

Contrato De Locacion Comercial

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación comercial

En el marco de un juicio por

daños y perjuicios, se confirma la sentencia que rechazó la demanda resarcitoria entablada tras sostener que los elementos de la causa son insuficientes para tener por demostrado el incumplimiento por parte de la demandada. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?Kiwilsza, Emilia Malvina c/ I.N.C. S.A. s/ Daños y Perjuicios? respecto de la sentencia de fs. 260/265 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara dosdoctores: HUGO MOLteni - SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. HUGO MOLteni DIJO: 1°.- La sentencia de fs. 260/265 rechazó la demanda resarcitoria entablada por Emilia Malvina Kiwilsza contra I.N.C. S.A., con costas, tras sostener que los elementos de la causa son insuficientes para tener por demostrado el incumplimiento por parte de la demandada, que alega la actora en el escrito inicial.- Contra dicho pronunciamiento se alzan las quejas de la accionante, quien pretende rebatir los argumentos del anterior sentenciante y obtener el reconocimiento del derecho que reclama. Sus agravios lucen a fs. 303/304 y obtuvieron respuesta de la contraria a fs. 313/319.- 2°.- Relata la demandante en su escrito de inicio, que suscribió con la emplazada un contrato de locación respecto del local que lleva el n° 31 del complejo comercial identificado con el nombre de Al Oeste Shopping, para la explotación de una tienda de venta de ropa interior femenina (lencería).- Continúa su exposición afirmando que ese contrato estableció en su art. 1. inc. b) que la finalidad del centro comercial es reunir en un mismo lugar el mayor número posible de actividades comerciales, distribuyendo los diversos ramos de comercio y servicios de forma de dar mayor confort y máximo estímulo al consumidor. Señala que para ello, la administradora (INC S.A.) se comprometió a promocionar el centro comercial mediante diversas campañas publicitarias. Refiere que esa resulta ser su principal prestación, conforme surge del art. 5. inc. h), cuando aclara que el llamado Valor Mínimo Asegurado de la locación (VMA), no incluye el costo de los gastos comunes (expensas), ni tampoco la contribución al Fondo de Promociones Colectivas, cuyo pago también estaba a cargo de ella y de cada uno de los locatarios del Shopping.- Afirma que la demandada no cumplió con la prestación que había asumido -promoción del centro comercial-, lo que produjo que el Shopping se convirtiera en una verdadera ?ciudad fantasma?, provocando en definitiva un resultado económico negativo en su negocio, al poco tiempo de haber inaugurado su comercio.- Agrega además, que en el edificio existía falta de higiene tanto en los baños, como en los pasillos y rampas, por lo que el estado deplorable de esos espacios agravaba la falta de concurrencia de potenciales clientes.- Así pues, asevera que queda claro que la responsabilidad por los daños y perjuicios padecidos por ella, recae exclusivamente en el incumplimiento contractual de la demandada INC S.A.- Conforme fue reseñado en el considerando anterior, el Sr. Juez de grado desestimó la demanda entablada, tras evaluar la ausencia de elementos de prueba idóneos, susceptibles de acreditar la falta de cumplimiento achacado a la demandada respecto de las obligaciones emergentes del contrato de locación comercial. Puntualmente en lo que se refiere a la omisión de llevar adelante acciones de promoción del Shopping, conforme se había comprometido.- 3°.- Creo menester poner de resalto que, si bien a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, la obligación ventilada en el sub lite habría acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado, por lo que la cuestión debe juzgarse a la luz de esa legislación derogada, que mantiene ultraactividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Roubier, Paul, Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158).- 4°.- La demandante se agravia en cuanto a que en la sentencia apelada no se tuvo en cuenta el silencio guardado por la emplazada frente a la demanda incoada en su contra. Señala que su incontestación sólo puede contribuir a conferir veracidad a los dichos de su contraria. Asimismo, refiere que este apartamiento en el que incurrió el anterior sentenciante lo ha llevado a cometer un error en la valoración de la prueba aportada. Hace alusión especialmente a la declaración testimonial del Sr. Novais, de quien el Magistrado consideró que se encuentra alcanzado por las generales de la ley, en atención a que es razonable suponer -luego de escuchar su declaración- que tiene cierto interés en la suerte del litigio, especialmente al referir en sus dichos que ?se fundió? por la inacción de la administradora (INC S.A.). Opinión que comparto, en atención a que no se aclaró en el testimonio analizado cual era la situación del deponente respecto de las partes, lo que permite al sentenciante presumir en base a sus manifestaciones, el interés en el resultado de este pleito.- Señala la apelante que también le genera agravio la falta de valoración de las fotografías acompañadas, las que demuestran el incumplimiento en cuanto a

la higiene, manutención y seguridad, extremo que hace presumir (afirma) el incumplimiento de la promoción del Shopping a la que la demandada se encontraba obligada, mediante el contrato de locación suscripto con los locatarios del centro comercial.- Finalmente, agrega que otro elemento probatorio para establecer la responsabilidad de la demandada es la discontinuación real del giro comercial, que es la fecha de la baja en los Ingresos Brutos y de la AFIP.- 5°.- En primer lugar, he de señalar que la incontestación de la demanda por parte de la emplazada, no puede generar una presunción respecto del incumplimiento de la obligación, es que el artículo 356, inciso 1° del Código Procesal reserva esa inferencia a los hechos pertinentes y lícitos.- Cabe destacar que sobre la parte actora recaía el onus probandi, previsto en el art. 377 del Código Procesal. En tal sentido, aquella debía demostrar la existencia del incumplimiento denunciado en el escrito inaugural, como presupuesto fundamental para poner en marcha el instituto de la responsabilidad civil, para luego demostrar la relación causal entre dicho incumplimiento y el daño cuyo resarcimiento pretende.- Era indispensable, en primer lugar, acreditar la falta de cumplimiento. Una vez acreditado, determinar si las consecuencias fueron producidas por tal circunstancia, vale decir, la relación causal cuya demostración incumbe a la actora en todos los casos, no como un vínculo solamente posible, sino la efectiva comprobación de la atribución del daño a la conducta del incumplidor (conf. Goldemberg, ¿La relación de causalidad en la responsabilidad civil? págs. 45 y sgtes).- Establecido ello, expresaré mi opinión respecto de los elementos de prueba arrimados a la causa, tendientes a demostrar el incumplimiento por parte de la demanda, quien afirma que le generó los perjuicios por los que aquí reclama ser resarcida.- En cuanto a la apreciación del apelante referida a que el Magistrado de grado erróneamente consideró que el deponente Novais tenía cierto interés en el resultado del pleito, a mi juicio, se trata de un extremo que no corresponde ser examinado. Es que el contenido de la declaración de Novais, no alcanza a demostrar la falta de promoción del centro comercial. A decir verdad, se trata de una cuestión de difícil demostración, atento a que no quedó especificado en el contrato que se analiza, los medios por los cuales esa promoción debería llevarse adelante. Ya sea por radiodifusión, en forma televisiva, medios periódicos, entrega de impresiones a transeúntes, etc. Lo que genera la dificultad en la producción de la prueba que tendría que realizar la demandante. En efecto, lo que sí se podrá comprobar es la escasa clientela que asiste al Shopping, pero ello no implica que la demandada no haya realizado las prácticas usuales de promoción del comercio.- A la hora de suscribir un contrato como el que dio origen a las presentes actuaciones, si bien se pueden acordar estrategias de promoción, ello no asegura el resultado por todas las partes esperado (locatarios y administradora). Es que no se comprende cual es el beneficio de la administradora al no promocionar el centro comercial, mas que hacerse del dinero expedido por los locatarios en concepto del mencionado fondo de promoción, cuestión que no quedó demostrada en autos.- No dejo de advertir también, que, a pesar de lo dicho, se puede tratar de una errónea estrategia comercial que redundó en perjuicio de la actora, pero ello no implicaría una falta de cumplimiento del contrato, sino mas bien, -como bien lo señaló el anterior sentenciante- se trataría de los riesgos que se asumen frente a determinados emprendimientos de tipo comercial, como el que se analiza en esta causa.- En cuanto a las fotografías acompañadas, si bien podrían ser parte de un conjunto de pruebas tendientes a probar la falta de mantenimiento de las instalaciones del edificio, no poseen la virtualidad suficiente como para considerarlas demostrativas del incumplimiento alegado.- Por último, el fundamento que alude a la discontinuación del giro comercial del negocio, nada aporta a lo que aquí interesa demostrar. Es que no es razonable considerar como presunción de la falta de promoción del Shopping, la circunstancia de haber resuelto la actora culminar con la explotación comercial del local.- De modo que, las circunstancias apuntadas sólo me inclinan a formar mi convicción acerca de la improcedencia del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en la medida que sus fundamentos no logran desvirtuar los fundados argumentos que sustentan la decisión adoptada en el pronunciamiento de grado.- 6°.- De tal suerte, si mi opinión resulta compartida, propongo rechazar la vía recursiva interpuesta por la demandante.- En cuanto a las costas de Alzada, las mismas deberían ser soportadas por la actora, en orden a lo dispuesto por el art. 68, primer párrafo, del Código Procesal.- El Dr. Sebastián Picasso votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- El Dr. Ricardo Li Rosi no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, ... de septiembre de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede se desestima el recurso de apelación interpuesto por la actora y se confirma la sentencia apelada. Con costas de Alzada a la demandante.- Atento lo decidido precedentemente corresponde entender en los recursos de apelación interpuestos contra los honorarios fijados en la instancia de grado. Ello así, cabe recordar que a fin de valorar los trabajos realizados en autos por los beneficiarios de las regulaciones, la ley 27.423 instituyó la Unidad de Medida Arancelaria (UMA) para cuantificar los honorarios profesionales de los abogados, procuradores y auxiliares de la Justicia.- Así las cosas, en orden a lo que surge de la acordada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación N° 20/19 y, toda vez que la acción fue rechazada, deberá determinarse para el caso, la entidad económica del planteo.- Al respecto, el artículo 22 de la ley arancelaria establece que para la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes se tendrá como valor del pleito

el importe de la demandada actualizada por intereses al momento de la sentencia, si ello correspondiere. Esto es, siempre y cuanto que hubieren sido objeto de reclamo y condena (conf. Kielmanovich, Jorge L., 'Honorarios Profesionales', Edit. La Ley, pág.39).-

En esta inteligencia, más allá que la misma trascendencia tenga el reconocimiento de un derecho como que el supuesto derecho no existe, lo cierto es que conforme reiterada jurisprudencia de esta Sala, no corresponde la inclusión de los intereses si no han sido objeto de tratamiento y determinación en la sentencia que puso fin al litigio (conf. esta sala R.608.084 del 24/10/2012 entre muchos otros).- Sentado lo anterior, valorando la extensión e importancia de los trabajos realizados en autos por los profesionales intervinientes, etapas cumplidas, lo establecido por los artículos 1,3,16,19,20,29 y 59 de la ley arancelaria corresponde modificar la regulación de fs. 265 a favor del letrado apoderado de la parte demandada, Dr. Bernabe Garcia Hamilton, la que se fija en 62,55 UMA -PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 150.000). Por su labor en la alzada que diera lugar al presente fallo, de conformidad con lo establecido por el artículo 30 de la ley 27.423, se fijan los honorarios del letrado apoderado de la parte demandada, Dr. Alberto Ramiro Weihmüller, en 21,89 UMA -PESOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$ 52.500)-y los de la Dra. Carla A. Duarte Vinelli, en 9,49 UMA -PESOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SETENTA (22.770). Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. HUGO MOLTENI - SEBASTIÁN PICASSO HUGO MOLTENI SEBASTIÁN PICASSO 044197E