandra N. Tevez. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 15 de junio de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve confirmar la sentencia apelada. Con costas de Alzada al accionante, en su condición de vencido (conf. arg. art. 68 Cpr.). II. Notifíquese (Ley n° 26.685, Ac. C.S.J.N. n° 31/2011 art. 1° y n° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley n° 26.856, art. 4 Ac. n° 15/13 y Ac. n° 24/13 y n° 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria 018917E