

Contrato De Locacion Renegociacion Del Canon Locativo Clausula De Renegociacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Renegociación del canon locativo. Cláusula de renegociación

Se confirma parcialmente la sentencia en cuanto hizo lugar a la pretensión resarcitoria instada por quien, resultando locador de un inmueble destinado al uso comercial, imputa a su contraria la imposibilidad de haber renegociado el canon locativo de conformidad con las cláusulas contractuales pactadas. Se deja sin efecto la indemnización por dolo y daño moral y se reduce la fijada en concepto de daño material.

En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, reunidos los señores Jueces de la Excm. Cámara Primera de Apelación para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Carignani, Freddy Duilio c/Asociación Mutual Euroamericana s/daños y perjuicios - incumplimiento contractual?, del Juzgado Civil y Comercial N° 2, del Departamento Judicial San Nicolás, habiendo resultado del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Dres. Fernando Gabriel Kozicki, Amalia Fernández Balbis y José Javier Tivano, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1ª.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs.244/262? 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: I.- El fallo hizo lugar a la demanda impulsada por Freddy Duilio Carignani y condenó a la Asociación Mutual Euroamericana a abonarle la suma de \$ 57.342,05, con más una tasa de interés equivalente al porcentual determinado en el aumento salarial aplicado por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires a la categoría 20 del Poder Judicial. Apeló la accionada a fs. 263 y expresó su disgusto en los términos que exhibe el memorial recursivo de fs. 273/282, que previa réplica de la contraparte -fs. 285/288 vta.- ha dejado los autos en condiciones de dictar la pertinente sentencia, por lo que llevo al Acuerdo el resultado del análisis de las cuestiones traídas tal como así lo dispone el art. 265 del CPCC.- II.- Estimo prioritario aclarar, en atención a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, que el juzgamiento de los presentes se formulará bajo la óptica normativa del Código Civil velezano, pues trátase aquí de hechos y circunstancias consumados con anterioridad a la novel legislación fondal, y su aplicación lisa y llana importaría de suyo establecer la retroactividad del precepto, que sólo cabría admitirla para las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes (cfr. art. 7 del Código Civil y Comercial vigente), es decir que su aplicación inmediata rige únicamente para los hechos que están en curso de desarrollo al tiempo de su sanción, mas no para aquellos consumados con anterioridad a su vigencia, por lo que no corresponde sea actuada en la especie (conf. doct. SCBA causas C. 107.423 sent. del 2/3/2011, Ac. 63.120, sent. del 31-III-1998 en "Jurisprudencia Argentina", 1998-IV-29; "La Ley Buenos Aires", 1998-848; Ac. 75.917, sent. del 19-II-2002; C. 101.610, sent. del 30-IX-2009; C. 98.088, sent. del 11-VI-2008). III.- Sentado lo que precede, cabe destacar que se trata aquí de la pretensión resarcitoria instada por quien resultando locador de un inmueble destinado al uso comercial (Farmacia) imputa a su contraria la imposibilidad de haber renegociado el canon locativo de conformidad con las cláusulas contractuales pactadas. El decisorio admitió el reclamo reparatorio, determinando los daños materiales, morales y por dolo, como también los gastos por consumo de gas que estaban a cargo del locatario. La accionada, reiterando el argumento defensivo articulado en su responde, insiste en su memorial en que los contratos que dieran inicio a la relación entre las partes (locación y venta de fondo de comercio) eran conexos, y que, por ello el precio justo no es el que pregona el actor, sino el que se adecua a aquella particular circunstancia que en la especie está dado por el resultado de la pericia practicada y no por el denunciado en los informes de los titulares de las inmobiliarias que se acompañan a la demanda. Mas todo su discurrir cae por demérito del propio cotejo que la recurrente reclama, pues a poco que se compare el precio locativo que se obraba a partir del mes octubre de 2007 (\$ 1.650) con el que arroja el informe pericial a fs. 218 (\$ 2.197,26) se advierte claramente que se encuentra allí reunido el presupuesto objetivo que legitima la pretensión del locador de renegociar el precio ante el desequilibrio de las prestaciones (cfr. cláusula décimo octava del contrato de fs. 35/36 y cláusula tercera del convenio de fs. 25). En efecto, el parangón expresado permite concluir que la diferencia (pérdida) es mayor al 33% establecido como parámetro mínimo para habilitar la renegociación, puesto que el punto de partida para el cálculo porcentual así establecido no puede ser otro que el del canon que efectivamente se venía percibiendo (33% de los \$ 1650), y no el del precio de mercado (33% de los \$ 2.197,26) como postula la apelante con encomiable esfuerzo para consolidar su postura divergente con el decisorio. Así las cosas, teniendo en cuenta entonces las cifras locativas informadas por la perito martillera y corredora pública Laura Miranda a fs. 218 (art. 474 del CPCC), no cabe dudas de que, al menos a partir del referido mes de octubre de 2007, se encontraba legitimado el locador para requerir la renegociación del canon, como en definitiva lo hizo y plasmó a través de la misiva de fs. 29 y que tuviera como respuesta el contundente rechazo que contiene la epistolar de fs. 31. Ha sido en suma la propia accionada quien coartara la posibilidad de movilizar el mecanismo contractual

acordado para renegociar el precio, en tanto lejos de prestar aquiescencia con la instancia que procuraba abrir su contendor de conformidad con las pautas convenidas, rechazó frontalmente el pedido e instó al requirente a que se comuniqué con otro interlocutor desplazando la discusión a otra localidad (cfr. carta documento de fs. 31 y declaración testimonial de fs.202/vta. de Alejandro L. Romero ofrecida por la demandada) (arts. 384 y 456 del CPCC). Y acoto esto, pues advierto que en el memorial ha insinuado -reiterando a la letra lo ya esbozado en su responde- un apartamento del actor del procedimiento contractual establecido para la solución de esta cuestión, cuando queda claro que ello fue consecuencia de su propio quehacer, sorteando el carril de entendimiento y negociación que de buena fe acordaron en el contrato. IV.- No obstante todo lo dicho y en tanto los agravios alcanzan a los daños mensurados, se impone aquí la necesaria revisión del justiprecio. Si a las resultas del informe pericial incuestionado debemos atenernos a los fines de evaluar en lo concreto el daño que hubo padecido el locador por desinencia de la imposibilidad de reajustar el canon locativo, advierto que el cómputo del Juez primero ha incluido meses en los que no se encuentra superada la pauta objetiva de pérdida (33 %) que de consuno acordaran para la renegociación. Propongo por ello reducir el daño material a la suma de \$ 5.472,60, monto emergente de las diferencias existentes entre el canon fijado por la perito tasadora y el percibido en el período 1/10/2007 al 31/7/2008 (10 meses). V.- Nada obsta también a que dispongamos la revisión de lo concedido en concepto de daño agravado por dolo. Al respecto ha tenido en cuenta el Iudex a quo que la demandada resolvió intempestivamente la relación contractual y que, por ello, el perjuicio estaría dado por las mesadas pactadas que no pudieron ser percibidas justamente por aquel final anticipado del vínculo que reputa doloso, fijando, consecuentemente, la reparación en la suma de \$ 35.705,41. Precisamente tal consideración ha sido materia de crítica de la apelante, quien ha cuestionado las implicancias que ha proyectado el a quo de aquella decisión que describe como voluntaria, producto del ejercicio regular de un derecho derivado de la libertad contractual, de la buena fe (lealtad) y del principio constitucional de comerciar (como de no hacerlo). A poco que se relea en forma pormenorizada el escrito de inicio de estos obrados, se advierte que el reclamo principal se encuentra circunscripto al incumplimiento de la demandada del procedimiento establecido para darle equilibrio al precio de la locación, sin que pueda advertirse siquiera de modo inferencial que se hubiere denunciado o alegado en aquel escrito introductorio la producción de daño alguno como consecuencia de la comunicación extintoria del contrato de locación o que se hubiera calificado como dolosa, maliciosa o intempestiva a aquella decisión. Va de suyo entonces, que si limitó su demanda en los términos antedichos y dejó propuestos los daños en los que acotadamente exhiben los puntos IX, X y XI (fs.21 vta./53), mal pudo el Juzgador avanzar más allá de la trabazón jurídica sustancial y lanzarse al abordaje de lo que en definitiva, no le fue formalmente introducido a su consideración, violentando el principio de congruencia que, en forma expresa, le manda respetar el ordenamiento procesal vigente (art. 163 inc. 6° del Cód. Procesal), sin que la genérica alusión de fs. 52 de dejar librado al criterio de VS la fijación de la reparación, conforme los antecedentes y pruebas, permita traspasar pórtico alguno, pues la consigna que en tal sentido contienen en especial los arts. 330 y 331 del Código ritual, así como los que le son concordantes, son suficientemente claras, operan la preclusión del respectivo estadio procesal y no autorizan al Juez a suplir con su interpretación lo que por los interesados no ha sido dicho. En tal sentido, la doctrina de los Tribunales ha indicado en forma unánime que la exteriorización de los hechos debe ser formulada insustituiblemente por quien accede a la jurisdicción y en ello reside la ?causa petendi?, aprehendida como un hecho o conjunto de hechos aptos para poner en movimiento una norma de ley con idoneidad para producir efectos jurídicos como único vehículo hábil para hacer prosperar la demanda (cfr. CC 0203 LP, RSD 215/90 y 0202 RSD 334/96: CCSI RSD 282-92; esta Cámara RSD 51/92, Expte. 2275, sent. del 22/2/2000). Desde ese vértice, es menester acotar que resulta del todo trascendente que en la demanda se expliciten todos aquellos hechos que sirven para poner de relieve no sólo los datos causales principales -que no son otros que aquellos que rodearon a la imposibilidad de renegociar el contrato de locación-, sino también aquellos que se relacionan con los distintos rubros que son objeto de reclamación, pues son circunstancias fácticas que hacen a los presupuestos de hecho que condicionan la aplicación de las consecuencias jurídicas que aprehenden las normas sobre responsabilidad contractual, cuya aplicación se propone. Y digo ello pues ni aún asidos de una calificación dolosa como la que pregona el actor, es posible sustraerse a la carga que pesa sobre quien reclama de denunciar en concreto aquellos extremos fácticos en los que sustenta la existencia de las consecuencias dañosas reparables. De allí que lo que se omitió manifestar al inicio sería inútil alcanzarlo luego por vías de interpretación o supuestos que se aparten del relato que cada parte esbozó para fundamentar su pretensión y que sí conforma la materia inescapable. Si bien se admite por vía de excepción la liberación de esa carga en los supuestos en que al actor, por las circunstancias del caso, no le fuera posible determinar el monto reclamado al momento de proponer la demanda o porque la estimación dependiera de elementos aún no definitivamente fijados, no es caso en el que el factum que subyace a la pretensión no ha sido debidamente individualizado y se ha limitado a reclamar genéricamente sobre consecuencias que no han sido definidas ni precisadas (art. 330 del CPCC). En definitiva, el incumplimiento de la obligación asumida ha permitido delimitar el daño material en las sumas que no ha percibido por derivación del incumplimiento de la renegociación, sin que se hayan denunciado otras

consecuencias que pudieran ser endilgadas al hecho generador, por lo que corresponde dejar sin efecto la reparación por dolo ordenada sobre la base de un deficiente reclamo. VI.- Tal apartamiento también se muestra ostensible en el tratamiento que del daño moral se diera en el decisorio apelado. Denuncia el actor en su demanda que la no renegociación del precio lesionó el sentido de confiabilidad y credibilidad que el actor tuvo al suscribir el acuerdo y que ello le provocó un perjuicio de orden espiritual (art. 522 del Código Civil). El pronunciamiento en crisis, alejándose de aquella alegación, consideró que la resolución del contrato dispuesta por la demandada en una persona recientemente jubilada y para la cual la renta era necesaria en su economía familiar -sin que se haya acreditado que lo hubiera realquilado en forma rápida y continua-, le generó un daño moral que mensuró en \$ 13.000. Es evidente que los parámetros utilizados en el decisorio para evaluar el rubro no pueden ser considerados por evidente marginalidad con lo que formara parte del sustrato fáctico invocado (art. 163 del CPCC). Pero tampoco aquellos que se insinuaron en pos de sostener la pretensión resarcitoria, me persuaden de la viabilidad del agravio moral que se denuncia. Cabe recordar que desde antaño la Suprema Corte de Justicia Bonaerense ha señalado que en la materia -resarcimiento del daño moral por incumplimiento contractual- prima una interpretación restrictiva (conf. SCBA Ac. 68.3356, sent. del 2/8/200; Ac. 35.579, sent. del 22IV1986, D.J.B.A., 1986131; Ac. 39.019, sent. del 31V1988, Sentencias, 1988II241, D.J.B.A., 135, 87; Ac. 57.978, sent. del 6VIII1996, L.L.B.A., 1996, 1001; Ac. 56.328, sent. del 5VIII1997; Ac. 45.648, sent. del 15X1991, Acuerdos Sentencias 1991 III, 483; C 111627 S 26-6-2013), no resultando susceptible de ser configurado cual un daño in re ipsa loquitur que no necesite ser objeto de la congrua carga de acreditación que el ritual impone en su art. 375. En consonancia, hemos dicho que el agravio moral debe resultar fehacientemente probado, debe demostrarse que esa conducta omisa agravó los sentimientos, dañó el derecho a la incolumidad espiritual del sujeto sufriente del incumplimiento (Expte. 10607 sent. del 21/5/2013; Expte. 10343 sent. del 18/9/2012; RSD-280-90, F° 980, Expte. N° 581/ 90, todas del registro de esta alzada), pues sólo se halla legitimado para demandar por daño moral aquel a quien la destrucción o menoscabo de un bien patrimonial ha generado una afectación subjetiva. Para ello debe concurrir, aparte del daño patrimonial en sí, un interés extrapatrimonial, jurídicamente relevante, que exista además del interés económico pecuniario. Es decir, no debe solo constituir un quebranto afectivo suscitado por la lesión de bienes patrimoniales, sino el que responda a un interés espiritual preexistente del sujeto, autónomo de la significación económica de la cosa, objetivamente reconocible y jurídicamente valioso. De todo ello, debe aportar el interesado la demostración debida pues en el supuesto de daños en los bienes físicos no rige la presunción de su acreditación por la sola comisión del acto antijurídico? (C.Apel. S.N. RSD 98 - F° 403 RSD 96-91, R.S.D 47-95 y R.S.D. 204-99 -Juba B 853023). Desde ese miraje se requiere la prueba de que más allá del incumplimiento, el daño se ha producido (cfr. Cám. Civ. y Com. Prim. Azul, RSD-30-5 S 20-4-2005 JUBA B1050650); es decir, la clara demostración de la existencia anímica (cfr. Cám. Civ. y Com. Prim. La Plata Sala 1, RSD-23-95 S 28-2-1995 JUBA B200605) pero, como lo ha dicho este Tribunal (RSD 280-90) citando al Superior Tribunal de la Provincia (ac. 39.597) el dolor de que se trata "...no puede ni debe confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos y de los negocios?". En el sub examine ninguna prueba eficiente fue rendida en pos de corroborar el menoscabo anímico o perjuicio espiritual que se dice sufrido en la demanda, no puede inferirse ni considerarse abastecido en su prueba por el mero incumplimiento contractual y no parece ser éste un caso paradigmático en orden a la resistencia al derecho del actor, asemejándose su situación a la de todo aquel que debe litigar ante los jueces en defensa de lo suyo. En suma, la ausencia de demostración concreta de la afectación, impone acoger la pretensión modificatoria de la sentencia que traslada la queja. VII.- Coincido también con la objeción que la recurrente introduce en torno a la tasa de interés, pues a pesar de la encomiable labor desarrollada por el sentenciante y el plausible interés que subyace a su decisión, desde aquí hemos estimado prudente mantener el criterio que en supuestos similares ha signado el Címero Tribunal Provincial. Tal como lo hemos determinado en ya infinidad de causas en las que hemos citado tales antecedentes (causas 11334 sent. del 12/8/2014; N° 9677 s. del 1°/7/10, RSD-88-10; RSD-93-10; RSD-82-11; N° 10364 s. del 26/6/12; N° 10351 s. del 20/9/2012; N° 10860, s. del 5/9/13 y N° 10900, s. del 5/11/13, entre otras), no existiendo pacto alguno sobre este aspecto, ¿los intereses devengados por los créditos reconocidos judicialmente deben liquidarse con arreglo a la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprometidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo será diario con igual tasa?. Cabe acotar que, conforme la doctrina legal del Máximo Tribunal Provincial emitida en la causa C. 119.176, caratulada "Cabrera, Pablo David c/Ferrari, Adrián Rubén s/Daños y Perjuicios", del 15/06/16, tal cálculo debe hacerse a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires (cfr. arts. 622 y 623, del Código Velezano; 7 y 768, inc. "c", del Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif.); por ello, que constituye para nosotros doctrina legal, postulo la modificación parcial de la sentencia en punto a los intereses que deberán ser calculados conforme lo prevertido. VIII.- En consonancia con lo expuesto propugno que dejemos sin efecto la indemnización por dolo y daño moral y reduzcamos la fijada en concepto de daño material a la suma de \$ 5.472,60, modificándose los intereses de acuerdo con lo expresado precedentemente. Doy así mi voto. Por iguales fundamentos, los

Sres. Jueces Dres. Fernández Balbis y Tivano votaron en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: Por los fundamentos expresados al tratar la anterior cuestión postulo el acogimiento parcial del recurso deducido por la demandada y, en su consecuencia, se deje sin efecto la indemnización por dolo y daño moral y se reduzca la fijada en concepto de daño material a la suma de \$ 5.472,60, modificándose los intereses de acuerdo a lo consignado en el considerando VII.-

Las costas de alzada, en mérito al resultado obtenido se imponen por su orden (art. 68 del CPCC). Así lo voto. Por iguales fundamentos, los Sres. Jueces Dres. Fernández Balbis y Tivano votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictando el Tribunal la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°.- Acoger parcialmente el recurso de apelación interpuesto y, en consecuencia, dejar sin efecto la indemnización por dolo y daño moral y reducir la fijada en concepto de daño material a la suma de CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS C/ SESENTA CTVOS. (\$ 5.472,60), modificándose los intereses de acuerdo a lo expresado en el considerando VII.- 2°.- Imponer las costas de alzada por su orden (art. 68 del CPCC). Notifíquese y devuélvase.-

037214E