

Incumplimiento De Contrato De Locacion De Obra Construccion De Cabanas Abandono De La Obra

JURISPRUDENCIA

cabañas. Abandono de la obra

Incumplimiento de contrato de locación de obra. Construcción de

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada contra la empresa constructora y contra el arquitecto por los daños derivados del incumplimiento del contrato de locación de obra, por el cual los demandados debían construir cuatro cabañas en el complejo turístico del accionante. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de marzo de 2015, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. POSSE SAGUIER. ZANNONI. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- El actor promovió demanda contra Marco Rafael Sanfilippo como titular de la empresa constructora, cuyo nombre de fantasía era "Cabañas. Com de Marco R. Sanfilippo", y contra el arquitecto Miguel Ángel Antonuccio, por los daños y perjuicios generados -según el reclamante- por el accionar contrario a derecho de la demandada, a raíz de los incumplimientos del contrato de locación de obra suscripto por las partes el 30 de agosto de 2003. Los demandados debían construir cuatro cabañas en el complejo turístico "Solares del Sur Cabañas", sito en la calle De los Fresnos, El Calafate, Departamento de Lago Argentino, Provincia de Santa Cruz. El reclamante en la demanda hace referencia a las demoras incurridas por los demandados y a las deficiencias de la construcción verificadas mediante acta notarial en la que intervino la arquitecta Otaola que elaboró el informe técnico. Aclara que de su parte cumplió con todos los pagos, aun en exceso del monto pactado. Afirma que a fin de poder alquilar las cabañas en la temporada de diciembre 2003 a marzo de 2004, convino con las personas que menciona a fs. 4 parte de la finalización y reparación de los desperfectos, por los exiguos montos que allí indica (\$... y \$...). Mediante las cartas documento dirigidas a cada uno de los demandados enviada el 2 de julio de 2004, comunicó la rescisión del contrato e hizo reserva del derecho de accionar judicialmente por los daños y perjuicios irrogados por el incumplimiento contractual. Alega no solamente la falta de terminación y la mala calidad del trabajo sino también la falta de habilitación de las cabañas por el municipio. Como daño emergente reclama el costo de los trabajos realizados por terceros (\$...), gastos de alojamiento, comidas y traslado de los clientes que tenían reserva y no pudieron recibir el servicio convenido (\$...) y los desperfectos que describe existentes en el exterior y en el interior de las cabañas (\$...), todo lo cual totaliza \$.... A su vez pretende como lucro cesante las utilidades que hubiera percibido durante el período corriente desde la segunda quincena de diciembre de 2003 hasta el fin de semana santa (\$...). Asimismo reclama la aplicación de los intereses convenidos. Las demandadas dan su versión de los hechos, impugnan las partidas reclamadas y se oponen al progreso de la demanda. En la sentencia de fs. 475/487, tras examinar el contenido del acta de constatación celebrada por el escribano Oscar Osvaldo Zaeta el 19 de mayo de 2004, en la que intervino la arquitecta Otaola, quien describió las deficiencias de la obra, sobre la base de esa acta y del informe obrante a fs. 27/28 de la mencionada arquitecta, la Sra. juez sostuvo que el Sr. Solari cumplió los recaudos que las partes fijaron en la cláusula sexta del convenio para dar por rescindida la relación contractual. Asimismo la juzgadora puso de resalto que si bien los demandados negaron que la obra hubiera estado paralizada, el actor les envió una carta documento comunicándoles que la obra estaba abandonada y no negaron dicha circunstancia, ni tampoco brindaron respuesta alguna, lo que llevó a la magistrada a tener por cierta la versión de los hechos relatada en la demanda en orden a la interrupción de las tareas. Sobre la base de los demás elementos de convicción examinados por la Sra. juez tuvo por probado que la obra fue abandonada el 19 de mayo de 2004 y que no existieron incumplimientos del actor, por lo que declaró válida la rescisión formulada por este último y consecuentemente acogió parcialmente la demanda indemnizatoria. Por otro lado, la magistrada sostuvo que el Sr. Solari no pidió la readecuación de las obras, sino el menor valor obtenido por tareas mal realizadas, por lo que admitió los \$... reclamados y también los gastos en que debió incurrir por la contratación de terceros (\$...), desestimando el resto de los importes reclamados por daño emergente y por lucro cesante. En definitiva, la sentencia condenó a Marco Rafael Sanfilippo y a Miguel Ángel Antonuccio a hacerle íntegro pago al actor Sergio Armando Solari de la suma de \$..., con intereses desde la fecha de notificación del traslado de la demanda (21/5/2009) hasta el efectivo pago a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, con un interés punitivo del cincuenta por ciento (50%) del interés compensatorio que regía al momento de la mora. Con costas. Apelaron el actor y ambos codemandados, pero el recurso interpuesto por el arquitecto Antonuccio fue declarado desierto a fs. 561. El actor expresó agravios a fs. 551/553 y el codemandado Sanfilippo lo hizo a fs. 555/559. Los respectivos traslados fueron contestados a fs. 562/566 y a fs. 568/569. II.- Como el codemandado Sanfilippo

cuestiona que la Sra. juez haya declarado válida la rescisión del contrato por el actor y que consecuentemente haya admitido la demanda, trataré en primer término las quejas referidas a este aspecto del pronunciamiento. No es exacto lo alegado por el apelante en cuanto afirma que la sentenciante admitió que su parte abandonó la obra solamente por lo que manifestó el actor. Por el contrario, la magistrada tuvo en cuenta que con el acta de constatación celebrada por el escribano Zaeta y el informe de la arquitecta Otaola, se habían cumplido los recaudos que las partes fijaron en la cláusula sexta del convenio para dar por rescindida la relación contractual. Como se señala en la sentencia, en dicha cláusula se pactó que en caso de paralización de la obra por más de diez días corridos sin justificación, el comitente ?en el caso el actor- podrá declarar rescindido el contrato y tomar posesión de la obra, previa realización de un acta notarial en la que constaren los trabajos efectivamente realizados y aceptados, los que serían medidos en forma conjunta o separada por el profesional que designe el comitente (fs. 484 vta. e instrumento que se encuentra reservado en sobre separado). Es de observar que los contratantes ante cualquier diferencia de medición acordaron tener por cierta y aceptada la que efectúe el profesional designado a esos fines por el comitente (ver instrumento citado). Más allá del alcance que pudiera otorgarse a lo convenido para el supuesto de diferencias entre los contratantes sobre la medición de los trabajos efectivamente realizados y aceptados, aspecto que no se encuentra cuestionado, lo determinante en el caso es lo expresado por la magistrada en cuanto a que no obstante haber negado en este proceso que la obra hubiera estado paralizada, ?el actor les envió a cada uno una carta documento comunicándoles que la obra estaba abandonada y no negaron dicha circunstancia, ni tampoco brindaron respuesta alguna, lo que me permite tener por cierta la versión de los hechos relatada en la demanda en orden a la interrupción de tareas?. Este aspecto central de la fundamentación de la Sra. juez no ha sido objeto de agravio concreto y razonado. Aduce el codemandado apelante que la juzgadora desconoce las circunstancias climáticas que azotan a la zona donde debían realizarse las cabañas, pero se limita a manifestar genéricamente que son más que conocidas la existencia de nevadas, heladas, lluvias y demás factores climáticos que azotan al Calafate. Lo cual evidentemente resulta insuficiente porque precisamente en la determinación de los plazos debieron considerarse en su caso esas circunstancias, dado que en esa zona debían construirse las cabañas, y no se ha probado que hubieran existido factores climáticos que pudieran ser calificados como constitutivos de fuerza mayor. Explícitamente la sentenciante tuvo en cuenta que lo informado por el Servicio Meteorológico Nacional a fs. 146/152 nada comunica sobre el lapso durante el cual iban a realizarse las obras, destacando también que ninguna otra prueba se produjo que corroborara la existencia de condiciones adversas que impidieran avanzar con la construcción. Las endeble y genéricas manifestaciones del apelante resultan insuficientes para rebatir estos fundamentos de la Sra. juez. Tampoco es excusa la alegación por el recurrente de la demora en la entrega de materiales que debían ser trasladados desde la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta Calafate, pues explícitamente se había convenido que ?No se considerará causal justificada la mora en la entrega de materiales ya que ?EL CONSTRUCTOR? deberá tener en la Obra las cantidades de materiales que requiera para la buena marcha de ella?? (cláusula quinta del contrato cuyo instrumento obra en sobre reservado). Este codemandado también invoca como absurdo que el comitente sostenga que existió abandono de la obra por parte del constructor, si se tiene en cuenta que la magnitud del monto de \$... que dice haber pagado por los trabajos pendientes no guarda relación con el precio de la totalidad de la obra de \$... más IVA. Sin embargo, en la demanda el actor adujo que para superar el problema generado con los demandados de quienes no obtenía ninguna respuesta convino con las personas que menciona a fs. 4 ?parte de la finalización y reparación de los desperfectos de la obra?, que implicó una erogación de \$... y \$..., aclarando que todo ello fue con la intención de que las cabañas pudieran alquilarse en el período de temporada alta comprendido entre el 15 de diciembre de 2003 y el 15 de marzo de 2004 (ver fs. 4, 5° párrafo). La circunstancia de que hubiera utilizado los servicios de terceros para parte de la finalización de trabajos pendientes en algunas cabañas y de la reparación de desperfectos, no significa que con esos trabajos por los que pagó \$... se terminaba la obra contratada, pues los trabajos faltantes y desperfectos que resultan descriptos en el acta notarial y en el informe de la arquitecta Otaola, a lo que se suma lo informado por el perito ingeniero Francisco Pedro Guzmán en sus presentaciones de fs. 321/354 y fs. 405/427, desvirtúan la alegación del apelante según la cual con los trabajos cuyo costo fue de \$... se había concluido la obra contratada. Más bien ha de entenderse que ese gasto lo afrontó el actor con el propósito por él señalado de colocar las cabañas, o algunas de ellas, en condiciones mínimas para ser ofrecidas en alquiler. Por las razones expuestas y por los fundamentos expresados por la Sra. juez, que las endeble quejas del codemandado Sanfilippo no logran desvirtuar, propongo que se confirme lo resuelto en primera instancia en cuanto declara válida la rescisión formulada por el actor y en tanto admitió la demanda indemnizatoria por las consecuencias dañosas del incumplimiento contractual, que guarden nexo causal adecuado. III.- Los cuestionamientos formulados por el codemandado apelante, en el punto 4.2 de fs. 558 y vta., sobre las partidas indemnizatorias y sus montos, en manera alguna satisfacen las exigencias mínimas impuestas por el art. 265 del Código Procesal, pues no formula una crítica concreta y razonada que sea reveladora de error en la fundamentación de la Sra. juez de grado. Por lo que corresponde declarar desierto este aspecto del recurso (art. 266 Cód. Procesal). IV.- El actor afirma que la sentenciante incurre en una importante contradicción en tanto tiene por probado el daño y la relación de causalidad entre el daño y el accionar de los

demandados, pero no reconoce la totalidad del daño material, sino una mínima parte, a juicio del apelante apartándose del informe técnico elaborado por el perito designado en autos. Sin embargo, contrariamente a lo aseverado por el actor la magistrada explicó el motivo por el que limitó el monto indemnizatorio por daño emergente a los \$... reclamados en la demanda y a los \$... que tuvo que afrontar por la contratación de terceros. Así fundó la sentenciante su decisión: ??el Sr. Solari no pidió la readecuación de las obras, sino el menor valor obtenido por tareas mal realizadas, de modo que el monto de ? (\$...) será admitido pues si el perito estimó un monto superior por las tareas que el actor podría haber exigido, es evidente que se encuentra habilitado a exigir una suma menor? (fs. 487, tercer párrafo). En definitiva accedió al progreso de la acción por los montos reclamados en la demanda, esto es, por la suma de \$..., con más los intereses fijados en el considerando V (fs. 487 y vta). Es sabido que de acuerdo con el principio de congruencia (art. 34 inc. 4° y 163 inc.6° del Cód. Proc.), el juez sólo puede fallar sobre los hechos alegados y probados debiendo tener la sentencia decisión expresa y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas, las que deben calificarse según corresponda por ley, declarando el derecho de los litigantes. Estas normas prohíben a los jueces otorgar algo que no ha sido pedido hasta la oportunidad de la traba de la litis (extra petita) o más de lo pedido (ultrapetita). Tal limitación, reviste en nuestro ordenamiento jurídico jerarquía constitucional, al haber declarado reiteradamente la Corte Suprema que afectan las garantías reconocidas por los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional los pronunciamientos judiciales que reconocen o acuerdan derechos que no han sido objeto de litigio entre las partes o exceden el límite cuantitativo fijado en la demanda (CS, Fallos 237:238; 268:7; 239:442; 258:15; 259:40; CNCiv. Sala C, diciembre 23/1985, R.19.254) (CNCiv. Sala F, septiembre 11/2008 ?Vigil, José Alejandro c/ Microómnibus Norte S.A. y otros?, La Ley Online, AR/JUR/10569/2008). El principio de congruencia requiere la adecuación precisa entre lo pedido en la demanda y lo otorgado en la sentencia. Se ha entendido que en orden a dicha directiva el juez falla ultra petita si concede más de lo solicitado, citra petita cuando silencia lo requerido y extra petita, al otorgar otra cosa que lo solicitado (Carlos Raúl Ponce, ?Estudio de los Procesos Civiles? ?Procesos de conocimiento-Etapa probatoria y decisoria?, T. 2, p. 328, n° 188, Abaco, Bs. As. 1998). No es exacto lo aducido por el actor en el sentido de que lo por él reclamado en la demanda fue la reparación integral de todos los perjuicios ocasionados por los demandados (fs. 553 vta.). Del escrito inicial surge por un lado que al determinar el objeto de la acción hace referencia genérica a los daños y perjuicios generados por el accionar contrario a derecho de la demandada y establece el monto del reclamo en la suma de \$..., o lo que en más o en menos resulte de la prueba (f. 3); y cuando precisa los rubros y los respectivos montos, en lo atinente al daño emergente, menciona los importes que él debió pagar a terceros por los trabajos que debieron realizarse por la mala terminación de la obra (\$...), los correspondientes a los gastos de alojamiento, comidas y traslado de los clientes que tenían reserva y que no pudieron recibir el servicio convenido (\$...) -ítem que no fue admitido en la sentencia- y no obstante enunciar los defectos y omisiones de la obra contratada que surgen del acta notarial y del informe técnico que acompaña, determina su pretensión expresando ?Todos estos desperfectos me ocasionaron un daño de aproximadamente \$...?. En definitiva su reclamo por daño emergente totalizó \$... (fs. 4 vta/5). Además, por lucro cesante reclamó \$..., que no fue admitido (fs. 5). La forma genérica en que formuló el reclamo por los desperfectos y omisiones, y el escaso importe explícitamente pretendido, en manera alguna autorizan a concluir en que la pretensión indemnizatoria estaba integrada también por el costo de la adecuación de las obras a lo pactado en el contrato, que incluirían tareas de demolición y de reconstrucción a las que se refiere el perito, cuyo monto lo estima en un importe enormemente superior al reclamado (\$... , fs. 352 vta.). De ahí que considero acertada la conclusión de la magistrada en cuanto afirma que el Sr. Solari no pidió la readecuación de las obras, lo cual hubiera requerido un reclamo más preciso y explícito, por lo que resulta razonable entender como lo hizo la juzgadora que lo solicitado por el actor fue el menor valor obtenido por las tareas mal realizadas y las no terminadas, limitando la procedencia de esta partida al importe reclamado en la demanda. Sobre la base de la previsión contenida en el art. 330 del Código Procesal que enuncia los requisitos de la demanda, en cuanto establece la obligación de precisar el monto del reclamo, salvo los supuestos previstos en el mismo inc. 6° de dicho artículo, se ha sostenido la aplicación restrictiva de la conocida frase ?o lo que en más o en menos de lo que resulte de la prueba?, en la medida en que el accionado debe conocer de antemano la cuantía del reclamo, ya sea para allanarse a la demanda o para ejercer debidamente su derecho de defensa en juicio (Ponce, op. y loc. cit. p. 328/329, n° 188) Insisto, más allá de que por el incumplimiento contractual de los demandados el actor pudiera haber tenido derecho a reclamar el daño por el costo de la readecuación de la obra -demolición y reconstrucción- para acceder a ese reclamo debió incluirlo en la demanda en forma explícita y con la debida precisión, por lo que de accederse a lo pretendido por el reclamante en esta instancia se incurriría en extra petita. V.- Costas. El codemandado apelante se agravia de la imposición de costas a cargo de los demandados, solicitando que se condene al actor a soportar las costas proporcionales por los montos rechazados de su pretensión original. Aun cuando en autos el importe por el que prospera la demanda es notoriamente inferior al monto reclamado, las características que presenta el caso y lo resuelto sobre la responsabilidad de los demandados por el incumplimiento contractual, en tanto realizaron una construcción con los defectos y omisiones que surgen de las pruebas producidas, justifican que las costas sean soportadas por ellos,

de conformidad con lo previsto por el segundo párrafo del art. 68 del Código Procesal. Como el codemandado Sanfilippo en esta instancia solicitó la revocación de la sentencia e insistió en el rechazo de la demanda, cuestionando la responsabilidad que se le atribuyó, entiendo que por las mismas razones expresadas en el párrafo anterior las costas de alzada se imponen a su cargo. Por los fundamentos que anteceden y por los expresados por la Sra. juez, voto porque se confirme la sentencia de fs. 475/487, en lo que ha sido materia de expresión de agravios, con las costas de alzada a cargo del codemandado Sanfilippo. Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. POSSE SAGUIER y ZANNONI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. JOSE LUIS GALMARINI. FERNANDO POSSE SAGUIER. EDUARDO A. ZANNONI.. Es copia fiel de su original que obra en el Libro de Acuerdos de esta Sala ?F? de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo de 2015. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 475/487, en lo que ha sido materia de expresión de agravios, con las costas de alzada a cargo del codemandado Sanfilippo. Notifíquese y devuélvase. 16. José Luis Galmarini 18. Fernando Posse Saguiér 17. Eduardo A. Zannoni 001339E