

Contrato De Concesion Privada De Gastronomía Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Contrato de concesión privada de gastronomía. Incumplimiento

En el marco de un juicio por daños y perjuicios en el que se persigue un resarcimiento por el incumplimiento de cierto contrato de concesión privada de gastronomía, se declara desierto el recurso interpuesto y se confirma la sentencia apelada. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 19 días del mes de marzo de dos mil dieciocho reunidos en acuerdo los señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?F.C.A. C/ UNION OBRERA METALURGICA DE LA REP. ARGENTINA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia corriente a fs.702/718 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada es arreglada a derecho? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces De Cámara Dres. DUPUIS. RACIMO. A la cuestión planteada el Dr. Dupuis dijo: La sentencia de fs.702/718 rechazó la demanda promovida por F.C.A. y J.D.M. por los daños y perjuicios que invocaron como consecuencia del incumplimiento por los demandados, Unión Obrera Metalúrgica de la República Argentina, J.H.P. y M.O.A., en la que se citó como tercero a A.C., en virtud del contrato de concesión privada de gastronomía celebrado el 1° de julio de 2003. A la par, hizo lugar a la reconvenición por incumplimiento de los actores que efectuó el codemandado P. y los condenó a abonarle la suma de \$13.883 con más sus intereses a determinarse en la etapa de ejecución de la sentencia y las costas del juicio. De dicho pronunciamiento se agravia únicamente el actor. El contrato se celebró entre los actores y J.H.P. y M.O.A. invocando el carácter de Administradores del Camping R., de la Unión Obrera Metalúrgica, sito en Camino de Cintura 6800 del Partido de Esteban Echeverría. Las partes convinieron que ?R.? cedía el 100% de la explotación de la gastronomía total del predio por la suma de \$30.000 en concepto de llave y la suma de \$20.000 por canon anual, el que debía hacerse efectivo entre el 15 de diciembre de 2003 y el 31 de marzo de 2004, operando de la misma manera en los años subsiguientes. En lo que aquí interesa, el contrato tendría una vigencia de 48 meses, pudiendo ampliarlo por el mismo término automáticamente por sesenta (60) meses, siempre y cuando no mediare rescisión por incumplimiento, rescisión del contrato entre los administradores y la U.O.M.R.A. y mensualmente pago de cuotas si las hubiere o por acuerdo de partes, notificando cualquier decisión, en forma fehaciente y con una antelación no menor a los 30 días corridos (cláusula tercera). Por la cláusula cuarta se estipuló que el valor llave es por única vez. El canon anual, se ajustaría acorde al índice de variación de precios y salarios con acuerdo de partes, en momento de operar la renovación automática (fs.6). Hay un documento suscripto por A.C., en su carácter de Secretario de Asistencia Social de la Obra Social de la U.O.M.R.A, en fotocopia glosada a fs.104, que la perito calígrafo G. T., en mérito a los estudios practicados y los elementos que valoró, que corrobora similitudes (fs.537/46), el que fuera cuestionado a fs.571, por el cual el referito C., habría certificado que el Cro. Jorge P. ha sido designado como Administrador del Campo Recreativo R. perteneciente a la Unión Obrera Metalúrgica de la República Argentina. No existe controversia en cuanto a que los concesionarios abonaron el valor llave. Y tampoco la hay en cuanto que, pese al vencimiento del plazo establecido, no pagaron el canon anual pactado, que vencía el 31 de marzo de 2004 aunque según recibo que acompañan -que está cuestionado- habrían abonado el 7 de enero de 2004 ?en concepto de anticipo canon anual concesión gastronomía?, la suma de \$2.500 (fs.26). Hubo desinteligenias entre los concedentes administradores, unido a que la esposa de M. (uno de los concesionario) era hija de A., por lo que éste asumió una postura enfrentada a su socio F. y favorable a los actores, pretendiéndose desvincular del negocio. De allí que la exposición unilateral que efectuara (fs.34) no le es oponible a P.. Tales son los antecedentes de autos. La controversia en esta instancia se centra únicamente entre los actores y P.. El 9 de agosto de 2004, ya vencido con holgura el plazo, éste le envía carta-documento a los demandados intimándolos por el plazo de 48 hs. hagan efectivo el pago del canon anual por la suma de \$20.000, haciendo constar que el mismo se encuentra vencido desde el 31 de marzo. Caso contrario dicho contrato quedará rescindido por la causal de incumplimiento, según lo establece la cláusula tercera, debiendo abonar para tal caso la suma de \$ 1.500 por cada mes de usufructo de la cosa cedida (fs.106). El 13 de septiembre de 2004, a más de un mes del reclamo, le envía otra carta-documento, por la cual, ante el silencio, a partir del 11 de septiembre manifiesta que quedaba rescindido el contrato de concesión gastronómica por incumplimiento en el pago del canon. Y además, que se hace retención de todos los bienes muebles de su propiedad hasta tanto hagan efectivo el pago por el usufructo de las instalaciones pertenecientes al Camping, intimándolo al pago de \$13.883 por los períodos adeudados, como así también que mediante escribano se hizo inventario de aquello que se encontraba en las instalaciones y también del estado de éste (ver fs.8). Los concesionarios rechazaron dicha intimación, sosteniendo haber ofrecido el pago desde enero de 2004, lo cual se contradice con el recibo que acompañan por un pago parcial de \$2.500. No demostraron haber ofrecido el pago del total del canon. Sí que el 9 de agosto enviaron una carta-documento a U.O.M.R.A (fs.37)

ofreciendo el pago, además de poner de manifiesto promesas no cumplidas, algunas vinculadas a la cantidad de gente que habría disfrutado de las instalaciones del Camping, que sería inferior a la que se le habría informado. Lo cierto es que no pagaron ni consignaron el canon. No lo hicieron ni a P. ni M., con quienes contrataron. Tampoco a U.O.M.R.A. El ofrecimiento quedó sólo en los papeles, máxime cuando no hay documentación que haga mención a un rechazo del ofrecimiento. El señor juez de la anterior instancia, al no tener por acreditado el pago y sí el incumplimiento de los concesionarios, que obviamente fue moroso, más allá de señalar que el valor llave no se trata de un depósito en garantía, sino del precio por la explotación en marcha que aprovechará para su lucro empresarial, desestimó la demanda. Los propios actores en su demanda afirmaron que "está claro que no se le adeuda suma alguna por canon, ni estamos en mora hasta tanto nos notifique que teníamos que hacerlo, por una cuestión de convención de la UOMRA....?". A reconocimiento de parte, relevo de prueba. Sobre este aspecto -incumplimiento por parte del concesionario- ninguna crítica concreta y razonada se hace. Y parece claro que en el caso la mora se encontraba claramente configurada por el solo vencimiento del plazo, en forma automática, según lo establece el artículo 509 del Código Civil entonces vigente, que es de aplicación al caso atento a la fecha en que los hechos sucedieron. Ese es el punto central del decisorio, que los actores no criticaron, puesto que la expresión de agravios se focaliza en el que denominan desalojo arbitrario e ilegal, impidiéndosele el ingreso al local, por lo que debió denunciar por usurpación a P. en su condición de administrador, causa en la que P. recibió el beneficio de la suspensión de juicio a prueba, bajo las condiciones impuestas por el juez penal (ver fs.42/48). En efecto, reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?", 3a.ed., tº 2 pág. 483 nº 15; Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil?", tº V, pág. 267; Fassi Santiago C. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?", tº I, pág. 473/474, comen. art. 265; Fenochietto - Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado?"; tº 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial?", tº VIII, pág. 239/240; CNCivil, esta Sala, c. 134.750 del 17-9-93, c.162.820 del 3-4-95, c. 202.825 del 13-11-96, c. 542.406 del 2-11-09, c.542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras). De la misma manera, es principio aceptado que no se cumple con la carga del recordado art. 265 cuando el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar, toda vez que ellos ya han sido evaluados y desechados por el juez de la causa (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág.481 nº 5; CNCivil., Sala "B" en E.D.87-392; id., Sala "C" en E.D.86-432; id., esta Sala, c. 135.023 del 16-11-93, c. 177.620 del 26-10-95, c. 542.406 del 2-11-09, c. 542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras), o cuando se plantean cuestiones que nada tienen que ver con la materia debatida (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 483, nº 16 y fallos citados en nota 19; CNCivil, esta Sala, c. 160.973 del 8/2/95 y 166.199 del 7-4-95, 562.110 del 23-9-10, entre otras). En este sentido, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?"; tº 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado?, tº II, pág. 74). La expresión de agravios mencionada, como se adelantó, incumple, en forma manifiesta, la señalada carga a poco que se advierta que las expresiones vertidas importan disentir con la decisión adoptada en la instancia de grado, pero sin formular crítica alguna a los argumentos principales que la sustenta, máxime cuando es posible independizar el incumplimiento y mora de los actores en abonar el canon, vencido el 31 de marzo de 2004, con la retención del local y mobiliario en él existente, en parte de propiedad de los actores, que tuvo lugar más de cinco meses después y que diera lugar a la denuncia penal aludida. Tal retención no fue la causa del incumplimiento, sino que ésta fue la reacción de P., aunque cuestionable, lo que no es suficiente para purgar su mora ni para darle nueva vida al contrato ya resuelto. En este sentido, cabe observar que el recurrente, en los agravios vertidos, no critica ni dedica línea alguna a rebatir los sucesivos argumentos esgrimidos por el juzgador para concluir en la improcedencia de la acción incoada en el escrito de inicio. Ello es suficiente para propiciar que se declare desierto el recurso y firme, consecuencia, la sentencia apelada. Las costas de Alzada se impondrán a la actora que resultó vencida (art. 68 del Código Procesal). El Señor Juez de Cámara, Dr. Racimo, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Dupuis, votó en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). JUAN CARLOS

G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas Nº ... a Nº ... del Libro de Acuerdos de la Sala
?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo 19 de 2018.- Y VISTOS: En
virtud de lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se declara desierto el recurso de apelación
concedido a fs.721 al actor C.F. y firme la sentencia apelada. Costas de Alzada a la actora apelante. Los honorarios se regularán una
vez que se fijen los de la anterior instancia. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia
Nacional). Notifíquese y devuélvase. 029247E