

Contrato De Concesion Club Rescision Por Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Contrato de concesión. Club. Rescisión por incumplimiento

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por los daños y perjuicios derivados del repentino impedimento al concesionario para que realice bailes en el salón de fiestas del Club accionado, en tanto formaba parte esencial del contrato de concesión y hacía a su objeto. En la ciudad de Dolores, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.203, caratulada: "ALZOGARAY, MIGUEL ANGEL C/ CLUB DEPORTIVO Y RECREATIVO FERROVIARIO DE SEVIGNE S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Mauricio Janka, María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES PRIMERA Es justa la sentencia apelada de fs. 578/593? SEGUNDA Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: I. Contra la sentencia definitiva de fs. 578/593, interpuso recurso de apelación la parte demandada Club Deportivo y Recreativo Ferroviario de Sevigñé, que libremente concedido, ha sido sustentado con la expresión de agravios de fs. 615/619, cuyo traslado no fue contestado por el actor. II. La Sra. Jueza de Grado hizo lugar a la demanda que por daños y perjuicios promovió el Sr. Miguel Ángel Alzogaray contra el Club Deportivo y Recreativo Ferroviario de Sevigñé, condenando a este último a abonar al primero la suma de \$ 228.038,85 en concepto de indemnización por ganancias frustradas, con más sus intereses y costas. III. Contra dicha decisión se alza el Club demandado, agravándose -en primer lugar- por considerar que la Sentenciante ha efectuado una absurda y parcial valoración de la prueba. Sobre ese piso, señala que el contrato de concesión que unía a las partes tenía por objeto exclusivamente la explotación de la cantina, cancha de bochas y parrilla del club, quedando expresamente fuera del mismo el salón de fiestas donde se organizaban los bailes. Continúa afirmando que era facultativo para el club autorizar o no al concesionario a realizar bailes, y que en uso de esa potestad se decidió no permitirlos más a partir del mes de agosto de 2015. Expone que el club no incumplió ninguna obligación nacida del contrato en cuestión, siendo -por el contrario- el propio actor quien violó las cláusulas 9 y 12 al no atender la cantina en el horario pactado y ceder sin autorización a un tercero la prestación de tal servicio, circunstancias que llevaron al club a dar por rescindido el contrato. Efectúa su propio análisis de las pruebas rendidas, reiterando que el club no ha incumplido obligación contractual alguna pues no tenía el deber, sino la facultad, de autorizar la realización de los bailes. Por tal motivo, solicita la revocación total del decisorio apelado y el consecuente rechazo de la demanda. IV. Así las cosas, corresponde en primer término interpretar -a tenor de los agravios planteados- cuál es el verdadero objeto del contrato de concesión suscripto entre las partes, para así poder determinar si ha existido o no el incumplimiento de una obligación por parte de la entidad demandada. De la propia letra del instrumento obrante a fs. 425/428, se desprende que el Club Deportivo y Recreativo Ferroviario de Sevigñé (concedente) otorgó al Sr. Miguel Ángel Alzogaray (concesionario) la explotación de la cantina, cancha de bochas y parrilla existentes en la sede social, quedando fuera del convenio el salón de fiestas, debiendo el concesionario interiorizarse a través de la comisión directiva acerca de las condiciones para hacer uso del mismo (v, cláusula 1ra.). Tal convención, que analizada en forma aislada no da lugar a dudas, sí las presenta cuando se contrapone con lo acordado en la cláusula octava. Allí se establece que el concesionario podrá hacer uso del salón de fiestas tres fines de semana por mes, quedando el restante a disposición del concedente. Asimismo, se estableció una compensación a cargo del concesionario y a favor del concedente, de \$ 1.200 por cada fin de semana en que el primero haga uso del salón de fiestas, quedando eximido del pago mensual por el alquiler de la cantina. Por último -siempre en la misma cláusula octava- se aclaró que los meses que cuenten con cinco fines de semana, el concedente [el contrato dice ?concesionario?, pero está fuera de discusión que debe interpretarse el ?concedente?] se los reservará para disponibilidad de organizaciones intermedias de la comunidad que lo requieran. Como se advierte, la redacción del contrato -que las partes reconocen haber realizado de buena fe, sin asesoramiento letrado, en un marco de familiaridad y confianza recíproca- no resulta del todo clara, obligando a interpretar y desentrañar cuál ha sido verdaderamente la voluntad común de las partes (arts. 1137, 1197 y 1198 del CC). En tal faena, es preciso recordar que la ley aplicable al caso (según se decidió en la sentencia de grado y ha sido consentido por las partes), contiene en el art. 1198 la llave con la que entiendo corresponde abordar y decidir la cuestión: ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión?. Sin dudas, el punto de partida para toda interpretación de un contrato instrumentado por escrito es el análisis de sus propios términos, mas cuando como ocurre en la especie, sus cláusulas

resultan poco claras, ambiguas o contradictorias, debe recurrirse a la intención común de las partes (conf. arts. 1197, 1198 CC; 217/219 C.Com). No comparto la afirmación del recurrente en punto a que el objeto del contrato se hallaba acotado únicamente a lo expuesto en la cláusula primera, pues es sabido que las distintas convenciones plasmadas en un contrato escrito deben ser interpretadas en forma integral y armónica, y no aisladamente como propone el mencionado. Ha señalado el Címero Tribunal Provincial que "las cláusulas contractuales son interdependientes y, por ello, no pueden ser valoradas de modo aislado, pues se fundan en la unidad del contrato, que constituye para las partes la ley a la cual deben someterse (art. 1197, Cód. Civil). El contrato no es una suma de cláusulas sino un conjunto orgánico de ellas que deben interpretarse de modo coherente, como un todo integral cuyo contenido, espíritu y sentido es uno" (C 99.552 del 11/7/12, Ac. 90.862 del 8/3/07 y Ac. 79.187 del 2/7/03). Asimismo, en el proceso de interpretación de la relación jurídica que une a las partes, resulta pertinente analizar incluso la conducta desplegada por los contratantes (conf. SCBA, Ac. 102.197 del 8/8/12 y Ac. 104.881 del 14/9/11). Con tal marco legal de referencia y analizando las posturas asumidas por las partes en sus escritos iniciales, la prueba documental e informativa agregada en autos, sumado a la atenta observación de la audiencia de vista de causa en la que se produjo la totalidad de la prueba confesional y testimonial ofrecida por las partes, en el marco del Plan Piloto de Oralidad en los Procesos Civiles, que se encuentra videoregistrada en el DVD obrante a fs. 574; todo ello analizado de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 384 del CPCC), es que arribo a la siguiente primera conclusión: El contrato de concesión que vinculaba a las partes tenía un doble objeto: a) por un lado la explotación de la cantina, parrilla y cancha de bochas (cláusula 1ra.), con la obligación del concesionario de no ceder su posición a un tercero (cláusula 2da.) y mantener el horario de atención previsto (cláusula 9na.), entre otras obligaciones que no vienen al caso reiterar y figuran en el contrato, sin contraprestación o compensación alguna. b) Por otro lado, la utilización por parte del concesionario del salón de fiestas del club tres domingos al mes, para la organización de los tradicionales bailes de la localidad de Seigné, en los cuales se cobraba entrada y se expendían bebidas alcohólicas y sin alcohol, debiendo abonar como contraprestación una compensación de \$ 1.200 por cada fin de semana en que se utilizase el salón (cláusula 8va.). Ambos objetos constituían la esencia de la relación contractual entre las partes. El Club se beneficiaba por cuanto brindaba a través del concesionario los servicios de cantina, parrilla y cancha de bochas para los socios de la institución, y al mismo tiempo percibía la compensación por la cesión del salón para bailes tres veces por mes. Por su parte, el concesionario asumía la obligación de prestar el servicio de cantina, parrilla y cancha de bochas en las condiciones impuestas en el contrato, sin contraprestación económica alguna, contando además con la posibilidad de lucrar tres veces por mes con la organización de los bailes de domingo, a cambio del pago de un cánón de \$ 1.200 por fin de semana de uso del salón. De los testimonios rendidos en el proceso y la prueba confesional de ambas partes, extraigo que el Sr. Alzogaray organizaba los bailes desde el año 2007, que el producido de la organización de los mismos era la principal fuente de ingresos, tanto del club como del concesionario, que los bailes dominicales eran una tradición local, que se hacían todos los domingos y que ninguno fue suspendido por la realización de otra actividad. La relevancia que todos los testigos y las propias partes asignan a dichos bailes, se contraponen con la postura de la entidad demandada respecto a que la organización de los bailes no formaba parte del objeto del contrato que unió a las partes por casi nueve años. Tampoco tiene asidero la pretensión del apelante en punto a que era una facultad discrecional de la comisión directiva del club autorizar o no la realización de los bailes, pues el propio contrato prevé que tres fines de semana al mes el concesionario podía utilizar el salón de fiestas a tal fin. De hecho, se permitió durante los casi nueve años que las partes estuvieron vinculadas contractualmente la organización de tales eventos, lo que por sí sólo autorizaba al concesionario a tener una razonable y legítima expectativa de ganancia a través de tal actividad. Es cierto que el Sr. Alzogaray debía pedirle permiso a la comisión directiva del club para organizar cada baile, pero ello no significa que la comisión tuviera la potestad absoluta y arbitraria de denegarla. Luego de ver y oír a los testigos mediante la reproducción del DVD antes referenciado, considero que el pedido de autorización se instaló como un límite a la actuación del Sr. Alzogaray, que se manejaba como "dueño" del club (tal como afirma la testigo Ávila) y como forma de organizar qué domingos por contrato correspondían al concesionario y cuáles al club (tres domingos para el primero, uno o dos para el segundo -dependiendo de la cantidad de domingos que tuviera el mes-). En efecto, así lo declara el Sr. Diego Bigot (socio y directivo de la entidad) cuando dice que no recuerda que se hayan suspendido bailes por necesidad de organizar otros eventos, pero sí que se han modificado fechas con tal finalidad. Por otra parte, el pedido de autorización a la comisión directiva tenía también por objeto que ésta hiciese lo propio ante el Municipio, que en definitiva contaba con la posibilidad de vedar tal actividad (v. declaración de la testigo Ávila). En definitiva, por lo expuesto en este considerando, concluyo que la posibilidad del concesionario de utilizar el salón de fiestas del club para organizar los bailes del día domingo, tres veces por mes, en las condiciones pactadas, formaba parte esencial del contrato de concesión y hacía a su objeto (conf. arts. 1137, 1197, 1198 y cdes. CC; 217/219 C.Com; 375, 384, 421 y 456 CPCC), proponiendo el rechazo de los agravios en este aspecto. V. Sentado ello, corresponde abordar las quejas atinentes a los alegados incumplimientos por parte del Sr. Alzogaray, que -según la postura de la entidad demandada- autorizaron a dar por rescindido de pleno derecho el contrato de fs.

425/428, lo que de hecho se materializó a través del cambio de cerradura de la cantina y la remisión de la carta documento obrante a fs. 421. El recurrente endilga al actor haber incumplido su obligación de brindar atención a los clientes de la cantina en el horario pactado (cláusula 9na.), como así también la prohibición de ceder el contrato a un tercero (cláusula 3ra.). Respecto a la atención de los clientes, el contrato establece que la misma debía brindarse desde las 10 hasta las 13 horas y desde las 17 hasta las 22 horas. En primer lugar, cabe traer a colación que el art. 510 del Código Civil establece que en el caso de obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva. En la especie, se advierte que el Club demandado afirma tener por rescindido el contrato de concesión por incumplimiento del actor en la atención del servicio de cantina para los asociados desde el mes de setiembre de 2015 (conforme se desprende de los términos expuestos en la carta documento obrante a fs. 421), cuando según se ha expuesto, desde el 15 de agosto del mismo año no daba cumplimiento con su obligación de autorizar los tres bailes también previstos en el contrato. Además valoro que el Club remite la aludida epístola al Sr. Alzogaray el día 21/12/15, es decir, con posterioridad a la carta documento enviada por éste a aquél con fecha 17/9/15, intimando fehacientemente en el plazo de cinco días a conceder autorización para realizar los tradicionales bailes en orden a lo convenido en la cláusula 8va. del contrato en cuestión (v, fs. 423), misiva que nunca fue respondida. En función de lo expuesto, no considero válida la pretensa rescisión del contrato por parte del club, invocando la falta de cumplimiento del contario cuando previamente había sido constituido en mora por un incumplimiento propio. A todo evento, comparto la conclusión de la a quo en punto a que la buena fe en la ejecución del contrato imponía como mínimo una intimación fehaciente con carácter previo a dar por rescindido el contrato por deficiente prestación del servicio de cantina (arts. 1071 y 1198 CC); máxime teniéndose en cuenta la cantidad de años en que el servicio se prestó sin que consten quejas al respecto y las declaraciones testimoniales que sólo hacen mención a dichos incumplimientos con posterioridad a la negativa del club a autorizar los bailes. Por otra parte, achaca el Club al actor el haber violado la cláusula 3ra. del contrato, que prohibía ceder la concesión a un tercero. Funda tal actitud en la confesión que -entiende- formuló el propio accionante en su escrito de demanda (a fs. 531 vta.). Ciertamente es que el accionante expone en su demanda que brindaba la atención a los clientes ?a través de la Sra. Elsa Noemí Carugatti, mi socia? (sic). Sin embargo, se aferra el apelante a dicha frase, invocándola en forma aislada y descontextualizada, para de allí concluir -a mi parecer erróneamente- en la existencia de una cesión de contrato a favor de Carugatti, que no tiene sustento alguno en la exposición completa de los hechos que efectúa el accionante, ni tampoco con las categóricas declaraciones de los testigos (incluyendo a la propia Sra. Carugatti, testigo repreguntada por el letrado de la entidad demandada). No albergo ninguna duda luego de ver y oír a los testigos en sus declaraciones video grabadas, que la Sra. Elsa Carugatti era una empleada/colaboradora del Sr. Alzogaray, que lo ayudaba en la atención de los asociados (especialmente en la apertura de la cantina) y cumplía diversas funciones en las noches de baile, todas ellas propias de una empleada, que no daba órdenes ni tenía ningún poder de decisión respecto al negocio, tareas éstas que correspondían exclusivamente al Sr. Alzogaray (v, declaraciones de Carugatti, Silva, Mounet, Navarro, Ávila; arts. 384 y 456 CPCC). Consecuentemente, en base a lo expuesto en este considerando, concluyo que no se han acreditado en autos incumplimientos contractuales por parte del Sr. Alzogaray que justifiquen la rescisión del contrato pretendida por el apelante, debiendo descartarse los agravios en este sentido y confirmarse lo decidido por la a quo en este tópico (arts. 509, 510, 1137, 1197, 1198 CC; 375, 384 y cdtes. CPCC). VI. Resta analizar el último agravio, relativo al monto por el cual prospera la indemnización. i) Afirma el apelante que el mismo se ha establecido sin valorar que los organismos fiscales (AFIP y ARBA) han informado que el Sr. Alzogaray no registraba inscripción alguna. Asimismo, cuestiona que no se haya descontado en la liquidación practicada el gasto correspondiente a los empleados que la organización de todo baile requiere. Agrega que las consecuencias negativas de la declaración de caducidad de la pericial contable, se proyecta respecto a las pretensiones de ambas partes, puesto que se trataba de una prueba común. Finalmente, destaca que su parte desconoció la documental aportada por la contraria y no se ha producido prueba informativa para acreditar su autenticidad, por ejemplo, de los recibos de SADAIC. ii) La iudex a quo decidió que el daño resarcible está compuesto en el caso por la expectativa de ganancia que hubiere obtenido el actor si el contrato se hubiese cumplido hasta su finalización, justipreciando el mismo en la suma total de \$ 228.038,85. Para alcanzar dicho monto tuvo en cuenta: a) que los bailes, luego del fallecimiento del joven en agosto de 2015, se hubiesen reanudado recién en noviembre del mismo año; b) una asistencia promedio de 200 personas por baile, que pagaban una entrada de \$ 70, tres domingos al mes, obteniéndose un ingreso mensual de \$ 42.000; c) que se obtenía de la venta de bebidas en la cantina \$ 14.344 por baile (\$ 43.032 por tres domingos al mes); d) egresos por SADAIC, control de baile, alquiler de salón, tasa de espectáculos públicos y demás gastos denunciados por el propio actor a fs. 440/441, por un monto mensual de \$ 39.424,23. De allí que sumando los ingresos mensuales por venta de entradas (\$ 42.000) y bebidas (\$ 43.032), previa deducción de los egresos también mensuales mencionados (\$ 39.424,23), contemplando que restaban cinco meses de contrato (se excluyó el período de duelo por el joven fallecido), la a quo arriba a la suma total de \$ 228.038,85. iii) Así las cosas, adelanto que los agravios del apelante no logran hacer mella en lo decidido por la Sentenciante. En efecto, considero que el hecho de que tanto

la AFIP como ARBA hayan informado que el Sr. Alzogaray no se encuentra inscripto en dichos organismos, no guarda ninguna relación con el mayor o menor lucro que el mismo podía obtener con los bailes que organizaba. Eventualmente, lo informado podría implicar alguna clase de incumplimiento fiscal del accionante frente a dichos organismos, cuya dilucidación excede el marco de este proceso judicial (arts. 35 inc. 4 y 163 inc. 3, 4 y 6 del CPCC). En cuanto a la queja relativa a la declaración de caducidad de la prueba pericial contable ofrecida por ambas partes, nada corresponde señalar, pues el apelante se limita a poner de resalto tal circunstancia omitiendo indicar qué relación guarda ello con la estimación efectuada por la Sentenciante para fijar el monto indemnizatorio. De tal modo, entiendo que lo manifestado no reúne los recaudos formales mínimos que establece el art. 260 del rito para ser considerado un agravio desde el punto de vista técnico. Respecto a la no valoración de la necesidad de contar con empleados para la organización del baile, debo señalar que la Sra. Juez de Grado ha realizado una justipreciación prudencial del perjuicio sufrido por el accionante, descontando a los ingresos estimados distintos rubros -en su gran mayoría confesados por el propio accionante en su escrito de inicio (v. fs. 440/441)-. Cabe señalar que nada ha mencionado al respecto el demandado al contestar demanda, ni ninguna precisión sobre el tópico agrega al expresar sus agravios. Ni siquiera se menciona una suma indicativa, ni se hace referencia a la cantidad de empleados que se necesitaban, ni se contempla que en la liquidación se descuentan gastos de seguridad que bien pueden contemplar empleados para tal tarea. El modo en que el agravio ha sido expuesto, sumado a que la a quo efectuó una estimación prudencial de los ingresos y egresos, haciendo uso de la facultad que le confiere el art. 165 del ordenamiento adjetivo, me llevan a considerar que la queja no resulta suficiente para modificar la suma autorizada en la sentencia de grado (conf. arts. 1067, 1068 y 1069 CC). Por último, en cuanto a la falta de prueba informativa para acreditar la autenticidad de las planillas de SADAIC, debo señalar que las mismas sólo contemplan gastos que la a quo dedujo de la ganancia perdida por el accionante, por lo cual dicha prueba fue valorada a favor del recurrente, no causándole perjuicio alguna tal actividad (doctr. art. 242 CPCC). Por lo demás, si el apelante consideraba que los pagos a SADAIC fueron mayores que los contemplados en los recibos de fs. 146/187 y 190, así debió haberlo invocado al contestar demanda y probado en su oportunidad, lo que no ocurrió (arts. 163, 354 y 375 CPCC). Por lo expuesto en este considerando, concluyo que los agravios tendientes a cuestionar el monto indemnizatorio establecido por la iudex a quo no merecen tener andamio, debiendo -en consecuencia- rechazarse los mismos y mantenerse el decisorio recurrido en este aspecto. VII. En conclusión, si bien el suscripto a título netamente personal valora el rol que instituciones barriales sin fines de lucro como la entidad demandada llevan adelante, con el esfuerzo desinteresado y altruista de los socios vecinos, y con una finalidad social destacada; en este caso, ejerciendo tan loable función, el club demandado ha generado antijurídicamente con su decisión de prohibir los bailes (más allá de un razonable período de duelo estimado por la a quo en tres meses aproximadamente) un daño en el patrimonio del concesionario accionante, quien -en función del contrato suscripto- había generado la legítima expectativa de obtener un rédito económico a través de los bailes que organizaba, no sólo en forma consuetudinaria, sino con marco contractual. Tal situación, adecuadamente contemplada en la sentencia apelada, no ha logrado ser modificada pese a los esfuerzos del apelante en tal sentido. Por lo tanto, si mi punto de vista es compartido, deberá rechazarse el recurso de apelación intentado, confirmándose la sentencia definitiva apelada en todo cuanto ha sido materia de agravio (arts. 509, 510, 1067, 1068, 1069, 1137, 1197, 1198 CC; 217/219 CCOM; 34 inc. 4, 163, 165 in fine, 375, 384 CPCC), con costas de esta Alzada a la parte demandada vencida (art. 68 CPCC) y difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales (arts. 31 y 51 ley 8904). VOTO, EN CONSECUENCIA, POR LA AFIRMATIVA. LAS SEÑORAS JUEZAS DOCTORAS DABADIE Y CANALE ADHIEREN AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 578/593, con costas de esta Alzada al apelante vencido y difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales. ASI LO VOTO. LAS SEÑORAS JUEZAS DOCTORAS DABADIE Y CANALE ADHIEREN AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal confirma la sentencia apelada de fs. 578/593, con costas de esta Alzada al apelante vencido y difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales. Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. 023330E