

Danos Y Perjuicios Locacion De Obra Arquitecto Incumplimiento Contractual

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Locación de obra. Arquitecto. Incumplimiento

contractual Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios, ante el incumplimiento del contrato de locación de obra en que incurrieron los demandados.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de junio de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "PRYTOLUK, Juan Carlos c/ BERARDI BOSANO, Javier y otros s/ daños y perjuicios", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Ana María Brilla de Serrat, Patricia Barbieri y Víctor Fernando Liberman. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman integra la Sala por Res. 1315/14 de esta Cámara.

A la cuestión propuesta la doctora Ana María Brilla de Serrat, dijo:

I.- La sentencia dictada en primera instancia obrante a fs. 654/669 desestimó las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por el codemandado Leguizamón Pondal, con costas; desestimó los planteos de falta de legitimación pasiva opuestos por los codemandados Berardi Bosano y Martínez, con costas en el orden causado; desestimó las excepciones de pago opuestas por los codemandados Berardi Bosano y Leguizamón Pondal, con costas; hizo lugar a la demanda promovida por Juan Carlos Prytoluk contra Javier Berardi Bosano, Jorge Alberto Martínez y Alejandro Leguizamón Pondal, a quienes condenó a pagar al actor la suma de \$... con más sus intereses y las costas; rechazó la reconvenición deducida por el codemandado Alejandro Leguizamón Pondal, con costas; desestimó los pedidos de sanciones por temeridad y malicia formulados por los codemandados Jorge Alberto Martínez y Alejandro Leguizamón Pondal, con costas; y difirió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad en que se apruebe la liquidación.

El fallo fue apelado por el codemandado Berardi Bosano a fs. 673, siendo el recurso concedido libremente a fs. 705. Sus agravios fueron expresados a fs. 721/726, de los que corrido el traslado de ley a fs. 729 fueron contestados por el actor a fs. 730/731.

II.- a) A fs. 25/30 se presenta Juan Carlos Prytoluk -por su propio derecho- y promueve demanda por indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato contra Javier Berardi Bosano, Jorge Martínez y Alejandro Leguizamón Pondal, por la suma de \$... Refiere ser Maestro Mayor de Obra, y que en tal condición fue contratado por los demandados para el reciclaje y construcción de oficinas comerciales y un garaje en el edificio de la calle Costa Rica 4458/64 de esta ciudad; y que el contrato respectivo fue suscripto por el codemandado Leguizamón Pondal en su propio interés, y en el de los restantes demandados - ambos éstos de profesión arquitectos-, mediante el cual le encomendaron la realización de la obra en el mencionado inmueble, en cuya virtud debía el concretar los trabajos de albañilería, herrería y otros anexos, proveyendo los materiales y los operarios necesarios. El costo total de la obra se estipuló en \$... Dice haber desarrollado el trabajo encomendado respetando todas las condiciones pactadas, sin recibir reclamo alguno, y que la dirección de obra era ejercida indistintamente por los dos arquitectos demandados. Agrega que finalizando el mes de noviembre de 1998 el arquitecto Berardi Bosano le manifestó la necesidad de realizar trabajos adicionales que no se encontraban previstos en el contrato original, realizándose un acta de obra en la que se dejó constancia de la existencia de determinados trabajos no culminados. A continuación el mencionado recibió una certificación de obra mediante la cual se notificó la entrega del garaje totalmente terminado, señalándose todos los trabajos adicionales acordados, de los cuales algunos ya se encontraban realizados, que procedió a suscribir dando expresa conformidad con la susodicha certificación y los adicionales encomendados. Es así que continuó realizando la obra hasta que el 15 de diciembre de 1999 en forma totalmente imprevista se le impidió el ingreso al inmueble, procediendo los demandados a notificarle la resolución unilateral del contrato argumentando un supuesto incumplimiento de su parte imputándole la mora en la finalización de la obra, la realización de trabajos en forma defectuosa y la utilización de materiales de calidad distinta de la acordada, además de alegar otras cuestiones como exceso en el costo de los trabajos y faltante de materiales. Descalifica el actor todas esas imputaciones refiriendo intercambio epistolar, y desarrolla los argumentos que justifican su derecho y la decisión de promover la presente acción, aclarando que de la suma que se encontraban obligados a pagar los demandados no fue cancelada en su totalidad. Conforme a ello, de acuerdo con el detalle emergente de la liquidación practicada al efecto, reclama en las presentes actuaciones el pago de las sumas correspondientes a los siguientes conceptos: a) monto adeudado del contrato \$..., b) por retención de obra \$..., c) por trabajos adicionales \$... Funda en derecho y ofrece prueba.

b) Con la presentación de fs. 123/132 complementada con la de fs. 290/299 Alejandro Leguizamón Pondal se presenta a estar a derecho, oponiendo defensas de defecto legal -resuelta a fs. 403/404-, de pago, de falta de legitimación activa y pasiva, de incompetencia -resuelta a fs. 342/343-. Contesta la demanda cuyo rechazo solicita, y reconviene al actor por daños y perjuicios. Formula una negativa particularizada de los hechos y circunstancias relatados en la

demanda, y desconoce la documental. Niega adeudar suma alguna al actor con quien no celebró el contrato de referencia. Expresa que la locación de obra fue contratada con los codemandados Berardi Bosano y Martínez, quienes revisten por lo tanto la condición de locadores, y que el actor es un subcontratista contratado por ellos. Dice que jamás encargó adicionales ni recibió la obra del accionante; y que cuando verificó personalmente los vicios de la obra efectuó el pertinente reclamo a Berardi- Martínez y al propio actor. Formula otras consideraciones que hacen a su derecho y ofrece prueba. La reconvencción es contestada y resistida por el actor a fs. 310/311. c) A fs. 139/143 contesta Javier Berardi Bosano la demanda solicitando su rechazo. Opone defensas de defecto legal -resuelta a fs. 403/404-, de pago, y de incompetencia -resuelta a fs. 342/343-. Niega pormenorizadamente las circunstancias relatadas en la demanda y desconoce la documental. Refiere que el contrato fue celebrado entre Alejandro Leguizamón Pondal, Benjamín Loredo y Pilar Loredo en su carácter de comitentes de la obra, y el contratista Juan C. Prytoluk, con quien él no suscribió contrato alguno. Señala que su función se limitó a la inspección y control del "opus" encomendado al actor por los referidos. La dirección de obra que realizó consistió en una inspección de los materiales faltantes abonados oportunamente al actor y del costo de la obra no realizada por él, cuyo reintegro se le solicitó para poder concluirla mediante terceros, lo que nunca ocurrió, incurriendo el mismo en abandono de la obra por lo que se rescindió el contrato por su culpa. Ofrece prueba. d) En presentaciones de fs. 195/200 y 335/337 Jorge Alberto Martínez contesta el traslado de la demanda reclamando su rechazo, y opone excepciones de pago, y de falta de acción. Formula una negativa particularizada de los hechos y circunstancias referidos en la demanda, que difieren de su propia versión según la cual el contrato aportado por el actor no reúne los requisitos exigidos por el Código de fondo para representar un acuerdo de voluntades, que permita concluir en la existencia de un contrato que lo vincule con aquel o que del mismo resulte alguna obligación incumplida por su parte. No duda en calificarlo de un mero presupuesto que nada tiene que ver con los hechos acontecidos y que la pésima labor del improvisado actor solamente le ocasionó pérdidas. Ofrece prueba.

III.- La distinguida colega de primera instancia definió y conceptualizó las características y modalidades del contrato de locación de obra, en cuyo contexto estableció el marco normativo aplicable al presente caso. Seguidamente se abocó al tratamiento de la legitimación de las partes conforme a la postulación introducida por cada uno de los demandados al tiempo de su ingreso al proceso; así sobre la base de la documental compulsada, y de los términos de los escritos introductorios de la litis, consideró que quienes comparecieron al proceso se encuentran suficientemente legitimados para ser parte en él, desestimando por ende las defensas del rubro planteadas por aquellos. Abocándose al fondo de la cuestión, a la luz de los antecedentes analizados la magistrada de grado arribó a la decisión de admitir la demanda entablada por el actor, y ante el incumplimiento del contrato de locación de obra en que incurrieron los demandados los condenó a resarcir a aquel por las consecuencias dañosas que le fueron ocasionadas. En ese orden de cosas estableció la imposición resarcitoria por los siguientes conceptos y montos: a) \$... adeudados por el contrato original, b) \$... que corresponden al 10% de lo retenido al comienzo de la obra por el director de la misma, c) \$... por los adicionales pactados, y d) \$... por tareas de demolición. Dispuso que los intereses sobre los importes de la condena se liquidarán desde la fecha en que se promovió la demanda hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, de conformidad con la doctrina plenaria del fuero sentada en autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios?". Para rechazar la reconvencción deducida por el codemandado Leguizamón Pondal la magistrada tuvo en cuenta, entre otras consideraciones, que la ruptura de la relación contractual no derivó de un incumplimiento del actor, sino de la intempestiva resolución formulada por los demandados; y además porque el reconviniente no acompañó prueba alguna que acredite el desembolso de los gastos en que dijo haber incurrido y que integran la pretensión accionada por él. IV.- El co-demandado Berardi Bosano -único apelante- se queja básicamente de la condena dispuesta en su contra en un fallo que tilda de equivocado, y en tal sentido manifiesta sentirse agraviado por: 1) el desconocimiento por parte de la magistrada de las características que tiene el Director de Obra respecto a la relación entre el dueño de la obra y el contratista. 2) porque la magistrada entendiera que él, junto como los restantes demandados, se condujo de tal forma que generó la apariencia en el actor que todos ellos se encontraban indistintamente autorizados a intervenir en la operación contractual. 3) haber sido responsabilizado en la rescisión del contrato realizada por el dueño de la obra. 4) haber hecho lugar a la demanda incluyendo en el importe de la condena la suma de \$... correspondientes al 10% del valor del contrato en concepto de retención por fondo de reparos. V.- En primer lugar no dudo en expresar mi coincidencia con el encuadre normativo que efectuara la respecto de la naturaleza y objeto de la materia litigiosa. En ese orden de cosas y en mérito al tenor de los agravios, debe reconocerse el minucioso y fundado análisis efectuado por la sentenciante de grado respecto de los elementos probatorios en los que asienta su decisión al considerar acreditadas las circunstancias fáctico-jurídicas que con meridiana claridad conceptual desarrolla en sus considerandos, en los que según mi criterio, ha abordado con particular solvencia y adecuado conocimiento cada uno de los aspectos cuestionados por el apelante, cuyas críticas no logran alterar el referido decisorio, del que no hallo mérito alguno para apartarme. Debe advertirse que el propio recurrente al interponer denuncia penal por estafa, conforme se aprecia de la causa penal que se tiene a la vista, admite que trabajaba en sociedad

con otro arquitecto, Jorge Martínez, condenado asimismo en autos, y que en ese carácter fueron contactados por los Sres. Alejandro y Pilar Leguizamón y Benjamín Loredo, para la confección de un proyecto y dirección de obra a realizarse en una propiedad alquilada por los mismos, compuesta por un galpón y una antigua casa en el barrio de Palermo en nuestra ciudad. Asevera, además, que se confeccionó el anteproyecto con evaluación de costos y solicitud de presupuestos para las tareas, seleccionando los comitentes al actor - acercado por su entonces socio Martínez-, por su bajo precio al respecto. Sin perjuicio de ponderar las relaciones familiares y de afinidad entre los comitentes y su ex socio, que el apelante destaca, y la ?peculiar? documentación de fs.177, fechada en marzo de 1998 y luego enmendada la fecha a 1999 con una tinta distinta a la utilizada por los signatarios, y sin salvar- destinada evidentemente a justificar la rescisión de la obra al contratista-, lo cierto es no se ha patentizado en autos que el recurrente hubiera efectivamente confeccionado el anteproyecto de las reformas encomendadas al actor, ni configurado luego el proyecto definitivo que sufrió sucesivas modificaciones según se admite, ni menos aún realizado la dirección y en su caso la administración de la obra que se alega en descargo. No hay referencia a aprobación de plano alguno, ni constancia de cumplimiento de las condiciones mínimas necesarias que se imponen para autorizar el comienzo de las tareas. Tampoco de la suscripción del contrato por la proyección y dirección de obra que se dice comprendía exclusivamente la labor del arquitecto Berardi, modo de asunción de sus honorarios profesionales y su monto, siendo que ello se invocara de ese modo para intentar lograr su exclusión de la condena. No se han aportado a la causa constancias de expediente iniciado al efecto con un plano de obra nueva donde figure el mismo como arquitecto a cargo de su proyecto y dirección, esto es el que debe ser visado por las autoridades locales con esas funciones acordadas y atribuidas y también asumidas como se afirma. Menos aún, se han acercado elementos que brinden certeza acerca del pertinente registro ante el respectivo Consejo Profesional, de quienes resulten ser los comitentes de la obra encarada, ni tampoco que el codemandado Berardi fuera designado director de la misma como así tampoco mención alguna se efectúa acerca de los honorarios estipulados. No se me escapa que en algunas oportunidades se produce una suerte de confusión entre la función estrictamente profesional y las actividades efectuadas verdaderamente. Concretamente el alcance de lo convenido no se perfila nítido en autos ni la postura adoptada por el reclamante contribuye, a través de la prueba que se adquiriera, le presta auxilio a favor de sus planteos. En esa nebulosa quedan, amén de lo ya expuesto, la contratación de mano de obra, la adquisición de material y la verdadera relación entre las partes. Denótese que el testigo Solaro, a fs.465 vta. afirma que ?el propietario? contrató a Berardi y Martínez como directores de obra, que ello era así porque el primero contrató al actor para dirigirla, señalando además que iba en persona a hacer las compras de los materiales con el Sr. Alejandro Leguizamón, usando indistintamente sus automotores. Sin perjuicio acerca de la confusión de roles que la deposición demuestra, también el recurrente no asiste a la causa con prueba acerca del modo en que los pagos se fueron haciendo al actor a medida que avanzaba en su tarea, ni con informes acerca de la evolución de la misma. Tampoco debe desatenderse la circunstancia de que el arquitecto Berardi era socio de un estudio dedicado a esa especialidad, lo cual ameritaba como mínimo la exigencia de un desglose más riguroso de la encomienda que se le otorgara según se alega. Desde otro ángulo, pareciera surgir de los elementos de la causa que se trató de una obra encarada sin las denuncias pertinentes ni las autorizaciones necesarias para su comienzo y desarrollo. Otra cuestión que aporta sustrato a la ambigüedad expuesta, se desprende de la ausencia de cuestionamiento por vicio alguno a los instrumentos que se compilaran cuando por imperativo categórico del art.377 del ritual le correspondía al apelante acreditar la extensión de sus tareas y conservar la documentación de la obra conforme el art.1646 del Código Civil. Crecen las dudas aparte de las expuestas, acerca de los recursos, y si fueron coordinados en exclusividad, por ejemplo, y decididamente en el contenido de los deberes de prestación asumidos por el arquitecto Berardi, y en qué consistía concretamente la misma, centrándose la controversia en el análisis del plexo obligacional asumido, del que se carece a ciencia cierta. Hubo con los alegados comitentes un verdadero contrato de locación de obra material y/o intelectual, configurándose mandato con un objetivo concreto o se trató de una verdadera locación de servicio?. En ?Locación de Servicios y Responsabilidades Profesionales?, La Ley, pág.209, Gregorini Clusellas destaca que los profesionales se relacionan con su comitente mediante un contrato que generalmente es de locación de obra, material o intelectual, aseveración que empero no resulta absoluta. En general, fluctúan entre contratos atípicos con relaciones mixtas de contratos típicos, o relaciones con tipicidad franca: vbgr. profesionales que ejecutan la obra como empresarios, locación intelectual configurada en proyectos y/o planos, o con el director de obra, locación de servicios como asesor o consultor, y relaciones de mandato: compra, gestión administrativa, control de personal por cuenta y orden del dueño, etc. Frente a terceros si de esos extremos se tratare, la responsabilidad se sopesa desde el ángulo extracontractual. Esto lo tiene dicho esta Sala, in re ?Fontán Fernández, Joaquín c/Avendaño, María Elena y otros s/Daños y Perjuicios, el 14/11/1985, pero en el sub-lite, se reitera, no está demostrado que la labor del quejoso estuviera ceñida únicamente a una locación de obra intelectual. No debemos apartarnos un ápice de la finalidad de la prueba en el proceso civil, destinada a averiguar la realidad de los hechos litigiosos en orden a que el juez internalice su propia certeza sobre ellos, y en lo que hace a las partes, persuadirlo de la verosimilitud de las razones que las mismas han invocado. Couture ha sostenido que procesalmente resulta

un medio de verificación de las proposiciones que los litigantes formulan en el proceso, y por su lado Michele Taruffo en su obra ?La prova dei fatti giuridici? señala que la prueba posee una función exclusiva cual es la de ofrecer elementos para la elección racional de la versión de los hechos que pueda definirse como verdadera y sirva para su conocimiento. Si nos atenemos a los principios generales y a la normativa que prescribe el ejercicio de la profesión del apelante, se advierte que éste no aportó elementos que patentizaran el cumplimiento de sus obligaciones al respecto ni que nos arrimen siquiera los modos en que cumplía sus deberes primarios de vigilar e inspeccionar los trabajos, el control de que la obra se ejecutara conforme las previsiones de los planos aprobados y documentación contractual pertinente, y en los plazos convenidos, dirigiendo las tareas y dando directivas para su efectivización. Tampoco contamos con elementos que indiquen que señalara inconvenientes, insolvencia técnica y variaciones de materiales y/o mano de obra distintas a las que el comitente contratara que le fueran proveídas en consecuencia, por lo que las cuestiones de hecho deben dilucidarse en cada caso particular. Aunados a la ausencia de prueba acerca de registro y certificación de encomienda ante el Consejo Profesional pertinente, eran exigibles la precisión de las tareas solicitadas, como ya se dejara constancia, documentación de respaldo de los registros de certificaciones de avances de obra y pagos realizados, constancias de asientos contables, presentaciones ante las autoridades locales, por ejemplo, lo que no obra en autos ni se pretendió siquiera probar.

El documento de fs.172/176, con el logo de los arquitectos codemandados Berardi y Martínez, si bien señala como uno de los comitentes al restante coaccionado, no precisa el carácter de las labores de los referidos, que no quedan excluidos en sus intervenciones del alcance que ha considerado la magistrada de grado en su decisorio, cuya confirmatoria se impone. Denótese las firmas de los profesionales al pie de fs.174 a fs.176, presumiblemente la primera del recurrente, por similitud con su indubitada de fs.24 objeto de la pericia receptada en la sentencia. En relación al reintegro del fondo de reparos cuya improcedencia se pretende le alcanzan los mismos argumentos que avalan la demanda, en atención a las modificaciones efectuadas en alguna medida a la compensación de tareas.- Teniendo en cuenta entonces los antecedentes relevantes del caso y los del material probatorio analizado por la juzgadora sobre las cuestiones que motivan esta convocatoria, a cuya lectura remito por razones de brevedad, comparto la decisión final en el sentido dispuesto en el decisorio apelado, proponiendo su confirmatoria, con costas de alzada en el orden causado.- Por todo lo expuesto, voto propiciando: 1) Se desestimen los agravios y se confirme la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación. 2) Se impongan las costas de alzada en el orden causado en atención a que el demandado pudo considerarse razonablemente con derecho a promover la apelación en los términos propuestos (art. 68 CPCC). 3) Se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la alzada, hasta la oportunidad en que se fijen los de la instancia anterior. 4) Se haga saber que ésta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la Ley 26.856, su dec. Reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. ANA MARIA BRILLA DE SERRAT- VICTOR F. LIBERMAN. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia. Este Acuerdo obra en las páginas n ... n ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de junio de 2015. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Desestimar los agravios y confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación; 2) Imponer las costas de alzada en el orden causado en atención a que el demandado pudo considerarse razonablemente con derecho a promover la apelación en los términos propuestos; 3) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la alzada, hasta la oportunidad en que se fijen los de la instancia anterior. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman integra la Sala por Res. 1315/14 de esta Cámara. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia. Ana María Brilla de Serrat 12 Víctor Fernando Liberman 11

002990E