

Resolucion De Contrato Hotelaria

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato. Hotelaría

Se rechaza la demanda por

los daños y perjuicios en que se persigue un resarcimiento por la resolución de un contrato.

Santiago del Estero, 25 de

febrero de 2015. 1ª ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Que decidir sobre las costas? 1ª cuestión.- La Dra. Brunello de Zurita dijo: Plataforma fáctica: El actor, representado por el Dr. L. P. G. promueve demanda de resolución de contrato con el resarcimiento de daños y perjuicios contra Huaico Hondo S.A. con más actualización por pérdida del valor adquisitivo del dinero, intereses, costos y costas. Expone que el actor pertenece a una familia dedicada a la actividad hotelera en la ciudad de Termas de Río Hondo. Que desde el año 2003 alquiló a la demandada ciertas unidades funcionales del edificio de propiedad horizontal sito en calle Rivadavia N° ... de Termas De Río Hondo, alquiler que incluía bienes muebles. Afirma que el alquiler siempre tuvo como finalidad la explotación comercial, bajo la actividad de Apart Hotel. El locador disponía la instrumentación de contratos por temporada con fines de turismo, para encuadrarlos dentro del art. 2º inc. B de la Ley 23.091, con clara intención de excluir la contratación del plazo mínimo legal de tres años establecido para las locaciones comerciales. Agrega que con fecha 13/08/2005 celebró un nuevo contrato de locación con la demandada por el alquiler del Apart hotel y una vez más la locadora impuso la instrumentación formal de un contrato de locación considerado como "especial por temporada" por el plazo de siete meses. A principios del año 2006 ,ante la interrupción del uso y goce de la cosa por parte del locador, con fecha 10/04/08 el actor remitió la carta documento N° ... a la demandada, a fin de que reintegrara el inmueble alquilado a los fines de la locación. Agrega que allí se hace mención al plazo mínimo legal para locaciones urbanas establecido en la ley 23.091 citada, que bajo esa nueva vinculación el actor explotó el Apart Hotel durante el año 2006 y también durante todo el año 2007, tal como dan cuenta los recibos que se acompañan como prueba documental. En el mes de marzo del año 2008, la demandada negó el ingreso del actor a los departamentos alquilados, argumentando la expiración del plazo del contrato y la venta de algunas unidades funcionales a terceros, a través de una conversación con el Sr. Héctor Ricardo Romano y la Sra. Graciela K. de Curi en representación de la demandada. Alega entonces, que la actitud de la accionada de frustrar el uso y goce de la cosa por parte del locatario con el argumento que el contrato sería "temporario" en contra de la primacía de la realidad contractual subyacente en la relación de partes, ha generado un grave incumplimiento en perjuicio del locatario. Afirma que la relación contractual se caracterizó por irregularidades que no le permitieron al locador el normal ejercicio de la actividad hotelera, llegando al límite de negar el acceso al actor con lo que impidió el uso y goce de la cosa alquilada. Refiere además, que al no habersele proporcionado el reglamento de copropiedad y administración, ni el plano de subdivisión aprobado y debidamente inscripto, le generó un perjuicio en el marco de una inspección del Departamento de Servicios Turísticos realizada en abril de 2007; la Dirección Provincial de Turismo aplicó una multa al establecimiento Apart Hotel Huaico Hondo y/o propietarios mediante Resolución N° 55 de fecha 09/10/07 con motivo de la falta de entrega de tal documentación. Invoca los plazos mínimos de la locación comercial de orden público como sustento legal de su pretensión y que el actor es contribuyente del Impuesto a la Actividad Comercial de la Municipalidad de las Termas de Río Hondo -N° 15425- por la explotación del inmueble de Rivadavia ... denominado Apart Hotel Huaico Hondo. Subraya el carácter de orden público de las disposiciones de la Ley N° 23.091 (art. 29) y el carácter imperativo que implica que los contratantes no podrán apartarse de su preceptiva, citando doctrina y jurisprudencia que avalan su postura. Justifica la negativa al acceso al edificio locado con acta notarial y demanda la resolución del contrato con daños y perjuicios en los términos del art. 1204, del Cód. Civil o art. 216 del Cód. de Comercio, por tratarse de incumplimiento total y definitivo por parte del locador de la obligación contractual más importante de la relación conforme a lo preceptuado por los arts. 1493 y 1515 del Cód. Civil). Relata además que el emprendimiento contaba con 26 habitaciones con baño privado y 60 camas aproximadamente, a razón de 3 habitaciones en el primer piso, 7 habitaciones en el segundo piso, 8 habitaciones en el tercer piso y 8 habitaciones en el cuarto piso; contaba con servicio de desayuno en la habitación y pensión completa en el restaurante del Hotel Anita, ubicado en calle Pedro León Gallo N° ..., también explotado por el actor, donde se ofrecía almuerzo y cena. Reclama resarcimiento del daño moral con base en la afectación de su imagen y estima como pequeño empresario hotelero en la plaza del lugar, destacando que es principio rector en materia de resolución contractual por el pacto comisorio, que la parte que opta por la resolución contractual tiene derecho además a la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la inexecución del contrato y agrega que se dan los presupuestos del deber de reparar: autoría, antijuridicidad, daño, relación de causalidad y factor atributivo. Alega que el dolo contractual consiste en el incumplimiento deliberado y consciente de la prestación debida. Los rubros reclamados son: lucro cesante, daño emergente, pérdida de chance y daño moral, dejando diferida la cuantificación del daño al prudente arbitrio judicial y al momento de dictar sentencia. Ofrece prueba y solicita la

admisión de la demanda con costas a la demandada. Ordenado el traslado respectivo mediante providencia que rola a fs. 109, a fs. 140/142 comparecen las Dras. M. R. de S. y E. M. P. de S. y evacuan el traslado conferido en representación de la parte accionada. Argumentan las mencionadas letradas, luego de una negativa genérica de los hechos narrados por el actor, que la celebración de contratos por temporada se realizaba por conveniencia y según los usos y costumbres comerciales del lugar en que se desarrollaba la explotación turística "Termas" durante la temporada de invierno, descartando toda "imposición" de la Locadora respecto de la duración del convenio. Afirma que se trata de un contrato innominado, un contrato de explotación temporaria de un inmueble muy común en hoteles, complejos o apart hotel en Termas de Río Hondo, en el cual se cede la explotación de un complejo habitacional por un precio la temporada a quien lo va a explotar con fines turísticos, rigiendo en dicho marco contractual la autonomía de la voluntad. Que si bien la ley extiende el plazo legal de las locaciones comerciales a un término mínimo de tres años, lo hace para mantener el equilibrio de las relaciones entre las partes protegiendo supuestamente el interés del más débil: el locatario; ello porque tiende a proteger la necesidad "habitacional" sea de vivienda, lugar para el ejercicio de la actividad, etc. Pero en esta relación, afirma, la parte fuerte es el locatario el cual usa la cosa para obtener provecho económico, por lo que la prórroga a pesar de la interrupción se traduciría por aplicación del plazo mínimo, en una ganancia indebida, un enriquecimiento sin causa en detrimento del propietario del bien a favor de quien lo usa para lucrar con su explotación. Agrega que la buena fe contractual ha sido vulnerada con la interposición de la demanda porque las pretensiones de la actora no concuerdan con la relación fáctica y legal entre partes, pues no tienen andamiaje frente a circunstancias que enumera: 1) todos los años celebraban contrato. 2) Estos no excedían la temporada invernal. 3) El actor recibía todas las unidades para explotarlas comercialmente. 4) Se pagaba un precio único. 5) La demandada absorbía el período de temporada baja en los cuales la explotación estaba paralizada por falta de demanda restituyendo los inmuebles el locatario en 2006. 6) Ante la pretensión de extender el plazo al mínimo legal, luego desistió el actor de tal pretensión firmando un nuevo contrato después de la carta documento del 11/04/06 y más aún en el nuevo contrato se reproducen las cláusulas que aluden: a la forma del pago del precio, al destino de la explotación, a la imposibilidad de transferencia del contrato, lo cual diferencia el objeto de este contrato de explotación con lo que (en virtud de tal explotación) se celebran con terceros turistas "hospedaje o afín"; al término pactado y períodos de devolución a la propietaria durante el resto del año, todo lo cual marca una interrupción de hecho en la relación contractual. Entre las pruebas incorporadas a la causa, destaca que se trata de un contrato del grupo de los llamados de "Comercio de promover negocios" (área en la que se encuadran modernos contratos comerciales, no legislados como concesión, distribución, agencia y explotación, etc.), la exigencia de la Comuna respecto de la presentación de título de propiedad o de contrato de concesión según corresponda, señalándose su falta de presentación en el formulario correspondiente al año 2007 por parte del actor. Ello indica que la modalidad de la concesión en base a lo precedentemente expuesto es la forma corriente de explotación en Termas y por ello niega rotundamente que la relación contractual que existió pudo ampararse en el régimen de excepción de orden público de las locaciones. Con base en tales afirmaciones niegan el derecho a resarcimiento por los rubros reclamados. Ofrecen prueba y culminan solicitando el rechazo de la demanda con costas y multa por temeridad. A fs. 386/392vta. luce el decisorio en crisis, contra el cual se alzan en apelación a fs. 393 el Dr. L. P. G. en representación de la parte actora y a fs. 395 las Dras. M. D. R. y E. P. por la demandada. A fs. 407/409 rola el memorial recursivo de la parte demandada, a fs. 419/422 luce el de la actora, y a fs. 425 el decreto que dispone los traslados recíprocos. A fs. 430 obra la réplica a los agravios de la parte actora y a fs. 436/438 la refutación de la queja de la parte demandada. Los agravios de la parte Actora: El primer agravio se centra en el monto de la condena, que prescinde del informe pericial para determinar la cuantía de la indemnización. El cálculo del lucro cesante requiere de una estimación o proyección en base a elementos o parámetros ciertos. Afirma que de las planillas que integran la pericia y obran a fs. 323/324, surge la explicación suficiente de las operaciones técnicas realizadas por el perito, aunque el escrito de fs. 323/324 del perito no haya detallado cada uno de los componentes y parámetros utilizados en las planillas, toda vez que los mismos se desprenden expresamente de tales planillas y no requieren de explicación adicional. Que los factores que integran la comercialización y administración de la explotación hotelera por temporada resultan mejor exhibidos a través de las planillas de cálculo pertinentes, en las que se emplearon datos ciertos y razonables sobre capacidad del hotel, tarifa promedio, tipo de temporada, tasa de ocupación, etc. según información existente en el expediente ya sea aportada por las partes como por terceros (agencias de turismo, Dirección Provincial de Estadísticas y Censo, Dirección de Turismo de las Termas de Río Hondo). Señala que el cómputo pericial es más preciso y atinado que la estimación que surge de la sentencia aún cuando el Juez a quo, ha seguido los mismos lineamientos de cálculo del perito (combinación de días, tasa de ocupación y tarifas con un descuento de gastos estimados). Con base en lo expuesto en este agravio solicita la elevación del monto de la condena al importe emergente del "Cuadro de proyección de Resultados" obrante a fs. 319 que arroja un importe total de \$323.435, más intereses. Se agravia también de los períodos omitidos, conforme a las pautas de la sentencia (Mayo y Semana Santa del año 2009 -feriado largo del 9, 10, 11 y 12 de abril- períodos anteriores al 30/05/09 fecha en que debió tener cumplimiento el contrato frustrado). Por ello solicita en el

marco de este agravio que sea completado el cálculo, adicionando el lucro cesante inherente a los períodos omitidos que estima en la suma de \$24.724,80. Para finalizar se agravia de la tasa de interés aplicada (Tasa pasiva promedio del BCRA) aplicada por el STJ para una obligación de índole civil cuando en el sub judice se trata de un contrato de naturaleza comercial siendo de aplicación los intereses previstos en el art. 565 del Cód. de Comercio (tasa activa del BNA), no sólo por la condición de comerciantes de las partes sino también por el vínculo objeto del litigio que es típicamente comercial. La fecha de la mora establecida en la sentencia que por error se consignó a partir del 05/08/2008 también constituye motivo de agravio por cuanto la misma debe coincidir con la verificación del incumplimiento contractual de la demandada que ocurrió en el mes de marzo de 2008, aspecto destacado en la demanda y no refutado en la contestación. Por ello solicita que se establezca como fecha de la mora el 31/03/2008 o bien la fecha en que se instrumentó la escritura pública N° ..., esto es el 08/05/08 en la que se constató la situación del inmueble. Los agravios de la parte demandada (fs. 407/409): el accionado se agravia en primer término, de la falta de fundamentación de la sentencia, violatoria a su juicio de las garantías implícitas contenidas en el art. 33 de la Constitución Nacional. Acusa la ausencia de consideración fáctica expuesta por las partes y que surge de las pruebas arrojadas a la causa, y califica de "nulo" al fallo por no decidir sobre la litis trabada. En el segundo agravio arguye errónea aplicación del derecho al no tomar en cuenta el texto expreso del Inc. b) del art. 2 y el art. 27 de la Ley 23.091 y Jurisprudencia al respecto, que resuelven la cuestión tal como resulta de la exposición de las partes y prueba producida, de manera distinta a la que decide el Juez a quo. Con similares fundamentos a los ya expresados en la contestación de demanda, expresa que hubo una relación contractual expresamente pactada por escrito adecuándose el objeto (departamentos amoblados) lugar de emplazamiento, lugar de turismo y precio (único por el total de unidades individuales aisladas por temporada, replica la inclusión del contrato en el art. 2 inc. b) de la Ley 23.091. Consideraciones legales: Luego de un exhaustivo análisis de las cuestiones planteadas en el sub examine, advierto que ambas apelaciones deben ser tratadas previo análisis del encuadre legal otorgado por el Juez a quo. Es que resulta de medular importancia dilucidar frente a qué tipo de contrato nos encontramos para luego juzgar si hubo o no incumplimiento susceptible de generar el derecho a demandar su resolución con más el resarcimiento por los daños y perjuicios que el mentado incumplimiento ha generado en el locatario. Para ello he de remitirme a los dichos de la parte actora que reseña: 1)- que se dedica a la actividad hotelera y desde el año 2003 mantuvo relación contractual con Huaico Hondo S.A. a raíz de la locación de unidades funcionales del edificio ubicado en calle Rivadavia N° ... de la Ciudad de Termas de Río Hondo, alquiler que incluía bienes muebles y que dicho alquiler siempre tuvo finalidad de explotación comercial, bajo la actividad de Apart Hotel. Que el locador dispuso la instrumentación de contratos por temporada con fines de turismo, para encuadrarlos en el supuesto contemplado por el art. 2 inc. B de la Ley 23.091, con la clara intención de excluir la contratación del plazo mínimo legal de tres años establecido para las locaciones comerciales. Afirma además que con fecha 13 de agosto de 2005 celebró un contrato de locación en el que una vez más la locadora impuso la instrumentación formal de un contrato de locación considerado como "especial por temporada" por el plazo de siete meses y que a principios del año 2006 ante la interrupción del uso y goce de la cosa por parte del locador, con fecha 10/04/08 el actor remitió carta documento a los fines de que se reintegrara el inmueble locado ante la negativa de acceso a éste formulada por la demandada. De la prueba presentada por el actor surge: que hubo al menos dos contratos celebrados en fecha 13/08/2005 y 30/05/2006, el primero con un plazo de duración de 7 meses y el segundo con un plazo establecido de 5 meses, improrrogable, a contar desde el 01 de junio de 2006, estableciéndose fecha de vencimiento el día 31 de octubre de 2006, conforme a lo consignado en la cláusula tercera del contrato en la cual se reseñó que se trata de una locación especial por temporada. En la cláusula octava del citado instrumento se destaca: "el locatario ocupará la propiedad locada para el funcionamiento de uso de ocupación de hospedaje temporario, bajo su total responsabilidad por la explotación y tributos que generen la actividad". En este punto cabe traer a colación que las convenciones hechas en los contratos representan, para las partes, una regla a la que deben someterse como a la ley misma (art. 1197 del Cód. Civil) e interpretarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión. Para dirimir las controversias interpretativas acerca de los alcances de la declaración de voluntad el juez debe acudir a las pautas que brinda el art. 16 del Cód. Civil. Es decir con una interpretación contextual entendiendo lo declarado como un todo integral. Si bien la norma aplicada en el fallo en crisis establece un plazo mínimo de tres años para las locaciones comerciales, no puedo soslayar que el contrato en análisis, responde también a una modalidad contemplada en la Ley de Locaciones N° 23.091 en su art. 2 inc. b) que reza: " Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados. Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley: b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo". Desde esta óptica, resulta un argumento poco atendible el esgrimido por la

parte actora cuando afirma que fue presionada en cierta manera a aceptar esta cláusula contractual que limitaba al plazo de cinco meses improrrogables, si se advierte que el plazo estipulado coincide con el período de temporada alta en la localidad de Termas de Río Hondo, es decir sólo la etapa de máxima explotación del rubro hotelería, en el que obviamente el locatario obtendría beneficios asegurados, mientras que en los meses de temporada baja y, como lo afirma la parte demandada al evacuar el traslado de demanda se haría cargo del mantenimiento del edificio locado su propietaria. Estimo que el traslado de la responsabilidad por el mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos y tasas que lo gravan en un período de escasa o nula productividad a su propietaria (la empresa demandada) debió ser tenido en cuenta al ponderar el sinalagma del contrato. El principio rector de la buena fe contractual y el plexo de valores en juego -justicia y solidaridad, en particular- no pueden apañar un cumplimiento del contrato que se torna excesivamente oneroso para el acreedor al provocar un empobrecimiento de su prestación en la misma medida que beneficia a su deudor, rompiendo no solamente el equilibrio y la armonía contractual originaria (sinalagma genético), sino también, el equilibrio y paridad en el mutuo sacrificio que el desenvolvimiento del contrato y las circunstancias sobrevinientes exigen de ambos co-contratantes (sinalagma funcional) y que distorsiona injustamente el sinalagma extintorio (aquél que al tiempo de finalizar el contrato ha de exhibir una razonable paridad de las prestaciones). En la tarea lógica dirigida a interpretar la voluntad de las partes expresada en el contrato, debe seguirse atentamente la conducta de aquéllas desarrollada luego de celebrado el acto y en cuanto a la ejecución del objeto debido, lo que constituye un elemento decisivo, ya que nadie está más interesado que ellas en la correcta interpretación y cumplimiento de las obligaciones que surgen de los acuerdos celebrados. A fs. 388 vta. en los considerandos de la resolución el Juez a quo refiere a la aceptación de cláusulas bajo presión por parte del locatario al decir "de ese modo, podría usarse la cláusula de estilo en todos los contratos de locación, posibilitando que el locatario, presionado por diferentes urgencias se apresuraría a aceptar sin vacilar". Con este fundamento otorga supremacía a la norma de orden público que establece el plazo mínimo de 3 años para las locaciones con fines comerciales. No escapa a mi entendimiento, que el Sentenciante parte aquí de una presunción que no me parece admisible en el sub iudice. Doy razones: la presunción de que el locatario firmó bajo presión no es válida para desvirtuar la letra del contrato en el que se volcó claramente la voluntad de las partes con sustento en una normativa expresa y aplicable al caso de la explotación hotelera; máxime, si se tiene en cuenta el contexto en el cual el contrato debió ser ejecutado. La experiencia misma me inclina a ponderar que el locatario estuvo de acuerdo en la fijación de un plazo acotado a la temporada alta del lugar donde está emplazado el inmueble locado y su conducta reiterativa de firmar contratos de locación con la demandada que comprendía ese período muestra con absoluta nitidez que su intención al celebrar el convenio fue obtener los beneficios asegurados durante los meses de notable incremento del turismo en la localidad termal. En este sentido se ha dicho "La interpretación de los negocios jurídicos es una actividad lógica encaminada a buscar y fijar el significado de las manifestaciones de voluntad, con el fin de establecer su contenido. Más que vocablos, ha de considerarse el propósito de las partes contratantes" (Fuente del sumario: Oficial-Fallos a los que aplica: Cirillo Pascual c. Scarso José s/ Interpretación de los contratos - sentencia. Cámara Nac. de Apelaciones en lo Especial Civil y Comercial - sumario de fallo, 11 de Marzo de 1987 Id Infojus: SUP0001098). Con relación a la valoración de las pruebas aportadas al proceso, no puede ignorarse la claridad de las cláusulas escritas al respecto y que una presunción no puede enervar el valor de los documentos presentados por la misma parte actora a los fines de entablar la demanda. En tal sentido se ha dicho: "Las presunciones no pueden ser empleadas para acreditar una variación de las prestaciones iniciales del contrato, cuando el vínculo se celebró en un instrumento público o privado...De la economía del Cód. Civil acerca de la prueba de los contratos, se colige que los contratantes pueden alterar o modificar las obligaciones contraídas en sus contratos escritos y que sólo se les reconoce validez cuando se haya observado la prueba instrumental (conf. tesis mayoritaria notas de los Dres. Banafuero y Salvat). Así como se rechazan la prueba testimonial o los indicios para demostrar la existencia del contrato, no deben admitírselos para reformarlo, alterarlo o innovarlo o extinguirlo y lo que está escrito no puede sufrir modificaciones sino por otro documento posterior. La modificación acordada verbalmente no podrá probarse por testigos o mediante simples presunciones, ya se refiera al plazo o a la manera de cumplir las prestaciones, pues la modificación de tales acreencias importaría un nuevo negocio, aunque no variase esencialmente al original e incluso admitiese su reconocimiento" (Fuente del sumario: Oficial- Fallos a los que aplica: Galli, Carlos Luis c. Muller, Francisco s/ Consignación sentencia. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil). Resulta imposible ignorar las directrices del art. 1198 del Cód. Civil y las variantes de interpretación literal, subjetiva, objetiva y contextual entre otras (textos del art. 16 y 1198 texto según la reforma introducida por la Ley 17.711) que concretan las famosas "Reglas de Pothier". Reseña al respecto la doctrina al referirse a la interpretación literal: "Es innegable que tratándose de un contrato por escrito debe estarse, en primer término a la literalidad de los términos utilizados, al sentido que les da el "uso general" o vulgar de los vocablos. Quien pretende otro sentido o alcance, debe producir la prueba pertinente, demostrar el por qué." (Cód. Civil Comentado-BUERES-HIGHTON, Tomo 3-C- ps. 40/41- comentario al art. 1198 del C.C.). Agregan respecto a la interpretación subjetiva: "La doctrina francesa ha destacado que el método según el cual es preciso proceder a la interpretación se reduce a un principio muy

simple: buscar cuál ha sido la intención de los contratantes. El juez está, antes de todo, encargado de descubrir una psicología" (FLEUR- Course de droit civil, p. 387); para Carbonnier, "el Juez debe indagar por todos los medios, aún extrínsecos al acto, cuál ha sido el verdadero pensamiento íntimo que unió a los contratantes" (CARBONNIER, "Theorie des obligations"-1983, p. 251). Respecto a la interpretación contextual afirman: "La experiencia profesional nos hace ver que las partes se aferran a las cláusulas que les convienen y desechan las restantes. De este modo fraccionan o dividen el contrato, que es una universalidad, una obra indivisible. Por ese motivo es oportuna la mención de la interpretación armónica, la que busca conciliar las cláusulas e interpretar las oscuras por las claras y precisas, como un todo integral, con un solo espíritu... Interpretación por los hechos: El comportamiento de cada una de las partes al momento de contratar en el camino al negocio y luego de realizado, es la mejor expresión de la voluntad que ha presidido el acuerdo; es la aplicación práctica de las estipulaciones"... Interpretación equitativa: El juez debe apreciar el contrato en concreto, en sí mismo, según sus particulares circunstancias; es lo recomendado por el art. 218 última parte del Cód. de Comercio: "en el sentido que más convenga... a las reglas de equidad". Y agregan Bueres y Highton en obra citada: "La equidad en sus múltiples aplicaciones siempre como un principio general operativo, es la gran ausente del Derecho argentino... Los jueces no deben perder de vista, en ningún momento, que fallan la situación del "caso concreto", con sus particularidades, sus especificidades, en orden a las personas, tiempo, lugar y demás circunstancias. Los jueces no dictan una ley general y abstracta al hacer la sentencia. De ahí que la generalidad de la "justicia" deba corregirse al decir de Aristóteles, con las particularidades que dicta "la equidad": la justicia equitativa para cada uno y según el caso es el ideal perseguido"(Cód. Civil Comentado - BUERES, HIGHTON, Tomo 3C- ps. 41/45). Estimo que las reglas de interpretación antes reseñadas, permiten formular un análisis integral en el subjudice, conforme a los elementos de prueba aportados por ambas partes, y concluir que el modo en que ha sido propuesta la demanda, alterando en este contrato conmutativo de tracto sucesivo una de las pautas fundamentales, como es el plazo de duración, al sólo fin de procurar su resolución con el consiguiente resarcimiento por daños generados en la imposibilidad de explotación del inmueble en cuestión, vulnera el principio cardinal de la buena fe en la ejecución del mismo. Del contrato celebrado en fecha 30/05/2006 surge, sin hesitación alguna que las partes acordaron un plazo improrrogable de 5 meses (cláusula 3ª), a contar desde el 01 de junio de 2006 hasta el 31 de octubre de 2006, "considerándose el presente contrato como locación especial por temporada". Se adjunta también como anexo I un convenio de desocupación, documento que resulta congruente a los fines de la interpretación del acuerdo de partes y desentrañar cuál fué la intención de ambos contratantes respecto del plazo abreviado de duración, en consonancia con la normativa prevista en la ley N° 23.091. El objeto del contrato (actividad hotelera-hospedaje temporario) queda perfectamente delineado en la cláusula octava y permite encuadrar el caso en lo preceptuado por el art. 2 inc. B de la mencionada ley. En comentario a esta norma afirma Alí Joaquín Salgado: "A los fines de determinar si el contrato se debe encuadrar en al excepción legal prevista por la ley 23.091 en su art. 2 inc. b), se han de tomar en cuenta las circunstancias de hecho del inmueble, cómo este ha sido usado y, fundamentalmente si el locatario, tiene establecida su residencia en otro lugar. La situación fáctica que el art. 2º inc. b), de la Ley 23.091, prevé como excepción tiene el turismo como característica definitoria de la locación temporaria. A tales efectos se entiende por turismo el cambio momentáneo del ambiente territorial con propósito de visita de otras regiones, en una actitud de descanso o recreo, respecto de las ocupaciones habituales del turista". (Locación, comodato y desalojo- SALGADO, Joaquín, ps. 93/94). Siguiendo a LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando en Teoría de los Contratos. Ed. Zavalía T. 3- p. 458 y ss. siempre que del análisis del contrato resulte claramente que el interés previsto por las partes queda satisfecho con un plazo inferior al mínimo, sería irrazonable pretender que luego, cualquiera de ellas pudiera sublevarse contra el acuerdo. Del contrato aludido, también surge que el actor tiene su residencia permanente en ... de la Ciudad de Termas de Río Hondo, esto es en un lugar distinto al inmueble locado, lo que me permite, a la luz de lo señalado por la doctrina antes citada, concluir que el caso se ajusta al supuesto previsto en la norma sin esfuerzo alguno; máxime si se advierte el lugar donde está emplazado el inmueble arrendado, zona de eminente actividad turística dentro de nuestra provincia. Por otra parte, de la documental que obra a fs. 61 y vta. -acta de requerimiento- surge que tal actuación notarial tuvo lugar el 08 de mayo de 2008 pero la escribana interviniente se limitó a interrogar al encargado del edificio sobre la propiedad de las unidades funcionales que lo integran y quiénes son las personas encargadas del pago de impuestos. Este instrumento nada aporta a mi juicio respecto al intento de acceso al inmueble que alega el actor y mucho menos la negativa de la parte demandada, lo que permite inferir que a esa fecha (08/05/2008) el contrato estaba extinguido. Para el supuesto que el actor pretendiera una tácita reconducción de la locación, cabe acotar que reconducir es volver a tomar la locación. Así, tácita reconducción es el instituto que permite al locatario hacer nacer un nuevo plazo de locación, por el solo hecho de continuar en el uso y goce sin que medie reclamación del locador. El art. 1622 del Cód. Civil no admite la tácita reconducción, pues es muy arbitrario generar un nuevo contrato, por la continuación del arrendatario en el uso de la cosa, que las más de las veces sucede por una condescendencia del locador. Así se ha dicho: " La existencia de recibos que acreditan el pago de alquileres posteriores al vencimiento del plazo contractualmente establecido, sólo prueba la existencia de una situación como la prevista en el art. 1622 del

Cód. Civil, mas no la existencia de un nuevo contrato, por cuanto el mismo, en su caso, inexcusablemente se debió plasmar por escrito, pues la prórroga del periodo locativo debe ser formalizada por escrito y demostrada mediante la presentación del instrumento correspondiente (art. 1º Ley 23.091), o al menos mediante principio de prueba por escrito. Refuerza esta aseveración el contenido del art. 1622 del C.C. que descarta la existencia de la tácita reconducción en materia locativa"(conf. Cám. N. Civ y Com. Sala B, 8/02/99ir re: Adeff, Sergio E. c. Boscatto, Alberto N.). Es decir que la presentación de documentos fechados en el año 2007 no implica la renovación o prórroga automática del contrato. "Reafirmando lo dicho, cuando las partes acuerdan por escrito el contrato de locación original, la circunstancia de no haberse acudido al mismo medio con posterioridad para su prórroga o su renovación constituye una presunción adversa a quien la invoca" (Conf. CNCiv. Sala K, 14/08/01 in re "Gaita Carmelo y otro c. Sevifood Argentina S.A. y otro"). Para que el incumplimiento de un contrato autorice a invocar el pacto comisorio, es menester que se refiera a la obligación principal y que sea grave. Para ello es menester que el contrato invocado haya mantenido su vigencia al momento en que el supuesto incumplimiento se patentiza, extremo que no se encuentra acreditado en autos, y genera la convicción que ante la ausencia de prueba idónea a tal fin la demanda debió ser rechazada. Con base en los argumentos expuestos, estimo que cabe dar favorable acogida al recurso impetrado por la parte demandada y propongo la revocación de la sentencia de mérito impugnada, con el consiguiente rechazo de la pretensión deducida en la demanda en todas sus partes, toda vez que el resarcimiento reclamado es consecuencia necesaria de la resolución del contrato de locación por un hecho imputable al locador que en autos no se verifica. La apelación deducida por la parte actora, queda entonces sin materia a tratar, por cuanto la réplica al fallo está centrada en la cuantificación de los rubros indemnizatorios acordados en la instancia inferior y en la fecha inicial para el cómputo de intereses, reclamos que devienen improcedentes, en congruencia con la admisión del recurso de la demandada y el rechazo de la demanda que propongo. (Con respecto a las costas, estimo ajustada a derecho la imposición de costas a la actora en ambas instancias, en atención al modo en que deben decidirse ambos recursos). La Dra. Brunello de Zurita dijo: Lo explicitado orienta mi decisión votando por la negativa, por lo que propongo a mis Colegas que siguen en orden de votación el acogimiento del recurso interpuesto por la accionada y el rechazo en todas sus partes de la réplica de la actora. Los Dres. Rotondo y Neirot de Jarma dijeron: Que comparten los fundamentos vertidos por la Sra. Vocal preopinante. 2ª cuestión.- La Dra. Brunello de Zurita dijo: Que las costas en ambas instancias deben ser impuestas a la parte actora, conforme a lo expuesto en los considerandos. Los Dres. Rotondo y Neirot de Jarma dijeron: Que comparten los fundamentos vertidos por la Sra. Vocal preopinante. A mérito del Acuerdo que antecede el Tribunal resuelve: I) Rechazar al recurso de apelación interpuesto por la actora. II) Hacer lugar al Recurso de apelación impetrado por la parte demandada, en consecuencia revocar la sentencia venida en apelación y rechazar la demanda incoada. III) Costas a la actora en ambas instancias. Notifíquese y agréguese copia de la presente la que se reservará por Secretaría. Azucena Brunello de Zurita. Víctor M. Rotondo. Graciela Neirot de Jarma.

029555E