

//tencia No.59

MINISTRA REDACTORA:

DOCTORA ELENA MARTÍNEZ

Montevideo, tres de abril de dos mil veinte

VISTOS:

Para sentencia definitiva estos autos caratulados: "**SESSAREGO POZZI, VALENTÍN C/ MÉDICA URUGUAYA CORPORACIÓN DE ASISTENCIA MÉDICA - EJECUCIÓN FORZADA - CASACIÓN**" e individualizados con el **IUE 467-34/2016**, venidos a conocimiento de la Suprema Corte de Justicia en virtud del recurso de casación deducido contra la sentencia definitiva de segunda instancia SEF 00013-000149/2019, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6° Turno.

RESULTANDO:

I) Por sentencia definitiva nro. 36/2018, de 26 de julio de 2018, el Sr. Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 8° Turno, Dr. Federico Tobía, falló "*Acogiendo parcialmente la demanda interpuesta y en su mérito declarando que el plazo conveniente según el arbitrio judicial para el cumplimiento de su obligación por la demandada es de dos años a contar desde el día 1° de abril de 2013. Consecuentemente, declarado el incumplimiento contractual de la parte demandada, condenando a aquella a abonar a la actora la suma equivalente a 24 meses de arriendo correspondiente al periodo 1° de abril de 2013*

a 1° de abril de 2015, debiéndose calcular el mismo de acuerdo al precio establecido en la cláusula 2° del contrato de arrendamiento suscrito, todo con más intereses y debidamente reajustado de acuerdo al Decreto Ley N° 14.500 a partir de la fecha del incumplimiento” (fs. 363-371).

II) El Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6° Turno, integrado por las Ministras Dras. Martha Alves de Simas, Marta Gómez Haedo y Mónica Bórtoli, por sentencia definitiva SEF 0006-000088/2019, de 23 de mayo de 2019, redactada por la Dra. Bórtoli, falló *“Confirmase la impugnada, salvo en cuanto a lo condenado a título por ejecución forzada por equivalente, y en su lugar se condena en los términos que emergen del considerando 3, 3.1 y cuyo monto se deriva al procedimiento del art. 378 del CGP como surge en el Considerando citado, el que se considera como parte integrante del presente dispositivo, sin condena especial en el grado” (fs. 403-419).*

III) La parte demandada interpuso recurso de casación (fojas 450-475) y, en síntesis, expresó los siguientes agravios:

1) La sentencia parte de una incorrecta interpretación del contrato de arrendamiento otorgado el 4 de abril de 2013 y de la operación económica involucrada en éste.

La demandada Médica Uruguay Corporación de Asistencia Médica (en adelante, Médica Uruguay o MUCAM) arrendó al actor un terreno contiguo a otro que ya le arrendaba con anterioridad.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 1297 del CC, la interpretación del contrato debe consistir en investigar la común intención de las partes.

Los contratantes fijaron el valor de las obras que Médica Uruguay se comprometió a realizar en el padrón de propiedad de los actores en el equivalente a 24 meses de arrendamiento.

En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se establece *"que en pago por la realización de dichas mejoras, se exonera de las mensualidades por arriendo, según lo estipulado en la cláusula segunda"*.

Se acordó que, para el caso de que la arrendataria efectuare las reformas convenidas, no tendría derecho a reclamar indemnización, pues su crédito en tal concepto se compensaría automáticamente con el del arrendador por el pago de arrendamientos.

La exoneración acordada es en pago por la realización de las mejoras.

La condena dispuesta en la

sentencia resulta desproporcionada con lo pactado en el contrato.

En el caso, no se acordó un arrendamiento de obra en el que se promete un resultado y en donde el precio se fija en función de la obra a ejecutar. Por el contrario, el contrato otorgado es un arrendamiento de cosas en el que el precio del arriendo se fijó en la suma de \$ 28.000 mensuales y, en carácter de pago, se acordó la realización de determinadas mejoras en la finca.

El Tribunal no considera la existencia del primero de los contratos de arrendamiento (respecto del padrón 2209, contiguo a aquel en el cual se realizaría la obra), lo que constituye un error notorio, que impide apreciar en toda su dimensión la operación económica del acuerdo.

La operación económica que está en la base del contrato otorgado el día 4 de abril de 2013 es la concesión temporal del uso de un inmueble a cambio de un precio fijado en una suma de dinero, en la que el arrendador se exonera de su obligación de realizar las reparaciones necesarias.

El importe de las reformas, mejoras y obras de acondicionamiento fue estimado por la parte en el equivalente a 24 meses.

2) Se aplican erróneamente

las reglas de la carga de la prueba, en tanto se omite considerar que el actor no cumplió con su carga de probar qué obras iba a realizar Médica Uruguaya en el local arrendado.

Los planos que la actora agregó al demandar no son los que se encuentran específicamente señalados en la cláusula sexta. Los planos respecto de los cuales se realizó la pericia, no se corresponden con las obras que debía realizar obligatoriamente Médica Uruguaya, razón por la cual la actora no cumplió con su carga.

Tampoco satisfizo la carga de probar la utilidad que le arrojaría la prestación incumplida para el caso de haberse realizado la obra.

La prueba, en el caso, conduce a reconocer la existencia de un acuerdo en el que se encontraba tasado por las partes el valor por equivalente de la prestación incumplida y sirve de fundamento para casar la recurrida.

3) Denunció el recurrente la infracción al art. 197 el CGP, en cuanto la motivación del fallo no es suficiente con respecto al procedimiento interpretativo utilizado por el Tribunal *ad quem* para apartarse de las claras disposiciones contractuales.

El Tribunal no solo falla

en la aplicación de las normas sustanciales probatorias, sino que, además, no permite conocer de forma adecuada las razones por las que recoge la argumentación contraria.

IV) A fojas 478-504 compareció el demandado, evacuó el traslado conferido y bregó por la desestimatoria del recurso de casación.

V) Recibidos los autos por la Corte (fojas 511), por decreto nro. 1700/2019, de 26 de agosto de 2019, se dispuso el pase a estudio y se llamaron los autos para sentencia (fojas 512 vto.).

VI) Concluido el estudio, se acordó el dictado de la presente sentencia para el día de la fecha.

CONSIDERANDO:

I) La Suprema Corte de Justicia, por la mayoría legalmente requerida, hará lugar al recurso de casación deducido y, en su mérito, anulará la sentencia impugnada y estará a lo resuelto en primera instancia, en mérito a los siguientes fundamentos.

II) **Resultancias procesales útiles.**

El 4 de abril de 2013, los cónyuges entre sí, Valentín Sessarego y Luz Aldao, dieron en arrendamiento a Médica Uruguaya Corporación de

Asistencia Médica el padrón 2.210 de Ciudad de la Costa (fs. 1 a 9).

El 14 de noviembre de 2013, las partes acordaron modificar el referido contrato en cuanto a la figura del arrendador, que pasó a ser únicamente el Sr. Sessarego (cónyuge administrador del inmueble).

Sessarego y Aldao son dueños del padrón lindero que arriendan a MUCAM donde funciona la sucursal Paso Carrasco de la demandada, cuyas instalaciones proyectaba ampliar sobre el padrón lindero.

Al tiempo de celebrarse el arrendamiento, en el padrón 2.210 solo existía un galpón, propiedad del actor (ver fotos de fs. 46 a 56).

En el contrato de arrendamiento se incluyó un contenido atípico: la obligación de MUCAM de construir un edificio, cuyos planos lucen en obrados.

La obra nunca se ejecutó, lo que originó el reclamo de autos.

En su demanda el actor reclamó que se fijara el plazo para el cumplimiento de dicha obligación (art. 1333 inc. 2 Código Civil) y que, si luego de determinado por el juez resultaba que estaba agotado, se condenara a la demandada a pagar el valor de

la obra no realizada en concepto de daños compensatorios procedentes por la ejecución forzada por equivalente.

Estimó el daño en la suma de \$23.284.028, según pericia de fs. 194-198.

El Juez de primera instancia resolvió el asunto en sentencia nro. 36/2018 (fs. 363 a 371), por la cual entendió que el plazo necesario para construir el edificio acordado era de veinticuatro meses y que ese término transcurrió desde el 1° de abril de 2013 al 1° de abril de 2015.

Las obras no se hicieron, lo que determina concluir que MUCAM incumplió su obligación.

Entonces, señala el Magistrado: *"...procede expedirse en relación a la pretensión acumulada de ejecución forzada por equivalente que reclama la condena de la demandada a abonar la suma equivalente de las obras que se obligó a realizar a través de la cláusula 6ª relacionada. (...) a despecho de lo sostenido por la parte actora, se estima de recibo que de acuerdo a lo establecido en la cláusula 6ª (...) en pago por la realización de las mejoras y obras acordadas, se exoneró a la demandada del pago de las mensualidades de arriendo durante el término de 24 meses a contar desde el 1° de abril de 2013, según lo estipulado en la cláusula 2ª (...) debe*

necesariamente convenirse que las partes al momento de suscribir el vínculo jurídico que las unió, acordaron que el valor de las obras proyectadas era el equivalente al importe correspondiente a 24 meses de arriendo (...) Por tanto (...) el precio por equivalente cuya condena se pretende por la parte actora, no puede ser otro que aquel oportunamente acordado por las partes y no un precio objetivo...".

Sobre la base de tal entendimiento falló: *"...declarado el incumplimiento contractual de la parte demandada, condenando a aquella a abonar a la actora la suma equivalente a 24 meses de arriendo correspondiente al período 1° de abril de 2013 al 1° de abril de 2015..."*.

El Tribunal de Apelaciones en lo Civil 6° en sentencia definitiva nro. 88/2019, revocó parcialmente la recurrida en estos términos: *"Confírmase la impugnada, salvo en cuanto a lo condenado a título por ejecución forzada por equivalente";* en su lugar, se condena a la demandada al valor de la obra, la que habrá de determinarse por la vía del art. 378 CGP, por entender el Tribunal que el peritaje de autos, por sus características, no determina con precisión el daño a reparar.

III) **Agravio por errónea motivación.**

Señaló el recurrente que la motivación del fallo del Tribunal para apartarse de las claras disposiciones contractuales no es suficiente.

El agravio no resulta de recibo.

Sin duda, la motivación constituye la parte más importante de la sentencia, en la que el juez expone los motivos o fundamentos en los que basa su decisión, es decir, las razones que lo llevaron a adoptar una u otra solución en el conflicto que estaba llamado a resolver (cf. Couture, Eduardo J., *Vocabulario Jurídico*, 3ª edición ampliada y actualizada por Ángel Landoni Sosa, Bdef, Buenos Aires, 2004, pág. 510).

Dicho requisito esencial del acto conclusivo de la causa define a la sentencia como un acto reflexivo y no discrecional de la voluntad autoritaria del magistrado, y permite controlar el modo en que los jueces ejercen su poder jurisdiccional (cf. Vescovi, Enrique y otros, *Código General del Proceso. Comentado, anotado y concordado*, Tomo 6, págs. 62 y 63, sentencias nos. 434/2003, 215/2005 y 83/2008 de la Suprema Corte de Justicia, entre muchas otras).

Así lo ha expresado la Suprema Corte de Justicia en sentencia nro. 349/2009, de 2/10/2009, en la cual se sostuvo:

"En punto a la motivación de la sentencia, la Corporación ha señalado que: 'Sin duda la motivación de la sentencia -o su justificación- constituye la parte más importante de la sentencia, en la que el juez expone los motivos o los fundamentos en que basa su decisión, es decir, qué fue lo que determinó que adoptara una u otra solución al conflicto que debía resolver. Dicho requisito esencial del acto conclusivo de la causa define a la sentencia como un acto reflexivo y no discrecional de su voluntad autoritaria, y permite el control sobre el modo de ejercer los jueces su poder jurisdiccional' (Vescovi y otros, C.G.P. anotado, T. VI, págs. 62-63).

Pero además, como señala Igartúa (Teoría analítica del derecho, págs. 99-100), a la precedente concepción endoprosesal de la motivación, debe agregarse que dicho principio de raigambre constitucional se inserta en el sistema de garantías que las constituciones democráticas crean para la tutela de los individuos frente al poder estatal, y en particular frente a las manifestaciones de ese poder a través de la jurisdicción. 'Pero, encima la obligación constitucional de motivar representa un principio jurídico-político que en la profundidad de su sentido expresa la exigencia de controlabilidad. Esto no significa revalidar el consabido control institucional

(apelación y casación), sino la apertura a un control generalizado. De ahí que ni las partes, ni sus abogados, ni los jueces que ven los recursos, agoten el destino de las sentencias. Estas van dirigidas también al público... La connotación política de ese desplazamiento de perspectiva es evidente; la óptica privatista del control ejercido por las partes y la óptica burocrática del control por los Tribunales superiores, se integra, ahora, en una óptica democrática, el controlador es el pueblo mismo en cuyo nombre debiera administrarse la justicia porque para eso es el depositario de la soberanía... El control popular sobre las sentencias implica que sus motivaciones vayan provistas de los elementos necesarios para que, incluso los extraños al proceso, puedan comprender y valorar las razones con que las sentencias tratan de avalarse como piezas legítimas del ejercicio jurisdiccional'.

El defecto de motivación o adecuada fundamentación atañe entonces a la propia legitimidad del ejercicio de la función jurisdiccional en el estado de derecho.

'De Asis Roig (Jueces y Normas, págs. 288-289), resume las exigencias que el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo españoles han resaltado a la hora de enjuiciar la motivación de

las decisiones judiciales, concretándolas en las siguientes:

a) deben darse a conocer las razones y elementos de juicio que permitan conocer los criterios jurídicos empleados.

b) deben ponerse de manifiesto los hechos probados de que se parte y la calificación jurídica que se les atribuye, sin que sea necesaria una determinada extensión, ni un razonamiento explícito, exhaustivo u pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas.

c) debe haber coherencia.

d) debe ser internamente coherente, so pena de caer no ya en incongruencia sino en falta de motivación.

e) debe ser una aplicación de normas no arbitraria.

La motivación insuficiente o notoriamente desacertada equivale a ausencia de motivación, y tal defecto vulnera el deber de tutela judicial efectiva (Sent. del Tribunal Supremo del 31.1.92)' (Sentencia No. 215/2005).

En el mismo sentido, enseña Antonio M. Lorca Navarrete: 'La motivación de las resoluciones judiciales no surge como un tema exento de importancia. Su planteamiento entronca con el

'derecho a ser juzgado' que recoge el art. 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, con el 'derecho a ser juzgado públicamente' del art. 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 16 de diciembre de 1966, o en fin, con 'el derecho a ser oído por un Tribunal Competente' del art. 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, de 22 de noviembre de 1969'.

'La motivación de la sentencia se debe dirigir también a lograr el convencimiento de las partes en el proceso, respecto de la corrección y justicia de la decisión judicial sobre los derechos del ciudadano, y en tal sentido debe mostrar el esfuerzo del Tribunal para lograr una aplicación del derecho libre de toda arbitrariedad ('La Necesaria Motivación de las Resoluciones Judiciales', Revista Uruguaya de Derecho Procesal, Tomo I, año 1989)'.

También cabe referir a lo establecido en el Código Modelo Iberoamericano de Ética Judicial aprobado en 2006 en la XII Cumbre Judicial Iberoamericana celebrada en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, que en su artículo 19 aclara que: 'Motivar supone expresar, de manera ordenada y clara, razones jurídicamente válidas, aptas para justificar la

decisión', agregando que 'El juez debe motivar sus decisiones tanto en materia de hechos como de Derecho' (art. 22). 'En materia de hechos, el juez debe proceder con rigor analítico en el tratamiento del cuadro probatorio. Debe mostrar en concreto los que aporta cada medio de prueba, para luego efectuar una apreciación en conjunto' (art. 23). Asimismo se establece que 'la obligación de motivar las decisiones se orienta a asegurar la legitimidad del juez, el buen funcionamiento de un sistema de impugnaciones procesales, el adecuado control del poder del que los jueces son titulares y, en último término, la justicia de las resoluciones judiciales' (art. 18).

(...)"

A partir de estas nociones, se entiende que la sentencia recurrida cumple con los requisitos mencionados, en la medida en que el Tribunal de Apelaciones hizo explícito el razonamiento que lo llevó a revocar la sentencia de primer grado.

La Sala desarrolla los argumentos que la llevaron a revocar la sentencia de primer grado, al entender que:

"El actor opta ante el incumplimiento culpable de la demandada, la ejecución forzada por equivalente y daños y perjuicios, y relaciona como contenido de la ejecución forzada por

equivalente el monto total de la obra, que incluye el costo de materiales y mano de obra, así como los honorarios de arquitectos, aportes al BPS y otros tributos que pudieran corresponder, más el reajuste e interés legal a contar del vencimiento del plazo a fijar por la Sede (fs. 38 y ss.), el que quedó establecido en la impugnada el 1 de Abril de 2015 cuando el acreedor opta por la ejecución forzada por equivalente, se deben todos los daños causados por el incumplimiento definitivo... No puede considerarse ejecución forzada por equivalente el monto del precio acordado consistente en la exoneración de 24 meses de arriendo" (fs. 403 y ss.).

En consecuencia, el Tribunal expone prolijamente las razones que tiene para revocar la decisión de primera instancia y cumple, de tal modo, suficientemente, con su deber de motivar la sentencia.

IV) Interpretación de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.

Las sentencias recaídas en obrados discrepan en cuanto a la interpretación de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.

La interpretación del contrato es *quaestio iuris* que puede ser analizada en esta instancia.

Respecto a la interpretación del contrato en sede casatoria la Corte en Sentencia nro. 273/2016 (entre otras), ha dicho que:

"...en la medida que la parte recurrente cuestiona el alcance que el Tribunal estableció a los acuerdos celebrados, corresponde ratificar el criterio reiteradamente sustentado por la Corporación en cuanto a que la interpretación de las disposiciones contractuales constituye 'quaestio iuris', y como tal, pasible de revisión en el grado casatorio.

Al respecto, como ha sostenido reiteradamente la Corte, '... las cláusulas que integran los contratos son normas jurídicas en la medida que conforme a la regla que consagra el art. 1.291 -principio de asimilación del contrato a la Ley- constituyen normas que vinculan a las partes como la Ley misma. En consecuencia, configura 'causal de casación' (art. 270 C.G.P.) el apartamiento del Oficio de los preceptos lógico-jurídicos que tienen por finalidad constatar el significado de la voluntad de los contratantes -imponiendo acudir a los elementos textuales y extratextuales relevantes- como necesario antecedente de la determinación de los efectos jurídicos del negocio (Cf. Sentencias. Nos. 54/95, 14/01, 237/02 y 178/03; Gamarra, Tratado..., t. XVIII,

1980, págs. 198-199 y Mariño López, Andrés, 'La interpretación del contrato en el Derecho uruguayo', en A.D.C.U., t. XXVIII, pág. 602) (Sentencia No. 1.377/11)''".

Establece la cláusula sexta del contrato de arrendamiento: "(...) La arrendataria realizará en el bien mejoras, obras internas y externas y nuevas instalaciones incluso de servicios, de acuerdo a plano proyecto de planta baja y planta alta y memoria descriptiva, que las partes tienen a la vista, aceptan y firman y se considera parte integrante del presente. De las obras a realizarse, la arrendataria será el titular responsable (...) En pago por la realización de dichas mejoras, se exonera del pago de las mensualidades por arriendo, según lo estipulado en la cláusula segunda anterior, durante 24 meses a contar del primero de abril de 2013. En el tercer año se abonará el arriendo respectivo, actualizado por los reajustes anuales y legales correspondientes. (...)".

En la remitida cláusula segunda se fija el precio en veintiocho mil pesos uruguayos mensuales, a pagar a mes vencido y a reajustar anualmente conforme lo dispuesto por el decreto ley 14.219 y la ley 15.056.

Según la cláusula quinta,

las obras quedarían en *"beneficio de la propiedad, no pudiendo la arrendataria reclamar nada por tal concepto..."*.

En la sentencia recurrida la Sala vierte múltiples consideraciones generales respecto de la interpretación de los contratos y pasa, de inmediato, a analizar el contenido de la ejecución forzada.

Expresa el Tribunal: *"El art. 1279 del CC en materia de interpretación de los contratos edicta: 'Las palabras de los contratos deben entenderse en el sentido que les da el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo' y en consonancia, el art. 1298 del CC expresa: 'Habiendo ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal de los términos'. Es así que se sigue la regla general 'Cum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio', lo que no es otra cosa que cuando no hay ambigüedad en las palabras no debe admitirse la cuestión de interpretar la voluntad..."*.

No se comparte esa postura.

Pretender que en el ámbito normativo existan textos que por su claridad resultan

exiliados de la interpretación constituye lo que Riccardo Guastini denomina "teoría ingenua de la interpretación". En tal sentido, expresa el autor: *"...En general, 'interpretar' en el ámbito jurídico significa (...) atribuir sentido a un texto. Sin embargo, en la literatura también se encuentra un concepto más estricto de interpretación. Varios autores distinguen la interpretación propiamente dicha, entendida como solución de dudas sobre el significado, de la (mera) comprensión. Es decir, según esta definición, se interpreta solo cuando no se comprende y, en cambio, cuando se comprende no se interpreta ('in claris non fit interpretatio'). Esta manera de ver (comprometida con una teoría ingenua de la interpretación) suena problemática por varias razones. Entre otras, la siguiente: la comprensión inmediata de un texto parece ser nada más que una forma de interpretación -la interpretación prima facie- distinta, en cuanto tal, de otras formas (distinta, en particular, de la interpretación 'all things considered')..."* (Riccardo Guastini, "Interpretación y construcción jurídica", en *Isonomía* nro. 43, octubre 2015, p. 12).

Los teóricos generales del Derecho coinciden en que el lenguaje normativo es susceptible de padecer ambigüedad, vaguedad y textura

abierta.

La ambigüedad supone que una formulación normativa (o algún término dentro de ella), en un determinado contexto, ofrece dos o más significados, de modo que el intérprete deberá elegir entre dos o más normas. Un enunciado puede ser ambiguo porque contiene palabras ambiguas (ambigüedad semántica) o, también, porque el orden de las palabras da como resultado un enunciado ambiguo (ambigüedad sintáctica) (Cf. Daniel Mendonca, *Las claves del Derecho*, Gedisa, Barcelona, 2011, p. 158-165).

En palabras de Guastini: *"A veces un texto normativo es (sintáctica o semánticamente) ambiguo en sentido estricto: nos preguntamos si expresa la norma N1 o expresa en cambio la norma N2"* (Guastini, *Idem.* p. 21).

Para el tratamiento de las ambigüedades del lenguaje normativo, los ordenamientos jurídicos implementan, con carácter obligatorio, sistemas de interpretación que se componen de determinadas técnicas, entre las que se encuentra "el sentido común de las palabras" (art. 1297 Código Civil).

En estos obrados, la cláusula sexta resulta ambigua y corresponde, entonces, someterla a las herramientas de interpretación que establece el Código Civil.

El sentido natural y obvio de las palabras de dicho texto conduce a la interpretación que realizó el Juez de primera instancia, esto es, que *"las partes al momento de suscribir el vínculo que las unió acordaron que el valor de las obras proyectadas era el equivalente al importe correspondiente a 24 meses de arriendo"*.

Así surge de la literalidad de la cláusula, readaptada en tono de contraprestación: *"...En pago por la realización de dichas mejoras..."*.

La intelección natural sugiere que las obras quedarían en beneficio de la propiedad y, como contraprestación, a cambio de ello, el arrendador renunciaba a su crédito por rentas durante dos años.

Es decir, para las partes el valor de la construcción es equivalente a dos años de renta. Como se afirma a fs. 436 en consulta del Prof. Mariño agregada con el recurso de casación, *"con la exoneración del pago del precio de los alquileres por el período referido, el arrendador abonaba el valor de las obras a construirse"*.

V) **La ejecución forzada por equivalente - El interés del acreedor.**

Este punto, en el caso de

autos, se encuentra íntimamente vinculado con la interpretación que se le dé a la cláusula sexta, pues el "equivalente" que se reclama dependerá, primero, de determinar en qué consistía el interés del acreedor que se vio defraudado.

Como explica Enrico Gabrielli: *"En los contratos de prestaciones recíprocas, la función de intercambio se mide sobre la base de la intención de las partes de realizar la conformación de intereses mediante el intercambio entre las prestaciones, que hallan de este modo cada uno su propia razón de ser en la otra. Resulta, entonces, evidente que - si como fundamento de la categoría se recepta no el principio de la proporcionalidad objetiva entre los sacrificios afrontados por los contratantes ni el de la equivalencia subjetiva de las prestaciones inter-cambiadas, sino el principio de la libre determinación por parte de estos de la fijación de la medida del intercambio - las partes pueden organizar y construir la conformación de sus propios intereses con el fin de realizar, dentro de la economía del contrato, una distribución del riesgo del incumplimiento coherente con las razones que cada una de ellas pone a la base de la correspondencia de las prestaciones, independientemente de toda otra valoración"*.

En la interpretación que

se propone de la cláusula sexta, las partes acordaron la medida del intercambio: el valor de la obra es equivalente a veinticuatro meses de renta, no al precio de la construcción.

Continúa el autor citado:

"Las partes pueden, así, prever que la fijación del parámetro de intercambio puede tener una diferente medida para cada una de las partes, y que por lo tanto, una de ellas puede aceptar la limitación de las acciones contractuales a su disposición, en razón de la circunstancia de que dicha restricción está, sobre el plano de la correspondencia del intercambio, equilibrada por una diferente disciplina de la pretensión ajena fundada en el contrato o por una particular medida de la indemnización..." (Enrico, Gabrielli, Remedios. Contribución al estudio de las tutelas contractuales, Universidad Católica del Uruguay, Montevideo, 2018, p. 76-77).

Como explica Caffera,

"...la ejecución forzada por equivalente (...) no es otra cosa que la ejecución forzada de una obligación de resarcir daños cuya única peculiaridad reside en que se trata de una obligación de resarcir daños que sustituye incluso a la ejecución específica por no ser esta posible (...) los daños y perjuicios son, justamente, la utilidad que se deja de obtener por el hecho de

incumplirse la obligación" (Gerardo, Caffera, Responsabilidad civil contractual: introducción a su estudio en el derecho uruguayo, FCU, Montevideo, 2012 p. 124, 126).

La cláusula sexta contiene una estimación convencional de la utilidad del acreedor, esto es, el precio de veinticuatro meses de renta (y no el precio de la obra). Tal valuación se condice estrictamente con la función económica del negocio celebrado. Esto es, en el tipo negocial arrendamiento de cosas, la utilidad del acreedor es el precio del arriendo y no una referencia externa al objeto. Tomar en consideración otro criterio para estimar la utilidad frustrada, supondría no ya indemnizar al acreedor la pérdida que ha sufrido, sino enriquecerlo, decisión que conculcaría el principio de reparación integral del daño. Debe resarcirse todo el daño padecido, ni más ni menos y, en la cláusula sexta, las partes acordaron el valor de la utilidad que se cuestiona.

VI) Además de todo lo manifestado con anterioridad, la redactora estima del caso agregar que, en carácter de argumento coadyuvante, es claro que las partes estimaron el valor de las obras en el precio establecido en el contrato y este perjuicio es el único que debe ser indemnizado en el caso.

En el plano teórico la

parte recurrente podría haber conceptualizado en otros términos el daño indemnizable (a vía de ejemplo, el aumento de valor del inmueble), pero, tal como fue estructurada la demanda, esos otros posibles perjuicios no fueron reclamados.

En la demanda se requirió la indemnización de los costos en los cuales incurrió la demandada para la construcción de la obra, los cuales no pueden ser considerados en ningún sentido como perjuicios generados a la actora. La demandante no realizó tales gastos, ni tuvo menoscabo patrimonial derivado de que esas erogaciones no se realizaran.

Al tiempo de alegar qué daños padeció, expresó la actora:

“El demandado deberá ser condenando a abonar a la parte compareciente el equivalente al monto de la obra que éste se obligó a construir en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Dicha condena, obviamente, debe incluir no sólo el costo de los materiales y mano de obra, sino que también los honorarios de los arquitectos, aportes al Banco de Previsión Social y otros tributos que pudieren corresponder (sic). Es decir, el demandado deberá abonar al compareciente todos los importes, gastos, tributos y honorarios que implica construir una obra como la proyectada. Todo ello más el reajuste e

interés legal, a contar a partir del incumplimiento, es decir, a contar del vencimiento del plazo a fijar por la Sede.

De acuerdo con el informe que se adjunta de la Arquitecta Paola GUGGERI, el monto de la obra proyectada, tomando en consideración los materiales, mano de obra, tributos, honorarios, etc. asciende a al 5 de noviembre de 2015 a la suma de \$20.852.514..." (fojas 38 vto.).

En el acto de proposición inicial no se hace el menor esfuerzo por determinar por qué deberían considerarse daños derivados del incumplimiento los gastos en los cuales hubiera incurrido la demandada incumplidora.

Por tanto, el único gasto que corresponde indemnizar en el caso es el precio fijado por las partes para la obra.

VII) No corresponde imponer especial condena en costas y costos (artículo 279 del C.G.P.).

Por lo expuesto, la Suprema Corte de Justicia, por la mayoría legalmente requerida,

FALLA:

ANÚLASE LA RECURRIDA Y, EN SU LUGAR, ESTÉSE A LO RESUELTO EN PRIMERA INSTANCIA.

HONORARIOS FICTOS 20 B.P.C.

PUBLÍQUESE Y, OPORTUNAMENTE,

DEVUÉLVASE.

DRA. BERNADETTE MINVIELLE SÁNCHEZ
PRESIDENTE DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DRA. ELENA MARTÍNEZ
MINISTRA DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DR. LUIS TOSI BOERI
MINISTRO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DR. TABARÉ SOSA AGUIRRE
MINISTRO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DR. EDUARDO TURELL
MINISTRO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

**DISCORDE: DESESTIMO EL
RECURSO DE CASACION MO-
VILIZADO SIN SANCIONES**

PROCESALES.

I) Discordia limitada al alcance de la denominada "ejecución forzada por equivalente".

Dicha ejecución es procedente cuando se ha incumplido definitivamente la obligación originaria y persigue el cumplimiento de la obliga-

ción resarcitoria nacida del incumplimiento, cuya función es reparar el daño causado por el incumplimiento de la obligación primitiva. En otras palabras, la finalidad de esta especie de ejecución es compensar al acreedor por el perjuicio causado por el incumplimiento (cf. Gamarra, Jorge, Responsabilidad Contractual, I. El Incumplimiento, p. 22-25, 37-52).

En tal caso, el cumplimiento por equivalente es el sustituto de la obligación incumplida y no los tradicionales daños y perjuicios compensatorios. A tal equivalente deben sumársele los daños moratorios, que en el caso de autos son los intereses.

II) A efectos de la solución del recurso debe desentrañarse el sentido que las partes asignaron a la cláusula Sexta del contrato.

Como dijo la Suprema Corte de Justicia en Sent. 127/2009, "la interpretación tiene por finalidad constatar el significado de la voluntad de los contratantes, saber lo que aquéllos quisieron, y al comprobar lo que las partes acordaron, se sabrá cuáles son los efectos jurídicos (tal la regulación que rige los actuales negocios).

En tal sentido, la interpretación judicial del contrato es una actividad ajustada por una serie de preceptos que fijan los criterios

que deben presidir dicha labor, y de estos métodos o criterios lógico-jurídicos el Magistrado no puede apartarse.

El Juez, frente al conflicto, presume que la voluntad contractual es la que se refleja en el texto, pero el cuestionamiento mismo de una de las partes que dio vida al negocio le obliga a recabar todos los elementos que confirmarán o no aquella voluntad reflejada en el texto y que indubitablemente le permitirán la interpretación y calificación consecuente de los actos jurídicos realizados por los intervinientes” (cf. Sentencias Nos. 270/2004 y 21/2016).

Sobre dichas bases, resulta ajustada a derecho la interpretación del contrato que efectuó la Sala ad quem, que entendió que la ejecución forzada por equivalente que pretendió la arrendadora, es el valor de la obra y no el valor de los 24 meses de arriendo exonerados.

III) Como señala Berdaguer “la noción de equivalencia refiere a la determinación de los principales rubros que compondrán la indemnización del interés positivo en la ejecución por equivalente, pues el criterio fundamental que rige la ejecución por equivalente es la indemnización del interés positivo o sea colocar al acreedor en la situación patrimonial que hipotéticamente se encontraría si el contrato se hubiera

cumplido". (Berdaquer Jaime, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo V, Responsabilidad Contractual, págs. 474 y ss.).

En igual sentido, en palabras de J. Gamarra, al analizar la prestación por equivalente "el valor objetivo de la prestación (aestimatio rei) o "precio", no puede ser tomado en cuenta como único factor, puesto que el perjuicio debe apreciarse en concreto, ya que se trata del causado a cierto acreedor en particular lo que hace jugar un elemento subjetivo (id quod interest).

A lo que hay que atender es al valor de la prestación no realizada "visto bajo el aspecto negativo en la esfera del acreedor", puesto que la expectativa de ventaja patrimonial del acreedor no coincide con el valor del bien. Un bien que tiene un valor objetivo para el acreedor concreto dependiendo de sus opciones de ganancia, de la pérdida a evitar, ahorro de gastos, etc., que se dan en la situación de este acreedor en particular. No puede afirmarse "la cosa tiene un valor de mercado "x" y esto es lo que pierde el acreedor".

El valor de la cosa, mencionado por los arts. 1551, C. Civil y 387 C.G.P. (precio de la cosa) es un dato a tomar en cuenta en la estimación del daño, como punto de referencia, para cuanti-

ficar, no un valor objetivo, sino su repercusión en el negocio concreto que el dañado se proponía realizar." (Responsabilidad Contractual, Vol. I, El incumplimiento, págs. 51-52).

IV) No puedo abonar la teoría de la demandada conforme a la que la expresión económica de la ejecución forzada fuera el cobro de los veinticuatro meses de arriendo impagos por exoneración, en tanto tal hipótesis responde a una acción resolutoria o una acción ejecutiva por cobro de alquileres impagos.

Su tesis se sustenta en una interpretación particular de la Cl. Sexta del contrato.

Conforme a ella "... La arrendataria realizará en el bien mejoras, obras internas y externas y nuevas instalaciones incluso de servicios, de acuerdo a plano y proyecto de planta baja y planta alta y memoria descriptiva, que las partes tienen a la vista, aceptan y firma y se considera parte integrante del presente. En pago por la realización de dichas mejoras, se exonera del pago de las mensualidades por arriendo, según lo estipulado en la cláusula segunda anterior, durante 24 meses a contar del primero de abril de 2013".

Sustenta la demandada, a partir de la consulta del Dr. Andrés Mariño López agre-

gada en autos, que en esta cláusula las partes han estimado el valor de la obra en 24 meses de arrendamiento.

Se reconoce en ella que "La pretensión de ejecución forzada por equivalente tiene por función, en definitiva, otorgar al acreedor una indemnización para satisfacer su interés lesionado por el incumplimiento, la cual consiste en el valor de utilidad de la contraprestación incumplida y, en su caso, la indemnización de otros daños que el acreedor puede petitionar" (fs. 441).

Comparto la afirmación que acabo de transcribir, coincidente con las citas de J. Berdagquey y J. Gamarra en párrafos anteriores.

Pero no puedo compartir la afirmación posterior, "el valor de utilidad de la prestación de hacer las obras a cargo de la arrendataria fue estimado en el contrato por las partes en veinticuatro meses de alquileres..." (fs. 445).

La exoneración de veinticuatro meses de alquiler fue el precio que la arrendadora aceptó pagar por la realización de las obras a las que se obligaba la arrendataria y la expresión económica por la que esta última se obligaba a construir.

Pero no es el valor de utilidad de la prestación, que es la incorporación al bien arrendado de las construcciones descriptas en la

documentación que acompañaba el contrato. .

Y como señala la actora al evacuar el traslado del recurso de casación (fs. 445 a vto.) la demandada incurre en confusión al sostener que precio pactado equivale a valor de utilidad y que ese valor constituye la indemnización correspondiente a la ejecución forzada por equivalente.

En conclusión, comparto la solución alcanzada en la sentencia de segundo grado.

Despejado lo anterior, no advierto la infracción a las normas de valoración probatoria denunciada por el recurrente.

En primer lugar, el cuestionamiento de la recurrente a los planos agregados por la actora en la demanda, luce francamente extemporáneo en tanto debió deducir oposición en la etapa procesal oportuna.

Sin perjuicio de lo señalado, el actor en base a los referidos planos, agregó informe de Arquitecto de parte en el cual estimó el valor de las obras incumplidas en \$20.852.514.

Además de ello, solicitó la realización de un peritaje el que incluyó los planos de ubicación y copia del expediente administrativo respecto a la viabilidad de la instalación de una policlínica de atención ambulatoria.

Dicho peritaje no fue impugnado por la parte demandada en la oportunidad procesal correspondiente, por lo que sus agravios son improcedentes.

Sin embargo, la Sala se apartó del peritaje obrante y ordenó liquidar la ejecución forzada por equivalente en base a los parámetros manejados por el actor, en la vía del art. 378.

En este punto, la crítica de la recurrente no pasa de ser una mera discordancia con lo resuelto por la Sede, en tanto su embate crítico principal se dirige a cuestionar la interpretación del contrato efectuada por el Tribunal ad quem.

DR. GUSTAVO NICASTRO SEOANE
SECRETARIO LETRADO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA