

## Cobro De Pesos Tareas De Refaccion Incumplimiento En El Pago

### JURISPRUDENCIA

### Cobro de pesos. Tareas de refacción. Incumplimiento en el pago

Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de cobro de pesos por las refacciones realizadas por el actor para el consorcio demandado, pues no se está obligando a este último a abonar un servicio deficiente y técnicamente inconcluso, sino que, por aplicación de las normas vigentes y por no haber ejercido mínimamente sus derechos en tiempo y forma, aquel que hubiera podido eximirse del pago aceptó silentemente los defectos y con su pasividad se tornó operativa la ley y perdió sus derechos. En Buenos Aires, a los 9 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidas las señoras juezas de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?ANGEL P. A. CHIARELLO S.A.C.I.F. C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO BERNARDO DE IRIGOYEN 190 C.A.B.A. S/ ORDINARIO? (Expte. 23335/2013), en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debía votarse en el siguiente orden: Vocalías N° 6, N° 4 y N° 5. Dado que la N° 5 se halla actualmente vacante, intervendrán las Doctoras María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero y Matilde E. Ballerini (art. 109 RJN). Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La señora Juez de Cámara Doctora María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero dijo: I. La Causa: i) Ángel P. A. Chiarello S.A.C.I.F., promovió demanda contra Consorcio de Propietarios edificio Bernardo de Irigoyen 190 C.A.B.A. por el cobro de \$ 48.472, intereses y costas. Explicó que la demandada le encargó un trabajo de colocación de pisos de mármol en el hall del edificio, para lo cual debía levantar el existente, picar y retirar escombros, proveer mezcla y colocarlo según color y espesor requerido. Relató que a tal fin, el 29/06/2012 confeccionó un presupuesto que fue recibido y firmado de conformidad por la administradora del consorcio Marta Granados, por un total de \$ 77.500 más I.V.A. Precisó que al momento de contratar se convino expresamente que se abonaría el 50% del trabajo por adelantado, el 25% al comenzar las tareas y el saldo al finalizar. Agregó que con posterioridad el ?consorcio? encomendó la provisión de nuevos materiales y la realización de un trabajo adicional no incluido en el presupuesto, consistente en la colocación de un zócalo en todo el perímetro del hall de entrada, una solía para portería, dos para la puerta del ascensor y otra para el escalón de entrada, con un costo de \$ 12.100. Sostuvo que al momento de facturar el trabajo, el ?consorcio? había efectuado varios pagos a cuenta por un total de \$ 57.403, negándose a pagar el saldo de \$ 48.472 el cual le fue reclamado desde noviembre de 2012 e intimada fehacientemente el 08/01/2013. Ofreció prueba. ii) A fs. 86/90 se presentó Cándida Marta Granados en su carácter de administradora del Consorcio de Propietarios Bernardo de Irigoyen 190, contestó demanda, realizó una negativa de todos y cada uno de los hechos invocados, y solicitó su íntegro rechazo con costas. Reconoció haber suscripto el presupuesto y negó que se hubiera encomendado un trabajo adicional de colocación de zócalo, tarea que se tuvo que realizar como consecuencia del error de la actora al calcular la medida del hall y por cuanto en determinados sectores, las placas de mármol no llegaban hasta la pared; ocurriendo similar situación con las solías que debieron colocarse para ocultar deficiencias. Que a fin de constatar el deficiente trabajo que le pretendían cobrar, encomendó a Vidogar Construcciones S.A. la realización de un informe técnico donde quedaron documentados un sin número de irregularidades en el trabajo encomendado. Opuso excepción de incumplimiento contractual en los términos del C.Civ. 1201 y dedujo reconvencción por daños y perjuicios conforme C.Civ. 1204, derivados de la inejecución en forma de las tareas. Invocó la ley de defensa del consumidor, reclamó la suma de \$ 168.000 equivalente a la suma que al tiempo de su presentación demandaría realizar nuevamente todo el trabajo y solicitó la aplicación de daño punitivo. Ofreció prueba. iii) A fs. 116/9 la sociedad actora contestó la reconvencción formulando una negativa primero genérica y luego pormenorizada de los hechos expuestos por el ?consorcio?. Afirmó que tal como lo expusiera en su demanda, el 29/11/2012 finalizó los trabajos contratados, sin que la reconviniendo formulara reclamo alguno, por lo cual vencido el plazo de treinta días al que alude la L.D.C. 23 su reclamo resultó extemporáneo. Desconoció la documentación acompañada y ofreció prueba. iv) A fs. 136/137 la demandada contestó la excepción de prescripción opuesta por la actora con fundamento en el art. 23 de la L.D.C. solicitando su rechazo y ofreció prueba. II. La Sentencia de Primera Instancia: El sentenciante hizo lugar a la demanda interpuesta por Ángel P. A. Chiarello S.A.C.I.F. contra Consorcio de Propietarios Edificio Bernardo de Irigoyen 190, a quienes condenó a abonar la suma de \$ 48.472 con más sus intereses, rechazó la reconvencción e impuso las costas a la parte demandada vencida (Cpr. 68). III. Los Recursos: La demandada disconforme con el acto jurisdiccional lo apeló a fs. 320. Sostuvo el recurso que originó la intervención de este Tribunal con la expresión de agravios de fs. 327/330, respondida a fs. 333. IV. La decisión: i. Luego de sintetizar los resultandos plasmados por el sentenciante y las consideraciones acerca de la ley aplicable argumenta el ?consorcio? con relación al objeto del litigio, que el sentenciante entiende que la factura objeto de la pretensión se encuentra consentida y reseña la actividad de su parte que a su entender reflejaría una actitud

pasiva ante los reclamos de la actora. Continúa mencionando que el Juez toma en consideración los trabajos adicionales para concluir que ello mereció oportuno rechazo al responder el traslado de la reconvencción. Sin embargo -continúa- en el punto III. a) luego de reconocer la condición de consumidor del ?consorcio?, que tiene por ciertas las imperfecciones detectadas por aquél. Critica que a pesar de haber reconocido la mala calidad de la obra, considere que el derecho a reclamar que asiste a su parte, no fue ejercido en tiempo adecuado, y por ende caducó el derecho del ?consorcio? a reclamar los daños y liberar a la actora de los comprobados vicios. Así sintetiza los considerandos. ii. El punto central de la crítica del ?consorcio? se focaliza en que el sentenciante privilegia la ?verdad formal? frente a la ?verdad real?. No comprende como luego de reconocer expresamente las imperfecciones detectadas en la obra, según prueba pericial, desheche la verdad objetiva de un trabajo deficiente por no haber articulado oposición en el breve lapso que estatuye la ley del consumidor. Efectúa varias consideraciones sobre este aspecto; incluso con sustento en opiniones de Couture. Recuerda haber señalado al contestar demanda la realización de innumerables reclamos al advertirse la gran cantidad de fallas que presentaban las tareas. Se queja de que el sentenciante no considerara esas afirmaciones y ?prefiera? entender que no hubo adecuados reclamos, ignorando que en la vida consorcial generalmente no se atienden a ritualismos, sino que encuadra en formas coloquiales entre las partes. Señala que en las relaciones de consumo la interpretación debe realizarse en favor del debitoris. Puntualiza que se está obligando al ?consorcio? a abonar un servicio deficiente y técnicamente inconcluso. Cuestiona la actitud intransigente de la actora y cita un fallo que aludiría a la posibilidad de efectuar reclamos fuera del plazo legal. Concluye invocando el art. 42 de la C.N. iii. He efectuado la síntesis que antecede para demostrar al ?consorcio? que ninguna de sus quejas cumple con el mandato legal impuesto por CPR. 265. Es carga del impugnante de un decisorio formular respecto de las partes del mismo que lo afectan, una crítica concreta y razonada. Tal carga deviene impuesta por imperio de la norma contenida en el CPR. 265 citado, que en rigor exige que la expresión de agravios debe estar dotada de idoneidad procesal e intelectual. Su incumplimiento provoca, en virtud de la infracción que implica, la consecuencia desfavorable a la que alude el CPR. 266. Es que, no desvirtuó ninguno de los sólidos fundamentos en los que el sentenciante basó su decisión. En el punto b) -fs. 309- precisó los detalles y la actitud pasiva del demandado quien recibió la factura y dejó transcurrir el plazo establecido por el art. 474 del Cód. Com. sin impugnarla hasta el momento de contestar la demanda once meses más tarde, y guardó silencio ante las intimaciones formales acreditadas. Va de suyo que no puede escudarse el ?consorcio? en que la vida consorcial no se atiende a ritualismos, ya que bien pudo recurrir a testigos y por sobre todo, porque cada uno de los habitantes del país está sometido al cumplimiento de las leyes. La informalidad de las relaciones personales, no impide que cada habitante invoque lo que ha hecho dentro de la informalidad y acredite tal extremo. Los testigos pueden ser una vía idónea y adecuada para justificar el haber hecho lo que se afirma haber realizado, en el caso, reclamos. Y si bien según el acontecer normal de las cosas nadie permanece impasible frente a un reclamo por carta documento, mucho menos un consorcio de copropietario que se encuentra administrado por quien es cuanto menos idóneo o experto en ese tipo de actividad, que se vincula con el cumplimiento estricto de una serie de disposiciones legales y reglamentarias. Tampoco advierte el quejoso que el sentenciante reconoció la condición de consumidor del ?consorcio? y examinó detenidamente la excepción de ?prescripción? opuesta en los términos del art. 23 de la ley 24.240, interpretó la situación a favor del consumidor y extendió el plazo para efectuar el reclamo conforme el art. 1647 bis del Cód. Civ. que le otorga el doble de plazo. Explicó el sentenciante la diferencia entre prescripción y caducidad y todos los detalles referidos al tipo de daño. Destacó con precisión que no se acreditaron los ?innumerables reclamos? que dice haberle efectuado a la actora, los que sólo sustenta en sus propias afirmaciones y en esta ocasión en la falta de ?ritualismo? en la vida consorcial al que ya me he referido. A fs. 315 abundó el sentenciante en mayores fundamentos para sustentar su fallo, sin que ninguno de ellos fuera rebatido. En síntesis, no se está obligando al ?consorcio? a abonar un servicio deficiente y técnicamente inconcluso, sino que por aplicación de las normas vigentes y por no haber ejercido mínimamente sus derechos en tiempo y forma, aquél que hubiera podido eximirse del pago, aceptó silenciosamente los defectos y con su pasividad se tornó operativa la ley y perdió sus derechos. La necesidad de que exista certeza en las situaciones jurídicas y su consolidación, es una exigencia del interés general. Ergo, los plazos para el ejercicio de las acciones deben ser respetados para hacer cesar la incertidumbre. Las antedichas conclusiones me eximen de considerar los restantes argumentos esbozados por el recurrente (CNCom., esta Sala, mi voto, in re ?Perino, Domingo A. c/ Asorte S.A. de Ahorro para fines determinados y otros s/ ordinario?, del 27/08/89; C.S.J.N., ?Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica? del 13/11/86; ?Soñés, Raúl E. c/ Administración Nacional de Aduanas? del 12/02/87, entre otros). Por lo expuesto propiciaré al acuerdo la confirmación de la sentencia. VI. Costas. Por último, subrayo que es principio general en materia de costas que es la vencida quien debe pagar todos los gastos de la contraria y, que el juez puede eximir de ellos al litigante vencido, si encontrare mérito para ello, debiendo aplicar tal excepción, restrictivamente. Estas, no importan una sanción para el perdedor, sino sólo el resarcimiento de los gastos realizados por la parte vencedora para ver reconocido su derecho. La finalidad perseguida es que tales erogaciones no graviten en desmedro de la integridad patrimonial de quien se ha visto obligado a

litigar por la actitud de su contraria. Desde tal perspectiva, no se advierte que medien aquí circunstancias arrimadas cuya peculiaridad fáctica o jurídica permita soslayar el criterio objetivo de la derrota, debiendo en consecuencia imponérselas al demandado vencido -Cpr. 68- (CNCom., esta Sala, mi voto, in re ?Anton Rosario y otros C/ Banco Macro S.A. S/ ordinario? del 06/12/17, entre otros). VII. Conclusión. Como consecuencia de todo lo expuesto propongo a mi distinguida colega: rechazar la apelación y en consecuencia confirmar la sentencia, con costas a la accionada en su condición de vencida (CPr. 68). He concluido. Por análogas razones la señora juez de Cámara doctora Matilde Ballerini adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron las señoras Jueces de Cámara, María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero y Matilde Ballerini. Es copia fiel del original que corre a fs. 1910/6 del Libro de Acuerdos Comerciales. Sala B. RUTH OVADIA SECRETARIA DE CÁMARA Buenos Aires, 9 de abril de 2018. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve: rechazar la apelación y en consecuencia confirmar la sentencia, con costas a la accionada en su condición de vencida (CPr. 68). Notifíquese por Secretaría, conforme Acordadas N° 31/11 y 38/13 CSJN. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y, devuélvase al Juzgado de origen. MATILDE E. BALLERINI MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO 028627E