

Contratos Comerciales Responsabilidad Precontractual Ruptura Intempestiva De Las Tratativas Dano Emergente

JURISPRUDENCIA

Contratos comerciales. Responsabilidad precontractual. Ruptura

intempestiva de las tratativas. Daño emergente Se revoca el fallo que rechazó la demanda, pues se produjo una ruptura intempestiva por parte de las accionadas de las tratativas que se estaban llevando adelante, que tuvieron entidad suficiente para generar una legítima expectativa en los actores respecto a que culminarían felizmente en la firma del contrato; ello así, la extensión de la reparación se limita al daño emergente representado por los gastos realizados durante las tratativas, pero no comprende el lucro cesante, es decir, las ganancias que se dejaron de obtener.

En Buenos Aires a los diecinueve días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos "CAMPS PALACIO FERNANDO Y OTRO CONTRA CONSULTORA EN INGENIERIA Y TECNICA INDUSTRIAL S.A. Y OTRO SOBRE ORDINARIO" Expediente n° COM. 17696/13 en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 286 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Vocalías N° 16, N° 18 y N° 17. Intervienen sólo los doctores Alejandra N. Tevez y Rafael F. Barreiro por encontrarse vacante la Vocalía N° 17.

Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 915/927? La Sra. Juez de Cámara Doctora Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa. a. Fernando Camps Palacios (en adelante, "Camps") y Carlos Martín Forcinito (en adelante, "Forcinito") demandaron a Consultora en Ingeniería y Técnica Industrial S.A. (en adelante, "Cointec S.A.") y Cilene S.A. Desarrolladores Inmobiliarios (en adelante, "Cilene S.A.") por cobro de honorarios por \$ 355.622 -o bien aquella otra suma que por ese mismo concepto se determine- derivados del contrato que dijeron los vinculó, y \$ 26.986 en concepto de gastos; todo ello sin perjuicio del mayor valor que pudiera surgir de la prueba a rendirse, con más intereses y costas. Relataron que son arquitectos, titulares del estudio "CFC Arquitectos", profesionales en el campo del desarrollo inmobiliario, con vastos antecedentes en emprendimientos y edificios, tanto en CABA, Prov. de Bs.As., e interior del país; y que desarrollaron en el exclusivo barrio Nordelta varios inmuebles y urbanizaciones con importante éxito comercial. Expusieron los actores que por sus antecedentes los accionados los invitaron a participar, junto a otros profesionales, de un concurso de Anteproyectos denominado "Concurso de Anteproyectos Moradas del Golf" para encarar el desarrollo en un lote sito en Nordelta; que los accionados remitieron por correo electrónico las bases y condiciones de la licitación privada o concurso el que fijaba las pautas técnicas, comerciales y jurídicas, denominado "Emprendimiento Moradas del Golf-Bases del concurso de Diseño Arquitectónico"; y que suscribieron su aceptación mediante documento titulado "Aceptación a la invitación al concurso de anteproyectos moradas del Golf". Adujeron los actores que en virtud del interés que tenían en ganar el concurso, abocaron toda su capacidad de trabajo en la preparación y desarrollo del proyecto; que contrataron dibujantes, arquitectos destacados y soporte administrativo; que toda la capacidad operativa del estudio estuvo trabajando exclusivamente en el desarrollo del anteproyecto; y que rechazaron, incluso, otras oportunidades de trabajo. Manifestaron que presentaron el anteproyecto de acuerdo a los requerimientos de las bases del concurso; que por correo electrónico los defendidos les comunicaron que su trabajo había sido seleccionado; que a partir de ese instante, el ritmo de tareas se aceleró pues los accionados entendían necesario lanzar el emprendimiento cuanto antes; y que se pusieron a su disposición. Expresaron que a requerimiento de los accionados y de acuerdo a los lineamientos planteados de Nordelta S.A., modificaron planos alterando el anteproyecto en forma parcial tal como surgía de la memoria descriptiva y láminas que adjuntaron; que elaboraron carpetas comerciales; que con el área de arquitectura de comercialización de Nordelta S.A. y, con los defendidos, concurrieron a distintas reuniones; y que formalizaron con proveedores cotizaciones y reuniones por distintas exigencias del anteproyecto; todo ello en cumplimiento de las tareas para las cuales habían sido seleccionados. Denunciaron los actores que en medio de estas gestiones, sin previo aviso y antijurídicamente, los defendidos les comunicaron que dejaban sin efecto los trabajos pues el anteproyecto no había sido aprobado por Nordelta S.A. y que estaban a su disposición los \$ 8.000 previstos en las bases y condiciones del concurso, punto 11. Adujeron que desconocían si Nordelta S.A. había desaprobado el anteproyecto; que las sumas ofrecidas no cancelaban los honorarios; que los accionados se negaron a abonar uno mayor; y que la decisión de no encarar el emprendimiento era una cuestión que les era ajena a su voluntad y no eximía a las defendidas de su responsabilidad. Refirieron al intercambio epistolar que mantuvieron a fin de reclamar los honorarios devengados con anterioridad y posterioridad a la adjudicación; que las accionadas se negaron; y que, finalmente, recibieron a cuenta \$ 8.000, monto que dijeron debía considerarse al tiempo de valuarse el importe definitivo que le correspondía en concepto de honorarios. Alegaron los accionantes que las cláusulas del pliego fueron redactadas por los defendidos; que al seleccionar su

anteproyecto éstos no hicieron uso de la facultad de no adjudicar el concurso; que ello les dio el derecho a realizar la ejecución del proyecto; que el profesional ganador debía ser contratado por las accionadas; y que los honorarios totales del proyecto ascendían a \$900.000. Adujeron que el contrato se perfeccionó; que no estaba condicionado a ningún hecho -tampoco a la aprobación del anteproyecto por Nordelta S.A.- y que, no obstante, las accionadas lo resolvieron invocando un hecho ajeno a su incumbencia. Reclamaron en concepto de lucro cesante \$ 355.622. Subsidiariamente, requirieron la regulación de sus honorarios de acuerdo a la ley arancelaria de su actividad y, añadieron, que a ese monto habría que agregarle los gastos en que incurrieron para el pago de dibujantes, renderistas y asesores varios, los que expusieron ascendían a \$ 25.000. Solicitaron, también, \$ 1986 en concepto de honorarios de mediación. Ofrecieron prueba y fundaron en derecho su pretensión. b. A fs. 556/67 Cilene S.A. contestó demanda. Solicitó el rechazo de la acción con expresa imposición de costas. Negó todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio y dio su versión de los mismos. Reconoció: i) que invitó a los actores a participar del Concurso de Anteproyectos Moradas del Golf-Nordelta, ii) las bases y condiciones de la compulsa o licitación privada, iii) ciertos correos electrónicos, y iv) el intercambio telegráfico. Adujo que convocó a los actores a participar del concurso porque conocían las disposiciones de la zona de Nordelta; que presumía que realizarían un proyecto que pudiera ser aprobado por Nordelta S.A.; que ello no sucedió porque el anteproyecto que presentaron eran inviable; y que Nordelta S.A. no lo aprobó. Aclaró que la participación era para la confección de un anteproyecto y no un proyecto; que los accionantes aceptaron las condiciones del concurso; que allí se preveía que por la presentación del anteproyecto serían retribuidos con la suma única y total de \$ 8.000 y que renunciaban a todo reclamo; que lo único que llevaron adelante los actores fue el anteproyecto; que pretenden un lucro indebido por trabajos que no realizaron; que el anteproyecto no se confeccionó de acuerdo a los requerimientos de la bases del concurso pues no se meritaban las disposiciones de Nordelta para la aprobación de los anteproyectos; y que por ello el anteproyecto no fue aprobado por Nordelta S.A. Adujo que del correo electrónico en el que comunicó a los concursantes el resultado del concurso no surge que los actores hubiesen sido seleccionados para ejecutar los trabajos sino que el anteproyecto que habían presentado había sido seleccionado; que ninguna otra tarea realizaron los actores mas que la presentación del anteproyecto; que no es cierto que hubieran encomendado la adaptación del anteproyecto original a los lineamientos que indicaba Nordelta S.A.; que solo les corresponde el pago de los \$ 8.000 acordados en el pliego pues realizaron idéntica tareas que los restantes concursantes; que nunca encomendó la realización de los trabajos que surgen de los anexos 6,7,8,9; que luego que fueron seleccionados jamás requirieron una tarea adicional; y que ello se corrobora con el contenido del mail que los accionantes le enviaron el 23.06.11 del que surge que no existió contrato. Señaló el defendido que los actores conocían que el anteproyecto no había sido aprobado por Nordelta S.A. porque no cumplía con la reglamentación; que por ello no se celebró contrato; y que la percepción en concepto de honorarios de \$900.000 solo aparecía en el supuesto que se hubiera realizado el proyecto. Ofreció pruebas y fundó en derecho su pretensión. c. A fs. 579/90 Cointec S.A. contestó demanda. Solicitó el rechazo de la acción con expresa imposición de costas. De su lectura surge que el contenido de su presentación es idéntica al responde de Cilene S.A.; ello así, por razones de celeridad y economía procesal, me permito remitir a la síntesis efectuada en el punto anterior. II. La sentencia de primera instancia. La sentencia obrante a fs. 915/27 rechazó íntegramente la demanda, con costas. Liminariamente la ?a quo? expuso que los actores fueron elegidos entre los concursantes para la ejecución del proyecto ?Concurso de Anteproyectos Moradas del Golf Nordelta?; que los participantes, según condiciones del concurso, por los gastos irrogados solo tenían derecho a percibir \$ 8.000; que el anteproyecto seleccionado podía tener modificaciones por requerimientos surgidos de las instancias de selección y aprobación de Nordelta S.A.; que según cláusula 10 del pliego, el autor del anteproyecto estaba comprometido a realizar las que, salvo supuesto especial, no daban derecho a honorario profesional. Tras ello, dijo que debía analizarse si existieron modificaciones que pudieran dar derecho a honorarios y si era viable el lucro cesante pretendido. Analizó las declaraciones testimoniales de Papasaragas, Cornejo y Bottelli; y concluyó que todos eran contestes en que el proyecto no había sido aprobado por Nordelta S.A. Meritó que si bien la testigo Botelli había dicho que estaban dadas las condiciones para aprobarlo, había reconocido que no se ratificó y que desconocía las razones. Examinó la prueba informativa e indicó que si bien surgía que los presupuestos que los accionantes habían requerido eran auténticos; los trabajos nunca se habían realizado. Luego expuso que no obstante que de la declaración de Botelli se desprendía que los actores habían realizado ajustes finos al proyecto y también trabajado en su adecuación; esas modificaciones debían conceptualizarse como la actividad comprendida en la cláusula 10 del pliego y, en consecuencia, sin derecho a retribución. Con todo lo anterior, dijo que al caer la venta del lote donde se llevaría adelante el proyecto, la obra no se realizaría; y en tal sentido, al no materializarse su anteproyecto por la no aprobación del Nordelta S.A., se los consideró como perdedores y fue por ello que los defendidos le abonaron \$ 8.000. En este escenario, juzgó que solo existió un anteproyecto aprobado mas sin el consentimiento formal de Nordelta S.A., el que era un requisito ?sine qua non? conocido por los actores, por lo que no hubo obra ni contrato. En otro orden de ideas y en relación al reclamo de \$ 355.622 en concepto de gastos de dibujantes, asesores y administradores para atender a la obra, concluyó que no había prueba que los

demonstrara y, agregó, que el solo requerimiento de presupuestos no los generaba. Rechazó ese mismo monto pretendido también en concepto de lucro cesante, pues reiteró que no existió contrato. En definitiva, explicó que no se probó la existencia de gastos que merecieran ser reintegrados ni tampoco que, de acuerdo con las circunstancias del caso, pudiera hablarse de culpa de los defendidos en la no ejecución de la obra. Así pues Nordelta S.A. no había aprobado el anteproyecto que era el que resultaba económicamente viable para los demandados. III. El recurso. Contra tal pronunciamiento apelaron los actores en fs. 928. Sus recursos fueron concedidos libremente en fs. 929. Sus quejas corren en fs. 937/51 y recibieron respuesta en fs. 953/56 y fs. 957/60.

En fs. 963 se llamaron autos para dictar sentencia y el sorteo se practicó en fs. 963. IV. Los agravios. Se quejan los accionantes pues sostienen que la ?a quo?: i) valoró erróneamente la prueba producida, en especial, la testimonial, ii) consideró inexactamente que Nordelta S.A. había rechazado el proyecto, iii) no meritó que si bien es cierto que Nordelta S.A. no llegó a aprobarlo, ello fue por causas imputables a los demandados y ajenas al trabajo que presentaron, iv) juzgó que no existió contrato, v) equivocó la interpretación y consecuencias que obtuvo del contenido de las bases y condiciones del concurso, vi) les aplicó las cláusulas del pliego previstas para los perdedores aun cuando fueron seleccionados como ganadores, y así, interpretó que su reclamo estaba saldado con el pago de \$8.000, vii) meritó que el vínculo entre las partes no estaba sujeto a una condición resolutoria, viii) rechazó los daños reclamados, y ix) les impuso las costas. V. La solución. 1. De acuerdo a lo juzgado por la primer sentenciante y el contenido de la expresión de agravios, a fin de resolver esta litis, corresponderá decidir cuál fue el vínculo comercial que ligó a las partes luego de que las accionadas comunicaran a las actoras que su anteproyecto era el que había sido seleccionado entre los presentados en el concurso. Sobre el punto, recuerdo que las accionantes alegan que debe conceptualizarse a la relación como una de tipo contractual. Las accionadas, de su lado, lo niegan pues sostienen que el anteproyecto que aquellas le mostraron eran inviable, no fue aprobado por Nordelta S.A. y, en consecuencia, nunca se celebró el contrato que estaba previsto en el pliego.

Destaco la relevancia de la determinación del tipo de ligadura mantenida entre los comparecientes pues ella tendrá virtualidad jurídica para delimitar el contenido de las prestaciones a las que estaban obligadas; y, en definitiva, para fijar como una consecuencia de su análisis, la procedencia de los rubros que los accionantes reclaman. 2. De la prueba rendida y coincidentes exposiciones de las partes surgen los siguientes hechos: i) las accionadas convocaron a los actores, y a otros profesionales, a participar de un concurso denominado ?Concurso de Anteproyectos Moradas del Golf?, que tenía por objeto la elaboración de un anteproyecto para su posterior construcción en un lote sito en Nordelta (v. fs. 239); ii) para el concurso, los defendidos realizaron un pliego, al que los actores adhirieron formalmente y cuyas bases y condiciones corren en fs. 59/108 (v. fs. 239); iii) conforme surge de los anexos que integraban el pliego del concurso (v. 78 y ss.), y así lo reconocieron también las partes, el anteproyecto debía confeccionarse de acuerdo a la normativa que regulaba las edificaciones ubicadas en el complejo ?Islas del Golf? en Nordelta y la Municipalidad de Tigre (v. fs. 60); iv) los actores, son profesionales en la materia y realizaron anteriormente trabajos en Nordelta S.A., por lo que al tiempo en que sucedieron los hechos conocían la reglamentación que regulaba la edificación en los lotes (v. fs. 238vta./39); v) los actores, mediante la firma del documento que corre en fs. 110, aceptaron las bases y condiciones y también participar en el concurso; y vi) las defendidas seleccionaron de todos los anteproyectos presentados, aquel que había sido elaborado por los accionantes (v. fs. 558 y v. fs. 240). A esto agregó que, según surge expresamente de las bases y condiciones del concurso -en particular, la cláusula 11- las accionadas se obligaron a celebrar el contrato, que tenía por esencia llevar adelante las tareas profesionales del proyecto con aquel participante que resultara ganador (v. fs. 67 y art. 218 CCom.). 3.1. Tras estas iniciales aseveraciones, debo decir que no es aquí aspecto controvertido que las actoras resultaron ganadoras del concurso al haber las defendidas seleccionado su anteproyecto. Si bien a partir de este acontecimiento y del contenido de las bases y condiciones del pliego podría concluir que tal hecho jurídico traía como consecuencia la inmediata obligación para las accionadas de celebrar el contrato que tenía por objeto el proyecto, encuentro que las restantes vicisitudes que rodeaban y completaban el negocio que las partes pretendían finalmente celebrar me impide afirmar que sea exacta esta premisa. Obsérvese que los actores, por su profesionalidad y experiencia, bien conocían que el diseño, armado y desarrollo del anteproyecto -que luego se convertiría en proyecto y que sería el objeto del contrato- se encontraba sujeto en virtud de la zona sobre la que se extendería a un sinnúmero de reglamentaciones municipales que debían respetarse: así pues su inobservancia impedía avanzar a una etapa posterior (y, obstaba, en definitiva, a que el proyecto pudiera finalmente ejecutarse). A mayor abundamiento, destaco que tales condiciones además son las que se desprenden del contenido de los anexos que integraban el pliego del concurso que, como ya dije, los accionantes suscribieron (v. fs. 77 y ss.). En este mismo sentido y según surge de los adjuntos al pliego que acompañaron los accionantes al iniciar demanda, era Nordelta S.A. quien debía controlar que el anteproyecto que se le presentaba cumpliera con esas reglamentaciones; y, era aquella quien lo aprobaba (v. fs. 78). 3.2. Es en este escenario sometido a juzgamiento que, tal como lo hubiera anticipado, no es posible concluir que por el solo hecho de que las accionadas hubieran seleccionado como ganador el anteproyecto que los actores habían presentado en el concurso, nacía sin más su derecho, con la correlativa obligación para las accionadas, de suscribir el

contrato que tenía por objeto la elaboración del proyecto final del emprendimiento. Ello pues, de acuerdo a las restantes incidencias que rodeaban e integraban a la relación comercial que unía a las partes -las que, repito, eran sobradamente conocidas por los actores-, para lograr que el anteproyecto finalmente avanzara a la categoría de proyecto era condición necesaria la aprobación del primero por Nordelta S.A. 3.3. Sobre esta inicial premisa y para evacuar aquel primer interrogante que planteé al iniciar este voto -que, recuerdo, tiene como principal objetivo conocer cuál fue el vínculo jurídico que unió a las partes-, en líneas siguientes analizaré si Nordelta S.A. aprobó el anteproyecto que los actores habían presentado en el concurso y que fue seleccionado como ganador. Este interrogante encuentra simple respuesta en el contenido de la expresión de agravios de las actoras. En efecto, obsérvese que afirmaron que el anteproyecto no fue aprobado, aspecto sobre el que las accionadas coinciden (v. fs. 944 vta. y fs. 958 vta.). Así las cosas, de acuerdo a las deducciones precedentemente obtenidas, y siendo que de la prueba producida se desprende que Nordelta S.A. finalmente no prestó la conformidad formal al anteproyecto, debo necesariamente concluir que no nació el derecho de los actores -con la correlativa obligación para las accionadas- a la suscripción del contrato mencionado en la cláusula 11 de las bases y condiciones del concurso. 4.1. Sin embargo, lo anterior no me llevará a postular la íntegra confirmación de la sentencia apelada. Es que a partir del análisis del contenido de las pruebas producidas -y la ausencia de otras que las contradigan o desvirtúen-, puede inferirse que el contrato no fue celebrado en razón de causas imputables exclusivamente a las accionadas. De allí que aquéllas deben responder por aquellos perjuicios que se hubieran generado en la etapa precontractual. En los párrafos siguientes fundaré esta anticipada conclusión. 4.2. En materia de responsabilidad precontractual -tal, la situación aquí planteada- la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que si nunca llegó a celebrarse el contrato, debe descartarse la responsabilidad contractual de las demandadas y, en cambio, establecerse la posible responsabilidad precontractual de las partes (CSJN, 08.09.98, "Estructuras Taffí S.A.C. e I. y otro c/ Tucumán, Provincia de y otro s/ daños y perjuicios", Fallos 321:2530). Así porque quien consintió entrar en tratativas para lograr la celebración de un contrato (que es precisamente lo que ocurre en el "sub lite"), no puede apartarse, sin consecuencias para él, salvo que medie algún motivo justificado para hacerlo (art. 512 del CCiv.). Ciertamente, la responsabilidad precontractual se extiende a cualquier caso de brusca ruptura de los preliminares, aún cuando éstos no se hubiesen concretado todavía en oferta definitiva, siempre que se hubieran realizado trabajos preparatorios con la autorización expresa o tácita de la parte (CNCiv., Sala F, "Serra, Fernando Horacio y otro c/ Piero Sociedad Anónima, Industrial y Comercial s/ Cobro de honorarios profesionales", del 2.3.00; CNCCom., esta Sala, "Driving Consultancy S.A. y otro c/ Pan American Energy II suc. argentina s/ordinario", del 13/7/17). Juzgo que en autos se produjo una ruptura intempestiva por parte de las accionadas de las tratativas que se estaban llevando adelante, que tuvieron entidad suficiente para generar una legítima expectativa en los actores respecto a que culminarían felizmente en la firma del contrato. Así las cosas, su frustración, sin que exista una explicación razonable por parte de las defendidas, vuelve su conducta contraria a derecho, generando su responsabilidad frente a los actores por el perjuicio que hubieran sufrido. Véase al respecto que se ha dicho que el bien jurídico protegido no es la libertad de comercio sino la confianza; el ilícito surge de la violación del deber de comportarse de conformidad con los propios actos (conf. Lorenzetti, Ricardo, "La responsabilidad precontractual como atribución de los riesgos de la negociación", LL, Suplemento diario del 5.4.93). 4.3. No obsta a lo anterior que los accionantes como sustento de su pretensión alegaran que las demandadas habían incurrido en responsabilidad contractual y que, de acuerdo esta posición, hubieran reclamado una extensión mayor de daños. Ello pues sabido es que los argumentos de las partes referidos al derecho no es aspecto que limite las facultades del juez para decidir cuál es, en definitiva, el marco jurídico aplicable. Así las cosas, en virtud del principio "iura novit curia", conceptuaré en derecho esta acción, apartándome de la calificación jurídica que dieron las partes; sin que exista -me apresuro a aclarar- violación alguna al principio de congruencia. Así pues el juzgador puede hacer uso de una facultad que le compete, de decir el derecho aplicable a los hechos alegados y probados, atribución que le es reconocida por el art. 163 inc. 6 del Cpr. La aplicación por el magistrado de tal facultad ha sido avalada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación al sostener que no importa violentar el principio de congruencia la actividad del juzgador que, sobre la base del "iura curia novit", subsume en la regla jurídica adecuada la pretensión deducida en el caso (Fallos: 312:649; 321:2453; entre otros). En tal orden de ideas, la atribución del "iura novit curia", por ser propia y privativa de la función jurisdiccional, lleva a prescindir de los fundamentos y calificaciones normativas que postulan las partes, aún cuando concordaren en ellos; y encuentra su único límite en el respeto al principio de congruencia, de raigambre constitucional, en cuanto invalida todo pronunciamiento que altere la "causa petendi" o introduzca planteos o defensas no invocadas (Fallo: 329: P. 4372). 4.4. Sentado lo anterior, diré que aquella conducta que imputé a las defendidas en el punto "4.1", halla sustento en la declaración testimonial de Botelli. Aclaro que este testimonio ostenta mayor virtualidad probatoria que los restantes vertidos en la causa. Ello pues advierto que por el cargo que la testigo ocupaba de Gerente de Proyectos de Nordelta S.A. (v. fs. 705), por exponer que conoció a las partes, que estuvo involucrada en el asunto, y que su trabajo consistió en estudiar y aprobar el proyecto; debo concluir que participó en forma directa en el análisis y decisiones que conllevaba el trámite de aprobación

del anteproyecto ante Nordelta S.A. De allí que pudo conocer con precisión las distintas problemáticas que iban acaeciendo durante el iter del proceso (art. 386 del Cpr.). Sobre el punto de análisis y sobre la conducta de las accionadas, dijo Botelli que, elegido el anteproyecto, se inició un proceso en Nordelta S.A. que consistía en realizarle ajustes finos y adecuaciones y que tales tareas habían sido hechas por los actores (v. respuesta a la pregunta 1, obrante en fs. 705 vta.). Tras ello, continuó y expresamente indicó que: "Y cuando estábamos en ese proceso nosotros la gerencia del proyecto convocamos a una reunión de trabajo sobre el proyecto a Horacio Corbieri y a Martin Forciniti por otro, esto fue por junio de 2011, y esa reunión nunca se dio porque Horacio Corbieri nunca nos contestó. Y luego nos enteramos por el departamento legal de Nordelta S.A. que se había rescindido el contrato con Cilene S.A. y Cointec S.A., porque ellos había desistido del proyecto?" (v. fs. 705, respuesta a la pregunta 1, obrante en fs. 705 vta.; destaco que según surge del poder general judicial obrante en fs. 576, Horacio Corbieri es el representante legal de Cointec S.A.). En el mismo orden de ideas y ampliando su respuesta, la testigo expuso que Nordelta S.A. no rechazó el proyecto de los actores pues cumplía con todas las especificaciones que le eran requeridas (v. respuesta a la pregunta 1 y 2, obrante en fs. 706). Y señaló Botelli que no se llegó a la aprobación formal de la carpeta porque se truncó el proceso en la instancia final cuando las accionadas no concurrieron a la reunión que Nordelta S.A. había convocado (v. fs. 706, respuesta a la pregunta 1).

4.5. Así las cosas, es a partir del contenido de este testimonio sobre el que puedo afirmar -tal como lo hubiera adelantado al iniciar este acápite- que, finalmente, el contrato no se celebró porque las defendidas rompieron las tratativas precontractuales sin causa alguna que justificara su conducta; ergo, son responsables por las consecuencias de su obrar antijurídico.

4.6. Observo, adicionalmente, que respecto a la frustración del anteproyecto las demandadas alegaron simplemente que era inviable; mas no desarrollaron discurso alguno que integrara la base angular de su argumento de defensa. En este sentido, tiene dicho esta Sala que una correcta interpretación del Cpr. 365, en lo que hace a la forma de contestación de la acción, debe contener necesariamente la posición de la parte respecto de cada una de las afirmaciones. La mera negativa de los hechos con el propósito de provocar de esa manera la carga probatoria de la contraria, importa la transgresión de un elemental principio de buena fe procesal, pero lo que es aún peor, de falta de colaboración que se concreta en no expresar al Tribunal a través de formas positivas, cuáles han sido las reales circunstancias, a fin de que la litis pueda tratarse sobre pautas de verdad que posibiliten una sentencia justa. Y en la medida que ello no se cumpla, deberá aplicarse en la sentencia las consecuencias de la admisión procesal que prevé la citada norma instrumental (conf. esta Sala, voto preopinante del Dr. Barreiro, en autos: "Actimat SA c/ Medicus SA s/ ordinario" del 17.11.2015, y antecedentes allí citados: CNCom, Sala B, "López Arean Héctor c/ Alberto J. Armando SA" del 5/7/1974; esta Sala, "ABN AMRO Bank N.V. SUC. ARG. Fiduciario del FID. Laverca c/ Balbi SA y otros s/ ordinario", del 6/9/2011; "Peri SA c/ Club Atlético Independiente s/ ordinario" del 22/11/2012; "Alfavinil SA c/ Molfa Fernando Gustavos s/ ordinario", del 22/11/2012). No paso por alto que el testigo Papasaragas ensayara cierto argumento respecto a la inviabilidad del proyecto en el sentido que debía restársele el 15 o 20 % de la superficie proyectada; y que tal decisión, que debía aplicarse sobre los departamentos más rentables, volvía al emprendimiento económicamente inviable (v. respuesta a la pregunta 9 y 17 obrante en fs. 676 vta. y v. fs. 677); Sin embargo, advierto que sobre el punto Botelli declaró que al ser un emprendimiento de una gran cantidad de metros cuadrados, y la reducción de un porcentaje menor, bien podrían haberse reubicado para conservarlos (v. respuesta a la 3 repregunta, obrante a fs. 706 vta.). Desde este escenario probatorio, y en tanto que las accionadas ninguna prueba produjeron con mayor fuerza convictiva que avalara suficientemente su argumento principal de defensa; deberán cargar con las disvaliosas consecuencias de su obrar (conf. arg. art. 377 del Cpr.).

4.7. No obsta a la conclusión obtenida -en el sentido de que fue por causas imputables a las accionadas que finalmente el contrato no se celebró, y que nada demostraron para sostener su discurso defensivo- el hecho de que Papasaragas sostuviera que Nordelta S.A. rechazó el anteproyecto porque no coincidía con la reglamentación (v. respuesta a la pregunta 9° obrante en fs. 676 vta.). Es que -tal como lo expusieron los accionantes al expresar agravios- el contenido de su testimonio se aprecia contradictorio con la función que le había sido encomendada; extremo que resta virtualidad probatoria a sus dichos (conf. arg. art. 386 del Cpr.).

Adviértase que si bien Papasaragas dijo que había sido convocado por los defendidos para asesorarlos en la selección del anteproyecto ganador (v. respuesta a las generales de la ley y respuesta a la 2° pregunta, obrante en fs. 676) luego, sin justificación y sin preludeo, expuso que el anteproyecto seleccionado que había sido elaborado por los actores -y, repito, él colaborado en su selección- era muy incompleto comparado con los de los otros estudios (v. respuesta a la pregunta 10°, obrante en fs. 676 vta.). En este sentido sus alegaciones pierden fuerza convictiva. Lo anterior por cuanto su testimonio es incompatible con la conducta a la que a la se obligó frente a las defendidas en virtud del asesoramiento para el cual había sido convocado. Así no conozco cuál es la razón de porque si las defendidas lo habían contratado para que el testigo los aconsejara en la elección del mejor de los anteproyectos que habían sido presentados al concurso y tras haber seleccionado al de los accionantes como el ganador; posteriormente, y sin explicación plausible que justificara su cambio de valoración profesional, en esta sede dijo que el anteproyecto elaborado por los actores era muy incompleto comparado con los restantes concursantes. Estas incoherencias que se manifiestan

en la diversa calificación profesional que el testigo tuvo respecto del único y mismo anteproyecto que los actores habían presentado al concurso, restan fuerza a su declaración, por lo que, como adelanté, le quitaré virtualidad probatoria (conf. arg. art. 386 del Cpr.).

En similar orden de ideas, en tanto que el contenido de la declaración de Botelli tiene base en hechos que pasaron frente a su presencia y son consecuencia del lugar jerárquico que ocupaba dentro de la organización de Nordelta S.A., también restará relevancia probatoria al testimonio de Cornejo. Ello pues este testigo dijo que conocía del supuesto rechazo del anteproyecto por dichos de la defendida (v. respuesta a la pregunta 9º obrante a fs. 678 vta.).

5. Decidido entonces que las demandadas incurrieron en responsabilidad precontractual pues por conductas que le fueron imputables frustraron las expectativas legítimas de los actores a la celebración del contrato, cabe ahora analizar cuál es la extensión de la reparación que corresponde otorgar en este tipo de supuestos. Es conteste la jurisprudencia en punto a que los efectos de la culpa in contrahendo o precontractual consisten en el resarcimiento al daño al interés negativo o de confianza que ha resultado dañado (CNCom., Sala A, ?Quintas, Miguel c/ Oriente S.A. s/ sumario?, del 9.6.02; CNCom., Sala E, ?Karp Damian Ariel c/ Honda Motor de argentina S.A. y otro s/ ordinario?, del 26/04/16; esta Sala, ?Driving Consultancy S.A. y otro c/ Pan American Energy II suc. argentina s/ordinario?, del 13/7/17). La limitación del resarcimiento solo al interés negativo, en caso de responsabilidad precontractual, esta impuesta por la necesidad lógica de hacer esta responsabilidad menos intensa que la contractual (conf. Llambías, Jorge J., ?Tratado de derecho civil. Obligaciones?, Tº I, nota 108, p. 229; CNCom, Sala E, 05.06.96, ?Farley, Omar c/ LR1 Radio El Mundo ?Difusora Baires S.A. s/ ordinario?). Así y en este supuesto la extensión de la reparación se limita al daño emergente representado por los gastos realizados durante las tratativas, pero no comprende el lucro cesante, es decir, las ganancias que se dejaron de obtener (CNCom., Sala D, ?Neptan S.A. c/ International Container Terminal Services y otros?, s/ ordinario?, del 17.2.10; CNCom., Sala C, ?Espino, Raúl c/ Sindicato único de trabajadores del Espectáculo publico s/ordinario?, del 18/05/99).

5.1. Recuerdo que pretendieron los accionantes \$ 355.622 en concepto de honorarios y \$ 26.986 por gastos.

5.1.1. Sobre el ítem requerido de \$355.622 en concepto de honorarios, expusieron al tiempo que iniciaron demanda que este comprendía: ?la razonable utilidad que el negocio hubiese representado para los actores, es decir el LUCRO CESANTE, o bien el daño directo generado por el incumplimiento de los demandados? (v. fs. 258, el destacado es del original). Así las cosas, considerando que según la descripción del rubro que hicieron los accionantes su pretensión tiene por objeto reparar los daños derivados de la ganancia dejada de percibir en virtud del incumplimiento contractual que imputaron a las accionadas, debo concluir que aquel perjuicio pretendido en concepto de lucro cesante excede el ámbito de la reparación, por lo que cabe rechazarlo. Similar solución cabrá postular en torno a aquel requerimiento subsidiario de los accionantes de que se regulen sus honorarios de acuerdo a la ley de aranceles por las tareas de croquis preliminares y anteproyecto realizadas con posterioridad a la adjudicación (v. fs. 259). Ello pues tal pretensión, al igual que la anterior, tiene por objetivo resarcir la ganancia dejada de percibir por la frustración del contrato y, como dije, excede el ámbito de la reparación.

5.1.2. En punto al monto pretendido de \$ 26.986 diré que tal rubro está compuesto por: a) \$ 25.000 derivados de gastos por honorarios a dibujantes, renderistas y asesores varios que dijeron tuvieron que afrontar para readecuar el anteproyecto luego de haber sido ganadores del concurso; y b) \$ 1.986 que corresponden a los honorarios de mediación (v. fs. 259/259 vta.). El primer reclamo de \$25.000 (por gastos por honorarios de dibujantes, renderistas y asesores varios), resulta atendible. Así pues encuentro razonable que los actores hubieran tenido que efectuar nuevas erogaciones a fin de confeccionar y llevar adelante las modificaciones y adecuaciones al anteproyecto que les fueron requeridas luego de que hubieran sido seleccionados como ganadores en el concurso. En este sentido, obsérvese que la testigo Botelli expuso que requirió a los accionantes modificaciones al anteproyecto y que estos las llevaron adelante (v. respuesta a la 1º pregunta obrante en fs. 705 vta., v. respuesta a la 1º repregunta obrante en fs. 706, v. respuesta a la 2º repregunta obrante en fs. 706/706 vta.). Aclaro que aquí no es posible meritar que aquel perjuicio se encontrara subsumido dentro de los \$ 8.000 que hubieran recibido y se hallaban previstos en la cláusula 11 de las bases y condiciones del concurso (v. fs. 67). Ello pues tal como señalé ?supra? el negocio se frustró por causas imputables a las defendidas; por lo que es razonable otorgarle a las erogaciones denunciadas por los actores la calificación de gastos a resarcir frente a la inconducta de las accionadas. Ahora bien, a fin de estimar el monto de la indemnización y, a falta de acreditación concreta del perjuicio sufrido cabe acudir a la facultad estimativa conferida por el art. 165 del Cpr. (CNCom, Sala B, 23.12.93, ?Maldonado, María Cristina c/ Cordelli, Alberto s/ sum.?: Sala A, 18.2.2000, ?Capriccioni, Omar José y otra c/ Sevel Argentina SA s/ sum.?: Sala E, 20.04.1992, ?Escolar Enrique c/ Red-Gar SACI, s/ sumario?: Sala F, ?Cots Roberto Jorge c/ La Caja de Seguros S.A.s/ ordinario?, del 24.6.2010; íd., 03.05.2011, ?Carman Diego Alberto c/ Caja de Seguros SA, s/ ordinario?). En el supuesto del art. 165 del Cpr. lo que el derecho dispone -y, antes, lo que la razón impone- es que la persona probadamente dañada, pero afectada por un daño de monto no comprobable, reciba alguna indemnización, de modo que exista alguna reparación a su daño y aunque ella no se corresponda exactamente con la cuantía -ignorada y no cognoscible- de ese daño; incluso, y por lo expuesto, será sencillamente imposible determinar si la indemnización se corresponde o no con la cuantía del daño (conf. esta Sala, ?Pliner Marta Perla c/ La Nueva Coop. de Seguros Ltda. s/ ordinario?, del

5.6.14). En tal situación, el órgano jurisdiccional a quien compete la realización de tan dificultosa y delicada tarea, solo debe cuidar y evitar incurrir en el extremo del exceso -de modo de apartar la posibilidad de que la indemnización constituya un rédito o ganancia para el sujeto dañado- y en el extremo del defecto -de modo de no establecer una indemnización irrisoria, que desnaturalice el sentido y alcance de la reparación debida al daño por el sujeto responsable por tal daño-. Entre ambos extremos, el órgano jurisdiccional ha de actuar sobre la base de una prudente discrecionalidad (CNCom., Sala D, 22.03.2001, ?Labonia Alejandro Fabián c/ Banco Río de la Plata SA, s/ ordinario?, esta Sala, ?Rivolta Miguel Ángel c/BBVA Banco Francés SA s/ordinario?, 31/10/13). Así las cosas, estimo razonable otorgar por el rubro \$ 25.000 en concepto de daño emergente con más los intereses que se calcularán a la tasa activa que aplica el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones comunes de descuento a treinta días (cfr. argumentos expuestos por esta Sala en ?Moreno Constantino Nicasio c/ Aseguradora Federal Argentina S.A. s/ ordinario?, del 01.01.13), desde el 27.6.11 (v. fs. 810) instante en que los actores recibieron la comunicación por carta documento de las accionadas que dejaban sin efecto las tratativas.

5.1.3. En relación a los \$ 1986 pretendidos en concepto honorarios de mediación, advierto que si bien los accionantes incluyeron ese monto bajo el rotulo de daños, lo cierto es que se trata de erogaciones que deben integrar las costas del juicio. En efecto, estas comprenden todos los gastos causados y ocasionados en la sustanciación del proceso y los que se hubieren realizado para evitarlo o preparar la demanda, descartándose aquellos superfluos o inútiles (conf. Gozaini, Osvaldo A., ?Costas procesales?, ed. Ediar, p. 52, Bs. As., 1990). Así las cosas corresponderá encuadrar el reclamo en el concepto de ?costas procesales? y diferir su acreditación, cuantificación y valoración de necesidad, utilidad y razonabilidad, para la etapa de ejecución de sentencia (conf. CNCom., Sala F, ?De Luca Sandra Elena c/ Hsbc Bank Argentina S.A. y otro s/ ordinario?, del 08.08.13).

6. Costas. Corresponde finalmente examinar la queja introducida en torno a la imposición de las costas. De acuerdo con lo previsto por el art. 279 del Cpr. y ponderando la modificación de la sentencia de grado que aquí se propone, procede la readecuación del régimen de costas decidido en la anterior instancia. Resulta de plena aplicación en el ?sub lite? el inveterado criterio que sostiene que, en los reclamos por daños y perjuicios, las costas deben imponerse a la parte que con su proceder dio motivo al pedido resarcitorio, según una apreciación global de la controversia y con independencia de que las reclamaciones del perjudicado hayan progresado parcialmente respecto de la totalidad de los rubros o montos pretendidos, sin que quepa sujetarse en esta materia a rigurosos cálculos aritméticos (CNCom., Sala C, ?Enrique R. Zenni y Cía. S.A. c/ Madefor S.R.L. y otro s/ ordinario?, del 14.02.91; ?Martín, Oscar C. c/ Toyoparts S.A. s/ sumario?, del 11.02.92; ?Levi, Raúl Jacobo c/Garage Mauri Automotores s/ ordinario?, del 23.03.94; ?Alba de Pereira, Victorina c/ Morán, Enrique Alberto s/ daños y perjuicios?, del 29.03.94; ?Pérez, Esther Encarnación c/ Empresa Ciudad de San Fernando S.A. y otro s/sumario?, del 02.02.99; entre otros; esta Sala, ?Fernández Blanco Guillermo Eduardo c/ Volkswagen Argentina S.A. y otros s/ ordinario?, del 07.04.15; íd., ?Fernández Jorge Eduardo c/ La Caja de Seguros S.A. s/ ordinario?, del 26.11.15). Como ha sido dicho, la noción de vencimiento ha de ser establecida -a los efectos de distribuir las costas del trámite- con sujeción a una visión sincrética de lo sucedido en el juicio (CNCom., Sala D, ?Lanci c/ Costa?, del 30/6/1982) y no mediante una simple comparación aritmética entre lo pretendido y su resultado (conf. esta Sala, ?Escandón Ghersi Gonzalo Arturo c/ Martinelli Guillermo y otro s/ ordinario? del 21.03.13). Desde dicha perspectiva y en tanto la interposición de la litis resultó necesaria para el reconocimiento del derecho de los actores (ver esta Sala, ?Bebebino Anabella Karina c/ Ford Argentina y otro s/ ordinario?, del 06.12.11; entre otros), corresponde concluir que las costas generadas en primera instancia deben ser afrontadas por las demandadas, vencidas en lo principal que se decide (cfr. arg. Cpr. 68; en igual sentido, ver mis votos en los autos ?Barreiro Manuel Jorge c/ Repsol YPF S.A. s/ ordinario?, del 08.06.17 y ?Peitiado Nerio Alfredo c/ Industrias Plásticas Australes S.A. s/ ordinario?, del 22.08.17). Es que no puede soslayarse, pese al progreso parcial de la acción, que el obrar antijurídico de las reclamadas fue el antecedente lógico que tornó necesaria la promoción de la demanda. Por idénticos fundamentos y razones, se impondrán de igual modo los gastos causídicos originados por la actuación ante esta Alzada.

VI. Conclusión. Por todo lo expuesto y si mi criterio fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo: (i) admitir parcialmente el recurso de los actores y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia apelada, condenando a Consultora en Ingeniería y Técnica Industrial S.A. y Cilene S.A. Desarrolladores Inmobiliarios a abonar a los actores Fernando Camps Palacios y Carlos Martín Forcinito la suma de pesos \$25.000 con más los intereses y desde la mora dispuestos en el acápite ?5.1.2.?. Las costas de ambas instancias las soportarán las accionadas, vencidas (conf. arg. art. 279 y 68 del Cpr.). Así voto. Por los mismos fundamentos el Doctor Rafael F. Barreiro adhiere al voto de la Doctora Alejandra N. Tevez. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Jueces de Cámara doctores:

ALEJANDRA N. TEVEZ RAFAEL F. BARREIRO
MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA Buenos Aires, 19 de febrero de 2019. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: (i) admitir parcialmente el recurso de los actores y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia apelada, condenando a Consultora en Ingeniería y Técnica Industrial S.A. y Cilene S.A. Desarrolladores Inmobiliarios a abonar a los actores Fernando Camps Palacios y Carlos Martín Forcinito la suma de pesos

\$25.000 con más los intereses y desde la mora dispuestos en el acápite ?5.1.2.?. Las costas de ambas instancias las soportarán las accionadas, vencidas (conf. arg. art. 279 y 68 del Cpr.). II. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. ley N°26.856, art. 1; Ac. CSJN N°24/13 y N°6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). ALEJANDRA N. TEVEZ RAFAEL F. BARREIRO MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA 037319E