

Contratos Reformas Sobre Inmueble Sociedad De Hecho Prueba Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA

Contratos. Reformas sobre inmueble. Sociedad de hecho. Prueba.

Carga de la prueba Se confirma la sentencia que rechazó la demanda incoada a efectos de obtener el reintegro de las obras efectuadas sobre un inmueble, pues resulta necesario que el actor acredite que dichas reformas fueron efectivamente realizadas, resultando inidóneas para producir convicción las simples alegaciones de las partes o las facturas comerciales, que si bien prueban la existencia de un contrato de compraventa o locación de servicios, no demuestran que los bienes o servicios adquiridos hayan sido realmente incorporados a las reformas edilicias.

En Buenos Aires a los 16 días del mes de agosto de dos mil dieciséis, reunidas las señoras jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?LONG REGENT S.A.? contra ?AYACUCHO ... S.A. y ENRIQUE ALEJANDRO STAD? sobre ORDINARIO en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden: Doctoras Piaggi, Díaz Cordero y Ballerini. Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La Señora Juez de Cámara Doctora Piaggi dijo: I. ANTECEDENTES FACTICIALES DEL PROCESO 1. El 18-08-2010 (fs. 133/137) Long Regent S.A. (en adelante ?Regent?) demandó a Ayacucho ... S.A. (en adelante ?Ayacucho?) y a Enrique Alejandro Stad (en adelante ?Stad?) por \$314.550,24 (pesos trescientos catorce mil quinientos cincuenta con veinticuatro centavos), más intereses y costas. Relató que entre fines del año 2006 y principios del 2007 el codemandado ?Stad' propuso al Sr. Miguel Egea (presidente de la sociedad actora) la explotación del inmueble sito en la calle Ayacucho ..., CABA. La vinculación se formalizaría a través de la creación de una nueva sociedad, a la cual ?Regent' aportaría las obras de reestructuración del inmueble. Explicó que entre ambas partes existía una relación de amistad y que por esa razón comenzó a realizar las refacciones sobre el inmueble (propiedad de la codemandada ?Ayacucho') sin que existiera ningún documento firmado, pero con la aprobación de ?Stad' quién -por sí o por apoderado- tomaba las decisiones en la obra y se encontraba diariamente en la misma. Argumentó que el codemandado pretendió efectuar una propuesta negocial distinta a la pactada; ello habría motivado que se frustrara el negocio. Pretende que los demandados le reintegren los gastos ya realizados, extremo que acreditó con las facturas de terceros acompañadas. Al no obtener respuesta satisfactoria, inicia la presente demanda. 2. El 24-02-2011 (fs. 331/341) Enrique Stad opuso excepciones de defecto legal, falta de legitimación activa y pasiva y prescripción. Subsidiariamente, contestó demanda solicitando su rechazo. Luego de una pormenorizada negativa de toda la documental acompañada explicó que jamás había celebrado ningún contrato con la actora. Arguyó que las facturas acompañadas -de ser verdaderas- eran genéricas y no respondían a trabajos realizados en el inmueble de Ayacucho Agregó que nunca había encomendado a la accionante reparación alguna. Indicó que el inmueble en cuestión estaba sometido al régimen de protección previsto por la ley 2.548 de CABA, de manera que es menester la autorización municipal para efectuar cualquier reforma. Sostuvo que la posibilidad de que hubiera conformado un sociedad de hecho con la actora debía ser desechada, pues las sociedades anónimas -tal el caso de la accionante- solo pueden formar parte de sociedades por acciones. 3. En la misma fecha Ayacucho ... S.A. contestó demanda y opuso excepciones, en términos equivalentes a los expuestos por el coaccionado ?Stad' (fs. 352/361). II. EL DECISORIO RECURRIDO El fallo de primera instancia del 01-12-2015 corriente a fs. 1089/1100 y correctamente precedido de la certificación actuarial sobre su término prevista en el art. 112 del reglamento del fuero, rechazó la demanda. Para así decidir el a quo meritó, en lo que aquí importa, que con las probanzas de la causa no estaba acreditado que las obras cuyo reintegro se reclama efectivamente se hubieran realizado en el inmueble de Ayacucho III. LOS RECURSOS La actora apeló el fallo el 11-12-2015 (fs. 1102), el recurso se concedió el 14-12-2015 (fs. 1103) y sus agravios del 13-04-2016 (fs. 1126/1129) fueron contestados el 02-05-2016 tanto por ?Stad' (fs. 1138/1141) como por ?Ayacucho' (fs. 1142/1145). Contra el decisorio se alzó también el codemandado ?Stad' el 17-12-2015 (fs. 1106); el recurso fue concedido el 18-12-2015 (fs.1107) y sus quejas del 22-04-2016 (1134/1135) no fueron respondidas. El codemandado ?Ayacucho' apeló el 17-12-2015 (fs. 1108); el recurso fue concedido el 18-12-2015 (fs.1109) y sus incontestados agravios fueron presentados el 22-04-2016 (1132/1133). La presidencia de esta Sala llamó autos para sentencia el 03-06-2016 (fs. 1147), la causa se sorteó el 23-06-2016 (fs. 1147 vta.); quedando el Tribunal habilitado para resolver. IV. CONTENIDO DE LA PRETENSIÓN RECURSIVA La actora se queja porque el anterior sentenciante: (i) ?cercenó? las pruebas valorándolas parcialmente y no como un plexo probatorio único; (ii) no tuvo en cuenta las declaraciones testimoniales de Adriana Alicia Ramón de Esrubilsky y de Carlos Alberto Ferrero, que abonaban su posición; (iii) sobreestimó el valor probatorio de la pericia arquitectónica; (iv) no advirtió que las facturas reclamadas estaban registradas en los libros contables de la actora; (v) tuvo por

inexistente la sociedad de hecho invocada ante la falta de prueba por escrito. De su lado, ambos demandados se agravan porque el Juez de primera instancia consideró innecesario tratar la excepción de prescripción. V. Luego de analizar los antecedentes del caso, los diversos medios de prueba aportados al expediente de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 386, CPCCN) y la sentencia recurrida, anticipo que el pronunciamiento apelado será confirmado. No atenderé a todos los planteos de los apelantes, sino sólo los que estime esenciales y decisivos para fallar en la causa (cnfr. CSJN, "Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica", del 13.11.86; ídem, "Soñes, Raúl c. Adm. Nacional de Aduanas", del 12.02.87; bis ídem, "Pons, María y otro" del 06.10.87; ter ídem, "Stancato, Carmelo", del 15.09.89; v. Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros).

VI. LA DECISIÓN PROPUESTA

1. Los agravios de la actora denotan, en esencia, una disconformidad con la forma en que el anterior sentenciante valoró la prueba producida en el expediente. El fin de la prueba es llevar al Juez al convencimiento de los hechos y la certeza de que conoce la verdad sobre ellos; en cada caso el Magistrado tiene el deber de efectuar una reconstrucción histórica de lo acontecido, con el objeto de determinar si las afirmaciones de las partes son ciertas o no. Para ello debe examinar las pruebas rendidas, apreciarlas con criterio lógico y jurídico y asignarles valor de acuerdo con las reglas de la sana crítica y las máximas de experiencia, extraídas de la observación del corriente comportamiento humano científicamente verificables (CSNJ, 7.06.1988, "Martínez Saturnino y otros s/homicidio calificado?"). Adicionalmente, en la apreciación de la prueba puede el juzgador inclinarse por la que le merece mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito que pudieran obrar en el expediente, siendo ello en definitiva, una facultad privativa del Magistrado, quien tiene la facultad y el deber de dirimir los conflictos litigiosos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en los preceptos jurídicos que la rigen, con prescindencia de los fundamentos enunciados por las partes. Desde el conocido caso "Colalillo" de la CSJN, no está controvertido que el proceso tiene como finalidad el establecimiento de la verdad jurídica objetiva; esto es, la obtención de la certeza positiva o negativa sobre el material fáctico en que las partes fundaron sus pretensiones y la determinación de su significación jurídica en función de la legislación aplicable (CNCom., esta Sala, 15.08.2006, in re "Pesquera Alondra s/quiebra s/incidente de ineficacia concursal s/ordinario"; y sus citas). Agregó, que en el ámbito probatorio la renuncia consciente a la verdad jurídica constituye una falta del deber fundamental del juzgador: administrar justicia o sea, el consciente desconocimiento de elementos fácticos resulta incompatible con esta misión (CNCom., esta Sala, in re "Armanino, Leopoldo Aquiles c. Colegio del Árbol S.A. y otro", del 28-10-2005). Va de suyo, que las simples alegaciones de las partes resultan inidóneas para producir convicción sobre su poder de probar que las partes tienen, sino del riesgo de no hacerlo; no supone un derecho sino un imperativo para cada litigante. Sintetizando, recuerdo que quien alega un hecho, debe probarlo, y quien no prueba aquello que alega, pierde el pleito.

2. En línea con lo anterior, resultaba necesario que el demandante acreditara que las reformas edilicias cuyo cobro reclama -y que resultarían de las facturas acompañadas- fueron efectivamente realizadas en el inmueble sito en Ayacucho La actora pone especial énfasis en que las declaraciones testimoniales de Adriana Alicia Ramón de Esrubilsky y Alberto Ferrero no fueron correctamente valoradas por el anterior sentenciante. Señalo que esos testimonios no pueden ser tenidos por prueba suficiente de la efectiva prestación del servicio. Ello, pues si bien ambos deponentes refieren haber participado en las reformas del edificio en el año 2007, lo cierto es que sus dichos no se condicen con las restantes constancias de autos y -en parte- son contradictorios entre sí. Ante la concreta queja del actor expreso que no existió una valoración parcial de la prueba testimonial, sino que esta pierde su fuerza convictiva al ser contrastada con las restantes constancias de autos. Interrogados los testigos para que dijera a qué personas vieron en la obra dando instrucciones y revisando los trabajos, Ferrero mencionó a Miguel Egea -presidente de la sociedad actora-, a Omar Aquino y a un tal Sergio?, sin recordar el apellido (fs. 557, respuesta sexta). Contrariamente, la arquitecta Ramón de Esrubilsky ante idéntica pregunta contestó que "las dos únicas personas que revisaban era el Sr. Sergio y el Sr. Stad porque el Sr. Egea no iba a la obra" (fs. 558, respuesta sexta). Además, Ferrero, quién habría realizado trabajos sobre la conexión eléctrica del inmueble, manifestó que emitió las facturas a nombre de la empresa Herflor y de la actora, pero no de Enrique Stad o de Ayacucho ... S.A. Lo último significativo sobre ese testigo es que manifestó haber realizado "el trámite ante Edesur para el suministro de energía?", mas -llamativamente- esas constancias no fueron ofrecidas como prueba, ni se ofició al ente para corroborar los dichos. En punto a la declaración de la arquitecta Ramón de Esrubilsky no puede ignorarse que la testigo está comprendida en las generales de la ley, pues dijo no haber cobrado sus honorarios y haber tenido que abonar gastos con su propio dinero, de lo que se desprende que sostiene ser acreedora del accionado. Además indicó haber quedado "indignada" con el codemandado "Stad" (fs. 558/559, interrogatorio preliminar y última pregunta). Y si bien la condición de acreedor no constituye por sí mismo un impedimento para prestar testimonio, su apreciación -al igual que en el caso de dependientes- debe ser particularmente estricta (CNCom, esta Sala, in re "Rapel SACIFI y A c/ Becchi, Carlos s/ ordinario" del 27-10-1995). De todas maneras, los dichos de la testigo no encuentran apoyo en las restantes constancias de la causa. La arquitecta dice haber hecho "la remodelación del inmueble" con el asesoramiento del ingeniero Ferrero porque "era una obra

importante?. Tal reforma abarcó según sus dichos, toda la parte sanitaria completa, con el agregado de elementos con ducha en el último piso y otro más en el piso intermedio, pintura de la totalidad del inmueble, remodelación de ventanas, de la escalera principal, el ascensor, reacondicionamiento de la biblioteca, restauración de la planta baja para instalar locales a la calle, etc. (fs. 558, respuesta tercera). Como destacó el Juez de anterior instancia, resulta llamativo que ante una obra de tal envergadura, no se haya requerido la autorización municipal obligatoria (ver informe del GCBA de fs. 668/669). Preguntada sobre el particular, la arquitecta dijo que el encargado de pedir permisos era el ingeniero Ferrero y, en contradicción con lo descrito en párrafos anteriores, sostuvo que ?simplemente hubo arreglos de cañerías, electricidad, el inmueble se mantuvo de alguna manera tal como estaba? (sic) (fs. 559, respuestas a la primera y segunda repreguntas formuladas por el letrado de la demandada Ayacucho ... S.A.). Agregó que en su declaración de fs. 652, el arquitecto Gustavo Gontovnikas explicó que en 2009 practicó una serie de reformas en el edificio. Indicó que el mismo estaba comprendido en el Área de Protección Histórica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esto implica según el testigo, que para ?la más mínima intervención? se debían requerir los permisos correspondientes a la autoridad administrativa. Dijo el testigo que a principios de 2009, al realizar la inspección previa junto con personal del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires encontraron el edificio ?en un estado totalmente ruinoso, con años de deterioro y abandono?. Destacando que las obras fueron complejas porque el inmueble carecía de servicios sanitarios y tuvo que recomponer el edificio completo (fs. 652, respuestas segunda y cuarta). Lo reseñado hasta aquí resta fuerza probatoria a los testimonios referidos por la quejosa, que no están confirmados por el restante plexo probatorio.

3. En relación a la prueba pericial arquitectónica, recuerdo que para efectuar un apartamiento de cualquier dictamen pericial es necesaria la existencia de otros elementos en la causa que permitan concluir el error o el inadecuado uso de los conocimientos técnicos aplicados por el experto, circunstancias que no concurren cuando las quejas son meras apreciaciones subjetivas del recurrente, como acontece en el caso (CNCom., esta Sala, in re ?Urbano, Raúl c. García, Omar?, del 25-6-87). Pese al ataque efectuado por el quejoso, los magistrados no podemos -ni debemos- desechar el asesoramiento pericial cuando éste carece de deficiencias, máxime si el informe no fue oportunamente impugnado (Cpr.: 473). En autos el perito desarrolló sus conclusiones -sin incurrir en contradicciones- conforme a elementos de juicio idóneos, apoyándose en antecedentes de la causa y en sus conocimientos técnicos (CSJN, in re: ?Pose, José c. Provincia de Chubut?, del 01-12-92); por ello a criterio de la suscripta se valoraron correctamente las pruebas. El perito fue concluyente al informar que ?no se ha encontrado relación entre ninguna de las facturas indicadas con las refacciones que se observan en el inmueble? (fs. 716). El consultor técnico de la actora arribó a una conclusión similar (fs. 712). No ignoro que la quejosa sostiene que los cambios realizados en el bien en el año 2009 habrían borrado ?todo rastro? de las tareas reclamadas. Sin embargo, fue la misma accionante quien ofreció la prueba pericial arquitectónica, aún pese a la resistencia de las demandadas (ver fs. 136 vta., fs. 340, fs. 360 vta. y fs. 390, último párrafo). Por ello resulta inadmisibles que pretenda ahora apartarse de las conclusiones del perito por considerar que la prueba no es útil. Finalmente, es inverosímil que, si las obras efectuadas tuvieron la envergadura descrita por la accionante, el perito no pudiera encontrar absolutamente ningún rastro de ellas.

4. También se agravó la actora porque el anterior sentenciante no advirtió que la autenticidad de las facturas acompañadas se encontraba probada con los oficios de informes librados y con la pericia contable. Agregó que la relevancia radica en que las facturas constituyen un medio de prueba instrumental del contrato y también de su ejecución. Es cierto que se comprobó la veracidad de algunas de las facturas acompañadas mediante prueba informativa y que las mismas se encuentran registradas en los libros contables de la actora, pero eso no puede llevar a modificar la decisión cuya confirmación se propicia. Nótese que el presente no es un juicio clásico de cobro de facturas -fundamentalmente- porque el obligado al pago de dichas piezas, en ningún caso, es alguno de los demandados. Y si bien la factura comercial es un medio de prueba idóneo, lo es sólo respecto del contrato de compraventa o locación de servicios allí instrumentados, y nada indica sobre la responsabilidad de los accionados. Tampoco puede extraerse de ellas que los bienes o servicios adquiridos hayan efectivamente sido incorporados a reformas en el edificio de Ayacucho Era esto y no otra cosa lo que la actora no pudo probar; es esa la razón del rechazo de la demanda. Sorprende que de la gran cantidad de facturas y recibos acompañados solo 27 hayan sido emitidos a nombre ?Regent' (ver copias de fs. 1/5, fs. 7/10, fs. 17, fs. 22, fs. 24/25, fs. 27, fs. 29/30, fs. 34, fs. 39/40, fs. 51, fs. 55/56 y fs. 113/117), mientras que 49 figuran a nombre de terceros (como Business Advisor S.A., Herflor S.R.L., Tex Mon S.A.I.C.F. y Daniel Zarate; ver copias de fs. 6, fs. 11/16, fs. 18/21, fs. 23, fs. 26, fs. 28, fs. 31/33, fs. 35/37, fs. 41/50, fs. 52/54, fs. 57/62, fs. 72, fs. 83, fs. 89, fs. 102/106, fs. 108, fs. 110 y fs. 118). De su lado, las restantes carecen de identificación (ver copias de fs. 63/71, fs. 73/82, fs. 84/88, fs. 90/101, fs. 107, fs. 109 y fs. 111). Ninguna explicación brindó la quejosa pese a que la cuestión mereció especial referencia en la sentencia recurrida. Observo también que la pretendida aplicación del art. 63 del Código de Comercio no guarda relación con los antecedentes de la causa, pues la perito designada estimó que los libros contables de la demandada Ayacucho ... S.A. eran llevados en legal forma (fs. 970), mientras que no se ofreció prueba pericial contable sobre los registros del codemandado ?Stad'. Agregó que de la compulsas del informe pericial contable de fs. 951/952 y de los balances de la actora obrantes en fs.

984/1025, no se advierte registrada deuda alguna en cabeza de los accionados. 5. En relación a la pretendida sociedad de hecho, no puede sino advertirse que existe una franca contradicción entre lo manifestado en el escrito inaugural -que Long Regent S.A., a través de su presidente Miguel Egea, y Enrique Stad habrían formado dicho ente informal- mantenido al contestar la excepción de falta de legitimación activa deducida por los demandados (fs. 388/389), con lo expuesto en sus agravios donde afirma que la sociedad de hecho estaba formada por Egea (a título personal) y 'Stad'. En el primer caso, la tesis de la actora tiene como valladar lo previsto por el art. 30 de la Ley de Sociedades Comerciales que, en su redacción vigente al momento de los hechos, limitaba la participación de las sociedades anónimas a otras sociedades de igual tipo social. La norma de carácter imperativo, tiene fundamentos múltiples, unos, de amparo a los accionistas; otros, de tutela del interés general (ver Halperín, Isaac, 'Sociedades Anónimas. Examen crítico del decreto-ley 19.550?', Depalma, Buenos Aires, 1974, págs. 669/670). Mas soslayando lo anterior, y aun admitiendo que la sociedad pudiera estar compuesta por Egea y Stad, destaco que si bien el art. 25 de la ley 19.550 establece que la existencia de la sociedad irregular o de hecho puede acreditarse con cualquier medio de prueba, ello es así -se entiende- con sujeción al derecho común. Ergo, ha de sostenerse que en materia de prueba de la sociedad entre socios, rige también el art. 209 del Código de Comercio y por ello cuando, como en el caso, se excede la tasa legal, sólo puede hacer valer el demandante la prueba testimonial si existe principio de prueba por escrito, cuya adjunción reposa en cabeza de quien tal existencia afirma, conforme el Cpr.:377 (CNCom, Sala C, 'Sinso, Horacio c/ Hector Martinez Sosa y Cia. S.A. s/ ordinario?' del 21-05-2010). La única prueba agregada por la actora en tal sentido es el e-mail copiado en fs. 122. Empero, el codemandado 'Stad' negó la 'existencia y veracidad de los e-mails' (fs. 333 vta, tercer párrafo) y ninguna prueba fue ofrecida a fin de corroborar su autenticidad. En nada modifica lo expuesto que la persona de nombre Sergio referida por los testigos como quien controlaba la marcha de la obra sería un socio del demandado 'Stad' en otro negocio (joyería) pues tal circunstancia -alegada, pero no probada- carece de virtualidad para incidir sobre la decisión, en atención a lo ya explicado sobre las declaraciones testimoniales. En suma, si bien existe amplitud para probar la existencia de la sociedad de hecho, eso no implica que, en concreto, cualquier prueba sea idónea para dar por cierta tal situación, ya que en cada caso se impone analizar las probanzas aportadas a fin de apreciar si de su conjunto surge una seria convicción que autorice a admitir la existencia del ente. En el sub lite, como ya se refirió, la marcada orfandad probatoria impide tener por acreditado que se hayan realizado u acordado aportes para formar el fondo común, ni tampoco que haya habido exteriorización de un ente. No cabe pues tener por justificada la existencia de la sociedad de hecho, máxime meritando las gravosas consecuencias que pueden derivar de su reconocimiento respecto de una relación determinada (CNCom, esta Sala, in re 'Ponti, Hugo c/ López, Leandro s/ sumario?', del 30-04-1990; en igual sentido, CNCom, esta Sala, in re 'Tallaferro, Fernando c/ Ocampo, Eduardo s/ sumario?', del 30-09-1992; CNCom, Sala E, in re 'Suarez, Abel Ramón c/ Ferrocon S.R.L. s/ ordinario?', del 2302-2009). Se rechaza la queja.

6. En atención a la solución propuesta, deviene abstracto tratar la apelación introducida por los demandados, en relación a la excepción de prescripción. VII. Las costas de Alzada por la demanda principal serán impuestas a la actora que ha resultado vencida en el pleito (art. 68, CPCCN). Sin costas en relación a la excepción de prescripción, dada la forma en que se decide y por no mediar contradictor. VIII. Si mi criterio es compartido por mis distinguidas colegas, propongo -por los fundamentos enunciados-: confirmar el decisorio recurrido en todo cuanto fue materia de agravio, e imponer las costas de Alzada de conformidad con lo expuesto en el punto VII. He concluido Por análogas razones las Dras. Díaz Cordero y Ballerini adhirieron a la conclusión propiciada por su distinguida colega. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron las Sras. Jueces de Cámara Dras. Matilde E. Ballerini, María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero, Ana I. Piaggi. Es copia del original que corre a fs. 577/86 del Libro de Acuerdos Comerciales. Sala B. RUTH OVADIA SECRETARIA DE CÁMARA Buenos Aires, 16 de agosto de 2016.- Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve confirmar el decisorio recurrido en todo cuanto fue materia de agravio e imponer las costas de Alzada de conformidad con lo expuesto en el punto VII. Regístrese y notifíquese por Secretaría, en su caso, conforme Acordadas N° 31/11 y 38/13 CSJN y devuélvase. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada N° 15/13 CSJN.

MATILDE E. BALLERINI MARÍA L. GÓMEZ ALONSO de DÍAZ CORDERO ANA I. PIAGGI

Correlaciones: Suárez, Abel c/Ferrocon SRL - Cám. Nac. Com. - Sala E - 23/02/2009 Ponti, Hugo O. c/López, Leandro R. - Cám. Nac. Com. - Sala B - 30/04/1990 010255E