

Contrato De Locacion De Obra Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación de obra. Incumplimiento

Se confirma la

sentencia que hizo lugar al reclamo patrimonial sustentado en el incumplimiento del contrato de locación de obra y fiscalización suscripto por las partes, a fin de que el demandado construyera una vivienda familiar sobre el terreno de propiedad del demandante.

En General San Martín, a los 23 días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "DEL RIO ALBERTO EDUARDO C/CECCONI SERGIO ANDRIAN S/DAÑOS Y PERJUICIOS INCUMPLIMINETO CONTRACTUAL" (ACUMULANTE) Y "CECCONI SERGIO ADRIAN C/ DEL RIO ALBERTO EDUARDO S/COBRO SUMARIO DE SUMAS DE DINERO"(ACUMULADA), y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Pérez y Gallego. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION A la primera cuestión, la señora juez Dra. Pérez dijo: I. Contra la sentencia de fs. 333/340 dictada en la causa acumulante "Del Rio Alberto c/Cecconi Sergio Adrian s/Daños y Perjuicios. Incump. contractual" que hizo lugar a la demanda instaurada por Del Rio y fs. 478/485 causa acumulada "Cecconi Sergio c/Del Rio Alberto s/Cobro Sumario", que rechazó la demanda promovida por Cecconi e hizo lugar a la excepción de incumplimiento planteada por Del Rio; interpone recurso de apelación el Sr. Sergio Adrián Cecconi a fs. 342 (causa acumulante) y a fs. 487 (causa acumulada). En causa acumulante N°3-61054 "Del Rio Alberto c/ Cecconi Sergio Adrián s/ Ds. y Pjs. Incumplimiento Contractual", el demandado funda mediante el memorial de fs. 355/364. Le agravia a él Sr. Cecconi que el "a-quo" haya hecho lugar al reclamo del actor Del Rio respecto al daño por incumplimiento en plazo de entrega, no admisión de los trabajos extras (ampliación de obra), daño por omisión de presentación de documentación y daños por desperfectos y vicios de la construcción, su cuantificación y la fecha desde cuando se ordenó aplicar intereses. Refiere que la Sra. Juez de grado incurre en errores de interpretación que hacen que arribe a conclusiones inexactas; considerando que el "a-quo" sostuvo que el contrato había fijado como fecha de finalización de la construcción en su interior, para el 1/10/2007, y que en dicha fecha no solo debía entregarse la obra sino también los planos presentados y debidamente aprobados por el Municipio; señalando el apelante que el contrato en cuestión, en la cláusula 6ta, surge claro el error del "a-quo?". Manifiesta que la obra debía finalizar en su interior antes del 01/10/2007 y que los planos debían entregarse cuando la misma estuviera totalmente terminada, es decir, cuando se terminara en su exterior; considerando el recurrente que la cláusula se refiere claramente a dos momentos y que la Sra. Juez de grado, interpretó que había un solo momento de entrega.

También expresa que, la obra en el interior se finalizó en debido plazo y que tan es así pues la primera intimación que efectuó Del Rio data del 02/02/2008, refiriendo que hasta ese momento nunca efectuó reclamo alguno y esto es porque la obra estaba finalizada. Señalando que en la misiva del 02/02/2008, solo reclamó la entrega de planos pero que nada dijo respecto a no haber podido ingresar a vivir en la propiedad en tiempo oportuno. Que no hay prueba aportada por Del Rio, a fin de demostrar que estuviera impedido de habitar el inmueble el 01/10/2007; refiriendo que Del Rio tuvo que firmar un convenio porque su contrato de locación se encontraba vencido un mes antes del plazo estipulado para entregar la obra y que en ese momento (01/09/2007), Del Rio decidió ampliar el plazo de locación al 1° de enero de 2008 y, que esto en nada tuvo que ver con el actuar del recurrente. Respecto a la ampliación de la obra, manifiesta que Del Rio estuvo de acuerdo en todo momento con la realización de trabajos extras que se efectuaron, señalando que éste, estuvo todos los días en la obra, porque allí tenía su lugar de trabajo, además de haber alegado en la demanda de los autos acumulados, que había pagado el total de la ampliación. También se queja por la conclusión a la que arribo el "a-quo", respecto a los planos. Manifiesta que no existe argumento válido para quitar valor probatorio al contrato suscripto por las partes el 22/12/2007 obrante en autos acumulados (fs. 58), refiriendo que Del Rio suscribió voluntariamente dicho instrumento, siendo ello una presunción que no fue desvirtuada, que estaba en pleno conocimiento y consintió el trámite de aprobación de planos, incluyendo la vivienda encomendada, como así también la incorporación del taller. Refiriendo que unilateralmente Del Rio decidió la continuación del trámite con otro profesional siendo por ello contrario a derecho que se lo condone al pago de la suma que éste abono al otro profesional; por lo que solicita se reduzca el monto de dicho rubro. También le agravia la decisión referida a los supuestos desperfectos y vicios de la construcción, su cuantificaciones y fecha desde cuando se ordena aplicar los intereses. Considerando que el "a-quo" debió basarse en el dictamen más cercano temporalmente a los hechos, entendiendo que es el que con mayor aproximación refleja lo que sucedió. Señala que la obra se realizó en el año 2007, que el Perito designado estableció los

precios de las reparaciones tomando el valor de junio de 2009, entendiendo que la Sra. Juez de grado a dicha suma debió ordenar aplicar intereses desde esa fecha, pues entiende que es irrazonable tomar los valores de los materiales del año 2016 y a ello aplicarle intereses desde el año 2007. Finalmente se agravia manifestando que en las presentes quedó demostrado que las dos últimas cuotas pactadas en el contrato celebrado entre las partes, no fueron abonadas, refiriendo que en la contestación de demanda en los autos acumulados, el aquí actor reconoció que no las abonó; solicitando que en caso de demostrarse la existencia de daños o vicios de la construcción, dicha suma de \$12.100.- se deduzca del monto de condena, considerando que de no ser así existiría enriquecimiento sin causa. Contestando el traslado la actora a fs. 366/368 solicita se tenga por no fundada la apelación. Manifestando que el apelante no observó los requisitos dispuestos por el art. 260 del C.P.C.C., requiriendo se declare desierto. Cita jurisprudencia. En los autos acumulados "Cecconi Sergio Adrián c/Del Rio Alberto s/ Cobro de Sumas de dinero" mediante el memorial de fs. 501/507, el actor Cecconi señala que le agravia que el "a-quo?", haya hecho lugar a la excepción de incumplimiento plantada por el demandado, rechazando su demanda. En el memorial presentado, utilizó idénticos argumentos que en los autos acumulados. Considerando que el "a-quo?" se equivoca al hacer lugar a la excepción de incumplimiento, teniendo pleno derecho el apelante a reclamar las sumas que se le adeudan por los trabajos realizados. Señala que el Juez de grado se equivoca al sostener que "Del Rio acreditó con recibos que no fueron destruidos por prueba alguna, que había cumplido con el precio pactado", pues entiende que de las prueba aportada se acreditó que el demandado las adeuda. Requiere se tenga por fundada la apelación y se revoque la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios. Al contestar el demandado (fs. 509/511) solicita se tenga por no fundada la apelación. Manifestando que el apelante no observó los requisitos dispuestos por el art. 260 del C.P.C.C., requiriendo se declare desierto. Cita jurisprudencia. II. Es criterio sostenido por esta Sala que no obstante los requisitos que debe satisfacer la carga técnica de expresar agravios (arts. 260, 261 CPCC), ha de prevalecer un criterio amplio o flexible al respecto, en salvaguarda de principios de mayor jerarquía (art. 18 Constitución Nacional, arts. 11, 15 Constitución Provincia de Buenos Aires). Entendiendo entonces, que ante la presencia de un mínimo agravio debe estarse por el tratamiento del recurso planteado en lugar de su deserción (Sala III en causas n° 61.139 del 27-11-2008 y 61.717 del 11-06-2009 entre otros). Por ello, y sin perjuicio de señalar la debilidad argumental de los fundamentos articulados en las expresiones de agravios en análisis (fs.355/364 "acumulante" y fs. 478/485 "acumulado?"), es necesario su tratamiento por advertirse en ella precisamente la existencia de un mínimo agravio.- III. Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la entrada en vigencia (1° de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose los presentes de un convenio celebrado en mayo del año 2007 (conf. demanda, fs. ; contestación de fs. 80/84, 100/103; arts. 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aida Kemelmajer de Carlucci, "Nuevamente sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015", La Ley 2 de junio de 2015, punto IV). Se trata en autos "Del Rio Alberto Eduardo c/Cecconi Sergio Adrián S/ Daños y Perjuicios Incumplimiento Contractual" (acumulante), el reclamo patrimonial que realiza el actor, sustentado en el incumplimiento del contrato de locación de obra y fiscalización a fin que el demandado Cecconi, construyera una vivienda unifamiliar sobre su propiedad ubicada en la calle Juan Manuel de Rosas 3084 de la localidad de Caseros, Pdo. de Tres de Febrero, siendo el precio la suma de \$98.400.-, conviniendo la fecha de finalización de la obra para el día 1 de octubre de 2007, "...salvo que por razones de fuerza mayor impidan cumplir con la fecha de entrega pactada y al momento de la entregar la obra terminada, también se entregara los respectivos planos aprobados por las autoridades de aplicación pertinentes..." y demás cláusulas consignadas en el contrato. En los autos acumulados "Cecconi Sergio Adrián c/Del Rio Alberto s/Cobro Sumario?", se reclama la suma de \$47.000.- más intereses, sustentando la pretensión en el convenio y anexo, celebrado por las partes a fin de construir la vivienda unilateral precedentemente citada. Previo adentrarme en el análisis de los agravios esgrimidos, efectuaré un breve resumen de las presentes como así también de los acumulados. En los acumulados "Del Rio Alberto c/Cecconi Sergio s/ Daños y Perjuicios por incumplimiento contractual?". A fs. 59/69 -presentación liminar-, el actor alegó que en el mes de mayo del 2007 contrató los servicios del demandado Sr. Cecconi, con la finalidad de construir una vivienda unifamiliar sobre la propiedad perteneciente a él; que suscribió un contrato de locación de obra nueva y de fiscalización en el mes de mayo de 2007 -adjuntándolo a la demanda-, que el precio de contratación era el de \$98.400.-, refiriendo haber cumplido con dicho pago en su totalidad y además en exceso, conforme la cláusula 4°. Manifestando asimismo, que del contrato de referencia surgen claras las obligaciones de las partes y que la fecha de finalización de la obra se habría pactado para el 1° de octubre de 2007.- Señaló que previo a la firma del contrato, le había manifestado al locador la urgencia de que dicha obra debería estar finalizada antes del mes de octubre de 2007, pues se encontraba viviendo en una propiedad alquilada, y tal contrato de locación estaba por culminar; que el demandado Cecconi aceptó dicha condición y fue así que suscribió el contrato origen del presente, pactándose como fecha de entrega final el día 1° de octubre de 2007, ello conforme surge de la cláusula 6°. Que el accionado comenzó la tarea en 22 de mayo de 2007, y que a medida que pasaba el tiempo, el actor iba realizando los cánones respectivos conforme lo pactado en la

cláusula 4°. Que a mediados de junio de 2007, el demandado modificó unilateralmente el proyecto originario, proponiéndole al actor la realización de varios trabajos extras, manifestando que "...sin esperar a una contestación formal por parte del locatario y sin saber cuánto le iba a costar, aquel se lanzó a realizarlas sin formal consentimiento...?; haciendo saber que los trabajos extras no se ha firmado ninguna autorización y o presupuesto alguno. También alegó que llegado el mes de octubre, fecha en la cual el demandado debía haber culminado la obra nueva, finalizó el contrato de locación del inmueble en el que el actor se encontraba residiendo, debiendo solicitar una prórroga al propietario, debiendo abonar un canon locativo de \$1.000; y que habiendo finalizado dicha prórroga, el demandado aún no había finalizado la obra de construcción; debiendo solicitar el actor, al locador del inmueble que se encontraba alquilando una nueva prórroga, y que ante la negativa de dicha solicitud, a fines del mes de enero de 2008 debió mudarse junto a su esposa a la propiedad estando aún en construcción. Agrega que junto con la obligación de entregar la obra finalizada para el 1° de octubre de 2007, también el demandado debía entregar toda la documentación técnica a probada por las autoridades de aplicación, refiriendo que desde que comenzó con la obra, jamás el accionado colocó un cartel con la leyenda de obra nueva con el pertinente número de expediente municipal y su autorización; y que, habiéndose apersonado ante la Municipalidad de Tres de Febrero, a fin de consultar si el demandado había efectuado la tramitación de los respectivos planos con relación a la obra nueva, constató que último plano de obra, glosado al legajo de construcción del inmueble era del 13/08/1980, perteneciente al antiguo propietario. Ante tal situación y previa intimación al Sr. Cecconi, contrató los servicios de otro profesional para que gestionará la tramitación y aprobación de los planos municipales. Asimismo, refirió que la construcción adolecía de una variedad de defectos y vicios, los que fueron puestos en conocimiento; que efectuó el intercambio epistolar del cual transcribió el contenido, como así también que inició las diligencias preliminares, a fin de oficiar a la Municipalidad de Tres de Febrero, para que remita la copia certificada del legajo o expediente que hubiere iniciado con motivo de la construcción de la vivienda unifamiliar perteneciente al actor, surgiendo de la contestación que el último plano aprobado y glosado era el del 13/08/1980, perteneciente al anterior dueño.

Es preciso destacar que al demandado Sr. Cecconi, le fue rechazada su contestación de demanda, por extemporánea (fs. 130). En los autos acumulados "Cecconi Sergio c/Del Rio s/Cobro Sumario", el aquí actor promueve demanda con la finalidad de obtener unas sumas de dinero más los intereses que así correspondan. Sustenta el reclamo manifestando que fue contratado por el Sr. Del Rio, en su calidad de maestro mayor de obras, para la realización de una obra de construcción y la fiscalización en el domicilio del demandado Sr. Del Rio; firmándose el contrato en el mes de mayo de 2007 (acompañado con el escrito de demanda); refiriendo que, inicialmente se proyectó la realización de una vivienda unifamiliar sobre la planta alta del negocio del demandado Sr. Del Rio, indicando que ello figura en el presupuesto fechado el 12/03/2007 con un costo total, sin materiales de \$98.400.- Señaló que durante la ejecución del mismo, por orden del demandado se amplió el proyecto original y se incorporaron al contrato inicial los trabajos que constan en el anexo de fecha 18/10/2007, lo que ascendía a la suma de \$24.920 sin materiales (detallando los trabajos realizados), refiriendo que las tareas fueron realizadas con el consentimiento de su dueño. Alegó que la obra fue culminada en forma y tiempo acorde a lo pactado con el propietario, agregando que al día siguiente de terminada la misma el propietario comenzó a vivir en ella. Refirió que la forma de pago fue pactada en el contrato original -cláusula 4°- y respecto a los trabajos agregados con posterioridad -en el detalle de trabajos extras de fecha 06/11/2007-; y que ello nunca fue cumplido por el Sr. Del Rio acorde a lo que establecía el cronograma original, dilatando el demandado cada pago, dando en distintas oportunidades cheques, los que agrega, al momento de ser cobrados los mismos carecían de fondos -acompañando una copia de ello-. Señaló que actualmente el Sr. Del Rio le adeuda la suma de \$25.000.-, teniendo el actor que solicitar un crédito por la suma de \$11.000.- en el mes de Noviembre de 2007 a fin de poder afrontar el pago del personal por él contratado; apuntado así también que el demandado se había comprometido a abonar dicho crédito, habiendo también incumplido con ello. Refiere que intimó al demandado mediante dos cartas documentos, sin obtener respuesta; a fs. 71/75 amplió demanda refiriendo que el importe real reclamado es el de \$47.000.- con más los intereses.

Al contestar a fs. 103/124, el demandado Sr. Del Rio, opuso excepción de litispendencia y de incumplimiento, manifestando que dio cumplimiento a su obligación de abonar el precio pactado y aún más de lo debido. Refiriendo que, junto con la obligación de entregar la obra finalizada para el 1/10/2017, también debía entregar toda la documentación técnica aprobada y que al haberse apersonado a la Municipalidad de Tres de Febrero, constató que el último plano fue el presentado por el anterior dueño, el que fuera aprobado en 13/08/1980; debiendo previa intimación al Sr. Cecconi, contratar los servicios de un nuevo profesional para que gestionara la tramitación y aprobación de los planos municipales de la propiedad. IV. De los relatos efectuados en las presentaciones liminares de ambos expedientes, surge que las partes reconocen la suscripción del contrato de locación de obra nueva y fiscalización de una vivienda unifamiliar sita en la calle Juan Manuel de Rosas 3084 de Caseros Pdo. De Tres de Febrero -glosado fs. 54/55 y certificación fs. 70 autos acumulantes; a fs. 24/25 diligencias preliminares; 4/5 autos acumulados-. Por lo que tratándose de una relación contractual, debe regirse conforme los principios que emanan de los artículos 1197 y 1198 del C.C. Así también, resulta preciso destacar en cuanto a éste tipo de contrato "locación de obra", que se trata de un convenio en virtud del

cual una de las partes se obliga a ejecutar una obra ya sea material o inmaterial y la otra se obliga a pagar un precio determinado o determinable en dinero; que en dicho contrato nace una obligación de resultado que asume quien se compromete a ejecutar la obra, siendo indiferente que la provisión de materiales para la ejecución de la obra pactada, este a cargo de una u otra parte. Asimismo que, ?...el locador no puede alterar el proyecto de la obra sin requerir la autorización expresa del locatario, estableciéndose la forma escrita para acreditar la existencia de dicha autorización. En el caso de que frente al pedido de autorización efectuado por el locador al dueño de la obra, para modificar el proyecto originario, éste aceptara tal innovación, se celebra un nuevo contrato. La autorización por escrito debe provenir del locatario; ella no podría emanar del director de la obra, salvo que cuente con mandato suficiente a tal efecto...?; también que si se efectuaran variaciones al proyecto original, sin el consentimiento por escrito del locatario, se infiere que los trabajos adicionales efectuados, se hallan comprendidos dentro del precio total acordado. Frente a ?alteraciones necesarias?, si las modificaciones fueran imprescindibles para ejecutar correctamente la obra, por así exigirlo las reglas del arte y de la técnica, las que no pudieron preverse en el momento de celebrarse el contrato y aun cuando el locador se haya comportado con diligencia y cuidado, dichas variaciones, deben ser comunicadas al propietario (locatario), así como el aumento o disminución de costos y precios, teniendo que ser dicha comunicación cierta y eficaz. Respecto a la mora del locador, para que dicho retardo en la ejecución y entrega de la obra sea imputable al éste, deberán reunirse los extremos dispuestos en el art. 512 C.C. y respecto al precio de la obra, éste debe pagarse al hacerse entrega de ello, siempre y cuando no haya plazos estipulados en el contrato (Dr. Santos Cifuentes ?Código Civil comentado y anotado?). Sentado ello y analizando conforme los principios rectores que emanan de los artículos 1197 1198 del C.C., el contrato de locación de obra y fiscalización, génesis del presente, como así también del anexo I al que hace referencia la cláusula 2º del contrato primigenio, reconocido por ambas partes en ambas actuaciones (acumulante 3-61.054 y acumulado 67.633); surge que ambas partes Cecconi en carácter de locador y Del Rio como locatario convinieron en mayo de 2007, la construcción y fiscalización de una de una vivienda unifamiliar sobre la planta alta de la morada situada en Juan Manuel de Rosas 3084 de la localidad de Caseros, Pdo. de Tres de Febrero, de propiedad del Sr. Del Rio. En la cláusula segunda se pactó y detalló las tareas a efectuarse y el presupuesto de ello (mano de obra y materiales) asignado como ?anexo I?. En la tercera, se acordó la fiscalización de la obra hasta su finalización, como así también la instalación de los servicios agua, gas, cloaca, pluvial, electricidad, todo ello con el correspondiente plano aprobado, certificado y aprobación. En la cláusula cuarta se convino lo relativo al precio, forma y lugar de pago, siendo el monto total el de \$98.400.-, sufragada la suma de \$19.750.- a la firma del presente, sirviendo el instrumento contractual de ?suficiente y eficaz recibo de pago y como principio de ejecución de obra?, y el resto en 13 cuotas consecutivas de \$6.050.- venciendo la primera el 01/06/2007 y la décimo tercera el 16/11/2007, devengando los pagos fuera de término un interés resarcitorio de 0.03% diario; dejando constancia que en dichas sumas está incluida la mano de obra por los rubros, instalaciones, hormigón, albañilería gruesa, cubierta de tejas, revestimientos, yesería, documentación técnica y los honorarios del locador. En el ítem quinto se acordó que el responsable de la provisión de los materiales para la construcción sería el locatario, salvo pacto en contrario y en forma expresa. En la disposición Sexta, se pactó el inicio y finalización de la obra, inicio 22/05/2007 y ?terminación en su interior? antes del 01/10/2007, salvo que por razones de fuerza mayor impidan cumplir con la fecha de entrega pactada y que al momento de entregar la obra terminada se entregaran los respectivos planos aprobados. En la séptima se plasmó lo acordado respecto al presupuesto glosado y designado como ?anexo I?, ?el que el locador deberá respetarlo como la ley misma?. Disponiendo que en caso de que lo presupuestado no alcanzara y se debiera calcular un adicional, las partes previa negociación fijaran las pautas para la compra de materiales. En la cláusula novena se convino que la mora por incumplimiento de las obligaciones operara automáticamente sin necesidad de interpelación, habilitándose a la otra parte a rescindir el contrato y reclamar daños y perjuicios, en caso que la parte morosa, instada a cumplir no lo hiciera dentro de las 24 hs. En la cláusula décima, se pactó que los riesgos de la locación de obra, serán asumidos absolutamente por el locador, como así también la responsabilidad por las indemnizaciones civiles y laborales, los daños y perjuicios que como consecuencia de la obra se causaren al locatario y a terceros; como así también del personal que designe para llevar adelante la ejecución y fiscalización de la obra, asumiendo la responsabilidad como empleador de las cargas y salarios. V. Analizando los agravios esgrimidos a fs. 355/364 y fs. 501/507 por el Sr. Cecconi (demandado en estas actuaciones acumulantes y actor en las acumuladas) y, las contestaciones a cargo del Sr. Del Rio a fs. 509/511 y 366/368 (actor en las presentes y demandado en los acumulados). Las cuestiones traídas a esta Alzada radican en determinar si existió o no incumplimiento contractual por parte del Sr. Cecconi (locador), a saber: plazo para la entrega de la obra encomendada, presentación de documentación, desperfectos y vicios en la construcción, y fecha desde cuando el ?a-quo? aplicó intereses, como así también la inadmisión de ampliación de la obra. Asimismo, determinar si existió incumplimiento o no, en la obligación por parte del Sr. Del Rio (locatario), es decir, el pago de precio, su forma y plazo. Zanjada la cuestión atinente al reconocimiento de las partes del contrato de locación de obra y fiscalización, corresponde adentrarme a resolver acerca de su efectivo cumplimiento a cargo de los sujetos contratantes. Es dable destacar que el art. 1201 del C.C., reza, ?...en los contratos

bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo...?. Al respecto se elaboró una rica doctrina, que expresa que, "...tratándose de contratos bilaterales, al haber correlación entre las prestaciones recíprocas, la exigencia del cumplimiento por una de las partes, tiene por base el propio cumplimiento de las prestaciones respectivas, por lo que para exigir a la otra invocando su cumplimiento debe probar que a su vez ha cumplido o que su obligación no es exigible, de lo contrario la otra puede enervar la exigencia alegando incumplimiento del que reclama...?". (Dr. Santos Cifuentes Código Civil comentado y anotado) VI. De conformidad con lo establecido por el art. 384 del CPCC, los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de aquellas que fueran esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo inclusive preferir unas y descartar otras (SCBA, Ac. 80.283 S 23-4-2003; Acs. 77.377; 78.706; 72.724; 64.885; 59.243; 55.593; 49.311, entre otras; esta Sala Tercera en causa 61.350).

a. Plazo de entrega de la obra encomendada. De las pruebas aportadas por ambas partes en ambas actuaciones surge que, inicialmente y con fecha 02/02/2008, el Sr. Del Rio cursó una carta documento al Sr. Cecconi, en el que plasmó lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato, referido al plazo de entrega y finalización de la obra, e intimó a que en el plazo de 24 hs. proceda a entregar el final de obra junto a toda la documentación técnica debidamente aprobada, como así también, atento haber abonado la totalidad de lo pactado en el contrato, lo intimó a que entregare los recibos de pagos confeccionados en legal forma. (autos acumulantes fs. 51). En los acumulados, obran a fs. 29 y 30 las epistolares enviadas por Cecconi a Del Rio, con fecha 09/02/2008 y 25/02/2008, en las que, habiendo finalizado y cumplido con los trabajos encomendados, intimó a que en el plazo de 24 hs. abone la totalidad del saldo adeudado por dichos labores y los correspondientes a los adicionales (\$25.000.-). Ello permite corroborar que fue el Sr. Del Rio (locatario), quien interpeló primero en la data 02/02/2008, a causa de no haberse entregado la obra terminada y los planos aprobados en el tiempo estipulado, conforme se había acordado, ello es el 01/10/2007 (conf. clausula sexta). También de lo alegado por Cecconi en la demanda de los acumulantes (fs. 33/35), surge a las claras el retraso de la entrega de la obra, pues expresó "...inicialmente se proyectó la realización de una vivienda unifamiliar....la cual figura en el presupuesto fechado el 12 de marzo de 2.007 con un costo total, sin materiales de \$98.400.-...?;?...durante la ejecución del mismo, por orden del demandado, se amplió el proyecto original y se incorporaron al contrato inicial los trabajos que constan en el anexo fechado el 18 de Octubre de 2007...?; siendo que si bien, argumentó que tales ampliaciones fueron realizadas con el consentimiento del locatario Sr. Del Rio, lo cierto, es que ello no ha sido comprobado, pues no sólo ha sido negado en el responde sino que no existe documento alguno que demuestre el consentimiento y conformidad prestada por el locador (conforme doctrina citada precedentemente art. 1633 bis C.C.). Toda vez que el documento de fs. 58 (acumulado), al que se refiere el Sr. Cecconi, a fin de demostrar el consentimiento otorgado por el Sr. Del Rio de las ampliaciones, no sólo fue fechado en diciembre de 2007, (aproximadamente dos meses después de la fecha estipulada para la entrega de la obra 01/10/2007 conf. clausula 6ta del contrato original); sino que se trata de un contrato en el que el Sr. Del Rio, encomienda al Sr. Cecconi "proyecto- dirección ejecutiva de obra y medición para empadronar vivienda unifamiliar y ampliación de industria?". Aduñándose a ello, las manifestaciones del Sr. Del Rio efectuadas en la demanda, en cuanto alegó que se vio obligado a prorrogar el plazo de alquiler del inmueble que habitaba, ello en función del retraso de la entrega de la obra; lo que se corroboró mediante el convenio de desocupación de fs. 27/28 -ver clausula 5º- y los recibos de fs. 24/26 y el testimonio del locador de dicha propiedad quien reconoció la documentación citada fs. 230/231 (acumulantes) y fs. 218 (acumulados). Por lo que en éste punto corresponde confirmar la suma de \$3.000.- dispuesta por la Sra. Juez de grado.

b. Presentación de documentación (planos aprobados). Conforme precedentemente se referenció en la cláusula sexta del contrato que dio origen a las presentes, el locador debía entregar la obra terminada con los respectivos planos aprobados. Situación que no se cumplimentó, y ello quedó demostrado con las diligencias preliminares, iniciadas por Del Rio, en el expediente N° 51.349, en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Y comercial N°4. Allí la Municipalidad de Tres de Febrero -Dirección de Servicios Urbanos-, remitió la fotocopia del plano, en el que figura la aprobación de fecha 13/08/1980 N°27423-A-80 respecto al anterior titular dominial, sin que exista alguna otra diligencia desde aquel momento; acreditando, Del Rio, la contratación de un nuevo profesional a dicho fin y la diligencia del trámite ante el Municipio (fs. 31/32 y 178 acumulantes). Por lo que corresponde confirmar el "quantum" (\$8.500.-) fijado por el "a-quo".

c. Desperfectos y vicios en la construcción, en cuanto a las deficiencias de la construcción, resulta trascendental analizar lo dictaminado por los peritos (conf. fs. 253/255 y explicaciones fs. 265/266, 274/275 y 303/304 acumulantes; y, fs. 295/296 pericia y explicaciones fs. 308/309, 323 y fs. 416/425 pericia acumulados). Ha dicho ésta Sala III en causa 60.999 entre otras que, "...La fuerza probatoria de los dictámenes periciales es de ponderación exclusiva del Magistrado, que teniendo en consideración su contenido, los principios en que puedan fundarse los puntos de pericia sometidos a respuesta por el experto y la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica y otras pruebas y circunstancias probadas en la causa tomará sus propia convicción, adjudicándole el valor que estime apropiado para la resolución de la litis...?". En la experticia de fs. 253/255 presentada en autos con fecha 13/08/2009 (acumulantes) y explicaciones

brindadas (arts. 473 y 474 del C.P.C.C.), el Arquitecto informó que realizó la inspección al inmueble el 18 de Junio, detalló los vicios en la construcción (respuesta 2.2) y determinó que los costos por las tareas a realizar en concepto de mano de obra y materiales en la suma de \$6.500.-; que el presupuesto acompañado a fs. 32 del Estudio Firmani, por medición y confección de plano municipal, se refieren a la totalidad de la obra subsistente correspondiente al inmueble. Por consiguiente se deberá desglosar los honorarios profesionales a fin de establecer los correspondientes a la vivienda unifamiliar...?. Al detallar los vicios y desperfectos, señaló que ellos se ubican en el ?estar-comedor y altillo? ; ?baño de servicio? ; ?lavadero- Quincho- Cochera? ; ?dormitorio- cocina- patio? ; ?balcón?; ?medianera sur?, determinó las deficiencias en la construcción y el trabajo a realizar. La pericia presentada por el arquitecto Landi, el 14/09/2012, a fs. 295/296 y explicaciones de fs. 308/309 y 323 (acumulados); al puntualizar los desperfectos y vicios de la construcción, señaló que detecta en el sector de la cocina, entepiso y dormitorio, baño y lavadero. Señalando que los costos de reparación en \$6.600.-; la experticia efectuada por el Arq. Chouza -fs. 416/425 acumulados-, presentada el 11/11/2015 y explicaciones de fs. 434/435 del 01/03/2016 (arts. 373 y 374 del C.P.C.C.) desinsaculado a raíz de la remoción del perito Landi (fs. 335 acumulados) señaló que efectuó la inspección el 27/05/2015, y que ?la parte de la obra llevada a cabo por la parte actora es de calidad estándar, existen algunas patologías subsistentes debidas a las fallas de ejecución detallándose las mismas al punto 3. Asimismo dictaminó que, ?falla en el anclaje de las piezas cerámicas se pudo deber a varios defectos de colocación?, detallándolas seguidamente y señalando que, ?de todas formas la patología descripta se debe a defecto atribuible a quien ejecuto el trabajo. La hipótesis de que se hayan desprendido por los golpes o vibraciones de las maquinas del taller no me parece viable, existe igual tipo de revestimiento en otros sectores del taller sin presentar fallas?. Concluyendo que el costo total de las reparaciones descriptas en concepto de mano de obra más materiales asciende a \$31.510. (arts. 473, 474 y 384 C.P.C.C.).

Respecto a los diferentes de montos estipulados por los peritos intervinientes, a fin de reparar los desperfectos y vicios en la construcción, considero adecuado y ajustado a derecho, el criterio adoptado por la Sra. Juez de grado a fin de fijar el ?quantum? de \$31.500.- para resarcir dicho rubro, por ello corresponde confirmar la sentencia en éste punto. Suma total a las que se deberá adicionar los intereses dispuestos en la sentencia de grado (tasa que paga el Banco de la Provincia de Bs. AS. en sus operaciones de depósito a treinta días), desde la fecha del incumplimiento de lo convenido (01/10/2007), hasta su efectivo pago. VII. Finalmente y respecto a la excepción de incumplimiento contractual planteada por Del rio, a la que la Sra. Juez de grado acogió. Es dable destacar lo dicho por ésta Sala en causa 61.307 del 30/10/2013 entre otras que, ?...El art. 1201 del Cód. Civil, en tanto establece que en los contratos bilaterales una de las partes no puede demandar su cumplimiento si no prueba que ella lo ha cumplido ni ofrece cumplirlos o acredita que su obligación es a plazo, encuentra justificación en las características que ofrecen las obligaciones recíprocas emergentes de un contrato bilateral. Tal interdependencia es tan natural, que se violaría la común intención de las partes si se permitiera a una de ellas exigir a la otra el cumplimiento de la obligación sin haber cumplido u ofrecido cumplir con la propia, soslayando también la lealtad y buena fe que debe observarse en la formación y en el cumplimiento del contrato (CNCom, Sala B, 1996/05/22, LL., 1997-B, 124)...?...Se ha señalado que no es aceptable que alguien que no ha hecho efectivo aquello que se comprometió pretenda que la otra parte respete indefinidamente la palabra empeñada y satisfaga su requerimiento (LL, 1995-D,375, con nota de Casas de Chamorro Vanasco, M.L.)...?. Sentado ello y valorando las pruebas producidas conforme las reglas de la sana crítica (art. 384 C.P.C.C.), es posible concluir que medió incumplimiento, por parte del locador Sr. Cecconi, en las obligaciones a su cargo, emergentes del contrato que unía a ambos litigantes; toda vez que se acreditó la entrega tardía y defectuosa de la obra encomendada, como así también la inobservancia de la entrega de los planos debidamente aprobados por la entidad correspondiente, no siendo por ello viable el reclamo efectuado por el Sr. Cecconi (acumulados), quien al momento de reclamar el cumplimiento de la obligación por parte del Sr. Del Rio, no ha logrado demostrar el cabal cumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo. Por ello, en función de la legislación y jurisprudencia citada, corresponde confirmar la sentencia de grado en lo que ha sido materia de agravio en las presentes acumulantes ?Del Rio Alberto c/ Cecconi Sergio Adrián s/ Ds y Pjs incumplimiento contractual?; como así también el rechazo de demanda dispuesto en los autos acumulados ?Cecconi Sergio Adrián c/Del Rio Alberto s/Cobro sumario? (arts. 1197, 1198, 1201, 1629, 1633 bis, 1635, 1636 y ccdates C.C.). Voto por la Afirmativa.- La Señora juez Dra. Gallego, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión, la señora juez Dra. Pérez dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde: 1) Confirmar las sentencias apeladas en lo que han sido materia de agravios ;2) Las costas de ambas instancias se imponen al Sr. Cecconi -demandado en las presentes y actor en los acumulados-, dada su calidad de vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del C.P.C.C.)- Así lo voto. La Señora juez Dra. Gallego, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA

Por lo expuesto: 1) Se confirman la sentencias apeladas en lo que han sido materia de agravios. 2) Las costas de ambas instancias se imponen al Sr. Cecconi -demandado en las presentes y actor en los acumulados- en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del C.P.C.C.). 3) Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). REGISTRESE.

NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

023602E