

Centro Comercial Permisos De Uso Autonomia De La Voluntad Clausulas Contractuales Lavadero De Autos Resolucion Contractual

JURISPRUDENCIA

Centro comercial. Permisos de uso. Autonomía de la voluntad.

Cláusulas contractuales. Lavadero de autos. Resolución contractual Se confirma la sentencia que rechazó la demanda indemnizatoria entablada por el titular de un lavadero de autos ubicado en un centro comercial, con fundamento en los baches en el espacio otorgado para desarrollar la actividad comercial y en la frustración de la venta del fondo de comercio, al concluirse que el contrato que unió a las partes (permiso de uso oneroso) había sido resuelto por incumplimiento de la actora en el pago de cánones locativos, razón por la cual no podía reclamar ninguna chance perdida. Asimismo, se advirtió que por imperio de la autonomía de las partes, estas habían desplazado la atribuida responsabilidad. En Buenos Aires, a 27 de septiembre de 2018, se reúnen los Señores Jueces de la Sala D de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, con el autorizante, para dictar sentencia en la causa ?GIACOLETTO, MARIANO EZEQUIEL c/ COTO CENTRO INTEGRAL DE COMERCIALIZACION S.A. s/ORDINARIO?, registro n° 24523/2014, procedente del JUZGADO N° 7 del fuero (SECRETARIA N° 14), en los cuales como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo previsto por el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden, Doctores: Heredia, Vassallo, Garibotto. Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara, doctor Heredia dijo: 1°) La sentencia de primera instancia rechazó la demanda promovida por Mariano Ezequiel Giacometto contra Coto Centro Integral de Comercialización S.A. y le impuso las costas del juicio en su condición de vencido (fs. 364/372). Para así decidir, consideró que el contrato que las partes titularon como ?Permiso de Ingreso para Desarrollar Actividad Comercial en el Mercado o Centro Comercial? fue debidamente resuelto por la demandada, con base ?... en el incumplimiento esencial atribuido? al actor, al tiempo que señaló que se encontraba vedada para éste la posibilidad de rescindir unilateralmente el contrato, como pretendió, por encontrarse en mora en el pago de los cánones locativos a su cargo. Como derivación de lo expuesto, el magistrado de grado entendió que resultaba improcedente la pretensión resarcitoria esgrimida por el accionante, con fundamento en la existencia de baches en el espacio otorgado para el desarrollo de su actividad comercial (un lavadero de autos) que no habrían sido reparados oportunamente por la demandada. Por otro lado, también fue desestimada la pretensión de cobro indemnizatorio por la frustración de la venta del fondo de comercio, que el actor le imputó a la demandada. Esto es así, pues el juez a quo entendió que la intención de las partes ?... fue la de prohibir la cesión del permiso de uso y/o explotación de la porción del predio de la demandada destinada al funcionamiento de un lavadero de autos?, habiéndose dejado constancia en el contrato que ?... el permiso otorgado al actor era ?intuitu personae?. La sentencia fue apelada por el actor (fs. 377), obrando sus incontestados agravios a fs. 394/401. Existen, asimismo, recursos por los honorarios regulados, los que serán examinados al finalizar el acuerdo (fs. 373 y 375). 2°) En su primer agravio critica el demandante que se haya tenido a Coto Centro Integral de Comercialización S.A. ?como parte cumplidora? del contrato. Sostiene que, en realidad, su adversaria incumplió la obligación a su cargo referente a mantener en buen estado el espacio otorgado para la explotación del lavadero, pues no efectuó las reparaciones de los baches que había en el lugar. En tal sentido, cita los arts. 1515 y 1516 del Código Civil y refiere al resultado de la prueba que, según lo entiende, acredita la verdad de sus dichos. Solicita, pues, que se haga lugar a su reclamo por lucro cesante pues los baches que presentaba el espacio objeto del contrato suscripto con la demandada, al impedir la adecuada circulación de automotores, había provocado una disminución de la facturación que, a su vez, redundó en un atraso en el pago de los cánones locativos a su cargo (fs. 394/399). Los permisos de uso onerosos correspondientes a espacios ubicados en centros comerciales del tipo que administra la parte demandada son contratos atípicos y mixtos (conf. Lorenzetti, Ricardo L., Tratado de los contratos, Santa Fe, 2007, t. I, p. 735; CNCom. Sala D, 5/9/2017, ?Arife S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de apelacion?), que no son subsumibles estrictamente en la típica locación inmobiliaria (conf. CNCom, Sala D, 16/8/07, "Alto Palermo SA c/ Adba Miguel s/ ejecutivo"; Sala A, 26/2/02, "Alto Palermo SA (APSA) c/ All Bags SRL y otros s/ ejecutivo"; Sala A, 3/7/2014, ?Cencosud S.A. c/ Saint Martin Group S.R.L. y otros s/ ordinario?), pero a los que, no obstante, se les puede aplicar las normas que gobiernan el contrato de locación, por ser las de mayor proximidad analógica (conf. CNCom. Sala D, 5/9/2017, ?Arife S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de apelación?; Martorell, E., Tratado de los Contratos de Empresa, Buenos Aires, 2016, t. II, ps. 1561/1565). Sentado lo anterior, cabe señalar que la circunstancia relativa a la referida existencia de baches en el espacio cuyo uso se permitió al actor y a una alegada falta de reparación por la demandada, con las consecuencias patrimoniales que ello le habría causado a aquél, no pudo en modo alguno dar lugar a los reclamos que efectuó con anterioridad a la extinción del contrato. Y, por consiguiente, tampoco ser ello fundamento de

indemnización alguna como la demandada. Así lo pienso porque no hay constancia de que esos baches hubieran existido al inicio de la relación contractual y si, por caso, surgieron con posterioridad, debieron ellos ser reparados por el propio actor a su costo. Tal es, en efecto, lo que resulta del contrato que ligó a las partes. En efecto, según la cláusula 1.4., se pactó como costos a cargo del permisionario "...los correspondientes a la ejecución de cualquier obra que el permisionario deba efectuar en el lugar designado por el permisionante para su adecuación al soporte de la explotación comercial..." (fs. 48 vta.); y de acuerdo al texto de la cláusula 34.1 del contrato, fue de común acuerdo declarado que "...Las partes son contestes en que, sin perjuicio de lo aquí contratado, la única obligación que asume el permisionante es permitir al permisionario el ingreso al lugar previsto en el presente para desarrollar su actividad comercial dentro de las estipulaciones y limitaciones de este acuerdo, sin que pueda serle requeridas o exigidas otras prestaciones adicionales de ninguna naturaleza, cualesquiera fueren las condiciones o circunstancias que se presentaren..." (fs. 52 vta.), estipulación esta última que claramente ratifica la inexigibilidad a la demandada de obras de reparación dentro del espacio cedido al actor. Así pues, conforme con lo previsto por el entonces vigente art. 1197 del Código Civil (hoy art. 959 del Código Civil y Comercial de la Nación), el señor Giacoletto no se encontraba facultado para reclamar la reparación de los baches aludidos, conclusión que robustece el hecho de que en autos no cuestionó en modo alguno la validez de las recordadas cláusulas contractuales.

En consecuencia, las previsiones legales citadas en la expresión de agravios (arts. 1515 y 1516 del Código Civil; hoy art. 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación) no resultan aplicables al sub lite pues, bien se ve, han sido ellas desplazadas por las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad. Es de observar, en tal sentido, que aun si el contrato de que se trata fuera una típica locación de cosas, podrían las partes haber desplazado la operatividad de las recordadas disposiciones legales, habida cuenta su carácter supletorio de la voluntad de las partes (en este preciso sentido, véase: Bueres, A. y Highton, E., Código Civil y normas complementarias - análisis jurisprudencial y doctrinal, Buenos Aires, 2007, t. 4-A, p. 281, n° 2). Por tales razones, el agravio postulado no puede prosperar pues no hay incumplimiento predicable respecto de la demandada que hubiese justificado la resolución dispuesta por el actor, que justifique indemnizar un lucro cesante. Y ello sea dicho, claro está, más allá de toda ponderación, por ser innecesaria, de la prueba testimonial o documental que se reclama en la expresión de agravios. 3°) En su segundo agravio, el actor cuestiona la falta de reconocimiento de la indemnización solicitada en concepto de pérdida de chance (fs. 399/400 vta.). Explica que, a los fines de transferir el fondo de comercio del que era titular, resultaba "... imprescindible la aprobación del adquirente por parte de COTO CICSA, atento que es con quien la firma celebrará el posterior contrato de locación?, pero que, no obstante ello, la demandada no tuvo "... siquiera la intención de brindar algún tipo de información o recibir a alguno de los postulantes? y que se limitó "... a enunciar el monto adeudado y que el contrato no se encontraba más vigente? (fs. 400 y vta.). Asimismo, señala que el sentenciante de grado incurrió en contradicción pues, en primer lugar, afirmó que el contrato se encontraba concluido, mas luego fundó el rechazo del rubro indemnizatorio en una de sus cláusulas, cual es la que prohibía al actor efectuar la cesión de su posición contractual. Veamos. La ley 11.867 enumera en su art. 1° los elementos que componen el fondo de comercio, entre los que se encuentra el derecho al local, que es el de usar y gozar del inmueble donde se asienta el negocio. Así, su transferencia se supone con la del fondo de comercio, traducido en el derecho del adquirente a que se le trasmita el uso y goce del local, a menos que se pacte lo contrario. A dicho fin, en el contrato de transferencia de fondo de comercio el vendedor podrá obligarse a obtener la transferencia del derecho al local, o bien a gestionarla. En ambos casos, a su vez, puede pactarse que el vendedor efectivice dicha transferencia mediante la cesión del contrato de uso relacionado al local (conf. Rouillón, A. y Alonso, D., Código de Comercio comentado y anotado, Buenos Aires, 2005, t. I, ps. 874/876, n° 34; Fernández, R. y Gómez Leo, O., Tratado teórico-práctico de derecho comercial, Buenos Aires, 1984, t. I, p. 419, n° 62), o bien a través de la obtención de un nuevo contrato a favor del adquirente (conf. Zunino, J., Fondo de comercio, Buenos Aires, 2000, ps. 155/156, n° 103). Pues bien, la atenta lectura del escrito de demanda y del agravio bajo tratamiento, muestra que lo que el actor pretendía era transferir el fondo de comercio de su titularidad, no cediendo al eventual adquirente su posición en el contrato suscrito con la demandada como lo entendió la sentencia de primera instancia, sino, una vez finalizado aquél, obteniendo la suscripción de un nuevo contrato de permiso de uso a favor del eventual adquirente. En tal marco, le reprocha a la demandada la omisión de brindarle la información necesaria a dicho fin y de "recibir" (tal el verbo utilizado) a alguno de los eventuales adquirentes. Ahora bien, extinguido el negocio que ligó a las partes, claro es que la aquí demandada no se encontraba obligada a formalizar un nuevo contrato de permiso de uso del espacio físico destinado al lavadero de autos, menos aún con una persona propuesta por el actor, no existiendo previsión legal en nuestro derecho que obligue a lo contrario. De donde se sigue, lógicamente, que no hay fundamento alguno para la indemnización que el actor pretende obtener. Dicho sea ello, sin perjuicio de observar que en tanto el actor no pretendió ceder los derechos y obligaciones adheridos a su posición en el contrato de locación, no cupo analizar la cuestión a la luz de lo pactado sobre el particular (cláusula n° 19, ptos. 1 a 3), sin que quepa tampoco considerar lo previsto por el art. 1598 del Código Civil. A mayor abundamiento, he de señalar lo siguiente. La sentencia de primera instancia juzgó que el contrato suscripto por las partes fue válidamente resuelto por

la demandada en razón del incumplimiento en que incurrió el actor en el pago de cánones locativos, y tal aserción no luce eficazmente controvertida en la expresión de agravios, menos con la referencia hecha en fs. 398 vta. en punto al abono hecho por aquél en el quicio de un juicio ejecutivo ya que tal cancelación se concretó el 4/6/2015 (fs. 136 de la causa n° 29.746/2013, que se tiene a la vista), es decir, con posterioridad a la rescisión unilateral pronunciada por la permisionante (carta documento del 6/8/2013, fs. 25 de la referida causa, reservada). De tal suerte, no es dudoso que el actor fue la parte incumplidora en el contrato que lo unió con la demandada y, en esa medida, no puede reclamar ninguna chance perdida pues tal es un resarcimiento integrante del daño al interés negativo o de confianza en los casos de rescisión, resolución o anulación contractual (conf. Trigo Represas, F. y López Mesa, M., Tratado de la responsabilidad civil, Buenos Aires, 2008, t. II, p. 154; Acoglia, M., Boragina, J. y Meza, J., Responsabilidad por incumplimiento contractual, Buenos Aires, 2003, p. 227, n° 36; considerando II ?b? del voto del juez Alberto Bueres en la CNCiv. en pleno, 22/2/1990, ?Civit, Juan c/ Progress S.A.?, Doctrina Judicial, t. 990-I, p. 984) que sólo puede ser demandado por la parte inocente de la extinción contractual; condición que, como se ha dicho, no es la del actor. Propongo, entonces, desestimar este segundo y último agravio. 4°) Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo rechazar la apelación en examen. Sin costas de alzada habida cuenta de no haber mediado contradictorio. Así voto. Los señores Jueces de Cámara, doctores Vassallo y Garibotto adhieren al voto que antecede. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Rechazar la apelación interpuesta, sin costas de alzada habida cuenta de no haber mediado contradictorio. (b) Corresponde tratar las apelaciones de honorarios conforme fuera anticipado en el considerando 1°. Únicamente el perito tasador fundó su apelación, lo que hizo en el escrito donde interpuso el recurso. Allí invoca que al regularse sus honorarios no se ponderó adecuadamente la extensión, calidad e importancia de la labor desarrollada, por lo que aquéllos resultan ?insuficientes? (fs. 375). Las apelaciones han de prosperar. Al efecto, sabido es que, en supuestos como el presente, en donde la demanda fue rechazada íntegramente, el monto del proceso a los fines arancelarios está constituido por las sumas reclamadas inicialmente (esta Sala, 12/8/2010, "Montalto Pablo c/Banque Nazionale de Paris s/ordinario"). Teniendo ello en cuenta, en atención a la naturaleza, importancia y extensión de las labores realizadas, elévanse los estipendios estimados a \$ 13.000 (pesos trece mil) para el perito en informática, Gastón Adolfo Terán Castellanos y a \$ 10.000 (pesos diez mil) para el perito tasador, Emilio J. Viladomat. Notifíquese y una vez vencido el plazo del art. 257 del Código Procesal, devuélvase la causa al Juzgado de origen. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13). Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara 036912E