

Locacion De Obra Incumplimiento Vicios De La Construcccion Concepto De Ruina Pago Del Saldo Del Precio

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Incumplimiento. Vicios de la construcción.

Concepto de ruina. Pago del saldo del precio Si bien se mantiene el fallo en cuanto hizo lugar a la reconvención deducida por el locatario de obra, ante los defectos de construcción acreditados, también se lo condena a abonar el saldo adeudado al actor suma por la que este inició el reclamo originariamente. En la ciudad de Dolores, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.129, caratulada: "ROJAS, ISABELINO RAMON C/ QUINTANA, SERGIO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. Antecedente de la causa. Contra la sentencia de fs. 326/340 interpone la actora recurso de apelación a fs. 342, que funda con el escrito de fs. 359/362. Sustanciado, no recibió réplica de la contraria; firme el llamado de autos para sentenciar de fs. 367 y practicado el sorteo de rigor, se encuentran los presentes en condiciones de ser revisados en esta Instancia -art. 263, CPCC-. El accionante por intermedio de su letrado apoderado promueve demanda por cumplimiento de contrato persiguiendo el cobro del saldo del precio pactado de U\$S 3.000, más la suma de \$ 22.595, comprensiva del valor de trabajos adicionales -\$ 12.595- y daño moral -\$ 10.000-. Refiere que cumplió con sus obligaciones conforme lo pactado en el contrato que suscribieran en fecha 20 de enero de 2009 (v, fs. 7/8), más los adicionales encargados, no habiendo hecho lo propio la demandada con las obligaciones que asumiera, adeudando las sumas señaladas -fs. 34/43-. Por su parte, la legitimada pasiva luego de la negativa general y particular de los hechos, reconoce adeudar los U\$S 3.000, conforme lo ya abonado -cuyos recibos de pagos que acompaña a fs. 62/77, que resultan reconocidos por las partes-, sin embargo resalta que la obra no se encuentra terminada en atención a lo contratado, siendo que dicha suma representa el 20% que debía abonarse a su finalización -conf. cl. 4ª. del contrato. En tal sentido enumera los trabajos faltantes y los que considera que han sido defectuosamente realizados. Concluye que resulta improcedente que el actor pueda afirmar que ha entregado la obra terminada. Seguidamente incoa reconvención por cumplimiento de contrato persiguiendo que se condene al actor a la realización de los trabajos pendientes y la reparación de los defectuosos, bajo apercibimiento de que se condene al pago del importe total que dicha labor demande -fs. 108/114 vta.-. La actora contesta la reconvención y opone la excepción de falta de legitimación activa sustentando su posición en cuanto a que la demandada ha recepcionado la obra sin realizar reserva alguna, y atento el tiempo transcurrido desde dicha recepción a la intimación efectuada por carta documento denunciando los errores constatados -v, fs. 13 y 79-, transcurrió con holgura el plazo previsto por el art. 1647 bis para reclamar por los vicios aparentes que tendría la obra, careciendo por ello de acción, habiendo caducado su derecho a tal fin -fs. 121/123-. El sentencinante en su decisión, hace lugar a la demanda instaurada por el Sr. Isabelino Ramón Rojas contra el Sr. Sergio Quintana, condenando a este último a abonar la suma de Pesos nueve mil ciento noventa y ocho con setenta y dos centavos (\$ 9.198,72), con más los intereses a la tasa pasiva BIP, desde el día en el que fueron denunciados los vicios por el Sr. Quintana, 26 de febrero de 2010, y hasta la fecha de su efectivo pago; y rechazándola en cuanto a la suma de Dólares estadounidenses tres mil (U\$S 3.000); impone las costas a la parte demandada vencida en un ochenta por ciento y el restante veinte por ciento a cargo de la parte actora (art. 71 del CPCC). Asimismo, rechaza la excepción de falta de legitimación activa planteada por el Sr. Rojas, con costas a su cargo y finalmente hace lugar a la reconvención deducida por el Sr. Sergio Quintana contra el Sr. Isabelino Ramón Rojas, condenando a éste último a dar cumplimiento con el contrato suscripto con el reconviniente, subsanando los vicios y defectos que han quedado determinados por la prueba pericial realizada en autos -conf. considerando ?D?-, en el plazo de treinta días de quedar firme tal decisión, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 511 del CPCC; imponiendo las costas de la reconvención al reconvenido vencido (art. 68 del CPCC). Por último, difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal prevista por el artículo 51 del decreto ley 8904/77. II. Los agravios. La actora se queja del decisorio en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación activa interpuesta; hace lugar a la reconvención; resalta la omisión de condenar al pago del saldo de precio estipulado en el contrato suscripto entre las partes y de la imposición de costas respecto de la reconvención. En relación a la excepción, reitera los conceptos vertidos al contestar la reconvención, resaltando que el derecho de la demandada de reclamar por los vicios aparentes ha caducado, por cuanto recepcionó la obra sin objeción alguna. Ello de

conformidad a lo establecido por los arts. 1646 y 1747 bis del Código Civil -ley 340-. En referencia al saldo de precio sostiene que si bien se manda a subsanar los vicios y terminar los trabajos considerados como faltantes, el sentenciante de grado no manda al accionado a pagar el saldo de precio, pese al carácter recíproco de las obligaciones contractuales asumidas, convalidando de tal forma -a su entender- una obligación sin causa y un enriquecimiento ilícito en favor de aquél. Por último, en cuanto a las costas, peticiona que las mismas sean distribuidas en forma proporcional, por cuanto la reconvencción prosperó en forma parcial, al igual que se ha efectuado al admitirse parcialmente la acción interpuesta (fs. 359/362 vta.).

III. Consideraciones generales. Vinculación contractual. Fuera de duda ha quedado aquí el vínculo jurídico que uniera a las partes; vínculo contractual locatiooperis por contratación directa efectuada entre el accionante y la demandada-reconviniente (arts. 1493 y 1629 del CC). Este Tribunal ha sostenido con anterioridad -causas n° 87.972, 89.034- que tal vinculación contractual -contrato de obra- puede ser definida, en palabras de Spota, como "un contrato por el cual una de las partes denominada locador de obra (empresario, constructor, contratista y en su caso profesional liberal, autor artista) se compromete a alcanzar un resultado material o inmaterial, asumiendo el riesgo técnico o económico, sin subordinación jurídica, y la otra parte, denominada el locatario de la obra (dueño, propietario, comitente, patrocinador, cliente) se obliga a pagar un precio determinado en dinero". En la locación de obra hay un resultado determinado que se produce con autonomía y propio riesgo del empresario, para ser entregado al dueño contra el pago de un precio (citado por Lorenzetti en "Tratado de los contratos", t. 2, p. 660/661). Ello es así, en cuanto concurren los elementos caracterizantes del contrato: bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, no requiriéndose la observancia de formas determinadas (art. 1140 del CC).

Este contrato no requiere para su existencia formalidades especiales, y queda concluido por el solo acuerdo de las partes, expresado verbalmente o por escrito, en forma expresa o tácita, pero eso sí, el consentimiento debe ser claro e inequívoco, porque constituye la base y esencia de la contratación. Para establecer su existencia es admisible toda clase de pruebas, entre ellas la realización misma del trabajo; la de testigos y aún la de presunciones, pues lo contrario sería injusto e importaría violar el principio supremo de la buena fe que rige en todo el derecho de las obligaciones. Definida tal forma de contratación, viene firme a la Alzada la circunstancia de que se encuentra fuera de controversia que el actor celebró un contrato de locación de obra con la demandada, tal como resulta de los dichos de las partes vertidos en los escritos postulatorios y del contrato de fs. 7/8 (arts. 1137, 1198 del CC).

A la luz de tales principios, he de avocarme al tratamiento de los agravios expuestos. IV. Agravios (fs. 359/362). Analizados los argumentos expuestos por la recurrente, si bien en principio podría asistirle parcialmente la razón, lo cierto es que considero que no puede prosperar, sin perjuicio de la conclusión a que en definitiva arribaré en el presente caso. La obligación de hacer la obra a cargo del empresario comprende la etapa de construcción y la subsiguiente de la entrega; esto es, la puesta a disposición del dueño en el lugar y plazo convenido. La entrega de la obra es un momento esencial de este contrato con importantísimos efectos y en lo que aquí interesa, es el acto que define la posibilidad de reclamar por los vicios, ya que estos deben existir al momento de la entrega y recepción; la recepción en la locación de obra equivale, en este sentido, a la adquisición en la compraventa (art. 2164 CC). Producida la entrega, el dueño acepta la obra como manifestación de conformidad con la obra realizada. La aceptación y la recepción son actos habitualmente contemporáneos pero podría ocurrir que el dueño inspeccionara la obra, aprobándola, pero dejándola en manos del empresario (aceptación sin recepción), o por el contrario, se produce la recepción, haciendo reservas e impugnaciones, es decir sin aceptarla. La aceptación de la obra importa la liberación de la responsabilidad por los vicios aparentes de la obra, salvo que no pudieren ser advertidos en el momento de la entrega o sean ocultos (art. 1647 bis. CC), o sean causa de la ruina posterior de la obra (art. 1646 del digesto civil) (causa n° 87.972, Sent. del 12-5-2009).

Y en tal aspecto, fuera de duda se encuentra que los vicios denunciados por la demandada reconviniente resultan ser "aparentes", en tanto se advierten a simple vista, y resultan constatados por la experticia obrante a fs. 279/284, donde se detallan minuciosamente (art. 474, CPCC), lo que podría tornar aplicable la caducidad establecida por el art. 1647 bis. Aquella circunstancia -liberación- podría considerarse corroborada por la propia conducta de la demandada, quien ante la toma de la obra, es dable presumir (art. 163 inc. 5°, segunda parte, del CPCC) que ha existido por parte de la reconviniente aceptación tácita, por cuanto no existe prueba que demuestre lo contrario (art. 384 del CPCC). Con mayor razón cuando la no aceptación o la aceptación condicionada debe ser formulada expresamente (art. 1647 bis del CC).

Y en tal aspecto cabe señalar que la intimación efectuada en fecha 26 de febrero de 2010 -v, fs. 13 y 79- denunciando la existencia de vicios en la construcción, lo ha sido en forma tardía, en tanto de la misma intimación surge que la demandada pretende el cobro de arrendamientos perdidos, en carácter de lucro cesante, hasta el mes de diciembre de 2009, lo que constituye una presunción a favor de la accionante en cuanto refiere haber entregado la obra en el mes de octubre de este último año. A tal presunción debe adicionarse la que emana de los recibos de pago -reconocidos por ambas partes- de los que surge que los pagos fueron efectuados hasta el mes de agosto, señalándose en el obrante a fs. 76 "a cuenta final de obra?". Y ello se robustece con las declaraciones testimoniales obrantes a fs. 193/197, de las cuales se desprende que los testigos son contestes en afirmar que la obra se entregó en el mes de octubre de 2009 (arts. 375, 384, 424, 456, CPCC). Respecto de tales testimonios cabe señalar que si

bien los mismos resultan ser efectuados por personas que han trabajado con el accionante, bajo su mando, lo cierto es que, si bien sus dichos deben ser apreciados con mayor rigurosidad, no existen motivos para su descalificación (arg. art. 456, CPCC). Sin embargo, no obstante lo señalado, debe valorarse en la especie si las falencias constatadas alcanzan al nivel de poder ser consideradas como ruina, en los términos del art. 1646 del Código Civil, tal como alega la demandada en su pretensión, pues de constatarse tal extremo, dejaría sin sustento la caducidad aducida. Así se ha sostenido que «el término ?ruina? a que se refiere el art. 1646 del Cód. Civil debe ser entendido como toda caída o toda inminencia de caída cuando la obra no concluyó su vida técnica o económicamente útil, abarcando aquellos ?defectos? que la tornan no idónea para su fin, no siendo necesario un derrumbe o destrucción de la cosa, sino que basta un deterioro importante» (CNCiv., Sala A, 1997/12/09, La Ley, 1999-E, 937 (42.006-S) - DJ, 2000-1-132 - JA, 1998-IV-152). Igualmente se sostiene que «por ?ruina?, en rigor, debe entenderse toda ?acción de caer o destruirse una cosa? [conf. Real academia Española, Diccionario de la lengua española, 20ª ed, 1984, t.2]. Por lo que, en primer lugar y estrictamente, la norma ha de aplicarse cuando se produzca la caída o destrucción total o parcial de lo construido». Sin embargo, el concepto de ruina ha sido ampliado por la doctrina y la jurisprudencia, comprendiéndose también en él otros casos que no son estrictamente la caída o destrucción. Se aplica, por ejemplo, este artículo a la ?amenaza de ruina?, es decir, cuando se encuentra en peligro la construcción por fallas en su estructura. Probado que los defectos pueden determinar la ruina, aun cuando ella no se haya producido, la sola amenaza autoriza a poner en marcha el mecanismo de responsabilidad previsto». También se incluye en este artículo lo que la doctrina ha denominado ?envejecimiento prematuro?, entendiéndose por tal el deterioro que sufre la obra que, estando destinada a larga duración, a los pocos años de construida se deteriora, no en sus partes estructurales (lo que encuadraría al caso en la amenaza de ruina), sino en su construcción general (revoques, instalaciones eléctricas, capas aisladoras, etcétera), de tal modo que, no habiendo alcanzado el tiempo promedio de duración, su estado es el de una cosa de una antigüedad notoriamente mayor» (Bueres-Highton, opus cit., págs. 647/648, § 5.). Siguiendo este hilo conductor, doctrinariamente se distingue que dicha ?ruina? puede provenir de: (a) vicios del suelo; (b) vicios en la construcción o (c) vicios derivados de los materiales utilizados. El primer supuesto importa toda construcción asentada sobre un lugar que no tiene aptitud para la transmisión de las cargas de que se trata; o sea, que todas las veces que la cimentación o el sistema de fundación no es adecuado para el tipo de suelo de que se trata y sobreviene una ruina. En el siguiente, -en el cual se pretende encuadrar el caso de autos- consiste en no ceñirse a las reglas del arte de construir y los reglamentos administrativos correspondientes. Respecto del último supuesto, importa la utilización de materiales no idóneos, o que no respondan a las especificaciones legales y convencionales. Ahora bien, acaecida la ruina en los términos señalados, debidamente acreditada, se configuran los distintos supuestos de responsabilidad referentes a los profesionales actuantes -vgr. arquitectos-, proyectistas o constructores, según sea el caso. Desde otro vértice y en lo que respecta a la acción que emana del art. 1647 bis, es clara la misma al hacer alusión que resulta de aplicación ante los vicios aparentes o defectos ocultos que ostenta la obra, teniendo significativa importancia a los fines de tal figura, el momento de la ?recepción de obra? o su ?aceptación? -cuestiones distintas-, en tanto comienza a computarse el plazo de caducidad para entablar dicha acción -60 días-, lo que se torna determinante para ejercer la correspondiente pretensión. Cuando los vicios adquieren una magnitud o proporción que se traduce en una definitiva imposibilidad de aprovechamiento o en la necesidad de trabajos costosos para reacondicionarla o para evitar su ruina, no es dable argumentar con la recepción de la obra -aunque los defectos fueran en parte aparentes- para sustraerse a la responsabilidad contractual de un cumplimiento defectuoso, en grado tal que equivale a una total inejecución (art. 625, Cód. Civil) [Garrido-Zago, ?Contratos civiles y comerciales?, ed. Universidad, T. II, pág. 358]. En su razón, la magnitud de los defectos de construcción alegados, como anticipara, a fin de enmarcar el supuesto de autos en la acción correspondiente que determinan las normas citadas, deben valorarse a la luz de las pruebas agregadas a la causa (arts. 375, 376, 384 y concs. del CPCC). Cabe recordar que la demandada-reconviniente incoa su pretensión sosteniendo la deficiente ejecución de la obra, resaltando que los deterioros en la edificación son producto del deficiente trabajo realizado por parte del accionante -fs. 108/114-. En tal camino, valoradas las pruebas obrantes en la causa, sin lugar a duda, resulta determinante la experticia realizada a fs. 235/284, por la cual se acredita que la razón le asiste a la reconviniente -arts. 375, 384, 457, 474 y concs. del CPCC-. En la misma, el perito arquitecto (fs. 279/284, 375 y vta.), detalla -más allá de constatar los trabajos adicionales cuyo pago solicita la recurrente- las falencias constructivas o faltantes -en revoques, instalación eléctrica, escalera, desagües, etc.-. Señala las falencias de la instalación eléctrica, en cuanto al cableado, resaltando la inexistencia de jabalina de protección para esa instalación y las personas que habitan la vivienda. Constata la inexistencia de vereda perimetral al edificio, como tampoco los travesaños del techo de madera. En cuanto a la escalera realizada, señala que los escalones fueron empalmados, cosa que no es admisible en una obra nueva. En cuanto a los revoques, informa que en la pared del altillo y lateral de la escalera observa material muy grueso, rayado y con ondulaciones. Respecto de los desagües, manifiesta que el primario de PVC, se encuentra a la vista y que para evitar roturas debería estar a una profundidad de 30 cm. o tapado con material. Que a la bañera le falta la sopapa de desagüe y además no coincide

con el caño de desagüe cloacal, por lo tanto el agua no corre correctamente sino que se derrama por el intersticio que se produce entre ambos, siendo que a la larga traerá malos olores y podredumbre en el sector baño. Refiere constatar la existencia de falsa escuadra, en un largo de 5.60mts., de 0,06 cm. Finalmente señala que si bien el inmueble en lo estructural se encuentra en buen estado, en cuanto a la seguridad, no lo es, ya que la instalación eléctrica no es segura, para los artefactos ni para las personas, no cumpliendo con las reglas del arte del buen construir, detallando los elementos que se necesitan para que la misma cumpla los requisitos de la normativa vigente -fs. 283/284-. Agrega que la construcción tiene falencias o detalles que faltan terminar o corregir como el caso de la instalación eléctrica -fs. 284-. Sin duda, los vicios que se comprobaron con la pericia técnica, permiten encuadrar este caso, en el art. 1646 CC, en un concepto amplio de ruina. Como puede reflejarse en las fotografías acompañadas -v, fs. 235/278- los defectos de construcción y faltantes, resultan impropios de una construcción nueva, quedando constatado que el accionante ha realizado un trabajo defectuoso, con omisiones, que no se condicen con el arte del buen construir y lo contratado. En razón de lo expuesto, la aplicación del art. 1646 CC y el plazo en ella contenido a fin de realizar los reclamos correspondientes a la deficiente construcción, se torna plenamente aplicable, en razón del deber de garantía que pesa sobre el constructor, por lo que la demandada, en definitiva, tiene «acción directa» contra la actora, resultando inadmisibles la excepción planteada y atendible la reconvencción interpuesta. No obstante lo hasta aquí expuesto, como fuera dicho al inicio de la presente, el vínculo jurídico que une a las partes resulta ser un contrato bilateral, con los elementos caracterizantes señalados supra. Y a su respecto, cabe recordar que los contratos deben ejecutarse e interpretarse en el camino de la buena fe contractual conforme lo señala el art. 1198 del Cód. Civil (art. 961 CCyCN). Nos reitera con frecuencia la Suprema Corte que la regla moral que impone dicho principio en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos, es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia (SCBA, Ac. 92.377, sent. del 5-IV-2006). En la especie, la demandada oportunamente alegó en su favor, ante la falta de pago del saldo de precio acordado, la aplicación de la exceptio non adimpleticontractus -arg. art. 1201, Código Civil-, resistiéndose al pago de la suma pretendida por la accionante -v, CD fs. 9-. En tal sendero, he de señalar que la posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204, con la consiguiente indemnización de daños como pretende la demandada de autos, es una facultad que se confiere a la parte que ha cumplido con su prestación frente al incumplimiento de la contraparte. Frente al incumplimiento del otro co-contratante el derecho le otorga al acreedor in bonis, entre otras, la facultad de demandar la resolución del contrato o disponerla por su propia autoridad, haciendo aplicación de la ley o pacto comisorio, con más los daños en los términos del art. 1204 del digesto civil -Código Civil y normas complementarias, Bueres (Dir.), comentario al art. 1201-. En todos los contratos con prestaciones de este tipo, el derecho del cumplidor de poner fin al contrato cuando la otra parte no cumpla con sus obligaciones se entiende implícito, no mediando diferencias en torno a la naturaleza jurídica o su fundamento, sea que se trate del llamado "pacto comisorio implícito" o "pacto expreso". En otras palabras, la facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato -sinalagma genético-, sino que también gravita en la etapa del cumplimiento -sinalagma funcional- (conf. comentario al artículo en Belluscio-Zannoni, ?Código Civil...?; pág. 998, pto. I). Esta facultad resolutoria por incumplimiento, sea expresa o tácita, constituye un elemento natural del contrato, es un derecho subjetivo de opción y su ejercicio implica la extinción de la relación jurídica (conf. ob. cit., pág. 981, pto. III). No puede obviarse en este análisis que, para poder hacer uso de la defensa de contrato no cumplido, necesariamente la inejecución que se denuncie debe ser de cierta entidad y recaer sobre los elementos esenciales de la contratación. En autos, ha quedado acreditado -conforme las pruebas individualizadas y valoradas- que la accionante no ha cumplido con sus obligaciones; no obstante ello, se encuentra reconocido por ambas partes que la demandada debe el saldo de precio contractualmente pactado en el 20% del monto total y el pago de los trabajos adicionales, incumpliendo también con las cargas asumidas (arts. 1137, 1198 y concs. del CC). Y de conformidad con ello, mantener lo decidido, tal como sostiene la recurrente, devendría en un beneficio para la demandada equivalente a un ejercicio abusivo de su derecho y un enriquecimiento incausado -arg. at. 1071, CC-. En su razón, valorando lo hasta aquí dicho, teniendo presente el principio de la anticipación del ejercicio de las pautas de la apelación adhesiva, en referencia a la recomposición positiva de la litis; todo ello a fin de no violentar normas de raigambre constitucional como lo es el art. 18 de la Const. Nacional y la tutela judicial efectiva que alberga el art. 15 de la Const. Provincial (SCBA, causa 88.683, sent. del 12-XII-2007, voto JUEZ HITTERS), en tanto la accionada al resultar parcialmente gananciosa nada objetó respecto de la cuestión analizada, y lo solicitado por la propia recurrente en cuanto al pago del saldo de precio -v, fs. 362, pto. III-, he de proponer otra solución al caso de autos. En tal sendero, he sostenido con anterioridad que tradicionalmente se acepta que los tribunales carecen de facultades para intervenir en los contratos, salvo en supuestos muy puntuales: cuando lo autoriza la ley (por ejemplo, si se trata de resolver sobre su interpretación, su integración, su ejecución, su modificación, o su extinción) o cuando ha sido transgredida una norma imperativa de orden público. Pero, no menos lo es que uno

de los aspectos salientes de la reforma del Código Civil por ley 17.711 es la ampliación de las atribuciones del juez situación que crece aún más en Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 9, 10 último párrafo, 958, 961 CCyCN). Numerosas disposiciones le prescriben resolver el caso según equidad (arts. 907, 954, 1069, 1198, 1306, 1316 bis, 1638, 3477); con mayor latitud aún, algunas autorizan a resolver el litigio según las circunstancias del caso, es decir, "conforme a su libre arbitrio", otras establecen estándares o pautas generales de considerable plasticidad, como por ejemplo, "venta patrimonial desproporcionada" (art. 954), justa causa (art. 1972), normal tolerancia (art. 2618), causa fundada (art. 3113), y otras, como "el ejercicio abusivo de los derechos" (art. 1071) (CC0002 SI 95377, Int. del 21-9-2004). Donde se advierte el quebranto del art. 1071 del Código Civil, la Suprema Corte Provincial ha expuesto, a los efectos de la aplicación del citado artículo de la ley sustancial, que los elementos que el juzgador debe manejar no son puramente doctrinales (conf. Ac. 33.468, sent. del 4-VI-1985, Acuerdos y Sentencias, 1985/II/10, Jurisprudencia Argentina, 1986-II-606, ?D.J.B.A.?, 1986130, 154; Ac. 33.504, sent. del 4/VI/1985, Acuerdos y Sentencias, 1985/II/9, ?D.J.B.A.? ; Ac.), pues la norma no exige un análisis lógico formal sino una valoración de conductas y resultados acaecidos en la vida real (conf. Ac. 34.592, sent. del 23-VIII-1985, Acuerdos y Sentencias, 1985-II-506, La Ley 1986-B-420, ?D.J.B.A.?, 1986-130, 33) lo que nos conduce a reparar en las circunstancias de hecho de la causa, que en su atención y de conformidad con los elementos fácticos habidos, considero que la conducta del demandado no se condice con el principio de buena fe y equidad que deben primar al momento de cumplir con las obligaciones que asumiera. En virtud de tal circunstancia, y conforme lo dicho, se aprecia evidente que no se ha cumplido con las obligaciones asumidas al momento de suscribir tal acuerdo vulnerándose la igualdad que las partes tuvieron en miras al momento de celebrarlo -arts. 953, 1197, 1198, 1071, 1137 y concs. del CC-. De allí que mantener la decisión del a quo desestimando la acción y admitiendo la reconvencción, ordenando únicamente al accionante a cumplir con el contrato suscripto, tornaría tal cuestión en un enriquecimiento indebido a favor del reconviniente, resultando obligación de la judicatura evitar, en tanto considero que se ha vulnerado en la especie el principio de buena fe contractual que las partes deben acatar como intervinientes del negocio de marras. Sabido es que el juez debe esforzarse en buscar aquellas soluciones interpretativas de la norma, que conduzcan a la realidad y particularidad del caso, brindando la respuesta más adecuada que requiera el mismo y que satisfaga los intereses en pugna. En una palabra: debe hacer justicia, que como misión específica de los jueces, no importa otra cosa que la recta determinación de lo justo en concreto. Ello sólo se puede lograr, ejerciendo la virtud de la prudencia, animada de un vivo espíritu de justicia en la realización efectiva del derecho en las circunstancias reales que se le presenten, lo que exige conjugar los principios en la norma con los elementos fácticos del caso. De lo contrario, la aplicación de la ley se convertiría en una tarea mecánica, reñida con la naturaleza misma del derecho y conduciría, a menudo, al absurdo que ya previeron los romanos: *summiussummuniniuria* (esta Alzada, causa n° 88.156, Int. del 11-8-2009). Asimismo, deben dictar sus sentencias atendiendo al caso concreto planteado, a los hechos probados con aplicación del derecho vigente; sin embargo se encuentran habilitados a dictar sentencias pacificadoras en aras de las consecuencias que pudieren tener entre las partes litigantes o a terceros, con fundamento en principios jurídicos destinados a cumplir con una eficiente prestación del servicio de justicia, con justificación interna y externa del fallo. En definitiva, razonando el conflicto, considero que existe al menos una justa salida al entuerto. Atento a la naturaleza de los reclamos propuestos por la accionante y la reconviniente, soy de la idea que, aplicando el art. 505, inc. 1° del Código Civil, esto es, condenando al cumplimiento específico de lo adeudado, que no es otra cosa que lo perseguido por la ley, se cumplen las obligaciones tal cual han sido previstas por las partes (Busso, Código Civil anotado, 1949, t. III, p. 208). Así, la accionante deberá cumplir con lo ordenado por el sentenciante de grado en el plazo establecido -30 días-, y la demandada deberá, una vez cumplida aquella obligación, abonar la suma establecida en la decisión bajo revisión como correspondiente a los trabajos adicionales, con los intereses que en dicha decisión se fijan, más la suma de U\$S 3.000, correspondiente al saldo de precio. Todo ello bajo apercibimiento de que en caso de incurrir alguna de las partes en incumplimiento, se torne operativo lo dispuesto por el art. 511 del CPCC. Respecto de dicha suma, debo señalar, conforme lo pactado en el contrato por ambas partes, que resultando de público conocimiento que el valor del dólar estadounidense supera holgadamente el valor en pesos establecido en dicho acuerdo (\$ 3,90), a dicho valor debe estarse, representando en definitiva un saldo de pesos once mil setecientos (U\$S 3.000 x \$ 3.90), los que devengarán un interés moratorio igual a la tasa de interés que percibe el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días (v. mi voto en causa n° 91.964, Sent. del 19-02-2013, in re, "LOPEZ JOSE ORLANDO C/ LGS CONSTRUCCIONES Y OTRO S/ COBRO DE PESOS"), desde la fecha de mora, 15 de febrero de 2010 -v, CD de fs. 11- y hasta su efectivo pago (arts. 509, 622, 1137, 1198, y concs. del Cód. Civil; 768, ap. c), CCyCN). Si bien ante la solución propuesta, podría reputarse violado el principio de congruencia al fallar de este modo, por lo cual es preciso realizar las siguientes consideraciones: Tal principio, establecido por el art. 34 inc. 4° y reiterado por los arts. 163 inc. 6°, 272 del Código Procesal Civil y Comercial, significa que, como regla general, debe existir correspondencia perfecta entre la acción promovida y la sentencia que se dicta, lo que se desarrolla en una doble dirección: el juez debe pronunciarse sobre todo lo que se pide, o sea sobre todas las

demandas sometidas a su examen y sólo sobre éstas, y debe dictar el fallo basándose en todos los elementos de hecho aportados en apoyo de las pretensiones hechas valer por las partes en sus presentaciones y sólo basándose en tales elementos (Ac. 53.747, sent. del 10-V-1994; Ac. 66.897, sent. del 16-II-2000; Ac. 76.885, sent. del 9-X-2003). La transgresión del principio de congruencia no se configura mientras exista un nexo necesario entre la fórmula propuesta en la traba de la litis y el contenido de la decisión del juzgador, pues sólo aparecería el quebrantamiento si el argumento decisorio altera aquella relación (conf. Ac. 57.592, sent. del 28-V-1996; Ac. 56.289, sent. del 11-III-1997; Ac. 61.898, sent. del 31-III-1998; Ac. 61.431, sent. del 24-III-1999; Ac. 65.135, sent. del 19-II-2002). Reafirmo mi decisión tomada en el marco de la prudente discrecionalidad del magistrado, con pie en los arts. 18, 19, 21, Cap. III del Código Iberoamericano de Etica Judicial. V. Costas. Las costas de ambas instancias deberán ser soportadas en el orden causado, en razón de que ninguna de las partes litigantes ha resultado objetivamente vencedora, atento la forma de resolverse la cuestión (art. 68 segundo párr. CPCC).

VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: En atención al Acuerdo alcanzado al votar la cuestión precedente corresponde confirmar la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios con la siguiente modificación; condenar a Sergio Quintana al pago de la suma de pesos once mil setecientos (\$ 11.700) -conforme lo establecido en el Considerando IV de la presente-, con más los intereses a la tasa que percibe el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días (tasa activa), desde la fecha de mora -15 de febrero de 2010- y hasta su efectivo pago (arts. 509, 622, 1137, 1198, y conchs. del Cód. Civil; 768, ap. c), CCyCN), en el perentorio término de diez (10) días de consentida esta sentencia. (arts. 242, 260, 266, 267, 374, 375, 384, 457, 474, 511 y conchs. del CPCC; 505, 953, 1071, 1137, 1198, 1646, 1647 bis y conchs. del Código Civil; 218, Código de Comercio). Las costas de ambas instancias deberán ser soportadas en el orden causado, en razón de que ninguna de las partes litigantes ha resultado objetivamente vencedora, atento la forma de resolverse la cuestión (art. 68 segundo párr. CPCC).

Los honorarios se regularán cuando lo hayan sido los de primera instancia (arts. 31 y 51 ley 8904). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA** Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal confirma la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios con la siguiente modificación; condenar a Sergio Quintana al pago de la suma de pesos once mil setecientos (\$ 11.700,00) -conforme lo establecido en el Considerando IV de la presente-, con más los intereses a la tasa que percibe el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días (tasa activa), desde la fecha de mora -15 de febrero de 2010- y hasta su efectivo pago (arts. 509, 622, 1137, 1198, y conchs. del Cód. Civil; 768, ap. c), CCyCN), en el plazo perentorio de diez (10) días de consentida esta sentencia. (arts. 242, 260, 266, 267, 374, 375, 384, 457, 474, 511 y conchs. del CPCC.; 505, 953, 1071, 1137, 1198, 1646, 1647 bis y conchs. del Código Civil; 218, Código de Comercio). Las costas de ambas instancias deberán ser soportadas en el orden causado, en razón de que ninguna de las partes litigantes ha resultado objetivamente vencedora, atento la forma de resolverse la cuestión (art. 68 segundo párr. CPCC). Los honorarios se regularán cuando lo hayan sido los de primera instancia (arts. 31 y 51 ley 8904). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

022691E