

Contrato De Locacion De Obra Falta De Pago

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación de obra. Falta de pago

Se confirma la

sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por daños y perjuicios derivados de la resolución contractual, en el entendimiento de que no existe prueba alguna de la que pudiera concluirse que se produjo el abandono de la obra. En la ciudad de General Roca, a los 26 días de diciembre de 2017. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "AGUIRRE MARTIN EZEQUIEL C/ ZUÑIGA GRACIELA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)" (Expte. N° A-2RO-397-C9-14), venidos del Juzgado Civil N° Nueve, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron: EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Se han radicado los presentes, al efecto de la resolución de los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada reconviniendo Sra. Zuñiga Graciela, contra la sentencia definitiva de primera instancia de fecha 07 de julio de 2017 obrante a fs. 365/383 vta.. 1.- A fs. 402/405 vta. se ha presentado la expresión de agravios de la recurrente; los que han sido contestados por la contraparte a fs. 407/408. 2.- La sentencia puesta en crisis ha hecho lugar parcialmente a la demanda promovida por el actor Sr. Martín Ezequiel Aguirre, condenando a la Sr. Graciela Zúñiga a abonar al primero la suma de pesos \$ 12.047,26 más el cálculo de intereses acorde lo ordenado por la Sra. Juez de primera instancia. Asimismo ha rechazado la reconvenición interpuesta por la Sra. Graciela Zúñiga. Por último ha impuesto las costas del proceso -habida cuenta del progreso de la demanda y el rechazo de la reconvenición- a la demandada reconviniendo, en atención al principio objetivo de la derrota.- 3.- Por una parte, contra la sentencia condenatoria y el rechazo de la reconvenición se ha alzado la demandada. Su agravio principia por entender que la sentenciante de grado no ha valorado de manera correcta la prueba rendida en autos. Es así que describe que no se ha tomado en cuenta el acta notarial de fs. 214/215, la pericial del consultor técnico Ing. Juan Carlos Fernández -obrante a fs. 207/213-; como también la documental que fuera reconocida por todos los otorgantes; de la que entiende se desprenden como demostrados los gastos que tuvo que realizar la recurrente para culminar la obra que había encargado al actor.- Afirma a su vez, que la sentenciante ha analizado parcialmente la declaración de los testigos e interpretado a favor del actor cuestiones fácticas debidamente probadas sin darle la importancia que las mismas tenía para la obra.- Si bien ha dejado aclarado que coincide con el criterio de varios considerandos de la sentencia, entiende que la judicante no ha tenido en cuenta los errores constructivos en los que ha incurrido el maestro mayor de obras, por no ser un simple albañil; en los que por tanto no ha podido incurrir.- Por otra parte, ha afirmado que dichos errores son de consideración, los cuales quedaron detallados en los presupuestos y recibos acompañados y que demuestran los trabajos que tuvo que realizar la recurrente para que los departamentos quedaran habitables. A su vez, también ha detallado un recuento de lo que entiende como errores constructivos. Además ha destacado que la sentenciante entendió mal la expresión del Ing. Fernández, diciendo que él no dijo que los departamentos eran de muy baja calidad, sino que la mano de obra utilizada para los departamentos es de muy baja calidad enumerando las deficiencias. Aseveraba también que estos detalles -que parecen menores- habían sido abonados por su parte al constructor al igual que los planos que no fueron presentados en la Municipalidad, mencionando que luego fue intimada por Obras Particulares para su presentación, habiendo tenido que contratar a un arquitecto para su culminación; además de abonar la multa. Dice que la situación de una pared fisurada fue insostenible y los llamados de atención y discusiones, generó un momento de tensión que lo llevó a dejar la obra. Entiende que ha sido un error considerar que la recurrente lo expulsó de la obra. Que los testigos ofrecidos por el actor han prestado un testimonio parcial. Menciona que el testigo Sánchez Chaves es suegro del actor, por lo que no considera que su declaración sea verdad. Aseveraba que lo cierto y probado es el hecho que de su parte tuvo que contratar personas para arreglar los desperfectos realizados por el actor en la obra, y que fue éste quien abandonó la obra. Que la sentenciante tuvo por interrumpido el contrato por parte de la recurrente, a quien además achacaba no haberlo dejado ingresar a la obra así como adeudarle sumas de dinero, por lo cual se agravia. Por otra parte, y teniendo presente que conforme el parecer de la recurrente, los testigos han sido parciales hacia la posición del actor y laboraron allí; enfatizaba que no resultaba previsible que ninguno de ellos fuera a declarar en contra del actor, a la sazón su empleador.- Remarcaba también que -tal como entiende- ha quedado probado por medio de la pericial del Ing. Fernández las deficiencias eran muchas y lo que faltaba para terminar la obra también. En cuanto al testimonio del Sr. Nemesio, dice que declara que no terminó su trabajo en obra porque Aguirre se retiró pero sin aclarar si fue por decisión de él o porque la recurrente lo solicitó. Asimismo menciona que el testimonio del Sr. Javier Peletay resulta susceptible de ser tachado, por parcial y malintencionado, ya que nunca se opuso a que retiraran sus herramientas, menos aún que no haya

pagado como correspondía. También lo cuestionaba por haber sido traído por el actor a la obra.- Que la conclusión a la que ha llegado la sentenciante, en cuanto a que la obra fue interrumpida intempestivamente y de forma unilateral por la recurrente, no surge de la prueba rendida en autos; entendiendo que ha sido valorada la prueba de manera subjetiva y parcial, y que ni siquiera hay presunciones de que fuera de esa manera. Asimismo y en relación al rechazo de la reconvencción por daños y perjuicios, se agraviaba desde el entendimiento por el cual, para poder culminar la obra y reparar los desperfectos tuvo que contratar a varias personas como entendía haberlo acreditado. Relataba en esa tesitura, que había reclamado el daño emergente por la suma de \$ 27.050,00.- más intereses; en función de lo que afirma ha tenido que gastar, más el lucro cesante del que se ha visto privada, ya que el destino de los departamentos era la locacion. Esto, teniendo presente que el daño emergente había sido rechazado por la sentenciante; quien lo ha descontado de lo que supuestamente ha quedado debiendo al actor por la obra, y en cuanto al lucro cesante; porque supuestamente no había acompañado la prueba acreditante.- Entiende que, al vivir por su parte en la casa ubicada en la parte delantera del terreno donde se han construido los departamentos; se imponía presumir que éstos se habían construido para alquilar. Concluía entonces, solicitando la revocación de la sentencia en la medida de los agravios expresados. 4.- A fs. 407/408 se encuentra la réplica a los agravios hasta aquí expuestos, realizada por el actor. Entiende que no se ha realizado una crítica concreta y razonada de la sentencia de autos; desde que ha considerado que solo ha habido por parte de la recurrente meras manifestaciones de disconformidad con la sentencia dictada, la que -entendía- no demuestra los yerros que se han atribuido a la sentencia. Que la recurrente no ha analizado críticamente la prueba rendida, y no ha realizado la autocrítica respecto de la labor probatoria rendida; dejando señalado que no ha sido consecuente con la que ha debido ofrecer y producir para avalar sus dichos y demostrar la versión de sus hechos. Deja citados fragmentos de la sentencia, habiendo mencionado también que se descontó del precio adeudado al actor lo que desembolsó la demandada y ello fue coherentemente medurado por la Juez de grado, a la vez que la valoración de las coincidentes testimoniales rendidas. Que la recurrente se agraviaba porque la sentenciante le atribuía la decisión de haber interrumpido el contrato; resaltando que a esa conclusión arribaba la Juez de grado, a partir del relato coincidente de todos los testigos; mientras que la demandada no ha logrado probar que el abandono de la obra lo realizó el actor; dejando entendido que nos encontramos ante una mera disconformidad con la sentencia sin revestir el carácter de una crítica concreta y razonada por parte de la recurrente. Aseveraba que la razón del agravio de la demandada reconviniente, radicaba en el abandono de la obra por la parte actora, extremo que no ha probado. Por el contrario -según su parecer- y si de algo hay acabada prueba es de la interrupción intempestiva del contrato por la contraparte; quien mal venia entonces a plantear su desacuerdo, sin reparar en que la Juez de grado ha reconocido en parte del pago de trabajos que debió concluir en los departamentos; sin reconocerle el lucro cesante que le produjo esta actitud a la actora. Además agrega que la demandada no ha desplegado la actividad probatoria consecuente con el propósito de acreditar el lucro cesante pretendido; que por otra parte -agregaba- se había reclamado maliciosamente y de manera temeraria; por el exagerado plazo de siete meses entendiendo que es el plazo que llevaría realizar una construcción de cero al estilo de los departamentos. Dejaba solicitado entonces, se resolviera por el rechazo del recurso interpuesto por la demandada; con imposición de costas. 5.- Que habiendo así reseñado los fundamentos de la apelación y su contestación; anticipo al acuerdo que en mi opinión no se ofrecen fundamentos con la entidad necesaria como para poner en crisis lo resuelto; cuya confirmación entonces desde ya dejo propuesta.- De la lectura de la sentencia apelada, puede observarse que la sentenciante ha realizado un íntegro examen y valoración de la plataforma probatoria rendida en autos por ambas partes, y en base a élllo ha fundamentado -entendiendo correctamente- su decisión. A esa conclusión, se puede arribar -sin hesitación alguna- luego de haber analizado el resultado de la prueba confesional y las testimoniales de autos; así también la demás prueba recabada.- En tal cometido, entiendo que la apelante no ha logrado despejar la convicción en el sentido que el contrato ha sido resuelto por su parte y de manera abrupta. Va de suyo, no se advierte tampoco prueba alguna de la que pudiera lógicamente concluirse en cuanto a que se ha producido el abandono de la obra, ni tampoco proporcionan decisiva convicción las falencias denunciadas en la construcción de la obra.- Por otra parte, y si bien la Sra. Zúñiga no reconoce haber dado por terminado el contrato; no ha probado tampoco la manera de resolver el contrato en defecto de tal situación.- Tampoco hay prueba de los desentendimientos pretendidos entre comitente y constructor, ni de los llamados de atención de la comitente; en cuanto se pretendía como la causal del abandono de obra del actor, hecho que ha continuado afirmando en esta instancia la recurrente. Por otro lado ha quedado claro el reconocimiento de deuda de obra de la demandada reconviniente -en el marco de la prueba confesional- por una suma de \$ 20.000; en tanto ha respondido en dos oportunidades; lo que ha sido valorado por la sentenciante. Asimismo tampoco ha probado la demandada que los desperfectos de obra hayan sido la causal de resolución del contrato por supuesto incumplimiento del actor a las reglas del arte de la construcción. Más bien de las falencias descriptas por la recurrente puede observarse que han sido ponderadas por la sentenciante, lo que ha dado lugar a los descuentos del saldo deudor de los desembolsos realizados por la demandada para la culminación de la obra. Ahora bien, el análisis realizado por la sentenciante lejos de considerarlo parcializado y arbitrario como lo tilda la recurrente; entiendo por

el contrario que ha analizado cada reclamo de las partes a la luz del derecho aplicable, así como consecuentemente con los resultados de la actividad probatoria desplegada en el caso.- No observo arbitrariedad alguna ni supuesta parcialidad en la valoración de la prueba y sentencia arribada. Que la demandada, en todo caso tenía a su alcance la posibilidad de reclamar al actor por intermedio del art. 1643 y 1204 del C.C., requiriendo que ante el abandono de la obra o desperfectos detectados -conforme su punto de vista- ajustara su conducta a lo pactado contractualmente y de no ser así resolver el contrato y reclamar judicialmente los daños y perjuicios. Ello no ha ocurrido y ante el reclamo del actor por falta de pago, lo que ha quedado probado por envío de CD. 352465970 -fs. 74- se ha contestado por parte de la demandada de manera defensiva al reclamo el incumplimiento en el desarrollo de obra conforme fs. 71. Esto ha llevado a judicializar el reclamo quedando demostrado que el incumplimiento asignado al actor no ha generado en la apelante ningún perjuicio cierto. Y claro está, que no puede admitirse en la jurisdicción un ejercicio abusivo de derechos conforme a los estándares de la buena fe, lealtad y probidad (párr. 1, art. 1198, y párr. 2, art. 1071, Código Civil). Por lo expuesto entonces, concluyo proponiendo al acuerdo confirmar la sentencia de grado rechazando en todos sus términos el recurso interpuesto por la demandada reconviniendo; con costas a la última; atento la manera en que propongo resolver y no habiendo motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota.- 6.- En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes en esta instancia propongo regular en siguientes porcentajes en relación a la regulación de primera instancia, al Dr. Dante Cauqoz, en el carácter de patrocinante del actor en un 30%, y los correspondientes a la letrada patrocinante de la demandada reconviniendo, Dra. Bárbara Sánchez Pulgar, en el 25% de los correspondientes para la primera instancia. ASI VOTO.- LA SRA. JUEZ DRA. ADRIANA MARIANI, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. SOTO, VOTO EN IGUAL SENTIDO.- EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).- Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, RESUELVE: 1.- Confirmar la sentencia de primera instancia, no haciendo lugar a la apelación de la demandada reconviniendo, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.- 2.- Costas a la demandada reconviniendo, en función del art. 68 del C.P.C. y C, y los fundamentos expuestos en los considerandos.- 3.- Por las labores de segunda instancia, regular los honorarios de la representación letrada del actor, Dr. Dante Cauqoz, en el 30% de los correspondientes a la primera instancia, y en el 25% para la Dra. Bárbara Sánchez Pulgar, letrada patrocinante de la demandada reconviniendo; todo conforme surge de los considerandos.- Regístrese, notifíquese y vuelvan.- VICTOR DARIO SOTO PRESIDENTE ADRIANA MARIANI JUEZ DE CÁMARA GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ JUEZ DE CÁMARA (En Abstención) 024680E