

## Incumplimiento Contractual Contrato De Locacion De Obra

### JURISPRUDENCIA

### Incumplimiento contractual. Contrato de locación de obra En

el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por incumplimiento contractual y tuvo por acreditada la existencia de un contrato de locación de obra entre las partes. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes noviembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "P., S. R. Y OTROS C/ D., E. J. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", respecto de la sentencia de fs. 301/305, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia de fs. 301/305 hizo lugar a la demanda por incumplimiento contractual entablada por S. R. P., seguida por sus herederos S. M. C. y M. L. y M. L. P., y condenó a E. J. D. al pago de \$80.000, más intereses y costas. A tal fin, el pronunciamiento tuvo por acreditada la existencia de un contrato de locación de obra entre las partes, debido a que sin tal convenio el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no hubiera aceptado la apertura del expediente de verificación de obra; y estimó que como la obra no había comenzado a ejecutarse le correspondía en concepto de honorarios la suma por la que admitió la condena. II.- El fallo fue apelado por la vencida quien presentó sus agravios a fs. 313/315, cuyo traslado fue respondido a fs. 317/318. Aduce que no se ha probado el contrato verbal invocado; que su marido, posteriormente fallecido, sólo requirió un presupuesto para la eventual presentación de planos y efectuar la tramitación de rigor ante el GCBA con relación a la realización de una obra en el terreno de F. ...?; y que la presentación ante el GCBA constituyó una maliciosa acción del actor. III.- Esta sala ha dicho reiteradamente que del juego de los arts. 265 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación se desprende que el memorial de agravios debe contener la crítica razonada y concreta del pronunciamiento que se ataca, puntualizando cada uno de los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyan (cf. C.N.Civ., esta sala, R. 328.712, del 17/8/01; L. 479.061, del 8/6/07, y L. 559.744, del 18/11/10, entre muchos otros) para evitar que la cuestión se resuelva con la sanción contemplada por el último artículo citado, que corresponde a la omisión de la carga prevista por el que lo antecede. Si el juzgador se encuentra obligado a dar suficiente sustento a su decisión, simétricamente corresponde al recurrente exponer razones que desvirtúen el razonamiento contenido en la sentencia (cf. C.N.Civ., esta sala, L.318.425, del 3/7/2001, L. 418.726, del 21/11/05, y L. 548.950, del 13/7/10, entre muchos otros). Lejos de acatar la mencionada normativa, los agravios no alcanzan a desvirtuar el argumento central de la sentencia en cuanto a que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no hubiera aceptado la apertura de un expediente de verificación de obra si no hubiere existido un contrato entre el presentante y el propietario. Sin perjuicio de lo sostenido, en aras de expresar un amplio reconocimiento al derecho de defensa, cabe todavía ofrecer las siguientes consideraciones. Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos invocados como generadores de la deuda que se reclama, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado, similar al art. 3 del Código Civil). La definición legal del contrato de locación de obra que contiene el art. 1493 del Código Civil (ver art. 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación) indica que se configura cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a ejecutar una obra y la otra a pagar por esa obra un precio determinado en dinero (cf. Rezzónico, Luis María, Estudio de los contratos en nuestro derecho civil, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1969, p. 730). En similar orden de ideas ha sido descripto como aquel contrato en virtud del cual una de las partes, denominada "locador de obra" (empresario, constructor, contratista, y en su caso profesional liberal, autor, artista), se compromete 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, cliente), se obliga a pagar un precio determinado o determinable en dinero (cf. C.N.Civ., sala A, ?B., J.A. c/ V., E. A., del 10/6/11, en RC y S 2011-IX, 171; Compagnucci de Caso, ?Características del contrato de obra?, en La Ley 1992-D, p. 302; Borda, Tratado de Derecho Civil, Contratos, t. II, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, pág. 47; Lorenzetti, Ricardo Luis, Tratado de los Contratos, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2000, p. 590). La ley no exige forma especial alguna para el contrato de locación de obra, por lo que rige el principio de libertad consagrado por el art. 947 del Código Civil (ver art. 1015 del Código Civil y Comercial de la Nación), de manera que puede ser hecho por escrito, verbalmente o aun en forma tácita (CNCiv., Sala F, L.48.915, del 31/7/89); los interesados pueden usar lo que crean conveniente para celebrarlo y cualquiera produce efectos con tal que la existencia del convenio pueda ser debidamente demostrada (CNCViv., Sala H, L.76.410, del 6/6/91). La única limitación para probar un contrato de locación de

obra, es la regla establecida en el art. 1193 del Código Civil (ver art. 1019 del Código Civil y Comercial de la Nación), es decir, la inadmisibilidad de la testimonial y la exigibilidad de la prueba por escrito si el valor del contrato excede de diez mil pesos. Pero por efecto de la pérdida de poder adquisitivo del dinero, que ha hecho que este importe se torne irrisorio, todos los contratos en la actualidad debieran probarse en forma escrita. Sin embargo, por aplicación de los principios que surgen de los arts. 1191 y 1192 del Código Civil la prueba de testigos y las presunciones son admisibles si existe imposibilidad de obtener la prueba escrita o si existe principio de prueba por escrito que emane del adversario o si existe comienzo de ejecución del contrato o cumplimiento de la prestación por la parte que lo invoca (C.N.Civ., sala L, L.246.075 del 4/3/11 y L. 47.838 del 15/3/95; ídem sala C, ?Fabbian c/ Schocolnik?, del 23/11/93 en La Ley 1994-C, p. 404; íd. sala E, L. 165.339 del 25/4/95; íd. sala F, L.48.915 del 31/7/89 y L. 105.299 del 18/8/92; íd., sala H, ?Etcheverri c/ IESA?, del 28/4/15, MJJ93167; íd. sala I, L.86.573 del 16/12/94; íd., sala J, L. 13.929, del 5/7/07; íd. sala M, L. 23.756 del 16/8/89). En el caso, precisamente, se ha acompañado una autorización, con firma certificada, de fecha abril de 2011, emitida por la propietaria de la finca de la calle F. ..., la aquí demandada, a favor del actor para tramitar factibilidad de servicio, solicitar luz de obra, pedir inspecciones de gabinete de luz y solicitar suministro definitivo? (fs. 12/13 en sobre reservado). Tal documento justifica la existencia de un contrato entre las partes como el invocado en el escrito de inicio. Por otra parte, la administración local ha informado que la demandada registró la declaración jurada de la liquidación para el pago del impuesto a la generación de residuos áridos (escombros) para la finca (fs. 151). Además, el testigo de fs. 160/161 afirmó haber trabajado en 2011 en relación al aludido inmueble, como arquitecto convocado por el demandante en el ?asesoramiento para encarar el proyecto arquitectónico dentro de la normativa y luego realizar los proyectos de instalación sanitaria, condiciones contra incendio y la ejecución de los planos para presentar ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?. Y el de fs. 241/242, de ocupación electrotécnico, también reconoce haber proyectado en 2011 la instalación eléctrica del predio a construir. En este punto es oportuno recordar que el art. 456 del Código Procesal dispone que el juez ha de apreciar, según las reglas de la sana crítica (art. 386 del citado cuerpo legal), las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones. Como así también que esas reglas son las de la lógica, la experiencia y el sentido común, que constituyen el soporte del correcto entendimiento judicial (Fallos: 316:1877; 321:2990; 335:729), que no ha de prescindir del curso natural y ordinario de las relaciones humanas (Fallos: 316:247; 321:1596; 325:450). A la luz de lo expuesto, estimo que las declaraciones reseñadas resultan veraces, no se contradicen con las de quienes afirmaron haber sido requeridos para la elaboración de un presupuesto (fs. 168/169, fs. 170/171) y concuerdan con la mencionada autorización emitida por la propietaria del bien. Ni siquiera advierto contradicción con el hecho de que el marido de la demandada, lamentablemente, hubiese fallecido en diciembre de 2011 (fs. 76 en sobre reservado) y que este hecho hubiera sido lo que determinó que no se concretase la obra, desde que la actividad profesional cuestionada tuvo lugar durante ese año pero con anterioridad. Observo que la autorización ante la administración local ya citada (fs. 12/13), fue otorgada por la recurrente con anterioridad a la constancia de la existencia de la enfermedad de su cónyuge (copia en fs. 86, 99vta., 189 y 196; e historia clínica en sobre reservado). Finalmente, advierto que el demandante acompañó el plano de obra nueva del bien con sello de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (fs. 22/26 en sobre reservado), que según el perito ingeniero civil, correspondería a una presentación parcial (fs. 222) y ha sido corroborado por la contestación del gobierno local de fs. 260. El experto dictaminó, asimismo, que la encomienda entre el profesional actor y la demandada ?debería existir y haberse suscripto entre las partes, ya que sin ella, el G.C.B.A. no acepta la apertura de un expediente de obra? (fs. 254). En cuanto al monto por el que progresa la demanda, el memorial se limita a calificarlo como un despropó sito, sin efectuar la crítica del razonamiento expuesto por el juez en la sentencia (ver fs. 304 y vta.), por lo que resulta inviable el recurso al respecto. IV.- En mérito de lo expuesto, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas dealzada a la demandada vencida (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores María Isabel Benavente y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 21 de noviembre de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de alzada a la demandada. II.- Los honorarios se fijaran una vez establecidos los de la instancia de grado. Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia). CARLOS A. CARRANZA CASARES MARIA ISABEL BENAVENTE CARLOS A. BELLUCCI 026888E