

Locacion De Obra Incumplimiento Contractual Rubros Indemnizatorios Sentencia Extra Petita

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Incumplimiento contractual. Rubros

indemnizatorios. Sentencia extra petita

Producida la resolución del contrato de locación de obra, quedan resueltas sus obligaciones emergentes con derecho para el acreedor al resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de la obligación de la restitución de las cuotas percibidas. En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a Veintidós (22) de Junio de dos mil quince, reunidos los señores vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Civil y Penal, integrada por los señores vocales doctores Antonio Gandur, Antonio Daniel Estofán y Daniel Oscar Posse, bajo la Presidencia de su titular doctor Antonio Gandur, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por la representación letrada de la parte demandada en autos: ?Juri Jorge Alfredo vs. Helpa S.R.L. y otros s/ Resolución de Contrato/Incumplimiento?. Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctores Daniel Oscar Posse, Antonio Daniel Estofán y Antonio Gandur, se procedió a la misma con el siguiente resultado: El señor vocal doctor Daniel Oscar Posse, dijo: I.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de casación deducido a fs. 1471/1482 por la representación letrada de la parte demandada en contra de la sentencia del 30/4/2014 (fs. 1449/1464 y vta.) dictada por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III. Corrido traslado, es contestado a fs. 1489/1492 por la parte actora solicitando su rechazo. El recurso es concedido por auto del 23/7/2014 (fs. 1500).

II.1- El recurrente relata los hechos. Se agravia de la sentencia impugnada por la falta de calificación del contrato por considerar que la causa vuelve a estudio de la Cámara por reenvío de este Tribunal, a los efectos de que califique el contrato al cual los actores atribuían incumplimiento culpable de su parte, conforme el argumento expuesto en el voto por el doctor Estofán que transcribe. Sostiene que pese a lo expuesto en el citado voto, la Cámara en momento alguno califica el contrato, incurriendo así en autocontradicción y arbitrariedad; que sobre la base de la confusa calificación de la naturaleza jurídica de los contratos en cuestión en las sentencias dictadas anteriormente, lo único que hace es ampliar la responsabilidad de su parte aduciendo que actuó maliciosamente, lo cual es incorrecto. Que se llega al absurdo de atribuir responsabilidad a su parte por los daños y perjuicios, sin previamente calificar el negocio que unió a las partes, el cual resultaba un necesario presupuesto a los efectos de determinar la procedencia de la pretensión indemnizatoria, incumpliendo así con la única razón por la cual la causa volvió al Juzgado de origen a los efectos de volver a expedirse sobre esta cuestión. Invoca nuevamente y transcribe el voto del doctor Estofán. Expone que si se discute la naturaleza jurídica del contrato celebrado entre las partes, se trataría de una figura multiforme, que no admite un encasillamiento simplista en las clásicas especies de la locación de servicios y de obra. Que los actores no podrían jamás haber contratado con Helpa S.R.L. contratos de locación de obra para la construcción de viviendas, por la sencilla razón de que carecen de poder adquisitivo como para afrontar a corto plazo la erogación que significa el pago de una vivienda. Afirma que en esta operatoria, que ni siquiera se dio en autos, se celebran por lo menos dos -y a veces tres o mas- complejos contractuales diferentes, explayándose en los distintos contratos que puede mediar entre los sujetos intervinientes en las aludidas relaciones. Refiere que aún en los casos en que llega a concretarse tal tipo de operatorias (lo que no ocurrió en el caso de autos), la relación contractual de los beneficiarios finales se da con la entidad que ha proporcionado la financiación (Instituto Provincial de Viviendas y Desarrollo Urbano, Banco Hipotecario Nacional, Caja Popular de Ahorros de la Provincia), o con la entidad que ha obrado como intermediadora (Mutualidades, Sindicatos, etc.) y no con la empresa constructora. Que el beneficiario final carece de una acción directa contra la empresa constructora, asistiéndole en todo caso una subrogatoria, indirecta u oblicua, ejercitando los derechos que eventualmente correspondieran a la Entidad Intermediaria vendedora. Expone que siendo ésta la operatoria, resulta necesario desmembrar las negociaciones llevadas a cabo entre los actores y su parte, de acuerdo a los instrumentos agregados en el presente expediente. Que entre el Sindicato de Luz y Fuerza y los actores: por un lado se firmaron 33 convenios de reglamentación e inscripción al Plan de Viviendas -uno por cada actor-, por el cual el inscripto se comprometía a adquirir un Departamento que se construiría en el complejo habitacional "18 de julio" con un crédito a otorgar por la Caja Popular de Ahorros de la Provincia al Sindicato de Luz y Fuerza. Que entre el Sindicato de Luz y Fuerzas y Helpa SRL, se celebra un convenio encomendándole a esta última, de aprobarse el crédito que otorgaría la Caja Popular de Ahorros, un proyecto para la construcción de viviendas, obligándose el Sindicato a no contratar con otra empresa constructora la ejecución del mismo. Sostiene que en definitiva no existió en el caso de autos un contrato entre la intermediaria (Sindicato Luz y Fuerza) y Helpa S.R.L., para la ejecución de viviendas. Que Helpa S.R.L. contrató con el Sindicato de Luz y Fuerza la confección de un Proyecto que sería presentado a la Caja Popular de Ahorros de Tucumán que otorgaría un crédito para la construcción de viviendas, que había sido concedido mediante Res. N° 948/86 fecha

21/8/1986, Acta de Directorio N° 2787. Afirma que entre los accionantes y Helpa tampoco existió ningún contrato de obra. Que las cobranzas que pudiera haber efectuado Helpa a los interesados, fueron siempre en todos los casos por el Proyecto, como una forma de liberar al Sindicato de la tarea de recaudación de los fondos (y de paso, asegurarse de que el Sindicato cumpliera con la entrega de los fondos recaudados). Que en conclusión, no se puede hablar de un contrato de locación de obra, por cuanto los actores no firmaron un contrato por el cual ellos pagaban un precio en dinero, a cambio de que su parte construyera sus viviendas. Que tampoco se puede decir que hubo siquiera un precontrato porque lo único que vinculó a las partes -Helpa y actores-, son los recibos adjuntados en autos que fueron expedidos en razón de que a Helpa le fue encomendada su recaudación -por parte del Sindicato de Luz y Fuerza, para la confección de un proyecto. Que sin perjuicio de ello y al ser una operación triangular, hay un negocio principal que subyace y que es aquel contrato por el cual el Sindicato se obligaba a construir las viviendas -para el cual el Sindicato de Luz y Fuerza se obligaba a contratar a Helpa-, a cambio de un precio en dinero; que este convenio estaba sujeto a una condición -otorgamiento del crédito por parte de la Caja Popular de Ahorros-, que podía suceder o no en el futuro eventual y en el caso en cuestión nunca se cumplió y por ende, mal puede imputársele culpa a su parte. Expone lo resuelto por la sentencia de primera instancia del 16/4/2009 (fs. 1312/1321 y vta.) confirmada por sentencia de la Alzada del 16/02/2012 (fs. 1397/1401 y vta.), luego anulada por este Tribunal por sentencia del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.), transcribiendo las partes pertinentes de las mismas. Reitera que de lo expuesto se desprende que la Cámara no dio cumplimiento con lo requerido por esta Corte en cuanto se le encomendaba calificar la relación jurídica entre los actores y su mandante. Que no es ajustada a derecho por cuanto, partiendo de las premisas expuestas por el Juez de primera instancia, confirmadas por la primera sentencia dictada por la Cámara, ante iguales hechos, otorga distintas consecuencias jurídicas, configurándose un supuesto evidente de gravedad institucional. Que dada esta omisión, se puede concluir que existió un negocio subyacente que no llegó a concluirse por no cumplirse la condición suspensiva a la cual estaba sometido el mismo. Que ese negocio que obligaba a una parte a construir las viviendas y a la otra a pagar por ello un precio en dinero tenía como partes al Sindicato de Luz y Fuerza y a los demandantes, no así a Helpa que solo había celebrado un convenio con el Sindicato a los efectos de confeccionar un proyecto de obra y, solo para el caso que el préstamo de la Caja se haga efectivo, construir dichas viviendas. Que siendo esto así, mal pueden los actores exigir resarcimiento alguno. II.2- Afirma que la Cámara, en su sentencia de fecha 30/4/2014, prácticamente transcribe el voto del doctor Posse, para determinar que hubo incumplimiento malicioso por su parte; que realiza la deducción, transcribiendo el fallo sobre el otorgamiento del crédito por la Caja Popular de Ahorros. Expone que la sentencia impugnada supone que la elaboración del proyecto de la obra y su posterior aprobación eran requisitos necesarios para gestionar el otorgamiento del crédito de la Caja Popular de Ahorros. Que al no haberse acreditado la presentación del proyecto Helpa no estaba facultada antes de su aprobación, a recibir los pagos por parte de los adjudicatarios y sin embargo los percibió lo que resulta incorrecto. Que en primer lugar, fue demostrado que el convenio que une al Sindicato y los actores a los efectos de construir viviendas para estos últimos, estaba sujeto a una condición suspensiva -otorgamiento del crédito por parte de la Caja Popular de Ahorros- que nunca se cumplió arrasando así con todos los efectos jurídicos de tal acuerdo, transcribiendo la parte pertinente de la sentencia. Refiere que cabe abordar por qué no se concedió el préstamo y por ende si Helpa es culpable de ello. Que a tales efectos basta analizar los instrumentos adjuntados en autos: 1. Que se atribuye responsabilidad a Helpa en virtud de un contrato firmado entre el Sindicato de Luz y Fuerza y los actores. Que según dicho instrumento, denominado "Convenio de Reglamentación e inscripción" los actores se comprometían a pagar un precio, en cuotas, destinado a pagar gastos de Anteproyecto-Proyecto, administrativos, etc. Que los adjudicatarios conocían que el importe que estaban abonando, primero al Sindicato, luego a Helpa era en concepto de gastos preliminares, y no directamente a la construcción de sus viviendas, las cuales iban a sufragarse, principalmente, con el crédito que iba a otorgar la Caja Popular de Ahorros. 2. Que del contrato celebrado entre el Sindicato y Helpa surge que el primero contrata al segundo a los efectos que este realice un proyecto a ser presentado en la Caja Popular de Ahorros. Que no se establece el plazo para realizar el proyecto, ni que la confección del mismo era presupuesto necesario para la obtención del crédito; que al contrario, en dicho instrumento figura específicamente que los trabajos deberán ajustarse a las normas reglamentarias que aplica para los créditos la Caja Popular de Ahorros y que ya se ha adjudicado un crédito con ese destino. 3. Que también se encuentra demostrado en autos, conforme recibos de pago, que los adjudicatarios no terminaron de abonar las cuotas a las que estaban obligados, transcribiendo la parte pertinente del fallo de primera instancia. Cuestiona que se impute a su parte la falta de concesión del préstamo por la Caja Popular de Ahorros, teniendo en cuenta que los adjudicatarios conocían la circunstancia de que la cuota que abonaban era con el fin de costear el proyecto; que Helpa fue contratada para realizar un proyecto de obra; que los actores no llegaron a abonar la totalidad de las cuotas; que Helpa no conocía la circunstancia de que la presentación del proyecto era condición sine quo non para el otorgamiento del crédito; que la conclusión de la Cámara llegaría al colmo de imputársele responsabilidad a los mismos actores por la falta de otorgamiento del crédito, puesto que se podría deducir que si los actores hubieran completado el pago de las cuotas, el proyecto se habría aprobado y así la Caja habría

otorgado el crédito, lo cual lejos esta de ser su intención; que ni los actores ni su parte vislumbraron la posibilidad de que el préstamo pudiera frustrarse, pues tenían como antecedente una resolución firme, la Res. N° 948/86 y el Acta de Directorio N° 2787, por las cuales se había adjudicado el préstamo con tal destino; que un crédito no se frustra por el simple hecho de presentar o no un proyecto, va mucho mas allá de eso y conlleva razones de mérito y conveniencia que no fueron analizadas en la causa bajo examen porque exceden el caso que se analiza. Que se contrata a Helpa SA, para confeccionar un proyecto, pero en ningún momento se aclara el plazo para presentar el proyecto, ni tampoco que el mismo resulta un presupuesto esencial para que la Caja otorgue el préstamo. Que esto tiene su razón de ser en que el préstamo ya había sido adjudicado, es decir, ya había sido ordenado mediante la correspondiente resolución administrativa, solo restando que el mismo se haga efectivo, lo cual nunca ocurrió. Refiere que el hecho que el préstamo no se haya hecho realidad pudo haber obedecido a varias causas, dado el contexto en el que estaba sumergido el país en esos años, refiriéndose a la hiperinflación. Que no es descabellado concluir que, si bien la Caja Popular de Ahorros había resuelto conceder el préstamo, al momento de hacerse efectivo el país estaba viviendo una situación sin precedentes que obligó a muchas personas e instituciones a ordenar sus prioridades y alterar sus proyectos ante el fenómeno que se padecía y la Caja no era ajena a dicha circunstancia. Que tampoco eran ajenos los actores, quienes seguramente por esa razón, dejaron cuotas impagas -tal como surge de las constancias de autos-, ante la dura situación que aquejaba a toda la Nación. Expone que a contrario sensu y lejos de poder imputársele culpa alguna a su parte, podría decirse que se está ante un supuesto de "frustración del fin del contrato", pues se alteraron las bases del negocio jurídico por un acontecimiento anormal y ajeno a la voluntad de las partes que hizo impracticable o irrazonable la prestación sin culpa de las partes. Que prueba de ello es que, a fs. 1181, obra Resolución por la cual la Caja Popular de Ahorros resuelve aprobar la cartera de créditos para la construcción de viviendas en la diagonal Los Pocitos. Que la Res. 984/86 corrobora que existía una financiación para la obra, que luego se dejó sin efecto provocando así la frustración del contrato en cuestión. Que la obra no se llevo a cabo, no porque Helpa no haya confeccionado el proyecto, sino porque se decidió destinar los fondos de esa obra hacia otro fin, resultando perjudicados los adjudicatarios y su parte, que no pudo realizar la obra en cuestión. Transcribe jurisprudencia. Refiere que a los efectos de determinar el alcance del resarcimiento por daños y perjuicios, la Cámara manifiesta que su parte actuó maliciosamente en cuanto cobró a los adjudicatarios las cuotas, sin estar autorizado para ello, transcribiendo la sentencia. Afirma que el momento en el cual debían ser abonadas las cuotas que recibió su parte, había sido acordado en los Convenios de inscripción firmados entre el Sindicato y los demandantes y Helpa no había sido informada de tales cláusulas. Que además, sostener que los actores entregaron sus ahorros a una empresa sin asegurarse que lo estaban haciendo ante la persona correcta y en el momento oportuno, implicaría subestimar a los actores quienes, todos mayores de edad y capaces, decidieron abonar las cuotas porque el Sindicato -con quien habían firmado el Convenio de Inscripción- así les había ordenado a los efectos de ser beneficiarios de las Viviendas y determinó donde y cuando pagar las cuotas con la finalidad de obtener las viviendas para las cuales los actores habían resultado adjudicatarios. Que su parte recibió orden del Sindicato de cobrar las cuotas, pero en ningún momento se le aclara que, solo una vez aprobado el proyecto, podía cobrar las mismas; cuestionando que se diga que su parte incumplió maliciosamente. II.3- Expone que en lo referente al resarcimiento, la sentencia impugnada distingue dos rubros: restitución y daños y perjuicios; que su parte actuó de buena fe, recibiendo de los actores las cuotas a cuenta y orden del Sindicato, el que le había encargado un proyecto que se iba a costear con esas cuotas. Que sólo cabe concluir que no puede imputársele mala fe a su parte quien, obedeciendo órdenes del Sindicato y con la confianza plena de que la Caja Popular de Ahorros iba a efectivizar el préstamo que ya había sido adjudicado a fin de construir las viviendas de los actores, cobró las cuotas correspondientes a los demandantes; que dado que el contrato entre el Sindicato y los actores, estaba sujeto a una condición suspensiva -concesión del préstamo-, son aplicables al caso los arts. 548 y 2433 CC que transcribe. Refiere que habiéndose comprobado que la condición -concesión del préstamo-, no se cumplió por causas no imputable a las partes y en consecuencia que su parte recibió los pagos actuando de buena fe, el resarcimiento no es extensible a los frutos que pueda haber generado el dinero abonado en cuotas por los actores. II.3- Se queja que en lo referente a los daños y perjuicios, utilizando el principio iuranovit curia la Cámara resuelve hacer lugar a los daños y perjuicios reclamados por los actores con el alcance de pérdida de chance y no bajo el rubro lucro cesante que había sido reclamado. Expone que para que la extensión del resarcimiento en el ámbito contractual pueda extenderse a las consecuencias mediatas como ser la pérdida de chance, debe haber mediado dolo contractual, que implica el no querer cumplir con la prestación exigida pudiéndolo hacer, sin que interese que la inejecución persiga el perjuicio del acreedor, lo que no puede ser aplicado al caso de autos, con cita de jurisprudencia. Reitera que para llegar a la conclusión que su parte obró maliciosamente y con intención de dañar -vista ésta en el sentido de dolo contractual-, debería surgir de las constancias de autos que incumplió con las prestaciones a su cargo porque buscaba, anhelaba, que la Caja Popular de Ahorros no efectivizara el préstamo adjudicado, lo cual es absurdo. Que en definitiva, lejos de haber actuado maliciosamente, actuó conforme le habían ordenado, siguiendo las instrucciones del Sindicato de Luz y Fuerza, cobrando las cuotas a los adjudicatarios a los efectos de realizar un proyecto y a ello no puede

predicársele dolo alguno. Concluye que la sentencia es arbitraria por carecer de sustento en las constancias de la causa, solicitando se ordene nuevamente su remisión a los efectos que se califique el contrato y analice si hubo o no culpa de la accionada. Propone doctrina legal. III.- La sentencia de primera instancia del 16/4/2009 (fs. 1312/1321 y vta.) declara resuelto el contrato de locación de obra celebrado por los actores por causas no imputables a las partes; hace lugar a la demanda promovida por los actores en contra de Helpa por restitución de las sumas de dinero que le entregaron en pago de cuotas para las viviendas, conforme a los recibos acompañados, con actualización monetaria e intereses hasta el 31/3/1991 e intereses posteriores a tasa pasiva a partir de la mora (11/10/1994) y hasta su efectivo pago. La sentencia de Cámara del 16/02/2012 (fs. 1397/1401 y vta.) no hace lugar, con costas, al recurso de apelación deducido por la demandada; hace lugar parcialmente al recurso de apelación de la actora y dispone que a la suma a reintegrar a cada uno de los actores se adicionarán los intereses respectivos: indexación desde la fecha de cada recibo de pago hasta el 31/3/1991, conforme Ley N° 23.928 con el índice vigente de la construcción más el 6% anual; desde esa fecha los intereses que resulten de aplicar la tasa pasiva del BCRA hasta el efectivo pago. La sentencia de la Excma. Corte del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) resuelve 1) Hacer lugar parcialmente al recurso de casación deducido por la parte actora en contra de la sentencia N° 27 dictada por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones (Sala III), del 16/02/2012 (fs. 1397/1401 y vta.), en base a la doctrina legal expuesta; II.- Casar el pronunciamiento recurrido y declarar parcialmente nula la sentencia N° 27 expedida por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones (Sala III), del 16/02/2012 en los puntos II y III de su resolutive. Devueltos los autos a la alzada se dicta la sentencia objeto del presente recurso de casación. Sostiene la sentencia impugnada que este Tribunal en la sentencia N° 882 del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) ha realizado una valoración de la plataforma fáctica determinando que se ha producido la resolución del contrato que vinculaba a las partes por haber mediado incumplimiento de la demandada, siendo que tal incumplimiento está precedido por una actitud maliciosa del obligado, transcribiendo el fallo. Afirmar que estando acreditado según esta Excma. Corte el incumplimiento obligacional de la demandada y en consecuencia producida la resolución contractual por su exclusiva culpa corresponde entrar en el tratamiento del resarcimiento de los daños reclamados por los actores. Alude al principio de congruencia que debe ser respetado y que es adecuación precisa entre lo pedido en la demanda y lo otorgado por la sentencia, con cita de doctrina. Que del escrito de demanda surge que los actores reclaman: a) la restitución de las sumas percibidas por Helpa S.A. con más sus intereses y actualización por depreciación monetaria desde que son debidos hasta su cancelación total y definitiva y b) Daños y Perjuicios por cuanto hicieron entrega de dinero a la demandada que estuvo en su poder y consecuentemente indisponible para los actores por lo que es responsable por daños y perjuicios por lucro cesante que estima en el cien por ciento de las sumas a reintegrarse. En cuanto a la restitución resalta que la resolución supone la extinción del contrato por virtud de un hecho posterior a su celebración, hecho que a veces es imputable a una de las partes o puede ser también extraño a la voluntad de ambas. Que las obligaciones se extinguen con carácter retroactivo, que sus efectos se producen ex tunc, volviendo las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato, con cita de doctrina. Refiere que como la resolución deja sin efecto el contrato retroactivamente (art. 543 CC), su consecuencia es volver las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración, deduciendo de ello (efecto reintegrativo de la resolución) que las partes deben, como consecuencia de la misma, restituirse recíprocamente lo que, del mismo modo, recibieron con motivo del negocio jurídico extinguido (art. 555 CC). Que corresponde reintegrar a los actores las sumas dinerarias que la demandada percibiera de los mismos. Que dichos pagos fueron realizados con anterioridad a la ley de convertibilidad (Ley N° 23.928) por ello es que corresponde que Helpa S.A. restituya a los actores las sumas que percibió con más su actualización monetaria al 31/3/1991 conforme índice de bienes y servicios que para San Miguel de Tucumán informa Estadísticas de la Provincia de Tucumán. Afirmar que en cuanto a los frutos, los percibidos en el tiempo intermedio, esto es el corrido entre la entrega de la cosa y el nacimiento de la obligación de devolverla, no son debidos por el contratante de buena fe (art. 557 Cód. Civ.), pero sí debe restituirlos el que procedió de mala fe, sea ésta comprobada o presumida por la ley (arts. 2434 y 2438 CC). Que en consecuencia corresponde acoger a los agravios de los recurrentes sobre ésta cuestión y por ende se deberán adicionar intereses desde cada recibo de pago hasta el 31/3/1991 con una tasa del 6% anual. Que a partir del 01/4/1991 el capital a restituir devengará un interés calculado con la tasa pasiva promedio mensual para uso judicial informada por el BCRA (Comunicado A N° 14.290) hasta el 20/4/2014 según la planilla que confecciona; que a partir del 21/4/2014 las sumas de la condena que asciende a \$... , devengara hasta la fecha de su efectivo pago intereses moratorios calculados con la tasa pasiva promedio mensual para uso judicial informada por el BCRA (Comunicado A N° 14.390). Expone que en lo referente al reclamo de daños y perjuicios corresponde expedirse sobre lo reclamado por los actores que no fue materia de tratamiento por el Juez Aquo en razón de la solución brindada a la cuestión en la sentencia en crisis. Sostiene que el Código Civil ha seguido la teoría de la causa adecuada, aceptando el criterio de la previsibilidad en abstracto, para representar mentalmente un hecho futuro. Que esta previsibilidad objetiva resulta determinante para establecer la existencia de un nexo causal entre el hecho (en nuestro caso el incumplimiento) y su consecuencia (el daño). Que este sistema se diseña tomando en cuenta la previsibilidad del resultado, establece

un régimen predeterminado de imputación de consecuencias, distinguiendo entre consecuencias inmediatas, mediatas y casuales, refiriéndose a cada una de ellas. Refiere que en el ámbito del incumplimiento obligacional, el módulo de reparación básico alcanza las consecuencias inmediatas y necesarias y comprende todos los supuestos de responsabilidad (subjettiva y objetiva), conforme al art. 520 CC que transcribe. Que cuando la norma hace referencia a las consecuencias inmediatas y necesarias alude a las que resultan conocidas o conocibles por el deudor y que abarcan de tal manera todo lo que expresa o tácitamente forma la trama obligacional del convenio. Son las que derivan del hecho del incumplimiento en sí mismo, suceden según el orden regular y son intrínsecas al contenido del contrato; esto es, a las obligaciones nacidas de él por declaración expresa o tácitamente según la pauta de la buena fe-probidad, que son los contenidos conocidos o conocibles por el otro contratante. Sostiene que la extensión del resarcimiento en la órbita obligacional se amplía en caso de incumplimiento doloso; que en ese caso, la obligación de resarcir se extiende además al daño que sea consecuencia mediata, según lo dispone el art. 521 CC que transcribe. Que el deudor responde por aquellas consecuencias que resultan de la conexión con un acontecer diferente. Que hay dos hechos que se unen para producir el resultado: el que realiza el agente y uno distinto. Que para su juzgamiento se analiza si resulta previsible para las personas en general, con cita de doctrina. Que las consecuencias casuales no son imputables en materia de incumplimiento obligacional (arts. 520 y 521 CC). Expone que los actores reclaman la reparación de un "lucro cesante" y se explaya sobre el significado de tal rubro; que tal concepto es la ganancia o utilidad de que se ve efectivamente privado el acreedor damnificado a raíz del incumplimiento. Que ello implica una falta de ganancia o de un acrecentamiento patrimonial que el acreedor habría podido razonablemente obtener de no haberse producido el incumplimiento. Que está constituido por las ganancias concretas que el acreedor damnificado se vio privado de percibir; que quedan fuera de su ámbito las utilidades eventuales que aquél podría haber ganado con posterioridad al siniestro en caso de no haberse producido. Que este rubro indemnizatorio no puede concebirse como un ítem hipotético o eventual, pues su naturaleza es un daño cierto que sólo puede ser reconocido cuando su existencia y cuantía se acredita mediante prueba directa. Que el lucro cesante indemniza no la pérdida de una mera expectativa o probabilidad de beneficios económicos futuros, sino el daño que supone privar al patrimonio damnificado de la obtención de lucros a los cuales su titular tenía derecho, es decir, título, al tiempo en que acaece el eventusdamni. Que equivale al cercenamiento de utilidades o beneficios materiales que se habrían logrado de no ocurrir el suceso nocivo dado por el incumplimiento obligacional. Son ganancias dejadas de obtener como consecuencia directa e inmediata del incumplimiento. Sostiene que los actores reclaman bajo la denominación de "lucro cesante" una indemnización por la indisponibilidad de los fondos entregados a la demandada. Pero que tal indisponibilidad en realidad lo que produce es la pérdida de la posibilidad de un beneficio probable futuro, o sea una frustración de chance, con cita de doctrina y jurisprudencia de esta Excm. Corte sobre la diferencia entre ambas. Afirma que a tenor de lo expuesto y siendo que el daño que reclaman los actores no constituye un "lucro cesante", por aplicación del principio "iuranovit curia" corresponde darle tratamiento como una "pérdida o frustración de chance". Que los hechos y el derecho -términos integrantes de toda controversia judicial-, señalan al magistrado límites diferentes en sus facultades decisorias. Que en tanto que con respecto a los primeros el juez no conoce más verdad que las que las partes le han comunicado, de suerte que lo que no está en el expediente no está en el mundo, salvo las excepciones especialmente consentidas; en cuanto al segundo, su libertad no admite cortapisas. Que en presencia del caso debatido y de la prueba alegada, el juez es soberano en la apreciación y aplicación del derecho que lo resuelva, siempre, claro está, que no caiga en lo arbitrario, único límite puesto a su libertad en la elección de la norma aplicable, con cita de doctrina. Expone que el incumplimiento malicioso de la demandada y la indisponibilidad de sumas dinerarias percibidas de los actores en forma indebida ha generado para éstos últimos la pérdida de una chance, la pérdida de la posibilidad cierta y actual de obtener una ganancia a través de la utilización de su dinero del que se veían privados por la retención indebida de la demandada. Refiere que si bien la pérdida de la chance es una consecuencia mediata resarcible con cita de doctrina, en el caso, atento lo resuelto por este Tribunal de que Helpa S.A ha retenido maliciosamente el dinero de los actores, corresponde a la demandada resarcir por las consecuencia mediatas de su proceder (art. 521 C.C.). Expresa que si bien los actores no demostraron una ganancia efectivamente realizable (lucro cesante), se puede concluir que sí perdieron la posibilidad o chance de obtenerlas como consecuencia de la indisponibilidad de los fondos por la conducta de la demandada; que los actores han perdido la chance de ganancias al no poder aplicar el capital que pagaron a la demandada a una inversión que genera la renta pertinente, vale decir los intereses que aquél ha dejado de percibir en base a ello. Refiere que la valuación de la pérdida de la chance se realizará conforme a la experiencia común (art. 33 CPCC), lo que indica que el daño debe liquidarse mediante la aplicación de una tasa del 6% anual desde la fecha de la recepción de los pagos hasta el 31/3/1991 y desde el 01/4/1991 hasta el 20/4/2014 se aplicará la tasa bancaria pasiva, pues ésta es la que hubieran obtenido los accipiens de haberle sido restituido el capital en tiempo oportuno; que la tasa pasiva, también llamada de captación, es la que pagan los intermediarios financieros a los oferentes de recursos por el dinero captado de los ahorristas. Liquida los intereses en concepto de pérdida de chance. IV.- El recurso es concedido por auto del 23/7/2014 (fs. 1500),

correspondiendo en esta instancia el reexamen de su admisibilidad y, en su caso, el de procedencia. Ha sido interpuesto en término, acompaña depósito judicial, se basta a sí mismo; invoca violación de norma de derecho sustancial y formal; se trata de sentencia definitiva y propone doctrina legal. En consecuencia encontrándose cumplidos los requisitos legales previstos por los arts. 748 a 752 procesal, cabe declarar admisible el recurso V.- De la confrontación del memorial casatorio de la demandada puesto en relación con los motivos sentenciales, se advierte que el recurso debe prosperar parcialmente. Las quejas de la recurrente se centran en: 1) Inexistencia de responsabilidad de la demandada y necesaria calificación previa de la relación obligacional habida entre las partes; 2) Improcedencia de la restitución de las sumas percibidas por la accionada conforme se resolvió y 3) Improcedencia del rubro pérdida de chance resuelta conforme al principio iuranovit curia. V.2.- Al agravio relacionado con la inexistencia de responsabilidad de la demandada y previa calificación de la relación obligacional habida entre las partes. Los agravios del recurrente se fundamentan en el voto del señor vocal doctor Estofán que transcribe. De la sentencia de esta Excma. Corte N° 882 del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) surge que la carga de la prueba ante un incumplimiento contractual reposa en el deudor; que la demandada no confeccionó el anteproyecto y proyecto de obra; que la empresa percibió de los actores los pagos pese a que no estaba facultada; que por ello la inejecución deviene además de culpable, maliciosa porque ha procedido de forma deliberada, encuadrándose el incumplimiento analizado en el art. 521 CC. Que producida la resolución contractual en los términos precedentes, quedan resueltas las obligaciones emergentes del mismo con derecho para el acreedor al resarcimiento de daños y perjuicios (art. 1204 Código Civil), sin perjuicio de la obligación de la restitución de las cuotas percibidas. Que en relación a la determinación del resarcimiento y en razón que el deudor ha incurrido en infracción del art. 1198 del Código Civil, debe estarse a lo dispuesto por el art. 521 de la norma mencionada. La sentencia hace lugar parcialmente al recurso de casación y casa la sentencia en mérito a la siguiente doctrina legal: ¿Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido el que realiza una incorrecta determinación de la plataforma fáctica estimando que la resolución contractual no es imputable a las partes cuando ha mediado incumplimiento del deudor y tal incumplimiento está precedido por una actitud maliciosa del obligado?. Del análisis de la sentencia N° 882 y de la doctrina legal transcrita surge que se considera que la demandada incurrió en inejecución maliciosa de la obligación, por lo que producida la resolución contractual, el acreedor tiene derecho a la restitución de las cuotas percibidas e indemnización de los daños y perjuicios. De conformidad al pronunciamiento dictado por esta Corte el 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) precedentemente reseñado, correspondía a la Cámara A quo analizar y determinar la extensión del resarcimiento. Conforme lo tiene dicho esta Excma. Corte, cuando la Cámara actúa como Tribunal de reenvío, su actividad es derivada, siendo por tanto para ella vinculante la decisión de la Corte a la que debe atenerse inexorablemente, careciendo de competencia para efectuar una interpretación de lo sentenciado por el Tribunal de casación que desvirtúe total o parcialmente el sentido y el alcance de lo juzgado (CSJT sentencia N° 682 del 03/11/1994). La rigurosidad de ello es absoluta, al punto que cuando la decisión ha sido desatendida, la competencia queda habilitada para disponer el pronunciamiento de oficio, sin entrar siquiera a considerar la admisibilidad de la casación. En una situación similar se expresó que es nula la sentencia de la Cámara de Apelaciones que no respetó las directivas dadas por la Corte en sentencia que, a su vez, anuló otra anterior de aquel Tribunal (op. cit.) (CSJTuc., in re "Celiz Héctor Rolando vs. Robert Bosch Argentina S.A. s/ Accidente de trabajo", del 30/8/1999; ?Quinteros, Hernán Omar vs. Cía. de Circuito Cerrado S.A. y otros s/ Diferencias?, sentencia N° 334 del 21/5/2002; sentencia N° 148, 07/4/2011, ?Bensusan Alberto Salomón vs. Antonio Luquin S.A.C.I.F.I.A. s/ Cobro de pesos?). En consecuencia resulta ajustada a derecho la sentencia impugnada en cuanto sostiene que este Tribunal en la sentencia N° 882 del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) ha realizado una valoración de la plataforma fáctica determinando que se ha producido la resolución del contrato que vinculaba a las partes por haber mediado incumplimiento de la demandada, siendo que tal incumplimiento está precedido por una actitud maliciosa del obligado; que estando acreditado según esta Excma. Corte el incumplimiento obligacional de la demandada y en consecuencia producida la resolución contractual por su exclusiva culpa corresponde entrar en el tratamiento del resarcimiento de los daños reclamados por los actores. Por las razones dadas, corresponde desestimar los agravios del recurrente en cuanto se fundamentan en que la Cámara debía resolver la inexistencia de responsabilidad de la demandada y que para ello, con carácter previo, debía calificar la relación obligacional habida entre las partes. V.3.- Al agravio relacionado con los intereses de las sumas a restituir. Sostiene que no puede imputarse mala fe a su parte; que recibió los pagos de buena fe por lo que el resarcimiento no comprende los frutos que pueda haber generado el dinero abonado en cuotas por los actores. Al respecto, sostiene la sentencia de esta Excma. Corte del 21/10/2013 (fs. 1435/1441 y vta.) que ordena el reenvío, que el comportamiento malicioso de la empresa que ha cobrado las cuotas del plan de viviendas al adjudicatario, a sabiendas que no estaba facultada para hacerlo, implica una flagrante violación del principio de buena fe que debe regir la celebración, interpretación y ejecución de los contratos conforme lo dispone el art. 1198 del Código Civil; que en relación a la determinación del resarcimiento el deudor ha incurrido en infracción del art. 1198 del Código Civil. En consecuencia, no resulta oportuno por tardío el planteo de la recurrente que hubo de su parte buena fe y por lo tanto, que no

corresponde intereses en la restitución de cuotas percibidas por su parte, al haber precluido la facultad de hacerlo. Así, se ha dicho que la preclusión afecta la facultad procesal de ejercitar el acto de que se trate, cualquiera sea la posición del sujeto respecto a él, es decir, su decisión de cumplirlo o no, su negligencia o conformidad. Aparece así como un impedimento para el ejercicio de la concreta actividad procesal por haberse perdido la facultad de hacerlo (CSJT, sentencia N° 146/2004); que el principio de preclusión veda el ejercicio de facultades que el ordenamiento jurídico reconoce a las partes, cuando aquéllas no han sido ejercidas en el tiempo que marca el proceso (CSJT, sentencia N° 1159 de 2006) y que si en el desarrollo gradual de las instancias procesales, hubo cuestiones que fueron resueltas y quedaron firmes o alcanzaron el estado de cosa juzgada, el principio de gradualidad procesal, custodiado por la preclusión y fincado en las reglas del debido proceso y del derecho de propiedad, impide el replanteo de los temas superados de un modo definitivo, irrevocable e irrevizable. De otro modo, a mas de afectarse la certeza procesal y judicial que alcanzaron estos temas, se abriría la posibilidad de la reformatio in peius, con desmedro de los derechos de defensa y propiedad, ambos de raíz constitucional (CSJTuc., sentencias N° 425 del 10/6/1997; N° 283/07; N° 1149, 13/11/2008, ?Provincia de Tucumán -D.G.R.- vs. S.A. Azucarera Argentina C.E.I. s/ Ejecución fiscal?). Por las razones dadas, cabe desestimar el agravio esgrimido al respecto.

V.4.- Al agravio relacionado con el rubro pérdida de chance: Conforme surge de la demanda (fs. 14/18) los actores sostienen que ?hicieron entrega de dinero que estuvo en manos de la demandada, constituyendo esto otro daño emergente, reforzándose con la posición de absoluta mala fe de la accionada en cuanto contestó que no existía relación con los actores y que no se había obligado a prestación de resultado y que el dinero que obtuvieron por su parte era en pago de la elaboración de un proyecto?. ?Que además de todo lo expuesto, la mayoría de los actores se vieron obligados a continuar alquilando casas o departamentos por más tiempo que el que correspondía, ya que el tiempo para obtener sus viviendas era de dos años y medio o tres años y medio y no de siete años; que todo esto demuestra el perjuicio que ocasionó la demandada con su proceder, ya que no solo los privó de sus viviendas sino que mientras abonaban las cuotas del plan seguían pagando elevados alquileres, lo que demuestra el sacrificio que significó estar sujeto al plan. Que lo hasta aquí manifestado es producto de responsabilidad civil por lucro cesante que ahora reclaman y que según doctrina y jurisprudencia unánime se devenga aunque no se demuestre la cuantía exacta, lo mismo existe y es mensurable en una proporcionalidad razonable y adecuada, por lo que está en el orden del 100% de la suma a reintegrarse incluyendo intereses, gastos y actualización por depreciación monetaria por ser Helpa la causante de lo aquí pretendido y demandado. Invoca doctrina referida al lucro cesante?. La sentencia recurrida expone que los actores reclaman la reparación de un "lucro cesante" y se explaya sobre el significado de tal rubro; que está constituido por las ganancias concretas que el acreedor damnificado se vio privado de percibir; que quedan fuera de su ámbito las utilidades eventuales que aquél podría haber ganado con posterioridad al siniestro en caso de no haberse producido. Que este rubro indemnizatorio no puede concebirse como un ítem hipotético o eventual, pues su naturaleza es un daño cierto que sólo puede ser reconocido cuando su existencia y cuantía se acredita mediante prueba directa. Sostiene que los actores reclaman bajo la denominación de "lucro cesante", una indemnización por la indisponibilidad de los fondos entregados a la demandada. Pero que tal indisponibilidad en realidad lo que produce es la pérdida de la posibilidad de un beneficio probable futuro, o sea una frustración de chance, con cita de doctrina y jurisprudencia de esta Excma. Corte sobre la diferencia entre ambos rubros. Afirma que a tenor de lo expuesto y siendo que el daño que reclaman los actores no constituye un "lucro cesante", por aplicación del principio "iuranovit curia" corresponde darle tratamiento como una "pérdida o frustración de chance". Que los hechos y el derecho -términos integrantes de toda controversia judicial-, señalan al magistrado límites diferentes en sus facultades decisorias. Que en tanto que con respecto a los primeros el juez no conoce más verdad que las que las partes le han comunicado, de suerte que lo que no está en el expediente no está en el mundo, salvo las excepciones especialmente consentidas; en cuanto al segundo, su libertad no admite cortapisas. Que en presencia del caso debatido y de la prueba alegada, el juez es soberano en la apreciación y aplicación del derecho que lo resuelva, siempre, claro está, que no caiga en lo arbitrario, único límite puesto a su libertad en la elección de la norma aplicable, con cita de doctrina. Expone que el incumplimiento malicioso de la demandada y la indisponibilidad de sumas dinerarias percibidas de los actores en forma indebida ha generado para estos últimos la pérdida de una chance, la pérdida de la posibilidad cierta y actual de obtener una ganancia a través de la utilización de su dinero del que se veían privados por la retención indebida de la demandada. Refiere que si bien la pérdida de la chance es una consecuencia mediata resarcible, con cita de doctrina, en el caso, atento lo resuelto por este Tribunal que Helpa S.A ha retenido maliciosamente el dinero de los actores, corresponde a la demandada resarcir por las consecuencias mediatas de su proceder (art. 521 CC). Expresa que si bien los actores no demostraron una ganancia efectivamente realizable (lucro cesante), se puede concluir que sí perdieron la posibilidad o chance de obtenerlas como consecuencia de la indisponibilidad de los fondos por la conducta de la demandada; que los actores han perdido la chance de ganancias al no poder aplicar el capital que pagaron a la demandada a una inversión que genera la renta pertinente, vale decir los intereses que aquél ha dejado de percibir en base a ello. Refiere que la valuación de la pérdida de la chance se realizará conforme a la experiencia común (art. 33 CPCC), lo que indica que

el daño debe liquidarse mediante la aplicación de una tasa del 6% anual desde la fecha de la recepción de los pagos hasta el 31/3/1991 y desde el 01/4/1991 hasta el 20/4/2014 se aplicará la tasa bancaria pasiva, pues ésta es la que hubieran obtenido los accipiens de haberle sido restituído el capital en tiempo oportuno; que la tasa pasiva, también llamada de captación, es la que pagan los intermediarios financieros a los oferentes de recursos por el dinero captado de los ahorristas. Liquidada los intereses en concepto de pérdida de chance. Al respecto, la sentencia impugnada desconoció indebidamente los términos en que había quedado trabada la litis al haber hecho lugar a la demanda haciendo progresar un rubro (pérdida de chance) que no había sido reclamado en el escrito de iniciación del proceso, según surge de los términos de la demanda antes transcriptos. Para avalar esta conclusión resulta indispensable, preliminarmente, tener presente que esta Corte reiteradamente ha señalado que existen diferencias conceptuales entre el lucro cesante y la pérdida de chance. En el primer supuesto, se trata de pérdida de ganancias como beneficios materiales en tanto que, en el segundo, lo perdido es la oportunidad misma de obtener esas ganancias o beneficios. En ambos casos hay un juicio de probabilidad, pero en la chance las ventajas se miran de modo mediato, porque no se analiza la mutilación de ellas sino la ocasión de lograrlas. Es así que mientras en el lucro cesante el sujeto se encontraba ya, o se habría encontrado con la probabilidad más adelante de acceder a las ventajas económicas de que se trata, en el esquema de la chance la víctima sólo cuenta con un determinado contexto idóneo en cuyo desenvolvimiento es probable que habría llegado a la situación instrumentalmente apta de consecución de los lucros o beneficios. La chance perdida importa una probabilidad suficiente o mínima de lograr los beneficios, en caso de que la oportunidad no se hubiera malogrado -que por lo tanto resulta indemnizable-, por el hecho dañoso acontecido (cfr. sentencias N° 667, del 07/9/1999; N° 750, del 14/9/2000; N° 110, del 22/11/2000; N° 1211, del 18/11/2008, entre muchas otras). Pues bien; si en el escrito de demanda el actor con toda claridad reclamó los daños por responsabilidad civil por lucro cesante, no puede existir la menor duda que lo pretendido tenía por objeto la pérdida de beneficios materiales (lucro cesante) y no la pérdida de la oportunidad misma de obtener esas ganancias o beneficios (chance). Siendo ello así, mal pudo la Cámara hacer uso de su atribución de calificar adecuadamente la pretensión del actor pues tal facultad le está reservada al órgano jurisdiccional para los supuestos en los que la denominación otorgada por la parte al rubro no se corresponda con su sustancia, pero no respecto de aquellos otros, como el caso en examen en el cual la calificación del rubro formulada en el escrito de demanda (lucro cesante) se corresponde perfectamente con la descripción que de él se efectúa en dicho escrito. Queda corroborada, así, la conclusión formulada más arriba en sentido que, so capa de un déficit de calificación, la sentencia en realidad vino a alterar los términos en que había quedado delimitado el *themadecidendum* mediante el otorgamiento de un rubro (pérdida de chance) que no había sido reclamado en el escrito de demanda y no había formado parte de la litis. Es que habiendo descartado el Tribunal de grado la posibilidad jurídica de que el actor pudiera ser resarcido por lucro cesante (y siendo que tal cuestión no fue traída a conocimiento de esta Corte ni fue objeto de agravio -pudiendo serlo-, por parte del accionante), no se encontraba legalmente habilitado a otorgarle indemnización por un rubro que no había sido demandado, como lo era la frustración de la chance. Con tal proceder, por lo tanto, conculcó el principio de congruencia y el derecho de defensa en juicio, de raíz constitucional. Del art. 273 inc. 6) del CPCC, surge que uno de los requisitos que debe satisfacer una sentencia definitiva es contener ?La decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a las acciones deducidas, declarando el derecho de las partes, condenando o absolviendo de la demanda y reconvención en todo o en parte?. Sobre el particular, y siguiendo el pensamiento de Lino E. Palacio, considero que la ley exige una estricta correspondencia entre el contenido de la sentencia y las cuestiones oportunamente planteadas por las partes lo que supone, como es obvio, la adecuación del pronunciamiento a los elementos de la pretensión deducida en el juicio (sujeto, objeto y causa). Se trata de la aplicación del denominado principio de congruencia, que constituye una de las manifestaciones del principio dispositivo y reconoce, incluso, fundamento constitucional, pues como lo tiene establecido la Corte Suprema, comportan agravio a la garantía de defensa (artículo 18 de la Constitución Nacional), tanto las sentencias que omiten el examen de cuestiones oportunamente propuestas por las partes que sean conducentes para la decisión del pleito, como aquéllas que se pronuncian sobre pretensiones o defensas no articuladas en el proceso. Existe pronunciamiento *ultra petita* cuando el juez, no obstante mantener lo resuelto dentro del ámbito de las cuestiones propuestas, concede más de lo reclamado, es decir, cuando sobrepasa el límite de lo peticionado (por ejemplo, cuando se condena al pago de una suma mayor de la solicitada en la demanda). Existe pronunciamiento *extra petita* cuando el Tribunal, violando el principio de congruencia, otorga algo que no ha sido pedido por las partes, lo que se verifica en la especie (cfr. sentencias N° 320, del 07/5/1999; N° 899, 29/9/2009, ?Portas Carlos Alberto vs. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán s/ Nulidad/Revocación?). Como acertadamente sostiene el autor citado, el respeto al principio de congruencia exige una rigurosa adecuación de la sentencia a los sujetos, el objeto y la causa que individualizan a las pretensiones y a la oposición. Es decir, que la sentencia, en principio, sólo puede contener pronunciamiento respecto a quienes hayan revestido la calidad de partes en el proceso y, además, con relación al objeto; asimismo, el tribunal ha de pronunciarse total o parcialmente, positiva o negativamente, sobre todas las pretensiones y oposiciones formuladas por las partes y sólo sobre ellas, respetando sus límites cuantitativos y cualitativos (cfr.

¿Derecho Procesal Civil?, T. V, págs. 429/433). En esta inteligencia, entre los variados supuestos en que puede configurarse la transgresión al principio de congruencia, se encuentran aquellos en que los fallos exceden las peticiones contenidas en la pretensión o en la oposición, concediendo o denegando más de lo reclamado por la actora o sobrepasando el alcance de la oposición del accionado, pues ello resulta violatorio del principio que asegura la inviolabilidad de la defensa en juicio, consagrado por el art. 18 de la Carta Magna (cfr. Fallos: 239:442). Ha sostenido esta Corte Suprema de Justicia que la congruencia significa la adecuación a los hechos alegados y a la pretensión esgrimida, siempre sin alterar la causa del pedir, ni la acción ejercitada, ni otorgar nada que no haya sido instado. La lesión a este principio procesal puede ser cuantitativa (otorgar más de lo pretendido por el actor, menos de lo admitido por el demandado o cosa distinta de la reclamada), o cualitativa (pronunciarse sobre hechos no alegados por las partes, o sobre excepciones no opuestas u omitir decidir alguna de las cuestiones oportunamente planteadas) (cfr. CSJT: sentencia N° 246, del 25/4/1997). Ocurre que el principio de congruencia tiene por fin delimitar las facultades resolutorias del Tribunal, atendiendo a la circunstancia que debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido oportunamente por las partes; o, dicho de otra forma, persigue que entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto, exista estricta conformidad (cfr. Palacio, Lino E.: ¿Derecho Procesal Civil?, T. V, pág. 429). Este principio, en una de sus vertientes, comprende a la inadecuación del fallo con la causa petendi. En suma, cabe concluir que el actor no ha reclamado la satisfacción de la ¿chance? sino del ¿lucro cesante?, de tal suerte que la decisión debe ser con arreglo a las pretensiones deducidas, resolviendo el tema sometido a su juzgamiento en los términos en que ha sido trabada la relación procesal, con prescindencia de toda defensa o reclamo que se haya incoado con posterioridad. En otros términos, la sentencia recurrida no debió sobrepasar la pretensión oportunamente planteada por el actor, encontrándose impedida de conceder más de lo por él peticionado (no pudo fallar ¿eatiudex ultra petitapartium?) so pena de lesionar las garantías constitucionales de la propiedad, de la defensa en juicio, y del debido proceso e igualdad ante la ley. Ya la CSJN tuvo ocasión de decidir que existe lesión al principio de congruencia si se condena por rubros que no han sido objeto concreto de la demanda, aunque hayan surgido en el pleito por vía de peritaje (cfr. Fallos: 292:269). Por ello se infringió la congruencia que el pronunciamiento debió resguardar con la acción promovida, habida cuenta que, en el caso, la sustancia de la petición promovida fue alterada por el fallo en recurso, en la medida que se condenó a pagar un resarcimiento diferente al pedido. Al respecto, expresa Matilde Zavala de González, que ¿el problema concierne al objeto intrínseco de la acción (más allá de su calificación): debe coincidir el objeto de la demanda con el que es motivo de la condena, aunque es libre su encuadramiento jurisdiccional? (cfr. Zavala de González, M.: ¿Resarcimiento de daños?, T. 3, pág. 228). Conforme lo tiene dicho este Tribunal, cabe señalar que, si bien el juez tiene la facultad de declarar el derecho, ello debe ejercitarse con estricta sujeción al principio de congruencia, ya que no se encuentra autorizado el magistrado merced al principio iuranovit curia, a desnaturalizar o cambiar la pretensión incoada, convertir la acción deducida en otra distinta, suplir la deficiencia en el planteo de la acción, introducir acciones no planteadas o acordar al actor lo que no pidió en su demanda. En ningún caso puede apartarse de la causa petendi para reconocer y admitir otra acción distinta a la instaurada. La apelación al principio iuranovit curia debe ser sin menoscabo del principio de congruencia, pues el juez debe aplicar la norma inherente al caso, pero siempre enmarcado dentro de las situaciones presentadas por las partes, pues tal adagio no autoriza a cambiar la pretensión interpuesta ni a modificar los términos en que ha quedado trabada la litis. Lo contrario importaría conculcar la garantía de defensa en juicio y las reglas del debido proceso (cfr. Arazi, Roland y Rojas, Jorge A.: ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, T. I., pág. 101; (CSJTuc., sentencia N° 513, 30/7/2013, ¿Pérez Patricia Edith vs. Escuela Materno-Infantil "Rayito de Sol" y otro s/ Cobros (Ordinario)?). Por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de casación deducido por la parte demandada contra la sentencia 30/4/2014 (fs. 1449/1464 y vta.) dictada por la Excma. Cámara en lo Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, de conformidad a la siguiente doctrina legal: ¿No resulta ajustada a derecho la sentencia que infringe el principio de congruencia al condenar por un rubro que no fue reclamado?. VI.- Atento al resultado al que se arriba, teniendo en cuenta las peculiares circunstancias de la causa, su complejidad y la naturaleza de la cuestión, las costas de la instancia de grado y de esta instancia recursiva se imponen por el orden causado (cfr. art. 105, inc. 1°, del CPCyC). El señor vocal doctor Antonio Daniel Estofán, dijo: Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por el señor vocal preopinante, doctor Daniel Oscar Posse, vota en idéntico sentido. El señor vocal doctor Antonio Gandur, dijo: Estando conforme con los fundamentos dados por el señor vocal preopinante, doctor Daniel Oscar Posse, vota en igual sentido. Y VISTO: El resultado del precedente acuerdo, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Penal, RESUELVE: I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE, con devolución del depósito, al recurso de casación deducido por la parte demandada en contra de la sentencia del 30/4/2014 (fs. 1449/1464 y vta.) dictada por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III. En consecuencia, CASAR PARCIALMENTE aquella, y modificar el punto II de la substitutiva, ¿HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda por daños y perjuicios por los actores que allí se consignan y en consecuencia condenar a Helpa S.A. al pago de la suma de \$... con más la suma de \$... correspondiente a los actores que se

consignan en la aclaratoria del 21/5/2014, con más intereses, gastos y costas. COSTAS de la instancia de grado, por el orden causado, atendiendo a las peculiares circunstancias de la causa y naturaleza de la cuestión debatida (cfr. art. 105, inc. 1, del CPCC)?.

II.- COSTAS conforme se consideran. III.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. ANTONIO GANDUR ANTONIO DANIEL ESTOFÁN DANIEL OSCAR POSSE ANTE
MÍ: CLAUDIA MARÍA FORTÉ 004944E