

Contrato De Locacion Rescision Anticipada Lucro Cesante

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Rescisión anticipada. Lucro cesante

En

el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se declara desierto el recurso interpuesto y se confirma la sentencia que rechazó la demanda incoada. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 4 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: "Patiño, del Valle Manuel c/ Non Traditional Marketing SA y otro s/ cobro de sumas de dinero" respecto de la sentencia de fs. 1.104/1.110 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 doctores: SEBASTIÁN PICASSO - HUGO MOLTENI - RICARDO LI ROSI A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: I.- La sentencia de fs. 1.104/1.110 rechazó la demanda incoada por Manuel del Valle Patiño contra Non Traditional Marketing S.A. (en adelante NTM) y Volkswagen Argentina S.A. (en adelante VW), con costas. Contra dicho pronunciamiento se alzan las quejas del actor a fs. 1.124/1.144, que fueron contestadas por NTM a fs. 1.153 y por VW a fs. 1.156/1.160. II.- Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar en la sentencia cada una de las pruebas producidas en el proceso, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, Código Procesal). Asimismo 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, los hechos ventilados en el sub lite (y por consiguiente, la constitución de la relación contractual invocada en la demanda, y de las obligaciones cuyo cumplimiento se persigue) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente -en atención a que no estamos ante cuestiones regidas por normas imperativas-, el caso debe juzgarse a la luz de la legislación anterior, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 390 y ss.). III.- Antes de tratar las quejas esgrimidas por el recurrente creo necesario realizar las siguientes consideraciones. No se encuentra discutido en autos que el 31/8/2011 el actor celebró un contrato de locación, en carácter de locador del inmueble sito en la Av. Rafael Núñez n.º ..., Barrio Villa Cabrera, Anexo, de la ciudad y provincia de Córdoba, con las demandadas NTM -en calidad de locataria- y VW -fiadora solidaria y codeudora-. Sin embargo, el demandante sostuvo que el contrato abarcaba también la realización de reformas edilicias -a cargo de VW- para adecuar el predio al destino que se tuvo en cuenta al contratar (centro de prueba de manejo), y que quedarían luego para el actor. Por otra parte, cuestionó la rescisión anticipada del contrato efectuada por la demandada. Solicitó el lucro cesante equivalente al importe que demandase la realización de las mejoras, el canon locativo del mes de julio de 2013, el importe correspondiente al preaviso, y la multa por la conclusión anticipada. NTM y VW rebatieron los fundamentos en que se basaron los reclamos solicitados en la demanda. En su sentencia, la colega de primera instancia, si bien consideró acreditado que se habían proyectado obras y que no se realizaron, juzgó que eso no importó el incumplimiento de una obligación previa originada en el contrato de locación en cuestión. Asimismo, concluyó que la carta documento del 30/4/2013 comunicó fehacientemente la voluntad de distracto, y por consiguiente, se cumplió correctamente con el plazo de preaviso. Por último, juzgó que la penalidad, así como el canon del mes de julio, estaban debidamente cancelados. En consecuencia -como ya lo señalé-, rechazó la demanda. IV.- Desde ya adelanto que los argumentos que vierte el recurrente contra el decisorio de grado sólo resultan, en el mejor de los casos, meras discrepancias con el criterio del juzgador, y por lo tanto distan de contener una crítica concreta y razonada de los fundamentos contenidos en la sentencia de primera instancia. En efecto, el quejoso sólo expresa su desacuerdo con los sólidos argumentos vertidos por el Sr. juez de grado, lo que no reúne los recaudos exigidos por el artículo 265 del Código Procesal. Como es sabido, esta norma exige que la expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. De esta manera, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido, o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (Gozaíni, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2006, t. II, p. 101/102; Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003, t. I, p. 426). La simple lectura de las quejas vertidas por el apelante permite advertir que en modo alguno se hace una crítica de los fundamentos que se esgrimieron en la decisión en crisis. En

efecto, el actor cuestiona que la anterior sentenciante haya considerado que las construcciones para la realización del centro de manejo no fueron un elemento determinante para la suscripción del contrato. Sin embargo, sus quejas apuntan a afirmar que se habían proyectado las obras y que no se realizaron, lo cual el juez -como ya señalé- tuvo por probado. Es que la sentencia no desconoce este punto, sino que entiende que la realización de la obra no había sido erigida en una obligación del locatario que diese derecho al actor a reclamar por su incumplimiento. El recurrente enuncia y transcribe los distintos correos electrónicos supuestamente cursados entre VW -a través del Sr. Ortiz- y el Sr. Álvaro Patiño -hijo del demandante-, que darían cuenta de las tratativas previas al contrato en torno a la construcción de la obra. Debo señalar que, si bien es cierto que la prueba documental acompañada por el actor en los términos del art. 335 del Código Procesal (fs. 701) fue admitida por el colega de grado (fs. 999/1.000), también lo es que fue desconocida por VW (852/858), y el demandante no solicitó la producción de la pericia informática ofrecida en forma subsidiaria. Nótese que este último punto fue indicado por este tribunal al resolver el pedido de apertura a prueba (fs. 1165 vta.). Con lo cual, la documentación en que se sustenta su queja carece de valor probatorio. Igual suerte debe correr, en mi opinión, la queja dirigida a la conclusión de la colega de grado en el sentido de que la ausencia de reclamo por la paralización de la obra corroboraba que esta no había sido objeto de una obligación contractual. Más allá de que se trata sólo de un argumento corroborante de los demás tenidos en cuenta en la sentencia, señalo que el recurrente pretende probar la existencia de reclamos con la copia certificada adjuntada a fs. 701 de los correos electrónicos obrantes en la casilla de correo del hijo del actor, prueba que carece de fuerza de convicción por el mismo motivo que señalé en el párrafo anterior. En cuanto a la documentación que acompañó DTM como documento ?C? y ?D?, cuyo contenido fue transcrito por la quejosa, no obstante que fue reconocida por los testigos Guerrero, Cerviño y Peloso al deponer en las respectivas audiencias, lo cierto que los correos electrónicos en cuestión sólo dan cuenta de la existencia y la proyección de la obra, extremos que no fueron cuestionados en la sentencia en crisis. Asimismo, gran parte de los pasajes del escrito mediante el cual el demandado pretende fundar su recurso conforman una dispendiosa e ineficaz transcripción textual de la documentación supra mencionada, así como del relato de los hechos detallados en el escrito de contestación de demanda de DTM. Sostiene el quejoso que DTM, al contestar la demanda, reconoció que la realización de las obras era en interés de VW. Sin embargo, esto no permite afirmar que el locatario cargaba con la obligación de llevarlas a cabo. Por otra parte, del hecho de que se haya estipulado en el contrato que el destino del inmueble consistía en un ?centro de préstamos gratuito de vehículos a clientes? no se deriva la obligación de hacer del locatario en la que funda su pretensión el actor. A mayor abundamiento, el apelante no se hace cargo de otro de los argumentos que tuvo en cuenta la Sra. juez de grado para rechazar la demanda, esto es que ?tampoco se acreditó que el precio pactado estuviese muy por debajo del de plaza en aquél momento? (fs. 1108 vta.). En este sentido, el recurrente sostuvo que, a raíz de las mejoras que supuestamente la locataria se había comprometido a realizar, se pactó un canon locativo inferior al del mercado. Sin embargo, como bien se señaló en la sentencia, este último extremo no fue probado. Por todo lo dicho, propongo que se declaren desiertas las quejas del demandante (arts. 265 y 266 del Código Procesal). V.- Finalmente, en atención a la suerte de los agravios esgrimidos por el apelante, juzgo que las costas de alzada deberían ser impuestas al actor (art. 68 del Código Procesal). VI.- Por las razones expuestas, para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo a mis colegas: 1) declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el demandante, y 2) imponer las costas de alzada al actor vencido. El Dr. Hugo Molteni votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Sebastián Picasso. El Dr. Ricardo Li Rosi no interviene por hallarse en uso de licencia (conf. art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 4 de septiembre de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se resuelve: 1) declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el demandante, y 2) imponer las costas de alzada al actor vencido. 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. SEBASTIÁN PICASSO HUGO MOLTENI 044424E