

Contrato De Concesion Cobro De Pesos Canon Incumplimiento De Pago Locacion De Cosas Diferenciacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de concesión. Cobro de pesos. Canon. Incumplimiento de

pago. Locación de cosas. Diferenciación Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de cobro de pesos ante el incumplimiento del demandado en el pago del canon nominal pactado en el contrato de concesión privada celebrado con la actora, mediante el cual el concesionario explotaría el bar ubicado dentro del colegio de la reclamante, pues son claramente cognoscibles en el contrato los rasgos propios de la concesión y la diferencia entre esta y la locación de cosas. En Buenos Aires, a los 19 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con la asistencia de la Señora Secretaria de Cámara, para entender en los autos caratulados "ASOCIACIÓN CIVIL INSTITUTO SILOÉ c/ BAEZ APOLITO, JULIO EDUARDO s/ Ordinario" (Expediente N° 89.803/2014), originarios del Juzgado del Fuero N° 4, Secretaría N° 8, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el art. 268 del CPCCN, resultó que debían votar en el siguiente orden: Vocalía N° 3, Vocalía N° 2 y Vocalía N° 1. Sólo intervienen la Doctora María Elsa Uzal (Vocalía N° 3) y el Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers (Vocalía N° 2) por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, la Señora Juez de Cámara Doctora María Elsa Uzal dijo: I.- Los hechos del caso. 1) A fs. 34/35vta. se presentó Asociación Civil Instituto Siloé -en adelante, "Instituto Siloé"-, quien promovió demanda por cobro de suma de dinero contra Eduardo Julio Báez Apólito, reclamando la cancelación de la deuda por pesos sesenta mil (\$ 60.000), con más los correspondientes intereses que se devengaren y las costas del proceso. La actora señaló que el 22.03.2013 celebró con el demandado un contrato -el cual acompañó al expediente- para la explotación del bar que se encontraba en el interior del Colegio Sagrado Corazón, ubicado en Sarmiento ..., de la localidad de Castelar, Provincia de Buenos Aires. Indicó que dicho convenio preveía un plazo de diez (10) meses para explotar el bar -desde el 01.03.2013 al 31.12.2013-, fecha en la cual se desarrollaba el ciclo lectivo 2013. Señaló que las partes acordaron un canon de pesos diez mil (\$10.000) mensuales a cargo del requerido, el cual debía abonarse por adelantado del 1 al 10 de cada mes. Adujo que el accionado dejó de cumplir con su obligación de pago desde el mes de julio de 2013 pero que continuó con la explotación del bar durante todo el período acordado, por lo cual el demandado no abonó seis (6) meses de alquiler (desde el mes de julio al mes de diciembre de 2013), lo que arrojó una deuda por pesos sesenta mil (\$ 60.000) a razón de pesos diez mil (\$ 10.000) por cada mes adeudado. Señaló asimismo, que los meses de marzo a junio fueron abonados fuera del período pactado. Agregó que con fecha 19.02.2014 intimó formalmente al accionado -a través de carta documento que acompañó al expediente-, a fin de que este último saldara la deuda dentro de las 48 horas de recibida la misiva y comunicó que no renovaría el convenio para el año 2014 por incumplimiento del demandado. Señaló que, hasta la fecha de la presentación de la demanda, no recibió por parte del requerido suma de dinero alguna. 2) A fs. 74/78 se presentó Eduardo Julio Báez Apólito -a fs. 111 se modificó la carátula de autos con el nombre correcto del demandado como luce detallado en este punto- y contestó demanda solicitando su rechazo, con costas. Luego de efectuar una negativa general de los extremos invocados por la actora, brindó su propia versión de los hechos y dedujo reconvencción. Señaló, en primer lugar, que suscribió el contrato invocado por la actora y que en virtud de ello, ejercía la explotación del bar que funcionaba dentro del Colegio administrado por la accionante. Agregó que explotaba dicho bar desde hace más de treinta y cinco (35) años -en sus comienzos en relación de dependencia y posteriormente a través de un contrato de locación celebrado con quien él llamó "las monjas" y luego, con la Asociación Siloé a través de concesiones, que indicó eran "irregulares?". Agregó que su parte fue presionada por la actora para enajenar productos del bar al doble del valor requerido por idéntico producto en otros locales cercanos al Colegio, situación que generó quejas de los clientes. Adujo que, en los últimos tiempos de vinculación comercial advirtió que la accionante quería finalizar la relación y actuaba en consecuencia, a través de una actitud que calificó como de "boicot?". Entre varios ejemplos, detalló que en el último convenio celebrado con la accionante, la misma prohibió que el servicio sea prestado a los padres de los alumnos del Colegio y por dicha razón, debió cancelar el servicio de máquina de café que llevaba contratando hacía años. Asimismo, indicó que la actora modificó el horario del turno tarde, lo que permitía a los alumnos poder salir del establecimiento para comer en desmedro del comedor del bar. Por todo ello, señaló que, si la actora pretendía que disminuyera el consumo en el bar, no era posible pagar un canon de pesos diez mil (\$ 10.000) mensuales, vendiendo golosinas. Agregó que, al no prosperar las presiones indicadas ut supra, la parte actora decidió no percibir el canon pactado, por lo cual, señaló que no era cierto que haya dejado de abonar dicho canon, sino que fue la accionante quien se negó a percibir las sumas convenidas e impidió el pago a fin de

lograr el desalojo e ingresar un nuevo concesionario que aceptara las condiciones que pretendía imponer la actora. De igual manera, adujo que, al momento de contestar demanda, el contrato no se encontraba vencido, ya que la cláusula del acuerdo que establecía un plazo de diez (10) meses de duración, no es válida, debido a que los plazos mínimos de los contratos se consideran de orden público y que, al ser el acuerdo de marras un convenio comercial, el plazo mínimo debía ser de tres (3) años. Sostuvo que la requirente llevó adelante el desalojo, impidiéndole el ingreso al establecimiento educativo, y que, por dicha razón, no le fue posible retirar sus cosas -como ser, heladeras, hornos, freezers, microondas, anafes, entre otros objetos de su propiedad (cuyo valor era superior al reclamado en el sub lite)- y que dichas instalaciones y enseres eran utilizados por el nuevo concesionario -basándose la actora, en un derecho de retención, que el demandado entiende, fue mal aplicado-. Reiteró que suscribió un contrato sin tática reconducción, con un plazo de duración mínimo y que, concluido dicho plazo, se procedió a frustrar la continuidad del vínculo contractual. Señaló que la celebración del contrato del sub lite solo obedeció a la intención de la requirente de otorgar un plazo cierto a la finalización de la relación comercial entre las partes -proceder que el accionado consideró abusivo y contrario a la buena fe, ya que, según el demandado el vínculo comercial fue de treinta y cinco (35) años-. Agregó que la mala fe por parte de la actora surge de: (i) indicar en el contrato el plazo mínimo de duración del vínculo por diez (10) meses, siendo que la relación entre las partes se desarrolló a lo largo de los años sin inconveniente, (ii) el expreso descuido de la requerida, al omitir mencionar en el acuerdo que el vínculo contractual nació mucho tiempo antes, (iii) la omisión en el contrato de establecer un preaviso en el caso de finalización del contrato, (iv) la finalización unilateral y de hecho de la relación contractual. Agregó que, la 'buena fe contractual' debía primar más allá de cualquier perspectiva de ganancia o beneficio en la consideración del comerciante o del empresario y que los magistrados debían sancionar a quien no cumpla el principio 'alterum non laedere?'. Adujo que la actora parecía haber olvidado que el acuerdo que las vinculó era de los denominados 'contratos de relación' y no un contrato de simple locación y que citó doctrina y jurisprudencia al respecto. Seguidamente, dedujo reconvenición a efectos de reclamar una indemnización por la suma de pesos ochenta mil (\$ 80.000), por incumplimiento contractual, más daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento y de la retención indebida. Señaló que el monto integraba: (i.) pesos cuarenta mil (\$ 40.000), que provenían de las sumas no percibidas por la privación forzada de la explotación del bar aun encontrándose vigente el contrato -ya que, indicó, el mismo tenía una duración de tres (3) años-, más los daños y perjuicios ocasionados por dicha privación forzada, (ii.) pesos cuarenta mil (\$ 40.000) provenientes de los daños y perjuicios provocados por la retención de las instalaciones de propiedad del demandado y facilitadas a otro concesionario. Todo ello, más lo que habría de estimarse en concepto de daño moral. 3) Abierta la causa a prueba y producidas aquellas de las que se dio cuenta en las certificaciones actuariales de fs. 170 y fs. 170vta., se pusieron los autos para alegar, habiendo hecho uso de tal derecho tanto la demandada (véanse fs. 178/180) como la actora (véanse fs. 182/184vta.). II.- La sentencia apelada. En la sentencia de fs. 188/198, el Juez de grado hizo lugar a la demanda deducida por Asociación Civil Instituto Siloé, con costas a cargo del demandado Julio Eduardo Báez Apólito. Asimismo, rechazó la reconvenición deducida por este último contra la primera. En tal sentido, el a quo ordenó a la requerida, pague a la actora la cantidad de pesos sesenta mil (\$ 60.000), con más los intereses, calculados desde las respectivas fechas de mora y hasta el efectivo pago, a la tasa que aplica el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones comunes de descuento a treinta (30) días. Para arribar a esa decisión, el a quo comenzó indicando que, dado que la celebración del contrato del sub examine, la intimación de pago al demandado y el inicio de las presentes actuaciones datan de fecha anterior a la entrada en vigencia del CCCN, la cuestión debía ser tratada bajo la órbita del Código de Vélez Sarsfield. Agregó que, aunque el contrato de concesión privada tiene algunas diferencias con el contrato de concesión comercial en sentido estricto, se aplican mutatis mutandi las reglas, principios doctrinarios y jurisprudenciales elaborados en relación a este último, y genéricamente, respecto de los contratos de comercialización -si no se oponen a sus características-. Todo ello, por cuanto la concesión privada es considerada un subtipo de contrato de concesión, igualmente caracterizado por la puesta a disposición del concedente de la organización comercial del concesionario. Señaló que, en el sub lite, se acompañó al expediente el acta de reunión que tuvo lugar el 30.12.2013 entre las partes, de la cual se desprenden diversos incumplimientos incurridos por el demandado, entre los cuales se evidenciaba la deuda que dio origen a la presente acción. Seguidamente transcribió el punto N° 3 de dicha acta, detallando que se requirió el pago de la obligación al demandado en diversas oportunidades. Sostuvo que, surge de la nota de febrero de 2014 destinada a la requirente, que el demandado requirió la celebración de un nuevo convenio 2014 como requisito previo para abonar los meses de canon adeudados a la actora. Asimismo, agregó que el accionado no desconoció expresa y categóricamente la autenticidad y recepción de las facturas acompañadas por la parte actora, ni la autenticidad de la misiva de fecha 19.02.2014, de la cual se desprende la intimación a abonar las sumas reclamadas ahora en el presente litigio. Todo lo cual, sirvió de fundamento al a quo para admitir la pretensión de la accionante, agregando que, aun considerando que la actora no produjo la totalidad de la prueba para acreditar la existencia de la obligación que dio origen a la presente demanda, el accionar del requerido al acompañar al expediente documentación a través de la cual se reconoció la deuda aquí planteada corrigió la inactividad

de la requirente, y por dicho motivo, correspondía hacer lugar a la pretensión de esta última. Finalmente, se expidió en relación a la reconvenición formulada por la parte demandada, rechazando la misma por considerar que no cumplió con la carga de probar los extremos traídos al expediente. Así las cosas, señaló que el art. 377 CPCC imponía a los litigantes el deber de probar los presupuestos que invocaron para fundar la pretensión, razón por la cual correspondía al demandado reconviniente acreditar los hechos alegados, carga que -a criterio del Juez de primera instancia- no fue satisfecha por aquel.

III.- Los agravios. Contra dicho pronunciamiento se alzó únicamente la parte demandada, quien fundó su recurso mediante el memorial obrante a fs. 221/222vta. Se agravio por cuanto el Sr. Juez de grado, hizo lugar a la demanda interpuesta y rechazó la reconvenición deducida por su parte; razón por la cual, solicitó se revoque la sentencia en cuanto fuera materia de agravio, con costas. En dicho sentido, se quejó de que el Juez de primera instancia prestara razón a la contraria, aun habiendo acreditado el demandado, a través de la prueba testimonial, pericial contable y demás constancias de autos, que su parte fue desalojada por la fuerza y que la reconvenida no actuó de buena fe. Todo ello por: (i) el supuesto desalojo, (ii) requerir la celebración de contratos de adhesión anuales, (iii) rechazar el pago del canon, (iv) restringir los horarios de los alumnos (clientes), (v) prohibir la venta a los padres de los alumnos, (vi) obligar al demandado a cobrar precios fuera del mercado, entre otros. Señaló que de este detalle se desprendía que la actora quería finalizar el vínculo comercial con su parte sin respetar los plazos y sin abonar suma alguna y que frente al fracaso del "boicot" impulsado por la accionante, esta última no le permitió el ingreso al establecimiento educativo, reteniendo todas las instalaciones. Agregó a todo evento que, la reconvenida no cumplió con el acuerdo suscripto, ni con el principio de buena fe y predisposición que debía proporcionar al demandado. Todo lo cual, ocasionó a este último un perjuicio económico irreversible -por su edad y condición-; ya sea por la pérdida directa del comercio -que desarrolló por treinta y cinco (35) años-, como por el lucro cesante, lo cual indicó que el magistrado de grado ignoró en su sentencia al ratificar el accionar de la parte actora. Así las cosas, cuestionó la decisión del magistrado de grado y particularmente señaló que el rechazo de la reconvenición fue un acto de arbitrariedad por parte del sentenciante, por cuanto este último desconoció las probanzas producidas en la causa, ratificando la supuesta deuda objeto de análisis y reafirmando también el proceder de la accionante para apartar al demandado de su comercio -lo que dio lugar al rechazo de la indemnización requerida por el demandado-. Adujo asimismo que, el Juez de grado fundó el rechazo de la reconvenición en el "onus probandi" y el "principio de las cargas probatorias dinámicas", aún reconociendo la orfandad probatoria por parte de la actora. Para justificar sus dichos, se remitió al detalle que dijo haber realizado en el alegato presentado en autos oportunamente, y señaló que las pruebas producidas fueron "suficientes, conducentes y categóricas". Agregó que no se podía efectuar una crítica puntual de la valoración de la prueba, debido a la inexistencia de dicha apreciación, señalando que las probanzas producidas fueron descartadas por el a quo de manera arbitraria, sin justificar dicha decisión. Así las cosas, indicó que la prueba testimonial fue concluyente, detallando que de las declaraciones surgía el proceder ilegítimo y contrario a derecho de la actora al denegar a su parte el ingreso al Colegio, sin poder tampoco retirar sus pertenencias. Agregó que, el magistrado de grado no tuvo presente las pruebas en relación al manejo comercial del bar y tampoco las relativas al manejo contable del Colegio -bar incluido-, señalando que la requerida obró de manera arbitraria respecto del manejo contable. Adujo que de la pericial contable se desprendía que la actora no llevaba los libros de forma completa, no guardaba los contratos, no respetaba la ley de locaciones urbanas vigente al momento de la celebración de los acuerdos, fijó la duración de los convenios en plazos que le convenían, aumentaba el canon locativo también según su conveniencia y que al querer finalizar su vínculo comercial con un concesionario cerró las puertas del establecimiento a este último. Señaló que todo ello podía ser ratificado por la prueba contable del sub lite, pero que la misma fue descartada por el Juez de grado.

IV.- La solución propuesta. 1) Marco legal de aplicación al caso. En primer lugar señalo que es el criterio de esta Sala, que estimo aplicable en autos, aquél que conduce a dejar sentado que el caso habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (ley 340 y sus modificaciones), en lo pertinente, por entender que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26.994 que entrara en vigor el 01.08.2015. Por otro lado, es de remarcar que la resolución de los problemas inherentes a los conflictos inter-temporales provocados por el cambio legislativo que introduce el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación exige ahondar en los alcances del nuevo art. 7 CCCN en aquellos casos en los que quepa plantearse la pertinencia de la aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Para ello, se observa que de la comparación entre los anteriores artículos 2 y 3 del Código Civil y los actuales artículos 5 y 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación surge que, salvo por la inclusión en este último de la referencia al principio de la favorabilidad respecto de las relaciones de consumo, las reglas conservan un paralelismo en su redacción, que torna vigente la rica elaboración doctrinaria y jurisprudencial civilista existente desde la reforma introducida por la ley 17.711 (conf. Uzal, María Elsa, "Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado", Revista Código Civil y Comercial (Director: Dr. Héctor Alegría), Ed. La Ley, N° 1, julio 2015, págs. 50/60).

Es de destacar que el art. 5 establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas

determinen. En el caso del nuevo Código Civil y Comercial, el art. 7 de la ley 26.694 (sustituido por el art. 1 de la ley 27.077), dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 01.08.2015. De otro lado, el art. 7 indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece, textualmente, que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo". Esta última alternativa, impone ahondar en los alcances del mentado art. 7 CCCN en aquellos casos en los que, como en el que nos ocupa, se plantee alguna duda o controversia sobre la debida aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia "aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes". Cabe profundizar aquí, en el primero de esos principios, esto es, aquél que veda toda posible aplicación retroactiva no prevista expresamente y que lleva de la mano a precisar cuándo una ley es retroactiva, lo que presenta particulares dificultades si se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo. Ello, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso puede implicar una indebida aplicación retroactiva. Debe recordarse que se ha dicho que se configurará una aplicación retroactiva de la ley: a) cuando se vuelva sobre la constitución o extinción de una relación o situación jurídica anteriormente constituida o extinguida; b) cuando se refiera a los efectos de una relación jurídica ya producidos antes de que la nueva ley se halle en vigencia; c) cuando se atribuyan efectos que antes no tenían a hechos o actos jurídicos, si estos efectos se atribuyen por la vinculación de esos hechos o actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley; d) cuando se refiera a las condiciones de validez o efectos en curso de ejecución que resulten ser consecuencias posteriores de hechos ya cumplidos, con valor jurídico propio, en el pasado y que derivan exclusivamente de ellos, sin conexión con otros factores sobrevinientes; e) cuando se trata de situaciones jurídicas concurrentes que resultan de fuentes de derecho diferentes que entran en conflicto y pueden suscitar desigualdades entre los titulares de esas relaciones, precisamente, porque dado que cada una de ellas nace de causas diferentes, cada una debe soportar la competencia de la ley que corresponde al momento de su constitución, de sus efectos o de su extinción, según el caso (conf. Roubier, P., "Les conflicts des lois dans le temps", T° 1, págs. 376 y sigs.; Borda, G., "La reforma del Código Civil. Efectos de la ley con relación al tiempo", E.D., T° 28, pág. 809; Coviello y Busso, citados por Llambías, J.J., "Tratado de Derecho Civil. Parte General", T° 1, págs. 144/5, en nota 68 bis; Uzal, ob. cit., nota 1). Así, si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución, adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (conf. Uzal, ob. cit., págs. 59/60). Ya se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que ésta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado. En el marco fáctico legal del sub iudice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación. Ello así toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado, atribuyendo efectos que antes no tenían a actos jurídicos, por la vinculación de esos actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley. En consecuencia, déjase establecido que en autos se resolverán los recursos traídos a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que acontecieron los hechos de marras. 2) El thema decidendum. Preliminarmente, corresponde señalar que no se encuentra controvertido en autos que la parte actora y demandada se vincularon comercialmente, a través de la firma del contrato obrante a fs. 6 a 9 con fecha 22.03.2013, que preveía la explotación del Bar del Colegio Sagrado Corazón de Castelar, Provincia de Buenos Aires, incluyendo bienes muebles, útiles, vajilla y elementos de trabajo y que el plazo de duración del mismo se contaría desde el 1° de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013 -es decir, una duración de 10 meses- y con un canon mensual de

pesos diez mil (\$ 10.000), a abonarse del 1° al 10° de cada mes. Ello establecido y ya descriptos del modo expuesto los agravios planteados por la parte requerida, habrá de decidirse en esta Alzada si asistió razón al Juez de grado, al hacer lugar al reclamo promovido por la actora por cobro de sumas de dinero y en consecuencia, ordenar a Julio Eduardo Báez Apólito abonar la cantidad de pesos sesenta mil (\$ 60.000) con más sus intereses y al rechazar la reconvenición deducida por el demandado; o si, por el contrario, debe hacerse lugar a los agravios expresados por este último y rechazar en todo o en parte la sentencia dictada por el magistrado de primera instancia. 3) El marco contractual y el principio de buena fe. En la especie, es claro de las constancias de fs. 6 a 9 que las partes celebraron un contrato a través del cual la demandada se comprometía a: (i) vender exclusivamente productos alimenticios y/o bebidas no alcohólicas a los alumnos y al personal del Colegio, no pudiendo ingresar ni permanecer en el bar personas ajenas a las partes, (ii) abonar pesos diez mil (\$ 10.000) mensuales, pagaderos por adelantado, del 1 al 10 de cada mes, como precio de la concesión, (iii) explotar el bar por el plazo de diez (10) meses, contados a partir del 1° de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013, con renovación por escrito sin tática reconducción. El demandado se ha agraviado de la decisión del Juez de grado, que hizo lugar a la demanda por considerar que la actora no cumplió con el acuerdo celebrado entre las partes, ni con el principio de buena fe, por lo que resulta oportuno repasar la relación habida entre las partes a partir de dicho acuerdo y el "hacer" de las litigantes a su respecto. La vinculación entre las partes surge de los términos del contrato obrante a fs. 6 a 9. Analizando ese acuerdo se advierte claro el encuadramiento jurídico efectuado al tiempo de contratar y la denominación "concedente" y "concesionaria" allí utilizada -véase fs. 6-. Se señaló en la cláusula primera del contrato que: "la CONCEDENTE conced(ía) a la CONCESIONARIA la explotación del Bar del Colegio Sagrado Corazón...incluyendo bienes muebles, útiles, vajillas y elementos de trabajo..." (la cursiva y el agregado entre paréntesis me pertenecen) -véase fs. 6-. Por otro lado, en el mismo contrato celebrado por las partes se señaló que: "LA CONCESIONARIA se compromet(ía) a vender exclusivamente productos alimenticios y/o bebidas no alcohólicas a los alumnos y al personal del Instituto, no pudiendo ingresar ni permanecer en el bar personas ajenas a la Institución y/o a LA CONCESIONARIA" (la cursiva y el agregado entre paréntesis me pertenecen) -véase fs. 6-. A su vez, la cláusula segunda del contrato establece un plazo determinado de: "10 meses, contados a partir del 1° de marzo de 2013 y con vencimiento el 31 de diciembre de 2013..." -véase fs. 6-. Estas previsiones dan la pauta de que se pactó una concesión. De las cláusulas contractuales señaladas y de las características que se desprenden de ellas, se extrae pues, que las partes han celebrado en autos un contrato cuyo objeto era la concesión de un servicio, transfiriendo así el derecho a prestar el servicio en las condiciones establecidas por la concedente, prestado por cuenta y riesgo del concesionario, durante un tiempo determinado y bajo el control de la concedente. El contrato celebrado en el caso de marras, se refiere a la concesión de servicios por la explotación del bar ubicado dentro del Colegio Sagrado Corazón. En este marco el concesionario obtenía su lucro del precio que le pagaban los terceros que usaban el servicio brindado por el demandado, menos el precio que este último abonaba a la actora por la concesión del local. En dicho sentido, el concesionario recibió un inventario de bienes de su concedente que debió restituir -en el caso, también pudiendo acrecentarlo o mejorarlo- como parte de sus obligaciones y debía pagar el canon nominal previsto en el contrato celebrado por las partes. Así las cosas, la concesión le permitió la realización de una actividad de su especialidad, incluso asegurándole un mínimo de clientela -los alumnos del establecimiento educativo-, dado que la propia circunstancia de que el concedente haya autorizado el servicio indicaba que éste sería utilizado por terceros (conf. Marzorati, Osvaldo J, "Sistemas de distribución comercial", Ed. Astrea, Buenos Aires, 2008, págs. 147 y 148). Son claramente cognoscibles en el contrato los rasgos propios de la concesión, conforme al cual una de las partes -el concesionario-, actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros y se obliga mediante una retribución a disponer de una organización empresaria para comercializar mercadería o -como ocurre en la especie- para la explotación de un local, provisto por la restante contratante -la concedente-. De allí que su objeto negocial, antes que la locación de cosas o de servicios esté constituido por la comercialización de los servicios y prestaciones previstos contractualmente. (conf. CNCom., esta Sala A, mi voto, in re: "Petro Car Auto Agro S.R.L. c/ Volkswagen Cía. Financiera S.A. s/ ordinario", 19.04.2010; ídem, mi voto, in re: "Enrique Abaroa c/ Volkswagen Argentina S.A. s/ ordinario", 12.12.2011; ídem, mi voto, in re: "Ernesto P. Améndola S.A. c/ Peugeot Citroën Argentina S.A. s/ ordinario", 13.06.2008; ídem, del voto de la Dra. Míguez, in re: "Tommasi Automotores S.A. c/ Ciadea S.A. y otro", 14.12.2007). Añádese que, al ser un contrato atípico, su régimen jurídico se rige, en principio, por lo acordado en la relación concreta; ello, de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad y de libertad de configuración interna de los contratos, consagrado por nuestra ley sustancial (art. 1197, CC). El límite para establecer el contenido obligacional del contrato es, pues, las "normas-marco" que las propias partes establecen como esquema regulatorio y las demás contenidas en los arts. 953, 1198 y cc. del ordenamiento de fondo. Como toda modalidad contractual, exhibe ventajas y desventajas para ambas partes de la relación. Entre las primeras, se señala la posibilidad que tiene el concedente de producir una verdadera traslación de riesgos -laborales, económicos, financieros, etc.- al concesionario. Los beneficios del concesionario residen, a su vez, en la adquisición de una clientela asegurada dentro del establecimiento educativo y de una infraestructura ya establecida

por el concedente. De su lado, las desventajas e inconvenientes se derivan -como acontece en las modalidades de comercialización por terceros- de las obligaciones que se imponen al concesionario, en el contexto de un contrato donde es clara la prevalencia económica y de negociación del concedente (conf. CNCom., esta Sala A, in re: ?Petro Car...?, 19.04.2010, referido supra; ídem, in re: ?Ernesto P. Améndola...?, citado supra, 13.06.2008; conf. Rouillon, Adolfo, ?Código de Comercio. Comentado y anotado?, La Ley, T° II, Buenos Aires, 2005, pág. 765). El juez de primera instancia indicó -citando doctrina- que: ?el denominado contrato de concesión privada (en) por objeto la explotación de un bar...Y aunque guarda(ba) ciertas diferencias con el contrato de concesión comercial en sentido estricto, le (eran) aplicables...las reglas y principios doctrinales y jurisprudenciales elaborados respecto de este último y, más genéricamente, respecto de los llamados contratos de comercialización, en cuanto no se opongan a sus propias y particulares características...? -véase fs. 192/193-. Cabe asimismo, señalar que, en su escrito de contestación de demanda, el requerido pretendió que la cláusula del contrato que establecía el plazo de diez (10) meses no era válida, pues los plazos mínimos en los contratos son de orden público, sostuvo que éste era un contrato comercial por lo cual el plazo mínimo era de 3 años, consecuentemente y alegó que fue firmado el 22 de marzo de 2013 y que forzoso sería concluir que nos encontramos frente a un contrato vigente -véase fs. 74vta./75-. Agregó asimismo que: ?no estamos frente a un contrato de simple locación?, sino que se trataría de un contrato de los denominados ?contratos relacionales? -véase fs. 75vta-. Obsérvese que el demandado introduce en su contestación de demanda y reconvención cierta terminología relativa a los llamados ?contratos relacionales? citando doctrina que sostiene que estos contratos ?suponen vínculos complejos entre las diversas partes, en las que las relaciones personales de solidaridad, confianza y cooperación son determinantes?. En relación con este último argumento introducido en autos por el demandado, cabe aclarar que, en el caso, la cuestión de la rescisión unilateral y el preaviso traídos a cuento en el planteo no son temas que deban analizarse en la especie, ya que se ha verificado a lo largo del expediente que fue la parte demandada quien incumplió el contrato que nos ocupa, al no abonar el canon mensual establecido en el contrato de concesión -y no un (1) mes, sino seis (6) meses-. Cabe ahora examinar qué figura contractual pretendió introducir el demandado para fundar el supuesto incumplimiento por parte de la actora. Parece oportuno señalar, en primer lugar que la limitación temporal que cita es propia de la figura de la locación, y no de la figura de la concesión que es la que tipifica el vínculo que nos ocupa, y que no se extrae de la caracterización de contrato ?relacional? que propone conclusión alguna que aparte de la tipicidad que la misma parte invoca en su favor. Es claro por lo demás, de los elementos objetivos allegados a la causa que la caracterización del contrato objeto de autos, supera a todas luces la simple locación de cosas, única figura que brindaría sustento al intento de encuadramiento del demandado cuando indica, en su escrito de contestación de demanda, que el plazo mínimo de duración del contrato celebrado entre las partes sería de tres (3) años y véase que, aún bajo ese encuadramiento, tampoco correspondía un plazo mínimo de tres (3) años como pretendió instalar el accionado en su escrito de responde, sino, en todo caso el de dos (2) años, que es el plazo establecido para la locación destinada al comercio o industria, conf. art. 1507 CCiv. aplicable al caso conforme a lo previsto por los art. 7 CCCN y art. 3 CCiv. Es clara la diferencia, en todo caso, entre el contrato de locación de cosas, en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa y la otra a pagar por este uso o goce, un precio determinado (conf. art. 1493 CCiv.) y el contrato de locación de servicios se celebra cuando una de las partes se obliga a prestar una obligación de hacer contra el pago de un precio en dinero (véase art. 1623 CCiv.) y es importante señalar que ambas figuras prevén prestaciones por completo diferentes a la concesión, puesto que el concesionario no se obliga a prestar ninguna clase de servicio al concedente ni se limita al uso y goce de una ?cosa?. Por el contrario, asume obligaciones de hacer, en relación con los terceros que contraten con él, todo ello dentro de las pautas establecidas por el concedente. El contrato de concesión difiere del de locación de servicios por su objeto; sin perjuicio de ello, cabe tener presente que aquél puede obligar al concesionario a realizar locaciones de servicios con aquellos terceros que adquieran los productos (conf. Llobera, Hugo O. H., ?Contrato de concesión comercial?, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2006, pág. 113).

Entrando ya en la concesión se observa que, en relación a la obligación de pago, la falta de este último de manera puntual se contempla como un supuesto que autoriza la resolución de la concesión por parte del concedente (conf. ob cit., pág. 246). Al respecto en la especie pues, en el momento en que el demandado dejó de cumplir su obligación de pago del canon establecido (mes de julio del año 2013), la actora se encontraba habilitada a resolver el contrato, sin embargo, esta última parte decidió aguardar al fin del plazo establecido en el convenio en cuestión y, aun, frente a la falta de pago por parte del accionado, permitió que el demandado continúe explotando el servicio de bar hasta cumplidos los diez (10) meses establecido en el acuerdo. No se advierte pues desnaturalización o desequilibrio alguno que desvirtúe la relación habida entre las partes que requiera o merezca atención especial.

Véase que aun entendiendo sólo por hipótesis que correspondiese tomar un plazo mayor al establecido contractualmente (10 meses), suponiendo una relación por tiempo indeterminado-, lo cierto es que toda vez que el demandado incumplió el convenio celebrado con la actora, al dejar de abonar en tiempo y forma, el canon acordado por ambas partes, no de uno, sino de seis (6) meses, se colocó en todo supuesto, en situación de resolución con causa. Es clara la regla del art. 218, inc. 4 CCom., cuando enuncia que

los hechos de los contrayentes subsiguientes al contrato y que tengan relación con él, son la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrarlo. Siguiendo a Alegría, esta redacción requiere algunas precisiones: (i) cuando el contrato se refiere a hechos de los contrayentes, se debe señalar que está ciñéndose a los actos voluntarios de éstos (conf. art. 897 y 898 y siguientes del CC); (ii) hay opinión generalizada en el sentido de que no sólo son valorables los actos posteriores al contrato, sino que pueden serlo los anteriores o coetáneos; y, (iii) todos estos actos pueden llevar no solo a la interpretación de la intención de las partes al celebrar el contrato, sino también a interpretar modalidades de ejecución o, incluso, modificaciones de aquél (conf. Alegría, Héctor, ¿Interpretación de los contratos en el Derecho Argentino?, LL, 2005-E, 962; CNCCom., esta Sala A, 21.11.2006, mi voto, in re: ¿Rothberg...?, cit supra). Ergo, los actos de los contratantes posteriores a la celebración del contrato, como la ley claramente lo dice, sirven -a los fines interpretativos- como la mejor explicación de la intención de las partes (conf. art. 218, inc. 4° CCom). Esto resulta evidente cuando con esta voluntad se otorga un sentido a un elemento o convención del contrato, para analizar en este caso si existió -o no- incumplimiento contractual por parte de la actora, tal como lo argumentó el demandado. En la especie, lo que surge evidente es que fue el accionado quien no cumplió con la obligación de pago del canon establecido en el acuerdo, desde el mes de julio hasta el mes de diciembre de 2013, pero en dicho período en el cual operó la falta de pago del monto fijado en el contrato, el demandado continuó explotando el bar y dicha concesión solo se interrumpió transcurridos los diez (10) meses de plazo fijados en el acuerdo. Dicho incumplimiento fue reconocido por el mismo requerido, ya sea en la nota suscripta por este último en el mes de febrero de 2013, a través de la cual expresó que: ¿Para poder pagar lo adeudado e(ra) imprescindible contar con el nuevo convenio 2014 firmado como para asegurar(se) poder generar el dinero suficiente? (la cursiva y el agregado entre paréntesis me pertenecen) -véase punto N° 5 -a- de fs. 102-, como en el acta de fecha 30.12.2013 suscripta por el mismo demandado, en la cual consta que la actora: ¿le ha debido solicitar, en diversas oportunidades, la puesta al día de los pagos mensuales establecidos en el convenio? y que ¿...la morosidad en dichos pagos se ha ido agudizando en el transcurso de los años? -punto N° 3 de la copia de fs. 103-, con lo cual se hace referencia a una relación antecedente al último contrato que aquí nos ocupa, cuyos extremos sin embargo, no han sido acreditados ni aceptados por la contraria y que ante la situación de incumplimiento de la demandada resulta circunstancia irrelevante a los fines que aquí interesan. Por otro lado, del acta de la reunión entre las partes de fecha 30.12.2013 se desprende que el demandado realizó: ¿...el pago de tan solo cuatro meses equivalentes a \$ 40.000...? (la cursiva y el agregado entre paréntesis me pertenecen) -véase fs. 103- (ambas pruebas presentadas en autos por el mismo accionado). Del mismo modo, coincido con el magistrado de grado, en que tampoco realizó el demandado un desconocimiento expreso y categórico de la autenticidad y recepción de las facturas extendidas por la actora para el cobro del canon establecido, por lo que deben considerarse cuentas liquidadas (art. 474 CCom.) ni tampoco de la misiva por intimación de pago enviada por esta última al accionado con fecha 19.02.2014 (véase fs. 23). En consecuencia, corresponde en este sentido confirmar la sentencia de grado en cuanto al monto de indemnización reconocido a favor de la accionante por el pago de los meses adeudados en concepto de canon por la concesión del local objeto de marras, esto es, la suma de pesos sesenta mil (\$ 60.000). 4) La reconvenición. La Consignación y el derecho de retención. En el contrato celebrado por las partes, se observa que la demandada se comprometió a pagar un precio por la concesión equivalente a pesos diez mil (\$ 10.000) mensuales, por los diez (10) meses del plazo que se establece en el acuerdo celebrado por los aquí litigantes -véase fs. 7-. Por otro lado, puede apreciarse en el escrito de contestación de demanda -véase fs. 74vta.-, que el accionado pretendió fundar el incumplimiento contractual, aludiendo obstáculos en el pago, que no han sido probados. En dicho sentido indicó en su conteste que: ¿...no (era) cierto que dejara de pagar el canon locativo...?, sino que: ¿la actora se negó a cobrar(le) sistemáticamente e impidió el pago porque pretendía el desalojo para...traer un nuevo inquilino...?. Tal como lo indicado ut supra, el demandado no ha probado los extremos señalados, y en todo caso, de haberse negado la accionante a recibir el pago del canon, lo cierto es que el requerido debió estar a la vía legal correspondiente y recurrir al pago por consignación. Es de recordar que el recurso al pago por consignación permite al deudor, o quien está legitimado para sustituirlo, satisfacer una obligación dineraria con intervención judicial y ésta, es la característica fundamental de esta forma de pago (conf. Llambías, J.J. ¿Tratado de Derecho Civil - Obligaciones? T° II, pág. 874). Es presupuesto de tal procedimiento que el acreedor no quiera recibir el pago, tal vez por considerar que no es completo o apropiado en cuanto al objeto, modo y tiempo de satisfacerlo; o bien, -aunque no es éste el caso- porque él no pueda recibir ese pago por ser incapaz, estar ausente o ser incierta su calidad de acreedor. En cualquiera de esos casos, dado que el deudor o quien tenga derecho de pagar, no pueden quedar bloqueados en el ejercicio de ese derecho, la ley ha establecido un mecanismo, al cual puede recurrir el deudor para lograr su liberación judicial (Llambías, J.J. ob. cit. T° II pág. 874). En el caso bajo examen, donde se deben interpretar las obligaciones asumidas por las partes y las conductas observadas en relación a lo acordado por éstas (conf. art. 1198 CCom), la ausencia de toda prueba que acredite los dichos del demandado en cuanto a una negativa a recibir el pago y la falta del necesario recurso a la consignación, conduce a coincidir con el Juez de grado en cuanto a la atribución de responsabilidad por incumplimiento contractual que le cabe en autos (conf. arts. 505, 506, 512, 520, 521 y

concordantes CCiv.). Ahora bien, con respecto a la reconvencción deducida por el demandado, recuérdese que éste reclamó la suma de pesos ochenta mil (\$ 80.000) a fin de ser indemnizado por un supuesto incumplimiento contractual por parte de la actora, cuyo monto comprendería una indemnización por sumas no percibidas por la privación forzada de la explotación del bar y la retención de instalaciones de su propiedad. Frente a dicho reclamo, el Juez de primera instancia entendió que el mismo debía ser rechazado y el accionado se agravió de dicha decisión, indicando que el magistrado de grado descartó de manera arbitraria las pruebas producidas en autos. Cabe aquí examinar el supuesto daño ocasionado al demandado por la retención de ciertas instalaciones por parte de la requirente, sustento de su planteo. Es de recordar que, la demandada, indicó en su contestación de demanda y reconvencción que: ?La actora arteramente se ha apropiado ilegítimamente de las heladeras, hornos, freezers, microondas, anafes, ventiladores, mostradores, tostadoras, campana, mesas, sillas y todos los enseres, vajillas y utensillos necesarios para el funcionamiento de un bar y quiosco?. Del mismo modo, en el mismo escrito señaló que: ?el valor de los enseres retenidos por la actora alcanza(ba) un valor muy superior al reclamado? (la cursiva y agregado entre paréntesis me pertenecen) -véase fs. 75-. Recuérdase que ?el derecho de retención es la facultad que corresponde al tenedor de una cosa ajena, para conservar la posesión de ella hasta el pago de lo que le es debido por razón de esa misma cosa? (art. 3939 CCiv. aplicable al sub lite conf. art. 7 CCCN - art. 3 CCiv.). En consecuencia, para que el derecho de retención quede configurado se requiere la concurrencia de los siguientes elementos de hecho: a) posesión material de una cosa; b) existencia de un crédito cierto y exigible a favor de quien detenta la cosa contra el propietario; y c) relación de conexidad entre el crédito y la cosa. Señala Llambías que el derecho de retención es una excepción procesal que opone el retenedor a quien le reclama la entrega de la cosa y que dilata dicha entrega hasta ser aquél desinteresado (conf. Llambías, Jorge Joaquín, ?Tratado de Derecho Civil. Obligaciones?, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1967, T° 1, págs. 826/828 y 831). En este sentido, y más allá de si el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del demandado -configurado a partir del mes de julio del año 2013 por la falta de pago del canon acordado por las partes- es un hecho que produjo derechos a favor de la actora como tenedora de los bienes del requerido que permanecían en el bar del establecimiento educativo que explotaba el demandado (art. 3940 CCiv.), lo cierto es, que no surge de las probanzas de autos constancia fehaciente que acredite la real existencia de esos tales bienes, que los mismos fueran de propiedad del accionado y, tampoco, que hubieran sido retenidos por la actora en el bar del Colegio. 5) La valoración de la prueba producida en autos por parte del a quo. Esta Sala tiene dicho que, como es sabido, el art. 377 del CPCCN pone en cabeza de los litigantes el deber de probar los presupuestos que se invocan como fundamento de las pretensiones, defensas o excepciones, y ello no depende solo de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso; por lo tanto, al demandado le correspondía acreditar los hechos constitutivos de su pretensión deducida en la reconvencción -postura que, a mi entender, no fue debidamente probado por el requerido-. Así, la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el Juez y que tiene interés en que sean tenidos por él como verdaderos (véase esta CNCom. esta Sala A, in re: ?Campagna Carlos Daniel c/ Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. s/ ordinario?, 16.12.2008; ídem, in re: ?San Gabriel c/ Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A.?, 06.06.2008; ídem, in re: ?Delpech, Fernando Francisco c/ Vitama S.A.?, 14.06.2007; ídem, in re: ?BR Industria y Comercio c/ Ekono S.A.?, 15.06.2006; entre muchos otros; conf. Chiovenda, Giuseppe, ?Principios de Derecho Procesal Civil?, T° II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (conf. esta CNCom., esta Sala A, in re: ?Citibank NA c/ Otarola, Jorge?, 12.11.1999; ídem, esta Sala A, in re: ?Filan SAIC c/ Musante Esteban?, 06.10.1989; ídem, Sala B, in re: ?Larocca, Salvador c/ Pesquera Salvador?, 16.09.1992; ídem, Sala B, in re: ?Barbara Alfredo y otra c/ Mariland SA y otros?, 15.12.1989; ídem, Sala E, in re: ?Banco Roca Coop. Ltda. c/ Coop. de Tabacaleros Tucumán Ltda.?, 29.09.1995, entre muchos otros). La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CNCom., esta Sala A, in re: ?Conforti, Carlos Ignacio y otros c/ B. G. B. Viajes y Turismo S.A.?, 29.12.2000, entre muchos otros). Al analizar la prueba testimonial, puede apreciarse que la testigo ofrecida por la parte demandada, Gisela Mariana Andino -proveedora de alfajores que el demandado vendía en el Colegio-, indicó en su testimonio que: ?...el bufet tenía un mostrador largo y tres o cuatro heladeras exhibidores, tenía mesas y sillas (un montón) y una máquina de cortar fiambres. También tenía un mostrador donde tenía golosinas?. Asimismo, declaró que: ?Recuerda que llegaron a la puerta y había una señora que le negó la entrada? -véase fs. 150vta-. Sin embargo, no da cuenta de que esos bienes hubieran sido aportados por el demandado. Lo mismo ocurre con el testigo Fernando Gabriel Ferro, proveedor/cliente del demandado, -véase fs. 152vta.- y con la testigo María Inés Carreira -ex preceptora del Jardín de Infantes del Colegio Sagrado Corazón-. Ésta también señaló que el demandado trabajaba en el kiosco/buffet del colegio, que el mismo tenía parte de kiosco donde vendía golosinas, bebidas, yogures, café, té, almuerzos, ensaladas, fideos, cosas para almorzar,

como panchos, milanesas y hamburguesas. Que además del kiosco, contaba con un lugar de mesas y sillas, además con una parte de mostrador y luego la cocina con todos los elementos de cocina. Agregó que era un comedor grande con mesas, máquinas de café, un mostrador, un exhibidor de golosinas, heladeras para los helados y una heladera para bebidas, del otro lado había otra heladera para bebidas. Adentro de la cocina había una estantería con golosinas de repuesto, del otro lado heladeras, freezer y luego una mesada con cocinas, microondas, máquina de cortar fiambre y hornos para los tostados -véase fs. 160vta.-. Finalmente, en el mismo sentido, declaró el testigo Mariano Hernán Fernández, ex coordinador de campamentos, profesor de educación física y de talleres del Colegio Sagrado Corazón, -véase fs. 158vta.-, quien, además refirió que: ?contaba con una parte trasera donde se elaboraba la comida con hornos, heladeras, freezer, anafes, cocinas, una tostadora, multiprocesadora, todos los equipamientos de una cocina gastronómica. En la parte delantera una barra donde se atendía y se exhibía la mercadería con heladeras exhibidoras de mercadería. En el salón había mesas, sillas, bancos, unas barras contra la pared. Nada más?. De estos testimonios se desprende que existían en el local ciertas instalaciones explotadas por el demandado y que no se dejó acceder a ese recinto al finalizar el plazo contractual, pero de esos dichos no surge la afirmación de que esos bienes fueran propiedad del accionado y tampoco existe mayor evidencia de ello. En relación a las declaraciones respecto a la prohibición al demandado de ingresar en el establecimiento educativo luego de la finalización del contrato celebrado entre los litigantes, ellas no dan cuenta de un obrar contrario a derecho por parte de la actora, quien se encontraba facultada de prohibir el ingreso al accionado a sus dependencias al vencimiento del plazo contractual. Por otro lado, de la pericial contable se desprende que: ?...los libros contables de la actora...son llevados en legal forma, sin enmiendas, tachaduras o raspaduras? -véase fs. 164-. Del mismo modo, el experto contable indicó que: ?(ha) tenido a la vista los contratos (objeto de marras)...el acta de la reunión del 30.12.2013 entre las Representantes Legales del Instituto Sagrado Corazón; la Sra. Leonor Vila y Sra. Edith Muradian con el Sr. Eduardo Báez donde se comunica condiciones para la renovación del convenio de concesión del servicio de Bar durante el año 2014 (obrante a fs. 103)?. Asimismo, señaló que: ?de los Convenios (objeto de marras)...se detalla...una mesada de 01.00 * 03.00 mts. de mármol gris y un mueble bajo mesada de madera de iguales proporciones?, idéntico al reducido inventario anexo al contrato detallado en el convenio con el demandado -véase fs. 22- que parece haberse reiterado con un concesionario posterior. La peritación también indicó los pagos y facturas emitidas al concesionario y de ella se desprende que el último pago realizado por el demandado fue en el mes de junio del año 2013. Puede apreciarse en las constancias de autos, que las pruebas testimonial y contable no aportaron pues, datos relevantes que confirmen los dichos del demandado y apoyan la pretensión de la accionante. La cuestión podría en todo caso ventilarse en otra vía por ser materia susceptible de un futuro replanteo entre las partes, pero excede claramente las posibilidades a una reconvencción en estas actuaciones.

De las constancias de la causa pues, solo surge que el accionado no ha aportado elementos de convicción suficientes que autoricen a considerar debidamente configurado el daño que alegó haber padecido, no obstante corresponder a dicha parte la carga de la prueba referida a dicho extremo por ser quien tenía a su cargo el onus probandi (conf. art. 377 CPCC; CNCom. esta Sala A, in re: ?B.V.R. S.A. c/ Banco Itaú Buen Ayre S.A.?, 14.11.2006). En su memorial, el accionado argumentó que la prueba testimonial fue concluyente y que de la pericial contable se desprendería información que confirmaba sus dichos, pero muy por el contrario, puede apreciarse que, de las constancias de autos, no surgen datos relevantes que confirmen los dichos del demandado. En consecuencia, no puede sino coincidir con el Juez a quo, en que debe desestimarse el agravio de la demandada y confirmarse la sentencia de primera instancia en relación a la pretensión de la actora. V.- La conclusión. Por todo lo expuesto, propicio a este Acuerdo: a) Confirmar la sentencia en todo lo que decide y fue materia de agravios y en consecuencia, ordenar al demandado ?Julio Eduardo Báez Apólito? pagar a la actora ?Asociación Civil Instituto Siloé? la suma de pesos sesenta mil (\$ 60.000), más los intereses correspondientes. b) Con costas a la demandada vencida, en ambas instancias. He aquí mi voto. Por análogas razones el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: Alfredo Arturo Kölliker Frers y María Elsa Uzal. Ante mí, María Verónica Balbi. Es copia del original que corre a fs. 1460/1473 del libro N° 127 de Acuerdos Comerciales - Sala A. María Verónica Balbi Secretaria de Cámara Buenos Aires, 19 de diciembre de 2017. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: a) Confirmar la sentencia en todo lo que decide y fue materia de agravios y en consecuencia, ordenar al demandado ?Julio Eduardo Baez Apolito? pagar a la actora ?Asociación Civil Instituto Siloé? la suma de pesos sesenta mil (\$ 60.000), más los intereses correspondientes. b) Con costas a la demandada vencida, en ambas instancias. c) Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia. d) A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las p artes ya habrán sido notificadas. Sólo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de

esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). Alfredo A. Kölliker Frers María Elsa Uzal María Verónica
Balbi Secretaria de Cámara Correlaciones: Rodríguez, Gustavo Daniel c/Playa Palace SA
s/ordinario - Cám. Nac. Com. - Sala D - 8/10/2013 Estacionamiento Plaza Italia S.A. c/ GCBA s/ daños y perjuicios
(excepto resp. médica) - Juzg. Cont. Adm. y Trib. N° 17 - 29/12/2015 - Buenos Aires (Ciudad)
026939E