

## Interpretacion De Los Contratos Art 219 DelCodigo De Comercio

### JURISPRUDENCIA

### Interpretación de los contratos. Art. 219 del Código de Comercio

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y condenó al Consorcio de demandado a abonar al actor cierta la suma de dinero más lo que resulte de la liquidación que se practique en la etapa de ejecución de la sentencia con relación a las expensas ordinarias devengadas entre marzo y octubre de 2014, con más sus intereses, en concepto de daños y perjuicios, comprensivo del lucro cesante y el daño moral, como consecuencia de filtraciones habidas en el local de su propiedad, ubicado en planta baja y sótano del edificio, originado en filtraciones y humedades no reparadas oportunamente, pese a los reclamos efectuados, lo que impidió alquilarlo. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de marzo de dos mil dieciocho reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?H.M.L.E.M.S/ CONS. PROP. BARTOLOME MITRE .../... S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia corriente a fs.162/167 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: I. La sentencia de fs.162/167 hizo lugar a la demanda y condenó al Consorcio de Propietarios Edificio Bartolomé Mitre .../... a abonar a M.L.E.M.H. la suma de \$85.661 y lo que resulte de la liquidación que se practique en la etapa de ejecución de la sentencia con relación a las expensas ordinarias devengadas entre marzo y octubre de 2014, con más sus intereses, en concepto de daños y perjuicios, comprensivo del lucro cesante y el daño moral, como consecuencia de de filtraciones habidas en el local de su propiedad, ubicado en planta baja y sótano del edificio, originado en filtraciones y humedades no reparadas oportunamente, pese a los reclamos efectuados, lo que impidió alquilarlo A raíz de tales filtraciones, la aquí actora había iniciado mediación prejudicial contra el consorcio en la que medió un acuerdo parcial, celebrado el 15 de agosto de 2014. En el acta pertinente, las partes dejaron constancia de que el reclamo comprendía la reparación de las filtraciones del inmueble de su propiedad, que integra el consorcio requerido, además de la reparación de los daños y perjuicios ocasionados por dichas filtraciones. Por la cláusula segunda, la requerida, sin reconocer hechos ni derechos y al solo efecto conciliatorio, ofreció realizar las tareas para la reparación material de las filtraciones, que comenzarán en la semana del 19 al 24 de agosto de ese año y que tendrán una duración estimada de treinta y cinco días hábiles. La parte requirente aceptó dicha reparación ?como acuerdo sobre los daños materiales reclamados, conforme presupuesto de Fernando Cáceres?. Por la cláusula cuarta las partes dejaron constancia que ?respecto del reclamo de daños y perjuicios no materiales reclamados, no han arribado a un acuerdo?, como así también que ?una vez efectuadas las reparaciones, referidas precedentemente, nada más tendrán que reclamarse por tal concepto? (daño material). La actora inició la presente demanda contra el consorcio por el lucro cesante y las expensas devengadas durante el lapso en que se vio impedida de alquilar el local, en razón de su estado calamitoso imputable al consorcio. Éste opuso como defensa de fondo el acuerdo sobre ?los daños materiales? habido en mediación, que a su juicio involucraron al lucro cesante, por tratarse de un daño material. Su contraparte sostuvo, que la referencia a los daños materiales únicamente fue en lo atinente a la reparación del local. Se trata, entonces, de interpretar el alcance del acuerdo. Y a mi juicio, no le asiste razón a la apelante. Es que más allá de de la equivocada referencia a ?los daños materiales?, surge claro del acuerdo que cuando las partes hicieron referencia a los daños materiales aludieron a las tareas de reparación material de las filtraciones, que encomendaron a Cáceres, conforme presupuesto que acompañó la requirente. Ese fue el único acuerdo al que llegaron. Y aun cuando se expresó que no hubo acuerdo con relación a ?los daños no materiales?, lo cierto es que, como la propia demandada admite en su responde, no se llegó a un acuerdo ?respecto del lucro cesante?. Y es éste el otro reclamo que, según queda implícitamente admitido, integró la mediación, puesto la propia demandada ni siquiera aduce que su contraparte efectuara otra pretensión. Bien dijo la Sra. juez a quo que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que verosíblemente las partes entendieron obrando con cuidado y previsión (art. 1198 del derogado Código Civil). Y es evidente que del contexto del acuerdo resulta indudable que en todo momento las partes únicamente acordaron lo relativo a la reparación de las filtraciones e indicaron quien las efectuaría. Y los ?daños y perjuicios? a que aludió la actora no pudieron ser otros que los vinculados al valor locativo de que se vio privada y a las expensas que es habitual las asuma el locatario. Obsérvese que la demandada nada dijo sobre el punto. Según enseña Danz, para interpretar una declaración de voluntad se ha de tener en cuenta siempre ?las circunstancias del caso concreto?. Y con cita del &133 -Cód. Civ., alemán-, al disponer que el intérprete ?no se debe atener al sentido literal de la expresión? quiere decir sencillamente que el juez, cuando haya de interpretar una declaración de voluntad formulada mediante palabras, no ha de tomarlas simplemente en el sentido que tienen según el lenguaje común, sino que ha de entenderlas en relación con todas las ?circunstancias?

del caso concreto. Y conforme recuerda este autor, así lo entiende la opinión dominante (se refiere al código alemán) sólo quiere excluir la interpretación al pie de la letra (conf. "La interpretación de los Negocios Jurídicos", Madrid, 3ª. edición, pág.52). Tal es lo que pretende la demandada apelante. El art.219 del Código de Comercio, entonces vigente, entre las bases que sienta para la interpretación de la cláusula de un contrato, en su inciso 1º establece, habiendo ambigüedad en las palabras "debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal de los términos. Y en el caso, la terminología empleada, no es clarificadora de su alcance, puesto que las partes centraron el acuerdo en el arreglo del local, dejando -al parecer- todo lo demás, fuera del mismo. No se trata de la hipótesis de pedido de nulidad de la mediación que, a criterio de la apelante recién habilitaría para dictar sentencia, sino de interpretar el real alcance de lo acordado, la voluntad de las partes silenciada, pero presente en el contexto del contrato. Por último, la referencia que se hace a los alquileres y expensas, no tornaba necesario acompañar contrato de locación, puesto que -por hipótesis- la actora no lo pudo alquilar, atento al estado calamitoso en que se encontraba el inmueble. Bastaba como lo hizo, acreditar el valor locativo de que se vio privada, lo que hizo con la pericia de tasación por arquitecto, glosada a fs.119/21. Y precisamente para apoyarse en un dato cierto, es que la juez difirió la fijación del valor de las expensas para la etapa de ejecución de la sentencia, por lo que en este caso, tampoco hay agravio que atender. En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Las costas de Alzada se impondrán a la demandada, que resultó vencida (art. 68 del Cód. 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 N° ... a N° ... del Libro de Acuerdos de la Sala "E" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo 23 de 2018.- Y VISTOS: En virtud de lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Las costas de Alzada se imponen a la demandada. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese y devuélvase.-

029248E