

Consortio De Propietarios Cobro De Facturas Trabajos De Plomeria Cuentas Liquidadas

JURISPRUDENCIA

Consortio de propietarios. Cobro de facturas. Trabajos de plomería.

Cuentas liquidadas Se confirma la sentencia que condenó a un consorcio de propietarios a pagar las sumas adeudadas por facturas impagas en concepto de trabajos de reparación en diversas unidades funcionales, al acreditarse que las averías y los desperfectos fueron subsanados. Ello así ya que, recibidas las facturas y no impugnadas en forma oportuna, se presumen cuentas liquidadas. En Buenos Aires, a los 13 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, se reúnen los Señores Jueces de Sala D de la excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, con el autorizante, para dictar sentencia en la causa ?D VARONE S.R.L. c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS ECUADOR 906 s/ ORDINARIO?, registro n° 4805/2014/CA2, procedente del Juzgado n° 10 del fuero (Secretaría n° 19) en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo previsto por el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden, Doctores: Garibotto, Heredia y Vassallo. Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 678/682? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara, Doctor Garibotto dijo: I. La litis y la sentencia de primera instancia En apretadísima síntesis, pues los hechos y el derecho que los intervinientes en el pleito invocaron fueron suficientemente relacionados en la sentencia, este juicio versa sobre lo siguiente: i. D Varone S.R.L. demandó al Consorcio de Propietarios Ecuador 906 por cobro de la suma de \$ 102.700, más intereses y costas, por la falta de pago de los trabajos que dijo haber realizado en el edificio donde aquél tiene su sede. Manifestó en el escrito de inicio que es una empresa dedicada a construcciones civiles y sanitarias, gas, calefacción, entre otras; que una vez finalizadas las tareas por las cuales fue convocada, entregó las facturas correspondientes sin que hubieren sido observadas por el consorcio, razón por la que, sostuvo, cabría reputarlas como cuentas liquidadas conforme los arts. 73 y 474 del Código de Comercio; y añadió que reclamado el pago en forma extrajudicial, el demandado se negó a cumplir su obligación. ii. Por su parte, el Consorcio de Propietarios Ecuador 906 opuso excepciones de incompetencia en razón de la materia por considerar que el asunto que se ventila se refiere a una locación de servicios inherente al ámbito del fuero civil -planteo que fue rechazado por el juez a quo- y de falta de legitimación activa, y señaló que su parte contrató a Francisco Varone y no a la sociedad actora para la realización de los trabajos en el edificio -defensa que fue diferida al momento de dictar la sentencia aquí apelada-. Negó contrato alguno con la demandante y desconoció las facturas por los supuestos trabajos realizados durante los años 2011 y 2012. Indicó que el señor Varone fue recomendado por el administrador Sverdlov y contratado para efectuar labores por filtraciones mediante el acta de asamblea del 17.6.2008. Agregó que aquél continuó realizando distintas tareas en el edificio hasta mediados del año 2013, siendo la última factura que expidió de fecha 13.6.2013 y ningún importe se le adeuda. En fin, solicitó el rechazo de la acción. iii. El primer sentenciante rechazó la excepción de falta de legitimación activa, admitió la demanda incoada y condenó al Consorcio de Propietarios Ecuador 906 a pagar la suma de \$ 102.700, más intereses. Para decidir de ese modo, sostuvo que la cualidad activa para demandar surge de las propias facturas objeto del reclamo toda vez que aparecen confeccionadas por la sociedad actora, lo que estimó suficiente para desestimar la defensa, más aún cuando, agregó, los trabajos fueron comprobados. Dijo que tanto las facturas como el importe adeudado se encuentran registrados en los libros de la demandante, por lo que asiste razón a la accionante. Para ello tuvo en cuenta el peritaje contable que no fue observado por la defensa y la falta de contabilidad llevada en legal forma por esta última, lo que consideró un indicio en contra de los dichos. Asimismo, hizo mérito de la pericia arquitectónica, la conclusión de la consultora técnica y ciertos testimonios, y halló acreditados los trabajos realizados en el edificio sede del consorcio que luego fueron facturados. Aclaró que, si bien el perito arquitecto estimó elevados los importes allí plasmados, ello no fue cuestionado por la demandada en su defensa, donde sólo negó la realización de tales tareas. De este modo, juzgó procedente el reclamo e impuso al consorcio las costas generadas en la litis. II. El recurso. Apeló el demandado en fs. 685, quien expresó los agravios de fs. 705/706, que merecieron la respuesta de su contradictora en fs. 708/710. i. Se quejó de que el juez a quo al rechazar la excepción de falta de legitimación activa hubiere considerado ?la cuestión de derecho? (sic), esto es las facturas confeccionadas por la actora, y no haya tenido en cuenta la cuestión de hecho sucedida con anterioridad. Al respecto, reiteró que fue a Francisco Varone a quien contrató, cuya última factura la emitió el día 13.6.2013, y que luego de desvincularse con esa persona a mediados de junio de 2013, la empresa D Varone S.R.L. le presentó 36 facturas fechadas a partir de julio, agosto, septiembre y octubre de 2013 por supuestos trabajos realizados en el edificio durante los años 2011 y 2012. Expresó que ello fue lo que lo motivó a oponer la defensa articulada. ii. Se agravió de que se hubiere concluido que no formuló reclamo alguno una vez recibidas las facturas emitidas por la actora el 19.10.2013, señaló que, por el

contrario, su parte envió una carta documento rechazando la pretensión de cobro por aquellos supuestos trabajos en los términos del art. 474 del Código de Comercio. Por ende, pidió que no se las considere cuentas liquidadas. iii. Cuestionó que se hubiere hecho lugar a la totalidad del reclamo sin ponderar que se emitieron dos facturas (nro. 5169 y nro. 5170) por el mismo supuesto trabajo y que ello fue advertido por el perito arquitecto, por lo que solicitó se resuelva en consecuencia. iv. Negó que las labores facturadas por la actora hayan sido efectivamente realizadas. Sobre esto, dijo que el perito arquitecto concluyó en su dictamen que algunos trabajos fueron desprolijos, en otros casos no se pudo apreciar si fueron efectuados o no, otros se realizaron a medias y que por un mismo trabajo se facturó dos veces. v. Se quejó de que se hubiere considerado que no cuestionó los montos facturados. Contrariamente, alegó que en la contestación de demanda rechazó la prueba documental ofrecida por la actora por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley 3254/09 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto a la especificación de la calidad del material, precio del mismo y de la mano de obra. Destacó que no es idóneo en la materia por lo que mal pudo haber cuestionado los montos, como sí lo hizo el perito arquitecto en su dictamen. Además, criticó la postura asumida por el primer sentenciante en cuanto entendió que no le corresponde dirimir sobre la proporcionalidad de las sumas facturadas por la accionante. III. La solución. Es sabido que la fundamentación del recurso no puede consistir en la reiteración de argumentaciones formuladas en otras etapas del proceso o en un mero disenso con los criterios expuestos por el juez para fundar la sentencia. Tal parece ser lo que aquí acaeció: para formar convicción sobre esto alcanza con advertir que, tal y como fue concebida, la pieza recursiva sólo trasunta una mera discrepancia respecto de lo que fue juzgado, sin que exista una sola línea que persuada del desacierto o error en que pudiera haber incurrido la sentenciante de la anterior instancia. Cabe señalar que el memorial debe contener una exposición jurídica que efectúe un análisis serio, razonado y crítico de la resolución apelada tendiente a demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben precisarse así, los errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones, lo que es así, pues en una expresión de agravios no basta el quantum discursivo sino la qualitae razonativa y crítica (art. 265 del Cód. Procesal). No alcanza el disenso con la sentencia, pues disentir no es criticar, al punto que el recurso debe bastarse a sí mismo. Esto es así, pues tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haber sido interpretados los hechos de modo distinto de lo apreciado por el juez, si bien constituyen modalidades propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial. Por el contrario, la refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que el juez de la primera instancia basa su pronunciamiento y la indicación de las circunstancias fácticas y razones jurídicas en virtud de las cuales el apelante tacha de equivocadas las conclusiones del fallo, son presupuestos esenciales para que el acto procesal intentado configure una auténtica expresión de agravios, de lo que se sigue que discutir el criterio de valoración judicial sin apoyar la oposición o dar base jurídica a un enfoque distinto, no es expresar agravios (esta Sala, ?Tetra Pak S.R.L. c/ Gemmo América S.A.?, 12.4.16; íd., ?Pfeiffer Romina Constanza y otros c/ Crucero Este S.A.?, 23.8.16; íd., ?Alvarez de Cardarelli, Olga Irene c/ Universal Assistance S.A.?, 3.11.16; íd., ?Somnitz, Evelyn c/ Obra Social del Personal de Entidades Deportivas y Civiles?, 24.11.16; íd., ?Cornejo, Cristián c/ Dátola, Cristián Oscar?, 22.12.16). Bueno es recordar que, según enseña la doctrina, la expresión ?crítica razonada? implica que ?El apelante debe fundamentar la expresión de agravios sobre la base de los errores en que ha incurrido la sentencia, según su apreciación. A tal efecto, no interesa si esos errores son de hecho o derecho; en la primera hipótesis se las pone de manifiesto teniendo en cuenta lo alegado y probado en la causa, y en la segunda, la argumentación jurídica está dirigida a rebatir la tesis jurídica del sentenciante?. Y en lo que concierne a la ?crítica concreta? señala que ?el análisis crítico del fallo debe ser efectuado punto por punto -se entiende que nos referimos a aquellos que lesionan el interés del apelante-; no olvidemos que la omisión de crítica acerca de alguno de ellos implica el consentimiento. No se considera expresión de agravios la mera disconformidad o discrepancia...? (cfr. Serantes Peña-Palma, en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, Buenos Aires, 1983, tº. I, pág. 629; también y en esa misma línea Fenochietto-Arazi, en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, Buenos Aires, 1983, tº. I, pág. 835; Guasp, en ?Derecho procesal civil?, 2º ed., Madrid, 1956, pág. 1427; Cúneo Libarona, en ?La deserción de instancia por falta de expresión de agravios?, publ. en LL 1978-B-483; Podetti, en ?Tratado de los recursos?, Buenos Aires, 1958, pág. 614; Colombo, en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, 4º ed., Buenos Aires, 1975, pág. 445, nota 385). Ninguno de ambos extremos aparecen cumplidos por el apelante no obstante lo cual, con el objeto de resguardar su derecho de defensa, que ingresaré al estudio de los agravios que introdujo esa parte. i. A través de la excepción de falta de legitimación se investiga si el accionante o el accionado están investidos de la legitimatio ad causam, esto es, si existe identidad entre la persona del actor y aquella contra la cual la acción esta concedida (activa), o entre la persona del demandado y aquella contra la cual se concede (pasiva). Es la demostración de la calidad de titular del derecho del demandante y de la calidad de obligado del demandado lo que determina, o no, la admisión de la defensa. En consecuencia, la legitimación es la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inferida en su posición respecto del acto, diferenciándose de la capacidad en que está expresa una aptitud intrínseca del sujeto, mientras que aquella se refiere directamente a la relación jurídica y sólo a través de ella a

los sujetos (cfr. Morello-Sosa Berizonce, en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados?, ed. Platense, La Plata, 1970, tº. IV, pág. 334; también Alsina, en ?Derecho Procesal, ed. Adiar, Buenos Aires, 1956, tº. I, págs. 388/393; y Palacio, en ?La excepción de falta de legitimación manifiesta para obrar?, publ. en ?Revista Argentina de Derecho Procesal? nº 1, Buenos Aires, 1960, pág. 168; mismo criterio en esta Sala, ?Azzi, María Marcela c/ Cramptel S.A.?, 1.11.16; íd., ?Caran Automotores S.A. c/ Volkswagen Credit Compañía Financiera S.A.?, 14.2.17; íd., ?Alba Jet S.A. c/ Constantino D. Tisi y Hno. S.A.?, 7.3.17; íd., ?Actividad Médica S.A. c/ Well Being S.A.?, 19.10.17). Sentado ello, se desprende palmariamente de las constancias de autos que la sociedad actora reviste calidad suficiente para demandar como lo hizo. En efecto. (i) Las facturas que sustentan el presente reclamo aparecen expedidas por la actora D. Varone S.R.L. al Consorcio de Propietarios Ecuador 906 demandado (v. fs. 94/167) y fueron recibidas por la administración de este último sin que se las observara en tiempo oportuno (fs. 91/93), sólo con ello alcanza para desestimar la queja formulada. Resulta irrelevante lo manifestado por la quejosa en su escueto memorial en torno a que contrató a Francisco Varone a título personal y no a la empresa accionante para la realización de labores en el edificio, pues no surge ningún elemento de la causa que demuestre que fue a esa persona física a quien se encomendó la ejecución de los trabajos detallados y facturados durante los años 2011 y 2012 cuyo pago aquí se demandó. Nada aporta tampoco la factura acompañada por la demandada que fuera emitida por Francisco Varone -cuyo formato es similar al que utiliza la accionante, vgr. logo-, pues es ajena al reclamo pretendido y bien pudo ser confeccionada por un trabajo realizado en forma particular en su carácter de monotributista, distinto del que efectúa en la sociedad actora de la que es apoderado, según el testimonio que brindó en fs. 515vta. y se desprende del apoderamiento glosado en fs. 2/4. (ii) En tal marco, aunado al resultado del peritaje contable que corroboró la registración de las facturas cuestionadas y los testimonios brindados por el administrador del consorcio -en aquel tiempo Marcelo Sverdlov-, su colaboradora Margarita Miranda y su empleado Juan B. Villagra, como así también el del propio Francisco Varone, que reconocieron la relación comercial entre los justiciables, además de la emisión y recepción de tales instrumentos (fs. 489/491, fs. 496, fs. 497 y fs. 515/520, respectivamente), es que considero que el rechazo del primero de los agravios viene impuesto. Bueno es hacer referencia a la declaración del mencionado exadministrador Marcelo Sverdlov vertida en fs. 489/491, que explicó que desde el comienzo de sus funciones como tal -aproximadamente en el año 2007- el consorcio comenzó a contratar los servicios de la empresa actora para que realizara trabajos por serios problemas de humedad en las distintas unidades (respuestas a la 1º y 2º pregunta); afirmó haber recibido documentación de parte de ?D. Varone S.R.L.?; detalló el mecanismo de contratación con aquella; y reconoció que la actora realizó trabajos durante los años 2011 y 2012 y que el consorcio los adeudaba (respuestas a la 8º y 10º pregunta). (iii) Huelga destacar que este testimonio, que no fue impugnado por la defensa y es examinado según la regla del art. 456 del Código Procesal y su doctrina, coordina con cuanto emerge de la aludida pericia contable que valoro con los alcances del art. 477 del mismo cuerpo legal. Sólo recordaré -con esto finalizo esta parte de la ponencia- que en la apreciación de la prueba testimonial, el magistrado goza de amplia facultad: admite o rechaza la que su justo criterio le indique como acreedora de mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito que obren en el expediente, y es precisamente por esto que excluir el mérito de las declaraciones testimoniales resulta injustificable, toda vez que implicaría una limitación a la libre valoración -sobre la credibilidad que le merezcan los testimonios- que es propia del juez. Máxime en este caso, lo reitero, cuando la idoneidad de la testigo cuya declaración fue recibida en la litis no mereció impugnación (esta Sala, ?Sistemas Analíticos S.A. c/ Becton Dickinson Argentina S.R.L.?, 1.11.16; cfr. Fenochietto-Arazi, en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, Buenos Aires, 1983, tº. 2, pág. 446). Nada más sobre este primer asunto diré. ii. Zanjada la cuestión referida a la legitimación para obrar de la parte actora, ingresaré a la cuestión de fondo, esto es, si los trabajos facturados fueron realizados y si los mismos se encuentran impagos. Veamos. (i) En cuanto a lo primero, resulta que tanto las conclusiones del peritaje arquitectónico como las que surgen del informe emitido por la consultora técnica (fs. 608/610 y fs. 632/639, respectivamente) son coincidentes en cuanto a que los trabajos de reparación, en su mayoría de plomería, no sólo fueron ejecutados en las distintas unidades del edificio sino también que fueron correctamente realizados. Si bien el perito arquitecto opinó que los detalles de terminación en algunos casos fueron desprolijos o no se pudo determinar con exactitud la tarea realizada -único argumento del que hace eco el consorcio en su memorial-, lo cierto es que esa apreciación del experto no desvirtúa la eficacia atribuible a las reparaciones efectuadas: de la propia pericia se desprende que las averías y desperfectos fueron subsanados. Y a esto se suma -y dirime este asunto- que cada uno de los condóminos de las unidades funcionales donde se efectuaron esos trabajos prestaron su conformidad con el resultado de la obra (cfr. fs. 94/167). Así pues, no asiste razón a la recurrente en cuanto a lo tratado. (ii) Tampoco lleva razón el apelante en cuanto a que las facturas emitidas por la actora fueron tempestivamente rechazadas por el consorcio. No la lleva, porque cuando tal cosa pretendió hacer el administrador Sverdlov mediante la carta documento de fs. 90 (su copia corre en fs. 8) que suscribió el 21.11.2013, el plazo regulado por el art. 474 del Código de Comercio habíase consumido: véase que la totalidad de las facturas en cuestión fueron recibidas en la sede de la administración del consorcio: tres de ellas el

25.7.2013 por Margarita Miranda (fs. 91), una el 31.8.2013 por Juan B. Villagra (fs. 92), y las treinta y dos restantes el 5.10.2013 también por este último (fs. 93). A lo cual se agrega (i) que ninguna prueba produjo la quejosa que demuestre que las facturas le fueron entregadas el 19.10.2013, tal como expuso en aquella misiva y reitera en su memorial; (ii) que cuando el propio administrador Sverdlov prestó declaración testimonial, interrogado de viva voz por el letrado de la defensa acerca de su conocimiento de la existencia de deudas en cabeza del consorcio, el testigo dijo que sí existían deudas para con la actora y que la carta documento se labró ?ejerciendo el derecho de defensa del consorcio que (...) no tiene obligación de reconocer expresamente hechos ni deudas? (respuesta a la 1º repregunta, en fs. 491); (iii) que sí probó la actora, por medio de las declaraciones recogidas en fs. 496 y 497 producidas por sendos empleados del tantas veces mencionado administrador Sverdlov (me refiero a los testigos Margarita Ángela del Carmen Miranda y Juan Bautista Villagra), que las susodichas facturas fueron recibidas por ellos (fs. 496 y 497); y (iv) que tanto el perito contable como el consultor técnico en esa especialidad concluyeron que las facturas y los montos reclamados se encuentran registrados y pendientes de pago en los libros que en legal forma lleva la sociedad actora, y que el administrador del consorcio de propietarios optó por no exhibir documento alguno que pudiera desvirtuar lo que resulta de la contabilidad de su adversaria (fs. 55/556 y 569/576, respectivamente). Probado lo anterior, alcanza con recordar que recibidas las facturas y no impugnadas (rectius: ?reclamadas? según la letra con que fue concebido el anteúltimo párrafo del art. 474 del Código de Comercio entonces vigente) en forma oportuna se presumen cuentas liquidadas: esto es así porque el silencio guardado por el destinatario de esos papeles de comercio equivale a su conformidad y aceptación (esta Sala, ?Digital Voice S.A. c/ Telecom Personal S.A.?, 19.2.14; íd. ?Tecnologías Racionales S.A. c/ Procesadora Regional S.A.?, 12.10.17; también CNCom Sala C, ?Vigolo Javier Fernando c/ Coto C.I.C.S.A.?, 3.4.14; íd. ?Madelan S.A. c/ Beorlegui Javier Gustavo?, 30.10.14; entre otros); y si bien no olvido que la presunción establecida en la norma de mención es iuris tantum y por lo tanto es de aquellas que admiten prueba en contrario, ya hemos visto que esa prueba no fue rendida en el expediente. (iii) El agravio vinculado a la duplicidad de facturas tampoco, según mi juicio, debe prosperar. Dos argumentos sustentan esta solución. El primero se refiere a lo que fue facturado: si bien las facturas nros. 000100005169 y 000100005170 que se vinculan con los ?conformes? nros. 11892 y 11893 (fs. 109/110 y fs. 111/112, respectivamente) hacen referencia a trabajos de plomería realizados en un mismo día -15.12.2012- en una misma unidad funcional -la nro. ?17?-, ambas dan cuenta de la realización de dos tareas bien diversas: en la primera se facturaron los trabajos derivados del reemplazo completo de los desagües (del drenaje), mientras que la restante ilustra del costo de la tarea referida al cambio de las cañerías de distribución de agua fría y caliente (de la alimentación), cuyo precio es diverso (\$ 5.200 y \$ 5.700). El segundo es derivación del anterior: ocurre que no sólo quien habita la mencionada unidad funcional dio su conformidad respecto de tales tareas, sino que -quedó demostrado en el apartado anterior- ningún reclamo tempestivo efectuó el consorcio al respecto luego de recibidas ambas facturas. Es todo esto lo que desmorona el andamiaje sobre el que fincó esta queja. (iv) No soslayo, por fin, que el perito arquitecto opinó en su dictamen pericial que los precios facturados fueron elevados aunque, sin embargo, también dictaminó que ?las reparaciones que se realizan en los edificios son siempre más costosas que la construcción misma, por tener que romper y luego volver a dejar todo lo más parecido posible a lo que estaba (...) No siempre se consigue el corralón más barato ni está todo el material necesario en tiempo y forma. Todo esto hace que el rango de precios (posibles sea muy amplio? (sic, fs. 609 vta. pregunta 1 de la actora); y que poco después, al contestar el pedido de explicaciones de la parte actora de fs. 616, señaló que ?es difícil ponderar valores uniformes por el altísimo número de elementos que intervienen en cada trabajo y la escasa información que surge en cada remito o factura? (sic, fs. 623vta.). Más allá, entonces, de la manera en que ha quedado relativizada aquella primera opinión con propios dichos del mismo experto, resulta que la carencia de prueba alguna que demuestre la acusada desmesura del precio de la obra deja sin sustento a esta última queja que la defensa articuló. IV. La conclusión. Propongo, entonces, al Acuerdo que estamos celebrando desestimar el recurso introducido por el Consorcio de Propietarios Ecuador 906 y, por consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia en todos sus términos. Con costas de Alzada a la demandada vencida. Así voto. Los señores Jueces de Cámara, doctores Heredia y Vassallo adhieren al voto que antecede. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Desestimar el recurso que introdujo la demandada. (b) Confirmar en un todo la sentencia apelada. (c) Imponer las costas de Alzada a la demandada vencida. Notifíquese y una vez vencido el plazo del art. 257 del Código Procesal, devuélvase la causa al Juzgado de origen. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13). Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara 028504E