--- En la ciudad de Trelew, a los días de agosto del año dos mil catorce, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Carlos A. Velázquez y la presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Natalia I. Spoturno y Marcelo J. López Mesa, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“C. L., R. H. c/ L., M. d. C. s/ Resolución de Contrato Daños y Perjuicios” (Expte. Nº 136-Año 2014 CAT.)**, venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 385. ----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN,** la Dra. Natalia Isabel Spoturno, expresó: ----------

--- I. Que a fs. 354/360 el Señor Juez de grado rechazó en todas sus partes la demanda por resolución de contrato y daños y perjuicios entablada por R. H. C. L. contra M. d.C. L. Impuso las costas a la parte actora vencida y reguló los honorarios profesionales correspondientes. ----------

--- Que a fs. 363 la sentencia fue apelada por la parte actora, recurso concedido libremente a fs. 364 y sostenido a fs. 377/382vta. Corrido el traslado correspondiente, la parte demandada no contestó agravios. ----------

--- II. En su extenso memorial la parte actora, después de hacer un resumen de la demanda, contestación de demanda, pruebas producidas y sentencia dictada en la primera instancia, expresó sus agravios en las últimas dos páginas de su presentación. ----------

--- Se agravia la parte actora porque el sentenciante del grado anterior diera preeminencia al documento “adicional” olvidando la naturaleza del contrato original. Se agravia también porque no se tuvo en cuenta en el grado que la “buena fe” es el principio rector en todos los contratos. Asegura que la parte actora tomó conocimiento de los vicios relacionados con la instalación del gas y la aprobación de los planos al momento de ingresar al local comercial. También se agravia porque el juez consideró “razonable” el plazo que tomó la reparación de los desperfectos considerando como fecha de inicio del cómputo la fecha del convenio adicional y no la fecha de celebración del contrato original. Dice que el hecho de tener 30 años de experiencia en el rubro no exime a la demandada de su deber de poner en condiciones el local comercial locado. Insiste con que la falta de planos y de instalación de gas se debió a la negligencia de la demandada durante siete meses. Se agravia por la valoración que se efectúa respecto del testimonio de la arquitecta V. considerando que la situación es grave y que era obligación de la demandada presentar los planos a la municipalidad para la unificación de los locales comerciales. Causa también agravio a la demandada que el juez de grado considere que

no procede el lucro cesante si el local está en funcionamiento. Se queja porque considera la sentencia arbitraria y parcial por no valorar que la parte demandada no obró con diligencia y buena fe. Finalmente dice que se encuentra probado el factor de atribución subjetivo así como también la existencia de daños y solicita en consecuencia se revoque la sentencia en todas sus partes. ----------

--- III. Ingresando al tratamiento de los agravios diré que llegan firmes a esta alzada la existencia del contrato de locación celebrado en el mes de enero de 2009 y también la existencia del convenio adicional celebrado en el mes de junio de 2009 ─no fue materia de agravio la siguiente afirmación de la sentencia: “corresponde tener por acreditado que el mismo se celebró el 1° de junio de 2009, tal como lo reconoce expresamente la demandada”─. ----------

--- Adelanto que no acompañaré al actor en sus agravios porque entiendo que el análisis efectuado en el grado luce correcto a la luz de las probanzas de autos conforme la sana crítica racional. ----------

--- No olvidó el sentenciante ─como asegura el actor─ la naturaleza del contrato original. Por el contrario, efectúa todo su análisis a partir del contrato de locación obrante a fs. 4/6. Claro que ese contrato original debe interpretarse junto con el contrato adicional obrante a fs. 7. En este convenio adicional la locadora reconoció expresamente los inconvenientes sufridos por el locatario acordando las partes “dar por compensados los gastos erogados y los inconvenientes sufridos por el locatario mediante la compensación de los alquileres devengados de los meses de febrero y marzo del corriente año que ascienden a $2.500 por mes, totalizando $5.000, los que se dan por cancelados, no teniendo el locatario mas nada que reclamar en concepto de gastos sufragados y/o perjuicios generados como consecuencia de los inconvenientes aludidos” (conf. Cláusula segunda del convenio adicional). ----------

--- Entiendo que todo el análisis debe efectuarse a partir del contrato de locación y su convenio adicional (art. 655 del CC). La buena fe que se exige a los contratantes y la letra de la ley hace que toda la cuestión deba analizarse a partir de estos dos convenios. La demandada reconoció la existencia de los inconvenientes sufridos por el locatario y en consecuencia pactó con él la indemnización de dichos perjuicios. ----------

--- Coincido con el juzgador del grado anterior en que si bien el locatario acreditó haber sufrido perjuicios, los mismos fueron suficientemente resarcidos. Los perjuicios que el actor dice haber sufrido tienen directa relación con la falta de gas, problema tenido expresamente en cuenta en el convenio adicional razón por la cual deben darse por

indemnizados. En cuanto a la falta de planos aprobados, y tal como afirma el juez de grado, no logró demostrar el actor la relación existente entre esta irregularidad y los perjuicios que dice haber sufrido. Es más, no intenta en esta instancia una relación entre dichos perjuicios y la falta de planos, se limita simplemente a marcar el incumplimiento de la locadora en este aspecto. ----------

--- En cuanto al agravio relativo a la razonabilidad del tiempo que demandó la reparación de los inconvenientes, considero que es irrelevante considerar si el plazo comenzó a correr a partir de la fecha del contrato original o a partir de la fecha del convenio adicional. La realidad indica que en el convenio adicional se tuvo en cuenta este inconveniente y que se pactó un resarcimiento por el mismo. También resulta probado en autos que los inconvenientes fueron solucionados ─conforme prueba testimonial analizada en la sentencia de grado─. De modo que los daños que pudiera haber sufrido el locatario como consecuencia de la falta de gas fueron resarcidos, resultando en consecuencia irrelevante el tiempo que demandó su reparación. Esto así porque si bien el contrato original fue firmado en el mes de enero de 2009, el convenio adicional se celebró en el mes de junio, circunstancia que tornan las apreciaciones en torno al tiempo efectuadas por el actor en relativas. Lo cierto es que estamos frente a un contrato de locación original firmado en enero de 2009, un convenio adicional celebrado en el mes de junio de 2009 y un reconocimiento expreso por parte del actor en cuanto a que los perjuicios se extendieron hasta el día 7 de julio de 2009. Teniendo en cuenta lo expuesto, el plazo ─tal como concluyera el juez de grado─ resulta razonable. ----------

--- No encuentro arbitrariedad en las afirmaciones del *a quo* cuando hace referencia a los 30 años de experiencia del locatario en el rubro. Por el contrario, las mismas son razonables si se considera que no estamos frente a un único contrato de locación sino al contrato original y su convenio adicional. Resulta evidente que una persona que se dedica a la venta de plantas sabe cuáles son las consecuencias de la falta de gas y que dicho conocimiento sea utilizado al momento de negociar el resarcimiento por dicha falta. No se trata de desobligar al locador por el simple hecho de ser el locatario versado en el rubro. Se trata de tener ese conocimiento en cuenta al momento de valorar los alcances del convenio adicional. Entonces, si al momento de la firma del convenio adicional el locatario consideró suficiente el resarcimiento pactado, no puede luego, en sede judicial, volver contra sus propios actos pretendiendo una indemnización mayor. Por otra parte, esta pretensión se encuentra expresamente vedada por el art. 655 del CC que dice: “el acreedor no tendrá derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es indemnización suficiente”. ----------

--- Reclama el actor con insistencia una indemnización por la falta de presentación de planos para la unificación de los locales comerciales. Sabido es que para que proceda una indemnización por daños y perjuicios deben concurrir cuatro elementos fundamentales. El primer elemento que debemos analizar es si existe en la especie daño y si el mismo tiene relación de causalidad con la conducta desplegada por el dañador. Tal como concluyó el juez de grado debo decir que ninguno de los daños acreditados por el actor tiene relación de causalidad con la falta de presentación de los planos. Es por ello que a pesar del esfuerzo discursivo del actor, este agravió también deberá rechazarse. ----------

--- Por lo expuesto, y de ser compartida por mis colegas la solución que propongo, deberá confirmarse en todas sus partes la sentencia apelada, imponiendo las costas de alzada a la apelante vencida (art. 69 del CPCC). ----------

--- En cuanto a los honorarios profesionales correspondientes al Dr. L. M. O. A., propongo que se regulen en el 2% del monto del proceso que se determine en la etapa de ejecución. Considero que este porcentajes se justifican en atención a la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en esta instancia (arts. 5, 6, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4). ----------

--- Por los fundamentos expuestos, me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA. ----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Señor Juez de Cámara, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ----------

--- Que las cuestiones fácticas han sido suficientemente referidas por la colega de primer voto, motivo por el cual no abundaré en ellas, dando por reproducidos aquí los desarrollos efectuados al respecto por la Dra. S. Me concretaré, para el sustento individual de mi voto, a analizar los aspectos relevantes traídos a revisión de esta Sala. ----------

--- Ingresando al tratamiento de las cuestiones traídas, advierto desde un comienzo que el decisorio cuestionado ha adquirido firmeza por falta de refutación suficiente del recurrente, ya que el mismo ha desarrollado un razonamiento que se separa del realizado por el juzgador, pero sin lograr poner en crisis a éste y sin, incluso, atacar todos los fundamentos dirimentes del pronunciamiento apelado, lo que ha derivado en su adquisición de firmeza, pues como dijera esta Sala –a través de mi voto- en su precedente dictado in re “C., E. G. c/ C. S.A. S / Cobro de haberes e Indemnización Ley” (Expediente: 243/2009), del 29/05/2009, el ataque recursivo debe ser frontal, preciso y completo, pues las aseveraciones subjetivas, los ataques parcializados, dejan incólumes las bases de sustentación de la sentencia atacada y, de rondón, producen que la misma

adquiera firmeza, al quedar en pie bases suficientes para que ésta permanezca en vigor y con plenos efectos. Cuando una sentencia tiene varios argumentos que le sirven de puntos de apoyo, si el apelante no ataca idóneamente todos ellos o deja alguno sin impugnación adecuada y él es apto para sustentar por sí el decisorio, éste adquiere firmeza. ----------

---

--- En el caso de autos las precisas manifestaciones del juez de grado de fs. 358vta./359vta., no fueron atacadas con énfasis y esmero a fs. 381/382, único segmento de crítica del apelante, pues el resto fue mero relato de lo anteriormente sucedido en la causa. De tal modo, los bien desarrollados argumentos del a quo han sido demasiado para la actora, que no ha encontrado la forma de lidiar adecuadamente con ellos en su memorial. ----------

--- Más allá de ello, desde el punto de vista sustancial, lo cierto es que el apelante no tiene razón en su planteo y que ha omitido algunos elementos de juicio fundamentales: en primer lugar, fue su parte la que acompañó con la demanda, entre la documentación anexa de autos, la pieza que luce a fs. 7, por la cual los firmantes del convenio original acordaron, entre otros contenidos contractuales, los siguientes: “PRIMERA: La LOCADORA reconoce que al inicio de la locación surgieron inconvenientes derivados del estado del local, no previstos inicialmente ya que se hallaba desalquilado desde un tiempo prolongado, tales como filtraciones de agua, problemas de instalación eléctrica, falta de instalación de gas y algunos arreglos de mampostería. La mayoría de estos inconvenientes debieron ser resueltos por el LOCATARIO asumiendo gastos a su cargo, con consecuentes demoras para la apertura del local comercial al público.-SEGUNDA: Las partes convienen dar por compensados los gastos erogados y los inconvenientes sufridos por el LOCATARIO mediante la compensación de los alquileres devengados de los meses de febrero y marzo del corriente año que ascienden a $ 2500 (PESOS DOS MIL QUINIENTOS) por mes, totalizando $ 5000 (PESOS CINCO MIL), los que se dan por cancelados, no teniendo el LOCATARIO más nada que reclamar en concepto de gastos sufragados y/o perjuicios generados como consecuencia de los inconvenientes aludidos”.-

--- En segundo término, que el in fine de la cláusula segunda de ese convenio expresamente establece que no tiene el LOCATARIO nada más que reclamar en concepto de gastos sufragados y/o perjuicios generados como consecuencia de los inconvenientes aludidos, lo que implica un acto propio de reconocimiento, del que luego no se puede volver alegremente, como parece creer el actor. ----------

--- En tercer lugar, que el actor clama por la aplicación del principio general de la buena fe a este caso, sin hacerse cargo de que una de las principales derivaciones de éste es la

obligación de comportamiento coherente (cfr. sentencia de esta Sala del 2 de julio de 2009, “P., P. E. c/ C., O. E. y otro s/ Demanda de Nulidad” (Expte. 102 - Año 2009 CANE), según mi voto). Ello implica que su parte, que esgrime tal principio general, no puede contrariar impávidamente su principal derivación, pretendiendo negar los efectos de un convenio complementario (cfr. Fs. 7), que ha suscripto libremente, sin hacer caer su validez, alegando idóneamente un vicio de la voluntad operante en el mismo, lo que no ha hecho en autos. ----------

--- Ello así, el convenio de fs. 7 rige, capta la relación de las partes de autos y dice lo que dice, no pudiendo quitarse de la vista su contenido, ni los efectos de éste, como la renuncia a ejercitar reclamos reparatorios posteriores, derivados de los hechos descriptos en el convenio, que sustancialmente son los que dan pie a la demanda base de autos. ------

--- En cuarto lugar, y esto es lo definitorio para juzgar el sub lite, que –amén de la doctrina de los actos propios- el caso sub discussio es captado por el art. 655 del Código Civil, el que edicta: “La pena o multa impuesta en la obligación, entra en lugar de la indemnización de perjuicios e intereses, cuando el deudor se hubiese constituido en mora; y el acreedor no tendrá derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es indemnización suficiente”. ----------

--- Una hermenéutica atinada, escrupulosa, inteligente de esta norma, lleva a extraer de ella importantes consecuencias: 1) el art. 655 se aplica primordialmente a las cláusulas penales, pero no solo a ellas, sino también a toda cláusula contractual que establezca una indemnización de daños, incluso en un convenio anexo, lo que surge prístinamente de la palabra pena que contiene al comienzo. 2) La determinación de las partes de consuno de la extensión de un perjuicio que una de ellas ha padecido, a raíz del incumplimiento contractual de la otra, agota el contenido de los daños y perjuicios reclamables y surgidos de los hechos descriptos en la cláusula del convenio compensatorio. 3) El daño determinado por las propias partes desplaza y cierra el paso a reclamos posteriores que ellas pudieran hacerse, a partir de los mismos hechos que dieron lugar al convenio resarcitorio celebrado. 4) la determinación de la indemnización por las partes, sea en una cláusula penal –predeterminación para un hipotético incumplimiento- como en un convenio ampliatorio o modificatorio del contrato original, determinación de los daños ya producidos, según el art. 655 CC y el principio de la determinación primigenia por las partes de sus perjuicios que el mismo edifica, entra en lugar de la indemnización de los daños y perjuicios, y funciona —en realidad— como una valoración auténtica de ellos, ya que las partes son el mejor juez de sus menoscabos. ----------

--- Cuando se conviene a consecuencia de un incumplimiento el pago de una pena o multa, ésta excluye cualquier otra condenación y el acreedor no tendrá derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es indemnización suficiente (C. 2ª Civ. y Com. La Plata, sala 3ª, 23/9/2004, Juba sum. B353732). ----------

--- La determinación del perjuicio por las partes comunica al negocio una gran seguridad en cuanto a sus perspectivas futuras, por eximir al acreedor de la necesidad de una prueba a veces incierta del daño sufrido, se comprende que la ventaja de tener el perjuicio ya dosificado convencionalmente es el eje sobre el cual gira la institución de la cláusula penal (cfr. C. Nac. Civ., sala A, 10/3/1995, “Viglini”, JA 1999-IV-Síntesis), pero también la que habilita los convenios complementarios resarcitorios, como el que obra en autos a fs. 7. ----------

--- Una de las funciones de la determinación de los daños por las partes es la valuación convencional de los daños que pueda sufrir el acreedor por la inejecución de la obligación y, consecuentemente, el sujeto activo se beneficia porque no debe comprobar la existencia del daño y el sujeto pasivo obtiene la ventaja de conocer perfectamente cuál será el menoscabo de su patrimonio por el incumplimiento de la obligación contraída (arg. C. Nac. Civ., sala H, 1/8/2000, “Marocchi de Viacaba”, AP Online nro. 1/500036). ----------

--- Antes de firmar el convenio ampliatorio de fs. 7 el actor de autos –allí locatario- tenía la opción de demandar judicialmente los daños que alegaba o suscribir el texto que finalmente firmó, donde se daban por constatados los detrimentos allí descriptos, fijándoseles un correlativo resarcimiento, materializado en el no pago de diversos arriendos, lo que agotó la facultad reclamatoria del aquí actor, respecto de los hechos descriptos en el convenio. ----------

--- Es que, ante una opción, la elección de una de las posibles vías, implica correlativamente el renunciamiento a la otra, pues no se trata de un supuesto de cúmulo, sino de opción, el que marca claramente el art. 655 CC, que campea en la decisión de este interesante caso, como que el propio locador se dio por constituido en mora al reconocer la existencia de incumplimientos suyos en sus deberes contractuales, extremo que era esencial para la aplicación de la mentada norma. ----------

--- Participo del criterio del maestro Eduardo B. BUSSO de que la manifestación de voluntad del aquí actor disipó la incertidumbre en el seno del contrato base de autos, implicando la toma de una opción irrevocable, por parte del allí locatario, que le impide volver sobre dicha elección y pretender reclamar otros perjuicios que los allí contenidos, por los hechos descriptos en el convenio (cfr. BUSSO, Eduardo B. “Código Civil anotado”, T. IV, pp. 466/468). ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

--- La firma del convenio de fs. 7 implica el establecimiento de una reparación in natura a través de la quita de arriendos; siendo la reparación in natura el molde o paradigma reparatorio del Código Civil argentino (arts. 655 y 1083 CC), no cabe luego el reclamo de otros daños que los contenidos en dicho convenio, aún si el pretensor probase que ha sufrido mayores, a consecuencia de los hechos descriptos en el convenio e, incluso, si ha sufrido menores o ninguno, la otra parte no puede solicitar el pago de los arriendos quitados (cfr. art. 656 CC ab initio). ----------

--- Ello así, tanto por aplicación de la doctrina de los actos propios, como por las normas sustanciales aquí citadas, el actor de autos ha promovido una pretensión resarcitoria improponible en esta causa, a tenor de sus propios actos anteriores, lo que sella la suerte de su reclamo, el que bien ha hecho el juez de grado en desestimar. ----------

--- Por tales fundamentos, habré de acompañar la propuesta de la colega preopinante de confirmar el decisorio apelado en cuanto ha sido materia de recurso y agravios, imponiéndose las costas de alzada a la apelante vencida en esta instancia (cfr. Art. 69 CPCC). ----------

--- En lo tocante a los estipendios curiales generados en la alzada, procede determinar los correspondientes al Dr. L. O. A., en la alícuota del 2% del monto el proceso que se determine en la etapa de ejecución, porcentual que se alinea con la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4). ----------

--- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO POR LA AFIRMATIVA. ----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**: la Dra. Spoturno expresó: ----------

--- Ante el acuerdo alcanzado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

--- 1) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia apelada. ----------

--- 2) IMPONER las costas de alzada a la actora vencida. ----------

--- 3) REGULAR los honorarios del Dr. L. M. O. A. en el 2% del monto del proceso que se determine en la etapa de ejecución. ----------

--- 4) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

--- Tal mi voto. ----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Juez de Cámara, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ----------

--- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone la Dra. S. en su voto a esta cuestión. ----------

--- Tal mi voto. ----------

--- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 8º Ley V Nº 17).- ----------

---------- Trelew, de agosto de 2014.----------

--- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- 1) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia apelada. ----------

--- 2) IMPONER las costas de alzada a la actora vencida. ----------

--- 3) REGULAR los honorarios del Dr. L. M. O. A. en el 2% del monto del proceso que se determine en la etapa de ejecución. ----------

--- 4) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
JUEZ DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CÁMARA

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2014 – SDC.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO