

Desalojo Vencimiento De Contrato Contrato De Shopping Center Naturaleza Juridica Plazo De Duracion Contratos Atipicos

JURISPRUDENCIA

Naturaleza jurídica. Plazo de duración. Contratos atípicos

Desalojo. Vencimiento de contrato. Contrato de shopping center.

Se confirma la sentencia que concluyó que la relación jurídica invocada (contrato de shopping center) excedía el marco de un contrato de locación urbana, por lo que quedaba excluida la aplicación de la normativa contemplada por los artículos 1198 y 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación. En ese sentido, se concluyó que mal podía invocarse la aplicación de los plazos mínimos (dos años) en la relación jurídica llevada a cabo por los litigantes. Resulta admisible, entonces, la establecida de dos meses en la cláusula del contrato que suscribieron.

Buenos Aires, 14 de Febrero de 2018.- AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Contra el decisorio de fs. 84/87 interpone recurso de apelación la parte demandada. El memorial obra a fs. 90/93. El accionante contestó a fs. 99/101. II. La accionada se agravia al entender que la sentencia es arbitraria pues basándose en el contrato acompañado a las actuaciones -no desconocido por la recurrente-, se concluyó que la relación jurídica invocada excedía el marco de un contrato de locación urbana quedando excluida la aplicación de la normativa contemplada por los arts. 1198 y 1199 del C.C. y C.N. Considera, tal como ya lo expuso en el escrito de contestación de demanda, que en el caso deben regir las pautas del contrato de locación, pues cumple con todas las características típicas y propias de cualquier locación comercial, salvo la incompatibilidad de la cláusula que establece un período por debajo del plazo mínimo legal de locación que es en este caso de dos años (1198 de la citada norma), el cual considera abusivo y por lo tanto de validez nula. Que el plazo mínimo legal establecido por el código de fondo es de orden público y obligatorio para el locador siendo el plazo contractual inferior al legal nulo. Por ello el plazo del contrato debería respetarse hasta el 30 de noviembre de 2017. III. La expresión de agravios es un acto de impugnación destinado específicamente a censurar la sentencia recurrida, con el fin de obtener su revocación o modificación parcial por el Tribunal. El contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, la que debe ser razonada. En síntesis, debe contener un análisis de la sentencia, señalando los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, T.2, pág. 99/101 y jurisprudencia allí citada). El memorial presentado por el accionado no constituye una crítica concreta y razonada de la decisión dictada por el Magistrado de grado, que satisfaga los requerimientos exigidos por el art. 265 del Código Procesal, ello pues los argumentos se centran en recrear situaciones ya invocadas en la contestación de demanda en lo que refiere a considerar las pautas del contrato de locación y las cuestiones atinentes a la cláusula que establece el plazo. Aunque esta consideración resultaría suficiente como para cerrar el debate en torno a la apelación en estudio al aplicar el apercibimiento contenido en el art. 266 del código citado, solo a título de mayor abundamiento se ha de destacar que el convenio que une a las partes destinado a instalar y explotar comercialmente dentro del sector de las Áreas Comunes del "s c A P", un puesto de venta móvil no motorizado al solo efecto de realizar en el stand el lavado de autos bajo la denominación "C", es un contrato atípico cuyo objeto es una autorización de instalación y uso de un "stand" móvil. Las particularidades recién descriptas, sumado a las consideraciones puestas de manifiesto en el apartado 1. (Antecedentes. Objetivos. Declaraciones) -confr. fs. 1 y vta.-, del acuerdo suscripto por las partes, permiten emparentarlo con un contrato atípico de shopping center. La definición sobre éste último está referenciada en el inciso B del ya citado apartado. Son elementos esenciales particulares de este contrato: a) Finalidad común, consistente en inducir al consumo masivo de bienes y servicios a los potenciales destinatarios, con el propósito de ampliar las ganancias de todos los participantes en el sistema y reducir los costos operativos; b) Organización de los factores de comercialización, tales como marketing, publicidad, servicios comunes, etc.; c) Plazo variable, con un mínimo relacionado a la tasa de retorno de la inversión efectuada por las partes, sin que resulten aplicables los plazos emergentes del régimen de las locaciones inmobiliarias; d) Canon determinado o determinable, con participación del organizador del sistema en las ganancias del operador, convenido al tiempo de la celebración del contrato. Luego, no puede calificarse a este tipo de contratos como un mero contrato de locación. Más allá de algunas dudas que se presentaron inicialmente, lo cierto es que en la actualidad se encuentra consolidada a nivel doctrinario la tesis que rechaza el emplazamiento del "contrato de shopping center" como especie de la locación de cosas (Confr. Hernández, Carlos A. "El contrato de shopping center. El estándar de la razonabilidad y su relación con la responsabilidad del organizador", publicado en RCyS 2008, 424; en el mismo sentido CNCiv. Sala E, "Cencosud S.A. c/ Mercedes Confecciones S.A. y otros" del 30/10/01, J.A. 2002-1-148 y ss; CNCiv., Sala E, "Shopping Alto Palermo S.A. c/ El bien S.A. y otro" del 16-8-02, L.L. 2002-E-631 y ss y CNCom., Sala E, "Argentino S.A. c/

Fravega S.A.? del 27-03-03, L.L. 2003-F-142). También se ha dejado claramente establecido que en contratos atípicos como el que se presenta en la especie, más allá del orden público que se pretenda invocar en relación al plazo mínimo que la ley contempla para las locaciones urbanas, ello no es de aplicación al caso en que se otorga la autorización del uso de un espacio físico situado dentro de la denominada planta libre del centro comercial (CNCiv. Sala L, ?La Greca, Violeta L. c/ Cincuenta y uno cero ocho S.A.?, del 27/05/13). En base a lo expuesto mal puede invocarse la aplicación de los plazos mínimos (dos años) en la relación jurídica llevada a cabo por los litigantes, resultando admisible, entonces, la que establecieron por el término de dos meses en la cláusula del contrato que suscribieron. De todos modos, no es un detalle menor poner de resalto que de haberse admitido la hipótesis ensayada por el recurrente, la cuestión traída a estudio resultaría de todos modos abstracta. A poco que se repare que de sostener que correspondía respetar el plazo del contrato hasta el 30 de noviembre de 2017, como pidió la accionada, el mismo se encuentra ya cumplido por demás, quedando sellada de la misma manera la suerte favorable de la decisión recaída en autos. Por tales consideraciones, el Tribunal, RESUELVE: Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 88, y consecuentemente firme el decisorio de fs. 84/87, con costas dealzada a la accionada vencida (art. 68 primer párrafo y 69 primer párrafo del Código Procesal). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Se deja constancia que la Vocalía 33 se encuentra vacante. Firmado por: OSCAR JOSE AMEAL, JUEZ DE CAMARA Firmado por: OSVALDO ONOFRE ALVAREZ, JUEZ DE CAMARA Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LIBRO TERCERO. DERECHOS PERSONALES. TÍTULO IV. CONTRATOS EN PARTICULAR. CAPÍTULO 4. LOCACIÓN. SECCIÓN 3ª. Tiempo de la locación (arts. 1197 a 1199)

025310E