

# Dossier: Locación de Obra

Selección de Jurisprudencia y Doctrina



## Contenido

JURISPRUDENCIA .....	4
I   Recepción de la obra.....	4
II   Trabajos adicionales.....	8
III   Desistimiento de la obra .....	11
IV   Incumplimiento contractual .....	12
V   Extinción del contrato.....	16
VI   Entrega de la obra .....	20
VII   Obligaciones del empresario .....	25
VIII   Ruina .....	26
IX   Vicios de la construcción.....	32
X   Vicios redhibitorios .....	39
XI   Responsabilidad del director de obra .....	44
XII   Responsabilidad del locador .....	50
XIII   Daños y perjuicios.....	54
XIV   Responsabilidad civil .....	58
XV   Contrato de trabajo .....	60
XVI   Locación de servicios.....	68
XVII   Honorarios .....	71
XVIII   Prueba .....	75
XIX   Competencia.....	81
XX   Recursos Procesales.....	82
XXI   Casos concretos .....	92
DOCTRINA.....	104
La legitimación activa sustancial en la responsabilidad civil por ruina producida en edificios u obras inmuebles destinados a larga duración.....	104
Responsabilidad legal del constructor "teoría piramidal" .....	109
Problemática legal de la construcción. Patologías en el contrato y en la obra.....	110
La responsabilidad del constructor (ante vicios ocultos, ruinas y derrumbes).....	111
Contrato de locación de obra y derecho de retención.....	112
Locación de obra (la interpretación de la voluntad. La función judicial y los peritajes. La cláusula penal: funciones y revisión judicial).....	113
Propiedad del buque en construcción.....	114
La responsabilidad civil del médico en el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial. ....	115
El contrato de juego mecánico y la locación de obra.....	116



# JURISPRUDENCIA

## I | Recepción de la obra

---

Sumario: B0956065

### SUMARIO

#### LOCACIÓN DE OBRA-PRESUPUESTO

Por aplicación del principio de autonomía de la voluntad y la teoría de los actos propios, las relaciones entre los contratantes de una locación de obra deben regirse por el presupuesto y no por el contrato, si se advierte que el presupuesto contiene ofertas aceptadas y cumplidas que no se especificaron en el contrato y que existen facturas en las cuales se hace expresa referencia al presupuesto.

Fuente : SAIJ

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL (MORON). MORON, BUENOS AIRES.

Sala 02 (Ferrari - Gallo)

Villa Jorge Remigio c/ Lujan, Héctor Mario s/ cobro de pesos

SENTENCIA del 22 de Noviembre de 2012

---

Identificación SAIJ : C0402796

### SUMARIO

#### DAÑOS Y PERJUICIOS-RECHAZO DE LA DEMANDA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RECEPCIÓN DE LA OBRA-LOCACIÓN DE OBRA-VICIO APARENTE:EFECTOS

1- Los vicios aparentes -aquellos que se revelan a los ojos de un técnico-, no generan responsabilidad alguna de la empresa constructora si la obra es recibida por el locatario sin reservas o protesta alguna, pues éste no puede alegar su falta de conocimientos técnicos, ya que en caso de no tenerlos debe asistirse por alguien que los tenga conforme a la buena fe contractual activa que exige el art. 1198 del Código Civil. 2- Por ello, cuando las deficiencias son comprobables a simple vista y aun cuando se intime al empresario denunciando los defectos dentro de los sesenta días de entregada la obra (art. 1647 bis "in fine" del Código Civil), no procede el reclamo por vicios aparentes. Máxime, si como en el caso, el dueño contaba con asesoramiento técnico por lo que no requerirlo sólo puede atribuirse a su propia negligencia.

#### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1198, Ley 340 Art.1647

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala H (MAYO, KIPER.)

TROTTA, Gustavo Adolfo c/ UNITED TRADERS CROP. SA s/ DAÑOS YPERJUICIOS.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2007

Nro.Fallo: 07020166

---

Identificación SAIJ : 50007781

## SUMARIO

### CONTRATOS-LOCACIÓN DE OBRA-RECEPCIÓN DE LA OBRA

Las consecuencias jurídicas de la recepción de la obra por parte del dueño son las de librar de toda responsabilidad al empresario a pesar de que haya sido ejecutada en disconformidad de lo pactado y aun con las reglas del arte y no obstante que contenga defectos o vicios de construcción, del suelo, los materiales o del plano con tal que no se produzca la ruina total o parcial de la obra según el art. 1646 del CC. El efecto liberatorio que se deja enunciado surge de la necesaria combinación de esta norma con su similar contenida en el art. 1647 bis del código civil que impone la caducidad de la acción por vicios aparentes que ofrece la obra si medió la recepción provisional de los trabajos y si, tratándose de vicios ocultos, se dejaron transcurrir los sesenta días desde su descubrimiento sin denunciarlos al empresario, como lo prevén las reglas antes señaladas. La recepción de la obra sin las debidas reservas legales, libera al empresario de responder por vicios aparentes, es decir, los de fácil comprobación. La recepción de la obra por el dueño sin formular reserva alguna produce entre otros efectos, la pérdida del derecho a reclamar por la existencia de vicios aparentes, a menos que ellos sean luego la causa de la ruina a pesar de que la obra haya sido ejecutada en disconformidad con lo pactado y aun con las reglas del arte, pues la recepción definitiva tiene también los efectos liberatorios del pago (art. 505 del C.C.). Habiéndose terminado el edificio, el locatario tiene innegablemente el derecho de verificar personalmente o con el debido asesoramiento de un técnico si la edificación se ha llevado a cabo "según las reglas del arte y de conformidad con las estipulaciones contractuales". - Una vez realizada esta comprobación resulta obvio que el locatario deberá definirse por formular al empresario los reclamos que estime pertinente oponiéndose a la recepción o por el contrario manifestarse satisfecho y aceptarla, lo que importa una aprobación a lo realizado por el locador.- Frente a estos conceptos resulta claro que la conducta asumida por el demandado al pedir la extensión del certificado final de obra y entrar a morar en la nueva edificación ha importado la "recepción definitiva".

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.505, Ley 340 Art.1646 al 1647 Bis

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA , SAN JUAN, SAN JUAN

Sala 02 (Otiñano, Oscar Roberto Largacha Quiroga, Alejandro Sánchez, Octavio Augusto)

ABALLAY Ana Rosa y Otras c/ P.B. Construcciones s/ Cumplimiento de Contrato

SENTENCIA, 18944 del 7 DE OCTUBRE DE 2008

Nro.Fallo: 08280123

---

Identificación SAIJ : C0405829

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RECEPCIÓN DE LA OBRA-EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: IMPROCEDENCIA

1- Reconocida la relación contractual por trabajos de carpintería y entregada la obra por el empresario que reclama el pago del precio, corresponde al comitente que invoca la defectuosa y tardía realización del trabajo acreditar ese extremo, máxime cuando la obra se ha RECEPCIÓnado por un arquitecto de

su empresa constructora sin reserva alguna y sin dejar a salvo sus derechos para hacerlo. Ello así porque el art. 1647 bis del Código Civil dispone que recibida la obra el empresario quedará libre por los vicios aparentes y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado, que no rige cuando la diferencia no puede advertirse en el momento de la entrega o los defectos son ocultos. 2- Establecido entonces el incumplimiento del comitente que no pagó el trabajo pese a que lo recibió sin reservas, no puede operar la "exceptio non adimpleti contractus" porque estaba en mora (arts. 510 y 1201 del Código Civil).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.510, Ley 340 Art.1201, Ley 340 Art.1647

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
(HERNANDEZ, AMEAL.)

ROJAS OVIEDO, Elizardo c/ INGLESINI, Rubén Alberto y otro s/ COBRO DE SUMAS DE DINERO - ORDINARIO.

SENTENCIA del 10 DE SETIEMBRE DE 2010

Nro.Fallo: 10020252





## II | Trabajos adicionales

---

Identificación SAIJ : C0402181

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-TRABAJOS ADICIONALES-ACEPTACIÓN-ACEPTACIÓN TACITA

No obstante lo estipulado en el contrato en el sentido de que los trabajos adicionales no convenidos debían ser conformados por la comitente, esa falta de conformidad previa y expresa no constituye un obstáculo para el progreso de la pretensión por material adicional al pactado o de mejor calidad, pues no hay razón para que ese mayor costo deba recaer sobre el empresario, beneficiando sin justificación alguna al locatario, en cuanto importaría un enriquecimiento sin causa que el ordenamiento jurídico no protege, más aún si se tiene en cuenta que esos trabajos o la utilización de esos materiales debe considerarse que han sido consentidos y aceptados tácitamente por la dueña de la obra.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala C (GALMARINI)

CATTANEO, Néstor Osmar c/ BUCHANAN, Marta Inés s/ COBRO DE SUMAS DE DINERO

SENTENCIA del 23 DE DICIEMBRE DE 2003

Nro.Fallo: 03020199

---

Identificación SAIJ : N0010359

### SUMARIO

LOCACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-TRABAJOS ADICIONALES-SISTEMA DE AJUSTE ALZADO-FACULTADES DEL COMITENTE

En el sistema de "ajuste alzado" absoluto con anterioridad a la norma del art. 1633 bis incorporado por la ley 17.711, la jurisprudencia reconocía al locador el derecho a cobrar por la ejecución de trabajos adicionales, cuando los mismos tenían cierta significación y no estaban comprendidos en el objeto contractual, siempre que haya habido acuerdo con el comitente acerca de su realización (LLambias, Jorge J., "Código Civil anotado", T. II-b, coment. art. 1633, pág. 386 y jurisprudencia allí citada en parr. 389/390, nº 1). Tal como lo expresara Salvat, en esa hipótesis se esta en presencia de un nuevo contrato de locación de obra, el cual debe ser respetado de la misma manera que el contrato principal ("Tratado de Derecho Civil Argentino. Fuente de las Obligaciones", 2º ed., act. por Acuña Anzorena, Bs. As., 1954). Ese convenio de trabajos adicionales puede ser aprobado por el empresario por cualquier medio de prueba, pudiendo incluso resultar tácitamente del silencio del comitente al recibir las obras, pero esa conformidad tacita debe quedar excluida cuando se hubiera previsto que cualquier extra debería haber sido ordenado por escrito (CCIV art. 975 y 1145) o cuando expresamente se estipulo que no se pagaría ningún adicional, aunque aun frente a estos extremos siempre seria dable invocar la teoría del enriquecimiento sin causa o del empleo útil, para obtener el reconocimiento de un crédito a favor del empresario. En esta inteligencia debe ser interpretado el art. 1633 bis, por el cual todo trabajo innovatorio cuya iniciativa parte del empresario, implica aumento de la obra o modificación de lo contratado o proyectado, pero requiere la autorización escrita del comitente, o sea que la ley le impone una prueba calificada de ese asentimiento al locatario de la obra. Pero en cambio, si la innovación reconoce su iniciativa en el comitente, el empresario puede probar la existencia del adicional y el crédito a su favor por cualquier medio, ya que para esta situación no se presentan las razones que inspiraron la reforma del citado art. 1633 bis, la cual no quiso borrar aquella orientación judicial que en materia de trabajos adicionales llega hasta invocar el principio de enriquecimiento sin causa (Spota, "Tratado de la Locación de Obra", Vol. II, págs. 522/523; Borda, Guillermo A., "La

Reforma al Código Civil", pág. 333, nº 234; Lopez de Zavalía, "Teoría de los Contratos", T. 4, Parte Especial, pág. 209 y siguientes).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.975, Ley 340 Art.1145, Ley 340 Art.1633 Bis

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL  
Sala A (PEIRANO - VIALE - MIGUEZ.)  
METALURGICA TUCUMAN SA c/ INGENIO RIO GRANDE SA s/ ORDINARIO.  
SENTENCIA del 8 DE NOVIEMBRE DE 2002  
Nro.Fallo: 02130690

.....  
Identificación SAIJ : J0031640

## SUMARIO

RECURSO EXTRAORDINARIO-CUESTIÓN NO CONSTITUCIONAL-SENTENCIA  
SUFICIENTEMENTE FUNDADA-CONTRATO DE LOCACIÓN DE OBRA INTELECTUAL-CONTRATO  
DE OBRA PUBLICA-TRABAJOS NO PREVISTOS

No puede prosperar el recurso extraordinario ante la Corte Nacional interpuesto por la actora por cuanto, pese al matiz constitucional que la impugnante pretende darle a sus planteos, la crítica sólo traduce diversidad de criterio con el de la Corte, lo que no asume sustancia constitucional como para operar la apertura de la vía intentada. Así, para resolver como lo hizo -en referencia a la postulación basada en que la contratista habría celebrado con la Administración mediante la orden de servicio un "contrato de obra pública por accesoriedad" o un "contrato de locación de obra intelectual"- el Tribunal consideró en el decisorio en crisis, que no podía aceptarse la línea argumental de la actora que se sustenta en la idea de que la cuestión referida a los socavones y túneles descubiertos durante la marcha de los trabajos se propone con una total desvinculación de la relación jurídica básica que vincula a la empresa con la Administración y, entendió, que no se trataba de un nuevo contrato.

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIERREZ - NETRI - SPULER - VIGO)  
CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES Y CIVILES S.R.L. c/ PROVINCIA DE SANTA FE s/ RECURSO  
EXTRAORDINARIO PARA ANTE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN- RECURSO  
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE PLENA JURISDICCION (EXPTE.: C.S.J. NRO. 686 AÑO  
1986)  
SENTENCIA del 14 DE ABRIL DE 2004  
Nro.Fallo: 04090065

.....  
Identificación SAIJ : J0031641

## SUMARIO

RECURSO EXTRAORDINARIO-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-SENTENCIA  
SUFICIENTEMENTE FUNDADA-CONTRATO DE LOCACIÓN DE OBRA INTELECTUAL-CONTRATO  
DE OBRA PUBLICA-TRABAJOS NO PREVISTOS

No ha de prosperar el recurso extraordinario para ante la Corte Nacional interpuesto por la actora, por cuanto lo cierto es que en el sub lite, de la lectura del pronunciamiento recurrido permite colegir que el decisorio ostenta fundamentos suficientes para sustentarse como acto jurisdiccional válido, sin que la

impugnante logre ahora demostrar que en los considerandos del mismo se hubiesen efectuado enunciados como verdades indiscutibles sin el respaldo del debido fundamento. En efecto, el Alto Cuerpo analizó que si a criterio de la contratista la confección de la tarea intelectual encomendada por la contraparte exigía efectuar una determinada erogación en materia de honorarios profesionales, tal cuestión debía quedar adecuadamente expuesta desde el comienzo del procedimiento respectivo, a los fines de ofrecer a la Administración los elementos necesarios para adoptar la decisión que mejor corresponda a los intereses por ella titularizados y meritó que el contratista nada dijo al momento de presentar el proyecto y continuó el procedimiento con la elevación de los cómputos y presupuestos respectivos, entendiendo que en este caso, corresponde interpretar que el valor de los costos no especificados en los respectivos detalles se encuentra prorrateado entre los distintos componentes de los precios cotizados para la ejecución, a menos que se demuestre que concurre alguna circunstancia que impida al contratista la inclusión de algún rubro determinado, lo contrario, implicaría admitir que este tipo de procedimientos se tramita sobre bases provisionales o incompletas con el consiguiente desmedro a la seguridad jurídica que debe regular las relaciones entre los contratantes.

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIERREZ - NETRI - SPULER - VIGO)

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES Y CIVILES S.R.L. c/ PROVINCIA DE SANTA FE s/ RECURSO EXTRAORDINARIO PARA ANTE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN- RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE PLENA JURISDICCION (EXPTE.: C.S.J. NRO. 686 AÑO 1986)

SENTENCIA del 14 DE ABRIL DE 2004

Nro.Fallo: 04090065

### III | Desistimiento de la obra

---

Identificación SAIJ : C0400551

#### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-DESISTIMIENTO DE LA OBRA-FACULTADES DEL JUEZ - INTERPRETACION RESTRICTIVA

Los jueces deben aplicar con criterio restrictivo la atribución excepcional que les concede lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 1638 del Código Civil, en el caso de desistimiento del dueño de la obra, ya que debe haber una desproporción evidente, notable, fuera de toda duda, entre las prestaciones de ambas partes, que produzca un desequilibrio económico grave para el locatario.

#### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1638

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(DUPUIS)

SEIDMAN Y BONDER c/ ELECTROPAN S.R.L. s/ ORDINARIO

SENTENCIA del 8 DE JUNIO DE 2000

Nro.Fallo: 00020191

---

Identificación SAIJ : B0253632

#### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-DESISTIMIENTO DE LA OBRA

El artículo 1638 del digesto sustantivo autoriza el ejercicio de una causal de extinción de la locación de obra de carácter excepcional, desde que a diferencia de los demás contratos en los que el distracto debe ser acordado por los cocontratantes y de no obtenerse de tal modo, ejercitarse la facultad resolutoria prevista por el artículo 1204 del Código Civil, con ajuste a las modalidades que tal norma prevee, en el de autos, tal rescisión se operó por la decisión unilateral del dueño de la obra, la que aquí se tuvo por probada por la falta de pago del precio contractual.

#### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1204, Ley 340 Art.1638

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, LA PLATA, BUENOS AIRES

Cámara 02 Sala 01 (Marroco-Sosa)

Spitaleri, Adrián Víctor José c/ E.S.E.B.A. s/ Daños y perjuicios

SENTENCIA, 92208 del 24 DE FEBRERO DE 2000

Nro.Fallo: 00011087

## IV | Incumplimiento contractual

Sumario nro. J0047877

### TEMA

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-QUEJA-JUICIO-DEMANDADO-SUJETO PASIVO-INTEGRACION DE LA LITIS-CONTRATO DE LOCACION DE OBRA-LEGITIMACION PASIVA-RENDICION DE CUENTAS

### TEXTO

El Tribunal declaró improcedente el recurso contencioso administrativo interpuesto por el actor cuya pretensión era obtener un resarcimiento económico (daño emergente, lucro cesante, daño moral y multa civil) invocando incumplimiento contractual de la demandada al dejar sin efecto el contrato de locación de obra celebrado con la Mutual del Personal del Servicio Penitenciario de la Provincia de Santa Fe para la remodelación de dos comisarías, por entender que el actor había omitido demandar a la mencionada Mutual que había suscripto el contrato en cuestión, lo que conspiraba con el progreso de la acción intentada por cuanto dificultaba la dilucidación de las vicisitudes del contrato y de la efectiva determinación de los alegados incumplimientos; y si bien el recurrente afirma que se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Provincia porque la actuación de la Mutual no era decisiva, del lacónico escrito recursivo no se evidencia el vicio endilgado sino más bien el disenso del impugnante con los fundamentos dados por el Tribunal, que entendió, en definitiva, que el contrato se había celebrado en el marco de un régimen jurídico en el que la Provincia llevaba un rol principal; y que revestía importancia la citación de la Mutual al juicio con sustento en que era la administradora de los fondos y como tal debía rendir cuentas, en que el actor había cuestionado los pagos recibidos por ella y en que, conforme el mismo alegaba, tanto ella como la Administración eran responsables del incumplimiento.

### FALLOS

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(SPULER - GUTIERREZ - NETRI - GASTALDI - FALISTOCCO)  
RAMIREZ, DAVID VICENTE c/ PROVINCIA DE SANTA FE s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD  
SENTENCIA del 4 DE MAYO DE 2021

Identificación SAIJ : B0957235

### TEMA

RECURSO DE APELACION (PROCESAL)-DENEGATORIA DEL RECURSO-PRECIO-PAGO-SALDO DE PRECIO-PRUEBA-LOCACION DE OBRA-RELACION DE CAUSALIDAD-INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO-CONTRATOS BILATERALES-PARTES-LOCATARIO-LOCADOR-OBLIGACIONES DEL LOCATARIO-OBLIGACIONES DEL LOCADOR

Corresponde rechazar la apelación deducida por el actor contra la sentencia del a quo que rechazó su pretensión de cobro de sumas de dinero en el marco de un contrato de locación de obra, pues el accionado probó satisfactoriamente que no pagó el precio total acordado en razón de que el recurrente no cumplió con lo convenido, verificándose la existencia de un incumplimiento recíproco, con un nexo causal suficiente entre las violaciones contractuales de ambos contratantes.

### FALLOS

**CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , PERGAMINO, BUENOS AIRES**

(Levato - Scaraffia)

Apaolasa, Rubén Alberto c/ Luciani, Aníbal s/ Cobro Sumario Sumas Dinero

(Exc.Alquileres,Etc.)

SENTENCIA del 19 DE FEBRERO DE 2014

Nro.Fallo: 14010026

**Identificación SAIJ : B0957234**

**TEMA**

CONFIRMACION DE SENTENCIA-LOCACION DE OBRA-PRECIO-SALDO DE PRECIO-PRUEBA-PRUEBA DOCUMENTAL-PARTES-RECONOCIMIENTO-OBRA EN CONSTRUCCION-CODIGO CIVIL-INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO-CONTRATOS BILATERALES-CONTRATOS ONEROSOS-CONTRATOS CONMUTATIVOS-CONTRATOS CONSENSUALES-LOCATARIO-LOCADOR

Cabe confirmar el fallo de primera instancia que calificó el vínculo existente entre las partes como locación de obra pues, la prueba surgida de la documental y la admisión expresa de los litigantes, imponen enmarcar la relación en el artículo 1493 del Código Civil -encargada al actor la realización de una obra de construcción y acordado su importe, el accionado admitió no haberlo abonado en su totalidad debido a que aquél incumplió lo convenido-, es decir, un contrato con obligaciones recíprocas, con los caracteres de bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y no formal.

**REFERENCIAS**

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1493*

**FALLOS**

**CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , PERGAMINO, BUENOS AIRES**

(Levato - Scaraffia)

Apaolasa, Rubén Alberto c/ Luciani, Aníbal s/ Cobro Sumario Sumas Dinero

(Exc.Alquileres,Etc.)

SENTENCIA del 19 DE FEBRERO DE 2014

Nro.Fallo: 14010026

.....  
**Identificación SAIJ : B2960641**

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA

Entender que del contrato de obra firmado entre las partes se debía esperar del demandado que "solamente levantara paredes" no se condice con la normalidad del suceder de las cosas, máxime cuando quedaba a cargo del demandado la entrega de la obra "llave en mano" y la elaboración de los planos. En cuanto a este último tema, referente a los planos, no puede pretenderse que el propietario de la obra deba presentar los mismos cuando éstos conforme el contrato, quedaban a cargo del demandado quien no ha invocado ni probado su entrega.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , BUENOS AIRES

Sala 02 (Doctores Horacio Carlos Manzi, Julio Ernesto Cassanello y Eleazar Abel Reidel.)

DE MELO ROBERTO GABRIEL c/ DE LA TORRE FRANCISCO ROBERTO s/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL

SENTENCIA del 8 DE SETIEMBRE DE 2011  
Nro.Fallo: 11010033

---

Identificación SAIJ : P0001000

#### SUMARIO

##### LOCACIÓN DE OBRA-INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Si el incumplimiento contractual no se traduce en un juicio concreto, no es posible pretender resarcimiento, pues la inejecución de la obra no constituye per se una presunción de su existencia.

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NAC. DE APELACIONES EN LO ESPECIAL CIVIL Y COMERCIAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala 02 (JULIO MAR~A OJEA QUINTANA-FRANCISCO VITACCO-EDUARDO FERME)  
PULICE, Oscar Horacio c/ LICO, Rafael Luis s/ LOCACIÓN DE OBRA  
SENTENCIA, 0000072813 del 17 DE MARZO DE 1987  
Nro.Fallo: 87140549

---

Identificación SAIJ : C0409165

#### SUMARIO

##### DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL-DAÑO ESTÉTICO-TRATAMIENTO DE BELLEZA-ALISADO DEFINITIVO

Es procedente la demanda contra un peluquero por los daños y perjuicios sufridos por una cliente como consecuencia de la realización de un tratamiento de alisado de cabello, si se acreditó la relación causal entre el tratamiento y el daño en la cutícula capilar. Se trata de una locación de obra (art. 1629 del Código Civil) en la que se promete un resultado: "Alisado perfecto y brillante". En consecuencia, la alteración de la cutícula capilar a raíz de la utilización de un producto químico no autorizado en nuestro país y la omisión en informarle a la interesada como jurídicamente correspondía (art. 4 de la ley 26.361) de los posibles daños de su utilización, acredita el incumplimiento en la prestación debida. (Sumario N°20893 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil).

#### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1629, LEY 26.361 Art.4

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
Sala K (AMEAL, HERNÁNDEZ.)  
VICENTE ECHEGARAY, Gabriela Valeria c/ MASTRONARDI, Raúl s/ DAÑOS Y PERJUICIOS.  
SENTENCIA del 6 DE ABRIL DE 2011  
Nro.Fallo: 11020163

---

Identificación SAIJ : B2960642

#### SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA-  
RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL:ALCANCES

En lo relativo a la obra ejecutada con la característica de "llave en mano", cabe señalar que si bien el Código Civil no emplea esa terminología ni regula lo atinente a esa expresión, en la práctica es una modalidad bastante utilizada en los contratos de locación de obra en el mercado de la construcción e incluso regulada en el art. 105 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (Dec. Leg. 140 del 1-10-09), donde el contratista se obliga frente al cliente o el contratante a concebir, construir y poner en funcionamiento una obra determinada que el mismo ha proyectado a cambio de un precio fijo. El contratista tiene a su cargo todos los servicios de la obra de ingeniería, provisión de equipo y construcción (una obligación de resultado) y el comitente paga un precio cierto en dinero que no puede modificarse salvo casos de fuerza mayor.

#### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , BUENOS AIRES

Sala 02 (Doctores Horacio Carlos Manzi, Julio Ernesto Cassanello y Eleazar Abel Reidel.)

DE MELO ROBERTO GABRIEL c/ DE LA TORRE FRANCISCO ROBERTO s/ DAÑOS Y PERJ.  
INCUMP. CONTRACTUAL

SENTENCIA del 8 DE SETIEMBRE DE 2011

Nro.Fallo: 11010033



## V | Extinción del contrato

Sumario nro. N0020861

### TEMA

LOCACION-LOCACION DE OBRA-DEBERES DE LAS PARTES-EXTINCION DEL CONTRATO-DESISTIMIENTO TACITO DE LA ACCION

### TEXTO

1. El CCIV 1638 habilita al comitente a desistir de la obra indemnizando al contratista y tal facultad sólo le es reconocida al dueño quien no necesita expresar los motivos de su decisión (conf. Belluscio, Augusto C. - Zannoni, Eduardo A. "Código Civil...", ed. Astrea, Buenos Aires, 1999, T. 8, págs. 166 y ss.; Llambías, Jorge J. - Alterini A. "Código Civil...", ed. Abeledo- Perrot, Buenos Aires, 1985, tomo III-B, págs. 402 y ss.; Gregorini Clusellas, Eduardo L. "Locación de obra", ed. La Ley, 1999, págs. 158 y ss.; Nuñez, Jorge "Contrato de locación de obra", ed. Depalma, Buenos Aires, 1979, págs. 36 y ss.). 2. El desistimiento del comitente puede ser tácito (Nuñez, Jorge "Contrato de locación de obra", ed. Depalma, Buenos Aires, 1979, pág. 36; CNCiv. Sala E, "Aufang, Silvia R. Y otro c/ Sosa, Norberto y otro", del 17-976; Sala F, "Baxter, Diana A. y otros c/ DG Medios y Comunicaciones SRL", del 29-12-97). 3. El desistimiento de la obra no constituye strictu sensu incumplimiento contractual, sino el ejercicio de una facultad discrecional con consecuencias indemnizatorias que constriñe al comitente a abonar el valor de la obra ejecutada, los gastos irrogados y la ganancia que obtendría el empresario (conf. Spota, Alberto G. "Tratado de locación de obra", ed. Depalma, Buenos Aires, 1978, vol. III, pág. 375; CNCiv, Sala F, "Chavat, Pablo M. c/ Alvarez, Andrés A.", del 4-7-97; CNCom, Sala B, "Hulpt SA c/ Los Lagartos Country Club SA s/ sumario", del 22-5-01).

### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1638

### FALLOS

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala B (Díaz Cordero-Ballerini)  
Contratista Uno SA c/ Maria Teresa Bautista Y Pablo Sebastian Piglia SH y otros s/ ordinario  
SENTENCIA del 19 DE JUNIO DE 2019

Identificación SAIJ : Y0021893

### TEMA

PAGO SIN CAUSA-RESOLUCION DEL CONTRATO-LOCACION DE OBRA  
Encontrándose las partes de acuerdo respecto a la celebración del contrato de locación de obra y su posterior resolución, encontrándose la discrepancia en la causal de la resolución contractual, cabe al demandado repetir lo recibido en concepto de pagos parciales, independientemente de la conducta de quien produjo la resolución del contrato, lo que daría sustento al reclamo por los daños y perjuicios, cosa que no aconteció en autos atendiendo el trámite del juicio dado en primera instancia.

### FALLOS

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , CORRIENTES,  
CORRIENTES  
Sala 04 (Sierra de Desimoni - Rodríguez - Rosendo Monferrer)  
Maidana, Mirta Esther c/ Ramirez, José Luis s/ cobro de pesos  
SENTENCIA del 3 DE JULIO DE 2013  
Nro.Fallo: 13210035

## Identificación SAIJ : H0001356

### TEMA

OBLIGACIONES-PLAZO INDETERMINADO TACITO-MORA-INTERPELACION-FACULTADES DEL JUEZ-LOCACION DE OBRA-RESOLUCION DEL CONTRATO

La intimación a cumplir en determinado plazo bajo los apercibimientos indicados, implicaba el planteo resolutorio para el caso de incumplimiento, ya que de otro modo no se justificaría el anunciado reclamo de daños y perjuicios y la contratación de un tercero.

### FALLOS

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (Jorge Pascuarelli - Cecilia Pamphile)

RIMADA, NELSON OSCAR. c/ AHUMADA, RICARDO. s/ COBRO ORDINARIO DE PESOS.

SENTENCIA, 73/2013 del 9 DE MAYO DE 2013

Nro.Fallo: 13070056

## Identificación SAIJ : H0001354

### TEMA

OBLIGACIONES-PLAZO INDETERMINADO TACITO-MORA-INTERPELACION-FACULTADES DEL JUEZ-LOCACION DE OBRA-RESOLUCION DEL CONTRATO

Cuando se trata de una obligación sujeta a plazo tácito, la mora en el cumplimiento de la misma no está supeditada a una previa fijación judicial del plazo, sino a la interpelación que debe efectuar el actor en los términos del art. 509, párr. 2° del Cód. Civil.

### REFERENCIAS

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.509*

### FALLOS

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (Jorge Pascuarelli - Cecilia Pamphile)

RIMADA, NELSON OSCAR. c/ AHUMADA, RICARDO. s/ COBRO ORDINARIO DE PESOS.

SENTENCIA, 73/2013 del 9 DE MAYO DE 2013

Nro.Fallo: 13070056

## Identificación SAIJ : H0001355

### TEMA

OBLIGACIONES-PLAZO INDETERMINADO TACITO-MORA-INTERPELACION-FACULTADES DEL JUEZ-LOCACION DE OBRA-RESOLUCION DEL CONTRATO

El hecho de que exista un plazo tácito en la convención, no autoriza a una de las partes a retardar indefinidamente la ejecución de sus obligaciones, porque el principio de la buena fe impone que éstas se cumplan en el tiempo que las partes razonablemente pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

Interpelado entonces el demandado, no parece tampoco atendible, excusarse en que la intimación fue por un plazo menor a 15 días.

## FALLOS

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN  
Sala 01 (Jorge Pascuarelli - Cecilia Pamphile)  
RIMADA, NELSON OSCAR. c/ AHUMADA, RICARDO. s/ COBRO ORDINARIO DE  
PESOS.  
SENTENCIA, 73/2013 del 9 DE MAYO DE 2013  
Nro.Fallo: 13070056

---

Identificación SAIJ : C0400552

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-RESOLUCIÓN DEL CONTRATO-DAÑOS Y PERJUICIOS-IVA Si los futuros trabajos de la obra no se han de cumplir en el resarcimiento por daños y perjuicios que corresponda no podrá imputarse impuesto al valor agregado por trabajo alguno.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(DUPUIS)  
SEIDMAN Y BONDER c/ ELECTROPAN S.R.L. s/ ORDINARIO  
SENTENCIA del 8 DE JUNIO DE 2000  
Nro.Fallo: 00020191

---

Identificación SAIJ : N0009172

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-RESCISIÓN DEL CONTRATO-SUBCONTRATISTA -INDEMNIZACION:  
ALCANCES

Si el locador principal de una obra rescinde -como en el caso- su contrato con el dueño de la misma, esta desistiendo frente a su subcontratista de la conclusión del opus pactado, razón por la que conforme con lo normado por el art. 1638 del código civil, debe responder por los gastos y utilidad presunta equitativamente evaluada por el criterio judicial (Belluscio, "Codigo civil", T. 8, Pág. 165 y ss.). A mas, tal responsabilidad se extiende al dueño de la obra hasta la concurrencia de lo que el contratista principal adeude al subcontratista de acuerdo con lo estatuido por el art. 1645 del cóod. civil (Spota, Alberto Gaspar, "Tratado de la locación de obra", t. III, N? 491, pág. 144; Cnciv, sala A, 21.7.61; Cncom, sala b, 31.7.64, En JA 1965-I-326).

### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1638, Ley 340 Art.1645

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala A (JARAZO VEIRAS - PEIRANO - MIGUEZ)  
RCH CONSTRUCCIONES c/ EUGENIO GRASETTO SA Y OTRO s/ SUMARIO  
SENTENCIA, 000106 del 28 DE FEBRERO DE 2000  
Nro.Fallo: 00130106

.....

Identificación SAIJ : U0013379

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO-INDEMNIZACIÓN-  
OPORTUNIDAD DEL PLANTEO

La acción por resarcimiento es accesorio o complementaria de la resolutoria, pero puede deducirse autónomamente cuando el deudor se ha negado expresamente a cumplir o el cumplimiento ya era imposible.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, MINAS PAZ Y TRIBUTARIO , MENDOZA,  
MENDOZA

Cámara Cámara Civil Segunda (VARELA DE ROURA GIANELLA MARSALA)

TIGNANELLI, CECILIA - EXPTE. Nº 30.506 c/ FANELLI, SERGIO s/ RES. DE CONTRATO

SENTENCIA del 30 DE MARZO DE 2006

Nro.Fallo: 06190200

## VI | Entrega de la obra

---

Identificación SAIJ : G0021431

### SUMARIO

RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-RESPONSABILIDAD POR OMISION:ALCANCES

Atento la estructura del delito culposo, al gerente de la firma cuya obra no estaba a su cargo, sólo se le puede reprochar su actuar omisivo, en el supuesto en que ejecuta la acción disvaliosa en forma directa.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL, CAPITAL FEDERAL

Sala 01 (Donna, Navarro, Filozof.)

CAMPERO, Francisco. s/ PROCESAMIENTO

INTERLOCUTORIO del 28 DE FEBRERO DE 2002

Nro.Fallo: 02060417

---

Identificación SAIJ : C0400369

### SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD OBJETIVA-RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO O GUARDIAN DE LA COSA:NATURALEZA JURIDICA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO

Desde el momento en que el empresario obtiene con su actividad un beneficio, debe correr con los riesgos inherentes a ella y que crea para quienes usan sus servicios.(Sumario confeccionado por el SAIJ).

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala M (HERNAN DARAY - GLADYS S. ALVAREZ)

ARROYO, Ricardo Arturo c/ IRSA Inversiones y Representaciones s/ daños y perjuicios

SENTENCIA del 10 DE JULIO DE 2001

Nro.Fallo: 01020006

---

Identificación SAIJ : C0400368

### SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD OBJETIVA-RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO O GUARDIAN DE LA COSA:NATURALEZA JURIDICA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO

El artículo 1113 del Código Civil, no sólo hace responsable por lo daños causados por el riesgo o vicio de la cosa, al propietario sino también al guardián, resultando de ello una duplicidad de legitimados pasivos, los que tienen la dirección del hecho y los que sacan provecho económico de él. En consecuencia, quien con su actividad crea riesgos y recibe beneficios, debe en esa medida soportar los

daños que ocasione, pues quien crea para los demás un riesgo está creando para sí una fuente de riqueza, y por ende deberá afrontar las reparaciones.(Sumario confeccionado por el SAIJ).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala M (HERNAN DARAY - GLADYS S. ALVAREZ)

ARROYO, Ricardo Arturo c/ IRSA Inversiones y Representaciones s/ daños y perjuicios

SENTENCIA del 10 DE JULIO DE 2001

Nro.Fallo: 01020006

---

Identificación SAIJ : G0020433

## SUMARIO

LESIONES CULPOSAS: TIPICIDAD-OBRA EN CONSTRUCCIÓN -RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-LEY DE ORDEN PÚBLICO:ALCANCES

Las normas que rigen la edificación en el ámbito de esta ciudad son de orden público, en consecuencia los constructores deben necesariamente cumplimentarlas, sin que puedan por sí realizar modificaciones que impliquen desoír tal mandato. El interés público se ve afectado con la posibilidad de producción de daño a personas indeterminadas, y las lesiones producidas lo fueron en una obra en construcción, ubicada en un sitio de la ciudad de gran afluencia de público.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL, CAPITAL FEDERAL

Sala 04 (Barbarosch, Gerome.)

PIZZI, Francisco

SENTENCIA, 16.187 del 11 DE JUNIO DE 2001

Nro.Fallo: 01060028

---

Identificación SAIJ : C0401241

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO -OBRA EN CONSTRUCCIÓN

Si el derrumbe de la pared medianera fue causado por la actitud negligente e imprudente del locador empresario de la obra al no haberla apuntalado ni introducido cuñas en las canaletas abiertas en el muro, cabe concluir que el ilícito obedeció no al vicio o riesgo de la cosa, sino a la culpa exclusiva del locador en su condición de guardián material y jurídico de la obra. Del voto de la mayoría (Dres. Moreno Hueyo y Degiorgis)

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala K (MORENO HUEYO)

FERREYRA, José A. c/ BENALAL, Carlos A. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 8 DE FEBRERO DE 2002

Nro.Fallo: 02020041

---

Identificación SAIJ : C0401375

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-DAÑO POR VICIO O RIESGO DE LA COSA-ACCIDENTE EN ASCENSOR

Frente al accidente ocurrido en un ascensor a causa de una falla en el mecanismo de seguridad, debe responder la empresa constructora, vendedora y dueña de los departamentos, si al momento del evento dañoso -al no estar el edificio terminado-, tenía la guarda de la cosa, su deber de vigilancia y la garantía debida de control y seguridad.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala K (MORENO HUEYO.)

MANZANARES, Carlos Alberto y otro c/ ALMAGRO CONSTRUCCIONES S.A. y otro s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 14 DE DICIEMBRE DE 2001

Nro.Fallo: 01020313

---

Identificación SAIJ : C0401511

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-DAÑO POR VICIO O RIESGO DE LA COSA-ACCIDENTE EN ASCENSOR-RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES-CULPA CONCURRENTES

La responsabilidad de la empresa constructora frente al accidente ocurrido en un ascensor, del cual resultó víctima una menor impúber (en el caso de cinco años de edad), no alcanza a excluir la culpa de sus progenitores, si medió negligencia en la vigilancia de aquélla, al haber permitido que saliera sola del departamento hacia el pasillo, recorriera el amplio espacio que lo separaba de los ascensores y tuviera acceso a éstos.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala K (MORENO HUEYO.)

MANZANARES, Carlos Alberto y otro c/ ALMAGRO CONSTRUCCIONES S.A. y otro s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 14 DE DICIEMBRE DE 2001

Nro.Fallo: 01020313

---

Identificación SAIJ : Q0016727

**SUMARIO**

RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-CONDUCTA TEMERARIA: CONCEPTO;ALCANCES

Conducción temeraria es la practicada por aquel empresario que, con olvido o voluntario apartamiento de las reglas éticas y de la más elemental prudencia, arremete contra el orden lógico fiado de obtener resultados exitosos como producto de ese accionar extravagante. En esta noción aparece ínsita la idea de culpabilidad, mas el concepto no se agota en ella, en la mera imprudencia, impericia o negligencia, pues el legislador no nos remitió al simple estándar de la culpa; al emplear el adjetivo "temeraria" para calificar la conducción empresarial, aludió claramente a un plus sobre ese nivel básico.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , TRELEW, CHUBUT  
Sala LABORAL (Carlos Ferrari Carlos Velázquez AC)  
P., A.E. c/ T.P. SA s/ Indemnización de Ley  
SENTENCIA, 0000000005 del 5 DE MARZO DE 2004  
Nro.Fallo: 04150121

---

Identificación SAIJ: C0402985

**SUMARIO**

ESPECTACULOS PUBLICOS-LOCAL BAILABLE-OMISIONES EN LA ORGANIZACION DE  
ESPECTACULOS PUBLICOS-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO: ALCANCES

El empresario organizador del espectáculo público, cualquiera sea su finalidad -deportiva, artística, cultural, musical, etc- o quienquiera que asuma su organización, a título oneroso o gratuito, debe responder en cada caso en que incumpla las obligaciones que pone a su cargo el contrato atípico que celebra con los espectadores asistentes, tal como en el supuesto de autos en que el actor fuera agredido por otros asistentes. (Sumario confeccionado por el SAIJ)

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
Sala G (Beatriz A. Areán - Carlos Alfredo Bellucci - Carlos A. Carranza Casares)  
Mariño, Sergio Damián c/ Cillo, Paolo Oscar s/ daños y perjuicios.  
SENTENCIA, 494509 del 5 DE MAYO DE 2008  
Nro.Fallo: 08020060

---

Identificación SAIJ: C0402986

**SUMARIO**

ESPECTACULOS PUBLICOS-LOCAL BAILABLE-OMISIONES EN LA ORGANIZACION DE  
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO:ALCANCES

La crónica frecuente ilustra acabadamente acerca de la reiteración de riñas en el ámbito de los locales bailables, por lo que hechos de esta naturaleza quedan totalmente excluidos de la invocación del "casus". (Sumario confeccionado por el SAIJ)

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
Sala G (Beatriz A. Areán - Carlos Alfredo Bellucci - Carlos A. Carranza Casares)  
Mariño, Sergio Damián c/ Cillo, Paolo Oscar s/ daño y perjuicios.  
SENTENCIA, 494509 del 5 DE MAYO DE 2008  
Nro.Fallo: 08020060

---

Identificación SAIJ: C0403417

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-MENOR DAMNIFICADO-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-  
OBLIGACION DE SEGURIDAD

Ante los daños y perjuicios sufridos por un menor al quedar atrapado en el molinete de ingreso a un juego de calesita nos encontramos con una violación al deber de seguridad inherente a este tipo de actividades. Se trata de una obligación de resultado en la cual la culpa se presume, y es a cargo de la obligada demostrar que el incumplimiento obedece a la culpa de la víctima, de un tercero por quien no



debe responder o de un caso fortuito. Si no se prueban estas circunstancias la empresa que explota el entretenimiento debe responder por los perjuicios ocasionados. (Sumario N°19012 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil).

#### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala I (OJEA QUINTANA, VARELA, CASTRO.)

ALIS DE CHOUSAL, Patricia Liliana y otro c/ GTS SA PLAYCENTER s/ DAÑOS Y PERJUICIOS.

SENTENCIA del 16 DE ABRIL DE 2009

Nro.Fallo: 09020074

## VII | Obligaciones del empresario

---

Identificación SAIJ: U0013376

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO-OBLIGACIONES DE RESULTADO-RESPONSABILIDAD CIVIL

Los profesionales de la construcción adquieren, en el contrato de locación de obra, obligaciones denominadas de resultado; vale decir que si el mismo no se obtiene, sólo pueden desligarse de la consiguiente responsabilidad civil, acreditando que la culpa fue de la víctima -es decir del otro contratante- o de un tercero por el cual no debe responder o que medió caso fortuito o fuerza mayor que le impidió entregar la obra sin defectos.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, MINAS PAZ Y TRIBUTARIO , MENDOZA, MENDOZA

Cámara Cámara Civil Segunda (GIANELLA VARELA DE ROURA MARSALA)

ORTIZ MEDINA, ANÍBAL - EXPTE. Nº 30.493 c/ ESCRIBANO, DARDO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 13 DE DICIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05190199

## VIII | Ruina

Sumario nro. C0410892

### TEMA

DAÑOS Y PERJUICIOS-RUINA-VICIOS DE LA CONSTRUCCION-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

### TEXTO

Corresponde admitir la demanda de daños y perjuicios entablada por dos propietarios de sendas unidades funcionales de un complejo de viviendas, contra la empresa constructora y el director de la obra, debido a varios defectos en la construcción, debido a que los mismos deben ser incluidos dentro del concepto de ruina parcial contemplado por el art. 1646 del Código Civil, habida cuenta que tales fallas proceden de vicio de construcción y de vicio del suelo, además de errores de diseño. Asimismo, si el constructor resulta imputable, habiendo director de obra, generalmente éste también lo será, pues los vicios de la construcción no habrían podido pasarle inadvertidos si hubiese efectuado una correcta dirección de obra.

### REFERENCIAS

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646*

### FALLOS

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala M (María Isabel Benavente - Guillermo González Zurro)  
Rodríguez, Karina Luján y otro c/ Vavülen SRL y otros s/ daños y perjuicios  
SENTENCIA del 14 DE JUNIO DE 2021

Sumario nro. N0027667

### TEMA

CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-PELIGRO DE RUINA-VICIOS REDHIBITORIOS-PRUEBA

### TEXTO

En punto a la interpretación que cabe darle al concepto de "ruina" incluido en el CCIV 1646, se ha dicho que la ruina significa no sólo la caída de una obra sino también la inminencia de la caída y que el concepto debe ser entendido en un sentido amplio, debiendo considerarse incluido en él a toda caída o toda inminencia de caída ocurrida en el plazo decenal que transcurre desde la recepción provisional de la obra. Un criterio aún más amplio considera que la ruina de la obra abarca aquellos defectos que la tornan no idónea para su fin (Spota, Alberto G., Contratos. Instituciones del Derecho Civil, 2a ed., t.VI, La Ley, Bs. As., 2009, pág. 266). Señala Borda que se advierte una tendencia jurisprudencial a la adopción de ese último criterio, más laxo, a la hora de establecer la existencia o no de un caso de ruina, criterio que tiene en consideración si la falla amenaza con deteriorar la cosa, si impide su aprovechamiento o si se requieren trabajos costosos para repararla (Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos, 9a ed., t. II, La Ley, Bs. As., 2008, pág. 91; CNCiv, Sala A, 9/12/97, "Ayerza, Abel y otros C/ Hardoy, Emilio y Otro s/ Daños y perjuicios"; id., Sala H, 7/7/15, "Baenzo, Magdalena c/ Encalada 2995 SRL s/ vicios redhibitorios"; esta CNCCom, Sala C, 11/6/08, "Delamo SRL C/ Culinary SRL s/ ordinario"; id., Sala B, 14/4/04, "Cammisa, Delia C/ Gruppo "R" SA s/ ordinario").

### REFERENCIAS

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646*

## **FALLOS**

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala A (Kolliker Frers-Uzal)  
FDT Construcciones SRL c/ Unión Tranviarios Automotor s/ ordinario  
SENTENCIA del 26 DE JUNIO DE 2020

### **Sumario nro. N0027668**

#### **TEMA**

CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-PELIGRO DE RUINA-VICIOS REDHIBITORIOS-PRUEBA

#### **TEXTO**

El director de la obra es aquella persona que se obliga a ejecutar la obra conforme al proyecto previamente convenido, controlando, asesorando, verificando, marcando las pautas en virtud a la impronta del proyecto, defendiendo y protegiendo con su actuar los intereses del dueño, configurando su "opus" un resultado intelectual (esta CNCom, esta Sala A, 25/11/08, mi voto, in re: "Construcciones y Servicios SRL c/ Alico Compañía de Seguros SA s/ Ordinario"; id., 20/4/10, "Galitis, Jorge Antonio y Otro c/ Arq Linea SRL s/ Ordinario"; Kemelmajer de Carlucci, "Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración", en Revista de Derecho de Daños, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2004, pág. 9). El director de obra suple la falta de conocimientos técnicos del que encarga la obra o le permite a éste -aún contando con esos conocimientos- exonerarse de la carga de controlar y dirigir la obra (esta CNCom, esta Sala A, 25/11/08, mi voto, in re: "Construcciones...", citado ut supra; Spota, Alberto G., "Tratado de Locación de Obra", op cit., pág. 536).

## **FALLOS**

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala A (Kolliker Frers-Uzal)  
FDT Construcciones SRL c/ Unión Tranviarios Automotor s/ ordinario  
SENTENCIA del 26 DE JUNIO DE 2020

### **Sumario nro. N0027675**

#### **TEMA**

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL-CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-DAÑO MATERIAL-RUINA-PROCEDENCIA DEL RECURSO

#### **TEXTO**

Procede confirmar la sentencia que hizo lugar al reclamo por daño material de la accionada reconvenida, por incumplimiento del contrato de locación de obra. Ello por cuanto, en el caso, existen defectos graves en la obra y ello obedece a la inconducta de ambos legitimados pasivos de la reconvenición y esos defectos implicaron la ruina de la obra en los términos del CCIV 1646. Es que del peritaje y las conclusiones a las que allí se arribaron con respecto a la existencia de defectos, estos son de una entidad tal que determinan la "ruina" del inmueble. A todo evento, ha de señalarse que -atendiendo a la definición que considera que existe ruina total o parcial cuando, incluso si la obra no corre riesgo estructural inminente, los costos necesarios para ponerla en condiciones de funcionar resultan muy elevados- se comparte el criterio del juez a quo en punto a que corresponde tener por configurado un supuesto de ruina en el caso de marras. Ello así en tanto se han comprobado en la obra los numerosos defectos listados y se ha estimado que las obras necesarias para poder ponerlo en funcionamiento tendrían un costo equivalente a aproximadamente el diez por ciento (10%) de los honorarios pactados con los locadores.

#### **REFERENCIAS**

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646*

## **FALLOS**

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala A (Kolliker Frers-Uzal)  
FDT Construcciones SRL c/ Unión Tranviarios Automotor s/ ordinario  
SENTENCIA del 26 DE JUNIO DE 2020

---

Identificación SAIJ: I4501368

### **SUMARIO**

#### **LOCACIÓN DE OBRA-RUINA**

La ruina significa incumplimiento presumido, sin que se requiera la prueba de la culpa del locador, quien solo deja de responder si demuestra que la ruina se debió a un hecho extraño a la ejecución de la obra que carece de vicios constructivos, que no ha empleado materiales defectuosos, que la estructura responde a sus fines, etc.

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , CONCEPCION DEL URUGUAY, ENTRE RIOS  
Sala 02 (AHUMADA - ROJAS - CAZZULINO)  
Canali, Sergio José c/ Vivienda Vecinal S.R.L. (Vive S.R.L.) s/ Sumario  
INTERLOCUTORIO, 1851 del 29 DE JULIO DE 2002  
Nro.Fallo: 02080070

---

Identificación SAIJ: C0400522

### **SUMARIO**

#### **LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RUINA**

La responsabilidad que el art. 1647 bis impone por los defectos de construcción no manifiestos, comprende aquellas deficiencias que, sin ser causantes de la destrucción total, constituyen una importante pérdida de las prestaciones o de las utilidad que se esperaban de la obra encargada.

### **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647 Bis

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(BURNICHON)  
PELUSO, Norberto c/ GIOVANAKIS, Antonio s/ DAÑOS Y PERJUICIOS  
SENTENCIA del 8 DE JUNIO DE 2000  
Nro.Fallo: 00020192

---

Identificación SAIJ: C0402178

### **SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RUINA

Toda vez que el director de la obra, además de controlar la ejecución de los trabajos debe interpretar los planos, aportar instrucciones técnicas y corregir eventuales errores tanto en la recepción de los datos técnicos como en su aplicación práctica por parte de los operarios, el hecho de haber advertido y hecho saber al contratista las deficiencias que provocaron el derrumbe del techo del contrafrente de uno de los pisos no lo relevan de responder, máxime si no mediaron estipulaciones escritas a las que hubiera debido sujetarse para determinar el alcance de su responsabilidad o su liberación.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala G (MIRAS)

ROJAS, Roberto Ricardo c/ ESTRUCTURA SRL y otro s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 23 DE JUNIO DE 2003

Nro.Fallo: 03020198

---

Identificación SAIJ: N0012163

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL-LOCACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-  
INMUEBLES-OBLIGACIONES DE LAS PARTES-OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO-RUINA

Procede la acción deducida por el adquirente de un inmueble a estrenar contra la empresa que se lo enajenó, por la que persigue el resarcimiento de los daños y perjuicios experimentados a consecuencia de los defectos de construcción que experimentó el bien aun cuando, -como en el caso-, se verifique que el vicio era aparente, toda vez que el empresario es responsable en caso de ruina total o parcial conforme con lo normado por el Cod. civil art. 1646. En tal sentido cabe precisar, que la mentada ruina no implica necesariamente el derrumbe o destrucción de la cosa; se trata de un concepto jurídico y es aplicable: al grave daño del inmueble, a la imposibilidad de aprovechar la cosa o a la necesidad de costosos trabajos para repararla. Considerase a la ruina parcial como el hecho que compromete la solidez y duración de la obra, sobre todo que en la especie, es de toda obviedad que los defectos señalados en la pertinente pericia imposibilitan el correcto aprovechamiento de la cosa, máxime si se tiene en cuenta la relación metros cuadrados con precio del inmueble y la categoría prometida por el constructor.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(PIAGGI - DIAZ CORDERO - BUTTY.)

CAMMISA, DELIA c/ GRUPPO "R" SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 57251/00 del 14 DE ABRIL DE 2004

Nro.Fallo: 04130303

---

Identificación SAIJ: U0013378

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-RUINA:CONCEPTO-DESTRUCCION PARCIAL DEL INMUEBLE

La ruina de la obra no cabe definirla en función del sentido literal de la palabra, puesto que aunque la obra no esté "en ruinas", si la misma debe destruirse se llega a idéntica situación, y cabe recordar que uno de los sinónimos del término es, precisamente, destrucción.

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, MINAS PAZ Y TRIBUTARIO , MENDOZA, MENDOZA

Cámara Cámara Civil Segunda (GIANELLA VARELA DE ROURA MARSALA)

ORTIZ MEDINA, ANÍBAL - EXPTE. Nº 30.493 c/ ESCRIBANO, DARDO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 13 DE DICIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05190199

---

Identificación SAIJ: C0402760

#### SUMARIO

OBRA EN CONSTRUCCIÓN-MEDIDAS CAUTELARES-PROHIBICION DE INNOVAR-RUINA-PELIGRO INMINENTE

No corresponde paralizar una obra por no ajustarse a derecho y al arte de la construcción solicitada como medida cautelar de no innovar si no se verifica la existencia de un peligro inminente de ruina que ponga en riesgo la estabilidad de las edificaciones linderas, ello sin perjuicio de lo que se resuelva por los daños que se hubieran ocasionado y de la deuda por medianería que se reclame en el juicio iniciado.

(Sumario Nº 17408 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín Nº13/2007).

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala H (MAYO, KIPER.)

AGUIRRE REYES c/ ELIAS ELIANA MARIAN y otro s/ DAÑOS Y PERJUICIOS.

SENTENCIA del 25 DE ABRIL DE 2007

Nro.Fallo: 07020142

---

Identificación SAIJ: J0035595

#### SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-HECHO, PRUEBA Y DERECHO COMUN-RUINA-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO-MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES

Corresponde rechazar la queja desde que los agravios conducen al examen de cuestiones de hecho, prueba y derecho común, insusceptibles de ser revisadas por la vía de excepción intentada, desde que no compete a esta Corte al ejercer su jurisdicción extraordinaria, erigirse en una tercera y ordinaria instancia. En el caso, la Alzada hizo girar todo su razonamiento en torno a un eje fundamental, cual es que los impugnantes no cuestionaron la conclusión a la que arribara la Jueza de baja instancia respecto a que se verificó un supuesto de ruina parcial al que alude el artículo 1646 del Código Civil, determinación, que -a su entender- resultaba decisiva a los efectos de atribución de responsabilidades a las diversas partes intervinientes en tanto, aceptada como está la calidad en la que participaron en la ejecución de los trabajos -Proyectistas y Directores de Obra-, devendría contrario a la naturaleza misma de la obligación de responsabilidad que asumieron los arquitectos pretender exonerarse aduciendo la oportuna verificación de defectos de lo construido bajo su dirección, sin desvirtuar lo afirmado por el Sentenciante en orden a que "(...) aun de configurarse los extremos que invocan -

deficiente realización de los trabajos o mala calidad de los materiales que se les habría suministrado- su verificación como tarea esencial de la dirección los hace responsables juntamente con el constructor frente al comitente, conforme directivas que emanan de la ley, sin perjuicio de las eventuales acciones de regreso que pudieren ejercitar.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GUTIERREZ - NETRI - SPULER)

COOPERATIVA DE VIVIENDA LIMITADA ASOCIACIÓN TRIBUNALES DE SANTA FE c/ BORATTO, MARIO D. Y OTS. s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD INTERPUESTO POR LOS CO-DEMANDADOS MARIA LEILA TOSCA, JOSE MARIA PASSEGGI MENDEZ Y EFREN LASTRA -ORDINARIO- (EXPTE.: C.S.J. NRO. 300 AÑO 2006)

SENTENCIA del 11 DE MARZO DE 2008

Nro.Fallo: 08090037



## IX | Vicios de la construcción

Sumario nro. N0032438

### TEMA

CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-OBLIGACIONES DE LAS PARTES-VICIOS DE LA CONSTRUCCION

### TEXTO

Ello así, pues el consumidor que elige contratar y actúa conforme esa expectativa generada tiene derecho a que ella se vea satisfecha, disponiendo para satisfacer las obligaciones incumplidas por parte del proveedor de distintos remedios legales y, con esa base, el resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados por la deficiente calidad y colocación del piso debe encuadrarse en lo dispuesto por la LDC 10 bis, inc. c), (cfr. sentencia CNCom, Sala D en un caso ciertamente muy parecido: "Lipquin, Rita Inés c/ Mundo Pisos SA", del 27/12/16, en el que se probó que el piso provisto era de mala calidad y, además, había sido mal colocado).

### REFERENCIAS

*Referencias Normativas: Ley 24.522 Art.10*

### FALLOS

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala D (Garibotto-Vassallo -Heredia)  
Carbajal, Carla Jesica y otro c/ Mundo Pisos SA s/ ordinario  
SENTENCIA del 19 DE MAYO DE 2022

Sumario nro. N0032437

### TEMA

CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-OBLIGACIONES DE LAS PARTES-VICIOS DE LA CONSTRUCCION

### TEXTO

Corresponde admitir la demanda promovida por dos consumidores contra una empresa comercializadora de pisos de madera, con motivo de la defectuosa colocación de los pisos adquiridos, en tanto fue probada su deficiente instalación al no dejarse el espacio adecuado entre las tablas y la pared (junta de dilatación) lo que implicó que, ante un evento de humedad, la madera se hinchara, abarquillara, englobara, rajara y finalmente se rompiera (según surge del peritaje arquitectónico y de ingeniería civil).

### FALLOS

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala D (Garibotto-Vassallo -Heredia)  
Carbajal, Carla Jesica y otro c/ Mundo Pisos SA s/ ordinario  
SENTENCIA del 19 DE MAYO DE 2022

Sumario nro. N0032439

### TEMA

CONTRATOS-LOCACION-CONTRATO DE OBRA-OBLIGACIONES DE LAS PARTES-VICIOS DE LA CONSTRUCCION

### TEXTO

En ese marco, la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento debe incluir todo lo necesario para dejar al acreedor en la

situación patrimonial que habría tenido si no fuera por el hecho del deudor responsable (CCIV 1083, ahora CCCN 1740; cfr. Gastaldi, en "Pacto comisorio", Buenos Aires, 1985, pág. 444), es decir, lo que se busca es la recomposición del statu quo ante (conf. CNCom, Sala D, in re "Méndez, César c/ Caja Prendaria SA", del 10/12/82) colocándose al no culpable -o no responsable- de la resolución en la situación patrimonial similar pero no peor a aquella que tenía antes de contratar (CNCiv, en pleno, "Civit, Juan c/ Progress SA", del 22/02/90, Doctrina Judicial, t°. 990-I-984, considerando II del voto impersonal de mayoría), lo que en el caso no se lograría si no se devolviera a los actores el precio pagado por la compra y colocación del piso de que tratamos (cfr. precedente "Lipquin").

#### **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: \*\*0.CCN C 026994 2014 10 01\*\* Art.1740, Ley 340 Art.1083

#### **FALLOS**

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL Sala D (Garibotto-Vassallo -Heredia)  
Carbajal, Carla Jessica y otro c/ Mundo Pisos SA s/ ordinario  
SENTENCIA del 19 DE MAYO DE 2022

**Identificación SAIJ : H0001631**

#### **TEMA**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS-LOCACION DE OBRA-VENTA DE COSA FUTURA-VICIOS REDHIBITORIOS-PRESCRIPCION

Pretender ahora que el caso se analice desde la perspectiva del incumplimiento del contrato de compraventa y por un plazo de prescripción de diez años (tal como se plantea en esta instancia recursiva), sería variar el encuadre o subsunción jurídica realizada por los accionantes al demandar, con grave afectación al principio de congruencia y derecho de defensa de la contraparte. (Del voto de la Dra. Pamphile, por sus fundamentos).

#### **FALLOS**

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA , NEUQUEN, NEUQUEN  
Sala 01 (Cecilia PAMPHILE - Jorge PASCUARELLI)  
SOFIO, DANIELA ANDREA Y OTRO. c/ AMERIO, RICARDO JORGE. s/ VICIOS REDHIBITORIOS.  
SENTENCIA, 392837/09 del 20 DE MAYO DE 2014  
Nro.Fallo: 14070036

**Identificación SAIJ : H0001630**

#### **TEMA**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS-LOCACION DE OBRA-VICIOS REDHIBITORIOS-PRESCRIPCION

Debe confirmarse la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la defensa de prescripción y por consiguiente rechazó la demanda que tuvo su enclave jurídico en los vicios redhibitorios derivados del incumplimiento contractual de las normas que rigen la locación de obra, en la construcción y entrega de una vivienda bajo la modalidad comúnmente conocida como "llave en mano", por cuanto, como bien expone la sentencia recurrida, la voluntad común evidenciada fue la de obligarse a transmitir el dominio de una cosa futura (vivienda a estrenar) y de pagar un precio cierto en dinero por tal cosa, predominando entonces la prestación de "dar" más que la de "hacer". Es decir, la convención encuadra en el tipo contractual del art. 1323 del

Código Civil, esto es, una compraventa de cosa futura. Por lo tanto, el plazo de prescripción de la obligación es el que establece el art. 4041 del Código Civil, conforme al cual se prescribe por tres meses la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato de compra venta. (Del voto del Dr. Pacuarelli).

## REFERENCIAS

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1323, Ley 340 Art.4041*

## FALLOS

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (Cecilia PAMPHILE - Jorge PASCUARELLI)

SOFIO, DANIELA ANDREA Y OTRO. c/ AMERIO, RICARDO JORGE. s/ VICIOS  
REDHIBITORIOS.

SENTENCIA, 392837/09 del 20 DE MAYO DE 2014

Nro.Fallo: 14070036

.....  
Sumario: LL009101

## SUMARIO

### VICIOS DE LA CONSTRUCCION

El propietario que encomendó la construcción de un galpón y el albañil que realizó las tareas sin cumplir con las diligencias exigidas por la naturaleza de las obligaciones asumidas, resultan responsables concurrentemente por los vicios de la obra, pues si bien tales defectos le son imputables a este último, también le cabe responsabilidad al propietario que impulsó el trabajo sin planos aprobados por la autoridad administrativa, y sin contar con un mano de obra especializada y/o controlada (del voto del Dr. Costantino).

Fuente : SAIJ

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA. GENERAL PICO,  
LA PAMPA.

(Costantino - Rodríguez)

Muñoz, Osvaldo Armando c/ Nield, José A. s/ Daños y perjuicios

SENTENCIA del 30 de Octubre de 2012

.....  
Sumario: LL009102

## SUMARIO

### DEFECTOS DE CONSTRUCCION-DAÑOS Y PERJUICIOS

Los defectos en la construcción de un galpón no pueden imputarse en su totalidad al albañil contratado, pues al propietario que contrató la obra también le es reprochable haberle encomendado la tarea a un oficial albañil sin matrícula y sin director de obra que lo controle, así como tampoco le proveyó de un plano aprobado por la autoridad administrativa (del voto del Dr. Rodríguez).

Fuente : SAIJ

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA. GENERAL PICO,  
LA PAMPA.

(Costantino - Rodríguez)

Muñoz, Osvaldo Armando c/ Nield, José A. s/ Daños y perjuicios

SENTENCIA del 30 de Octubre de 2012

---

Sumario: R0020808

**SUMARIO**

**RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA**

El director técnico de la obra es responsable solidario del estado de la misma hasta que el comitente la reciba y no solo en caso de ruina total o parcial de la edificación, ya que, al incorporar al código civil el art. 1647 bis, la intención del legislador fue, al tiempo de crear una norma que alcanza a toda especie de locación de obra y no solo a la construcción de edificios, la de regular la caducidad del derecho del locatario o propietario al resarcimiento de los vicios que no ocasionan la ruina de aquella, pero no la exclusión de esta responsabilidad al director técnico en esos supuestos, sin intención de acotarla al caso de ruina total o parcial de la obra.

Ref. Normativas :

Código Civil Art.1647

Fuente : SAIJ

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COM. Y CONTENC. ADM. 1RA. NOM.. RIO CUARTO, CORDOBA.  
(Cenzano - A. de Souza - Avalos)

Alvarez, Maria Anahi c/ Oga Construcciones y otros s/ ordinario  
SENTENCIA del 29 de Octubre de 2012

---

Identificación SAIJ: B1750444

**SUMARIO**

**DAÑOS Y PERJUICIOS-ACCIDENTE DE TRANSITO-AUTOPISTAS-BANQUINA -CONCESIONARIO (ADMINISTRATIVO)-RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO (ADMINISTRATIVO)-RESPONSABILIDAD OBJETIVA -RELACION DE CAUSALIDAD-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-FALTA DE SEÑALIZACION-VEHICULO DETENIDO**

Es responsable la concesionaria de la autopista al haber mediado relación de causalidad eficiente entre el accidente de tránsito y la falla en la construcción de la ruta concesionada y su falta de señalización. Ello debido a la falta de un lugar adecuado para la detención de vehículos en emergencia ya que la banquina no se ajustó a las normas reglamentarias de construcción. Al tiempo del siniestro no existía una zona de detención vehicular apta y los que utilizaban la ruta concesionada se tenían que detener en un carril de aceleración, no demarcado como banquina. No exime de responsabilidad a la autopista la aprobación estatal de los planos, máxime cuando hay discordancias entre ellos y el estado de la ruta al tiempo del siniestro.(Sumario confeccionado por el SAIJ).

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, SAN ISIDRO, BUENOS AIRES

Sala I (MEDINA - CABRERA DE CARRANZA - ARAZI)

ROJAS SANTOS c/ ADI CARLOS Y OTROS. s/ Daños y Perjuicios

SENTENCIA del 18 DE JUNIO DE 2002

Nro.Fallo: 02011002

---

Identificación SAIJ: J0032820

**SUMARIO**

**RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-HECHO, PRUEBA Y DERECHO COMUN-RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Es inadmisibles el recurso de inconstitucionalidad interpuesto desde que ,pese a invocarse cuestión constitucional, en sustancia, se discute la interpretación que de los hechos, pruebas y derecho aplicable

efectuó el juzgador en ejercicio de funciones propias, vislumbrándose tan sólo la disconformidad del recurrente con lo resuelto por el Tribunal a quo, en tanto le endilga responsabilidad a su parte, al entender que se han verificado vicios o deficiencias en los componentes de la obra que le encomendara la parte actora, mas precisamente, en el cuerpo de hormigón del silo (tubo, base cónica, piso).

En el caso, la Sala apreció acreditadas en la causa las filtraciones de agua que, según la accionante produjeron rajaduras que permitieron el ingreso de agua de lluvia o de la napa especialmente a nivel del cono inferior del silo, las que se constataron pericialmente y que, según la Alzada constituyen un defecto en la construcción, puesto que uno de los enemigos más temibles del granel es precisamente la humedad, como lo han sostenido los peritos intervinientes.

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(GUTIERREZ - GASTALDI - NETRI - SPULER)

JOSE CONSTANTINI S.A. c/ ANNIBALI, MARIO y OT. s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (EXPTE.: C.S.J. NRO. 315 AÑO 2003)

SENTENCIA del 30 DE NOVIEMBRE DE 2004

Nro.Fallo: 04090380

.....  
Identificación SAIJ: J0032821

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTIÓN NO CONSTITUCIONAL-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-SILOS

No cabe hacer lugar al planteo de la quejosa- constructora demandada- que intenta imponer su particular apreciación de la causa, alegando, en esencia, la inexistencia de aguas pluviales que pudieran haber ocasionado la humidificación del cereal, en el período en que el mismo estuvo depositado en el silo, no habiéndose registrado por lo demás precipitaciones en cuantía necesaria para aparejar los defectos que se invocan, argumentación que conlleva la pretensión de exención de responsabilidad en la construcción de la obra encomendada, desde que bajo el reproche de supuesta invocación de prueba inexistente, en realidad discute la valoración y alcance otorgado por la Sala a la prueba pericial y fotografías acompañadas en autos, en base a las cuales determinó la existencia de filtraciones de agua en el silo y, consecuentemente, le endilgó la responsabilidad hoy cuestionada.

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(GUTIERREZ - GASTALDI - NETRI - SPULER)

JOSE CONSTANTINI S.A. c/ ANNIBALI, MARIO y OT. s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (EXPTE.: C.S.J. NRO. 315 AÑO 2003)

SENTENCIA del 30 DE NOVIEMBRE DE 2004

Nro.Fallo: 04090380

.....  
Identificación SAIJ: J0032822

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-SENTENCIA-FUNDAMENTOS SUFICIENTES-RESPONSABILIDAD

## CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-VICIO APARENTE-VICIO OCULTO-SILOS

Es inadmisibile el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la constructora demandada alegando que el Tribunal incurre en incongruencia al analizar la existencia de vicios ocultos en la obra desde que la misma evidencia la mera disconformidad de la quejosa para con la solución jurídica a que arribara el Tribunal a quo, en ejercicio de funciones propias, al entender que se encontraba ante un planteo de responsabilidad civil dentro de la órbita contractual, en razón de existir entre las partes un contrato de locación de obra, cuyo incumplimiento denunciado por la actora es el que genera los daños por los cuales se reclama.

A partir de allí, los juzgadores se avocaron a determinar si los vicios achacados a la construcción a su cargo existieron y, por consiguiente, si la actora los podía esgrimir dada la recepción definitiva de la obra, distinguiendo a tales fines, entre vicios aparentes, vicios ocultos y diferencias que no pueden advertirse al momento de entrega (artículos 1646, 1647 bis, Código Civil), concluyendo que los defectos en la estructura de hormigón y en el sistema de aireación configuran sin duda vicios ocultos, pues no se hacen visibles por sí mismos sino en el funcionamiento de los silos no en vacío sino con el cereal adentro, pudiendo las rajaduras estar presentes y parecer intrascendentes hasta que se verifique concretamente la entrada de agua cuya dañosidad aparece de relativa importancia.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646 al 1647 Bis

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(GUTIERREZ - GASTALDI - NETRI - SPULER)

JOSE CONSTANTINI S.A. c/ ANNIBALI, MARIO y OT. s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (EXPTE.: C.S.J. NRO. 315 AÑO 2003)

SENTENCIA del 30 DE NOVIEMBRE DE 2004

Nro.Fallo: 04090380

.....  
Identificación SAIJ: C0409002

## SUMARIO

COMPETENCIA POR CONEXIDAD-INTERDICTO DE OBRA NUEVA-DAÑOS Y PERJUICIOS-DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Existe conexidad relevante entre el juicio por daños y perjuicios iniciado por un consorcio de propietarios contra la empresa constructora responsable de la obra lindera por defectos constructivos y filtraciones y el expediente sobre interdicto de obra nueva iniciado con anterioridad, aun cuando en éste la medida cautelar se desestimara, si ambas causas poseen como común denominador la existencia de presupuestos relacionados y existe identidad de partes. (Sumario N°20511 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil).

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala CIVIL (RAMOS FEIJOO, CORTELEZZI, BARBIERI.)

CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA CALLE 11 DE SEPTIEMBRE 1639 c/ GRUPO TOWN HOUSE s/ DAÑOS Y PERJUICIOS s/ COMPETENCIA.

SENTENCIA del 10 DE MARZO DE 2011

Nro.Fallo: 11020012

## **X | Vicios redhibitorios**

---

Identificación SAIJ: C0400553

### **SUMARIO**

#### **LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RUINA-VICIO OCULTO**

Los vicios ocultos producen la responsabilidad por la ruina total o parcial de la obra, ruina que ha de ser interpretada no sólo como la destrucción total y absoluta de la construcción, sino que comprende también las deficiencias menos significativas, y abarca así a aquellas fallas que sean graves y que hagan a la cosa impropia para su destino. De lo contrario, se eximiría injustificadamente al profesional de la construcción, de la obligación de cumplir con el contrato celebrado, en la forma pactada.

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(BURNICHON)

PELUSO, Norberto c/ GIOVANAKIS, Antonio s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 8 DE JUNIO DE 2000

Nro.Fallo: 00020192

---

Identificación SAIJ: F0017915

### **SUMARIO**

#### **RECURSO DE CASACIÓN-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO-CUESTIONES DE HECHO-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-VICIO APARENTE-LOCACIÓN DE OBRA**

El defecto oculto es una cuestión de hecho sometida como tal a la apreciación de los jueces, debiendo tenerse en cuenta para ello que para la determinación de un vicio oculto o aparente debe exigirse que el adquirente antes de la compra, proceda a un examen atento y cuidadoso.

### **DATOS DEL FALLO**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (SODERO NIEVAS-BALLADINI-LUTZ)

B., M. N. s/ QUEJA EN: 'B., M. N. c/ P., R. y M., N. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS'

SENTENCIA, 0000000033 del 18 DE MAYO DE 2006

Nro.Fallo: 06051033

---

Identificación SAIJ: F0017912

### **SUMARIO**

#### **RECURSO DE CASACIÓN-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO-CUESTIONES DE HECHO-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-VICIO APARENTE-LOCACIÓN DE OBRA**

Ingresando al examen de admisibilidad que prevé el art. 292 del CPCyC., se observa la total improcedencia del recurso de casación.

Ello es así, por cuanto se advierte - más allá de las normas invocadas como violadas, en la especie los arts. 16, 17, 18 y 28 de la Constitución NACIÓnAl y arts. 1646, 902 y 904 del Código Civil - que los cuestionamientos allí esgrimidos nos conducen al examen de cuestiones de hecho y prueba, tales como revisar y definir nuevamente las características de los vicios de la obra en cuestión (ocultos o aparentes), cuestiones éstas propias del mérito y ajenas al recurso extraordinario local.



## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.902, Ley 340 Art.904, Ley 340 Art.1646, Constitución Nacional Art.16 al 18, Constitución Nacional Art.28, LEY 2208 - TEXTO ORDENADO POR LEY 2235 Art.292

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (SODERO NIEVAS-BALLADINI-LUTZ)

B., M. N. s/ QUEJA EN: 'B., M. N. c/ P., R. y M., N. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS'

SENTENCIA, 0000000033 del 18 DE MAYO DE 2006

Nro.Fallo: 06051033

---

Identificación SAIJ: F0017914

## SUMARIO

RECURSO DE CASACIÓN-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO-CUESTIONES DE HECHO-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-VICIO APARENTE-LOCACIÓN DE OBRA

Entre los vicios ocultos y aparentes no hay una delimitación precisa, siendo así una cuestión de hecho la de determinar cuándo pertenecen a una u otra categoría.

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (SODERO NIEVAS-BALLADINI-LUTZ)

B., M. N. s/ QUEJA EN: 'B., M. N. c/ P., R. y M., N. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS'

SENTENCIA, 0000000033 del 18 DE MAYO DE 2006

Nro.Fallo: 06051033

---

Identificación SAIJ: F0017913

## SUMARIO

RECURSO DE CASACIÓN-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO-CUESTIONES DE HECHO-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-VICIO APARENTE-LOCACIÓN DE OBRA

Determinar si los daños verificados en autos, a saber: las fisuras, roturas de contrapiso y revestimiento de piso, los problemas de la conexión del inodoro del baño principal y revestimiento del caño de agua exterior que baja del tanque, etc., constituyen vicios aparentes y/u ocultos; y para el caso de que fueran vicios ocultos, si la actora hizo la denuncia y/o reclamo pertinente dentro del plazo de sesenta días de su descubrimiento (conf. art. 1647 bis del Código Civil), son todas cuestiones de hecho y prueba irrevisibles en casación.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647 Bis

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (SODERO NIEVAS-BALLADINI-LUTZ)

B., M. N. s/ QUEJA EN: 'B., M. N. c/ P., R. y M., N. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS'

SENTENCIA, 0000000033 del 18 DE MAYO DE 2006

Nro.Fallo: 06051033

---

Identificación SAIJ: U0013377

**SUMARIO**

LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR-OBLIGACIONES DE RESULTADO-RESPONSABILIDAD CIVIL-VICIO APARENTE

Aparece como razonable en cuanto al tiempo, el reclamo efectuado a los treinta días de recibida una obra, aún tratándose de vicios aparentes; ello es así porque se trata de una vivienda y un parque que son utilizados en días no laborables, pues los accionantes no viven allí, sumándose que para efectuar seriamente los reparos a las obras tenían los actores que coordinar la constatación con diferentes profesionales (escribano, ingeniero) y con el propio demandado.

Tampoco puede desconocerse el hecho que los actores no hayan cancelado el precio total, haciendo presumir que la entrega no ha sido definitiva.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, MINAS PAZ Y TRIBUTARIO , MENDOZA, MENDOZA

Cámara Cámara Civil Segunda (GIANELLA VARELA DE ROURA MARSALA)

ORTIZ MEDINA, ANÍBAL - EXPTE. Nº 30.493 c/ ESCRIBANO, DARDO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 13 DE DICIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05190199

---

Identificación SAIJ: 50007780

**SUMARIO**

CONTRATOS-LOCACIÓN DE OBRA-VICIO APARENTE

Se entiende por vicios aparentes aquellos que se pueden descubrir con un examen minucioso y profundo, practicado en la forma usual según el tipo de obra que se trate o aquellos que son fácilmente visibles o perceptibles, que pueden ser descubiertos con diligencia ordinaria o que pueden ser conocidos por el dueño conforme con las reglas del "arbitrum boni viri".

Se los ha definido también como aquellos defectos de la obra en razón de la inobservancia de las reglas del arte, que pueden ser descubiertos por el dueño al verificarla, obrando con la diligencia que exija la naturaleza del negocio y que corresponda a las circunstancias de las personas tiempo y lugar (art. 512 del C.C.) sin dejar de lado que la recepción de la obra, de la cosa - sea en posesión o propiedad - es un acto bilateral que tiene los efectos del pago (art. 725 ibid).

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.512, Ley 340 Art.725

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA , SAN JUAN, SAN JUAN

Sala 02 (Otiñano, Oscar Roberto Largacha Quiroga, Alejandro Sánchez, Octavio Augusto)

ABALLAY Ana Rosa y Otras c/ P.B. Construcciones s/ Cumplimiento de Contrato

SENTENCIA, 18944 del 7 DE OCTUBRE DE 2008

Nro.Fallo: 08280123

---

Identificación SAIJ: N0017153

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS REDHIBITORIOS-PLAZO DE CADUCIDAD

Cabe revocar la resolución de grado que rechazó la demanda incoada contra una subcontratista, con motivo de los perjuicios causados por la incorrecta colocación de ciertos pisos de madera que le había sido encomendada, fundándose en la caducidad del reclamo por aplicación del art. 1647 bis Cciv. Ello así, pues se verifica en la especie que, aún prescindiendo de si se encontraba vencido el plazo de 60 días que fija la norma, lo cierto es que la accionada consintió los reclamos formulados, renunciando de este modo a la caducidad que eventualmente podría haberse operado. Se encuentra probado que con posterioridad al envío de la incontestada carta documento mediante la cual la actora intimó a la accionada a efectuar ciertas reparaciones, ella procedió a cumplir algunas de éstas.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(Ballerini - Piaggi - Díaz cordero.)

ALTMAN CONSTRUCCIONES SA c/ MURESCO SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 34048/07 del 14 DE FEBRERO DE 2011

Nro.Fallo: 11130041

.....  
Identificación SAIJ: N0017155

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-VICIO OCULTO-PLAZO DE CADUCIDAD-AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

Desconocer el verdadero estado en que la obra fue entregada haciendo mérito únicamente en que no se acreditaron reclamos oportunos y que se había operado el plazo estipulado del artículo 1647 bis del Código Civil, equivale a la renuncia de la verdad jurídica objetiva, incompatible con el servicio de justicia. Es que el juez no puede ser un mero espectador convalidante de actos o hechos que no guardan congruencia jurídica ni fáctica con el caso a decidir, pues el logro de la justicia como valor fundamental requiere que ella sea entendida como lo que es, una virtud al servicio de la verdad sustancial (CNCom, Sala B, in re, "Antokolec y Reizner SA c/ Blanco Villegas Jorge Alberto" del 17/10/2003).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(Ballerini - Piaggi - Díaz cordero.)

ALTMAN CONSTRUCCIONES SA c/ MURESCO SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 34048/07 del 14 DE FEBRERO DE 2011

Nro.Fallo: 11130041

.....  
Identificación SAIJ: N0017156

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-VICIO OCULTO-PRUEBA PERICIAL-VALORACIÓN DE LA PRUEBA

Cabe hacer lugar a la demanda incoada contra una subcontratista de obra, con motivo de los perjuicios causados por la incorrecta colocación de ciertos pisos de madera, realizada por la demandada en el

edificio que estuviera construyendo la actora. Ello así, en tanto se encuentran acreditados los diversos defectos que fueron presentándose en las distintas unidades donde la accionada efectuó la instalación de los pisos. En ese sentido, se desprende del informe pericial que, si bien entre los distintos factores que generaron los desprendimientos se encuentra la posible existencia de humedad de obra liberada, no es menos cierto que ello se vio potenciado por otros factores (impedimentos en la expansión e incorrecta colocación del pegamento), los cuales, indudablemente responden a la instalación que realizara la demandada. En este orden de ideas se observa además que en aquellas unidades donde posteriormente otra empresa fue contratada para la instalación del piso no se produjeron desprendimientos del mismo, lo cual desvanece o disminuye la hipótesis de que la causa obedezca a la liberación de humedad. Por tales motivos, cabe hacer lugar a la demanda instaurada.

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(Ballerini - Piaggi - Díaz cordero.)

ALTMAN CONSTRUCCIONES SA c/ MURESCO SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 34048/07 del 14 DE FEBRERO DE 2011

Nro.Fallo: 11130041

## **XI | Responsabilidad del director de obra**

Identificación SAIJ : H0001627

### **TEMA**

RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO-DIRECCION DE OBRA-HONORARIOS-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-MANO DE OBRA

Habr  de revocarse la sentencia de la instancia de grado en lo concerniente a la responsabilidad parcial que se le atribuye al arquitecto codemandado por los daños que la actora manifestó haber padecido en la ejecución de la obra, pues su labor estaba limitada a las tareas de medición para la certificación y pago de los trabajos ejecutados. Ello así, ya que no existió contrato de Dirección de Obra ni siquiera en forma verbal, y la suscripción del acta de inicio de obra no se designa al arquitecto ostentando tal rol. Asimismo, la accionante no rebate un argumento central del decisorio, como lo es la falta de concordancia entre el monto abonado al arquitecto por su intervención profesional y lo que debió pagársele si su labor hubiese sido realmente como Director de Obra.

### **FALLOS**

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (CECILIA PAMPHILE - Fernando GHISINI)

HERNANDEZ, SOLIDIA DE LOS ANGELES. c/ RECCHIONI, MARIO ALBERTO Y  
OTRO. s/ D. Y P. RES. CONTRACTUAL PARTICULARES.

SENTENCIA, 402312/09 del 15 DE MAYO DE 2014

Nro.Fallo: 14070035

Identificación SAIJ : H0001629

### **TEMA**

RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO-DIRECCION DE OBRA-HONORARIOS-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-MANO DE OBRA

No cabe admitir la queja de la actora referida al quantum indemnizatorio por los distintos rubros que menciona en su recurso, pues de la prueba producida en la causa surge que la accionante contrató una mano de obra económica, por un precio muy inferior a la media. Ello no quiere decir que por haber acordado un monto inferior al de mercado, el constructor pueda ejecutar sus obligaciones en forma deficiente o impropia para su destino, pero lo que tales datos s  revelan, es que la actora no podía pretender un nivel constructivo de altísima calidad, puesto que no había pagado para ello.

### **FALLOS**

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (CECILIA PAMPHILE - Fernando GHISINI)

HERNANDEZ, SOLIDIA DE LOS ANGELES. c/ RECCHIONI, MARIO ALBERTO Y  
OTRO. s/ D. Y P. RES. CONTRACTUAL PARTICULARES.

SENTENCIA, 402312/09 del 15 DE MAYO DE 2014

Nro.Fallo: 14070035

## Identificación SAIJ : H0001628

### TEMA

RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO-DIRECCION DE OBRA-HONORARIOS-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-MANO DE OBRA

Con respecto a la cuestión terminológica que subyace en autos, atinente a la función específica que cumplía o debe cumplir un "Director Técnico" en una obra en construcción, cabe señalar que el informe acompañado por la perito arquitecta, elaborado por el Colegio de Arquitectura de la provincia, indica la existencia de honorarios diferenciados para un Director de Obra y para la realización de mediciones de avance de obra, todo lo cual abona la hipótesis planteada por el co-accionado en punto a una labor mucho más acotada que la que se le endilga.

### FALLOS

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA ,  
NEUQUEN, NEUQUEN

Sala 01 (CECILIA PAMPHILE - Fernando GHISINI)

HERNANDEZ, SOLIDIA DE LOS ANGELES. c/ RECCHIONI, MARIO ALBERTO Y  
OTRO. s/ D. Y P. RES. CONTRACTUAL PARTICULARES.

SENTENCIA, 402312/09 del 15 DE MAYO DE 2014

Nro.Fallo: 14070035

---

Identificación SAIJ: C0400484

### SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE  
OBRA-PERJUICIOS EN INMUEBLE VECINO

Si se demanda el resarcimiento de los daños que sufriera un inmueble lindero debido a los trabajos de pintura y refacción que se efectuaron en un consorcio de propietarios vecino, no cabe atribuir responsabilidad a este último, si probó la existencia de un contrato de locación de obra, y que no estaba a su alcance controlar las omisiones del locador de la obra.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(KIPER.)

SALICH, Constante Mauricio c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS ED. TERRADA 38 s/ DAÑOS Y  
PERJUICIOS

SENTENCIA del 13 DE JUNIO DE 2000

Nro.Fallo: 00020297

---

Identificación SAIJ: C0400487

### SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-OBRA EN CONSTRUCCIÓN-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE  
OBRA-RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA-MUERTE DEL TRABAJADOR-OBROS DE LA  
CONSTRUCCIÓN-RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO O GUARDIAN DE LA COSA:IMPROCEDENCIA

1- Frente a los daños sufridos por el operario al caer del techo de la construcción, no cabe atribuir responsabilidad al locador de obra intelectual, pues éste no es ni dueño ni guardián de la obra para responder por el vicio o riesgo de la cosa en los términos del art. 1113 del Código Civil.

2- Los directores de obra, al igual que los proyectistas, son locadores de obra intelectuales, por lo cual frente a terceros la responsabilidad es la emergente de sus hechos propios, culposos o dolosos y está regida respectivamente por el art. 1109 o 1077 del Código Civil.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1077, Ley 340 Art.1109, Ley 340 Art.1113

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
(GATZKE REINOSO DE GAUNA.)

BENITEZ, María c/ GIORDANELLI, Alejandro y otros s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 5 DE JULIO DE 2000

Nro.Fallo: 00020300

.....  
Identificación SAJ: C0401254

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO -  
RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA:IMPROCEDENCIA-DERRUMBE PARCIAL DE  
EDIFICIO

Frente a los daños derivados del derrumbe de una pared medianera, a causa de la actitud negligente e imprudente del locador empresario de la obra -que asumió a su exclusivo cargo su construcción y dirección-, resulta jurídicamente inadmisibles fundar la responsabilidad del locatario y dueño de la obra en los principios de la responsabilidad refleja o indirecta. Ello por cuanto entre este último y el locador-empresario y/o guardián, jamás puede hablarse de relación de dependencia, ya que actúan en forma absolutamente autónoma. Del voto de la mayoría (Dres. Moreno Hueyo y Degiorgis)

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL  
Sala K (MORENO HUEYO)

FERREYRA, José A. c/ BENALAL, Carlos A. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 8 DE FEBRERO DE 2002

Nro.Fallo: 02020041

.....  
Identificación SAJ: C0401255

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO -  
RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA-DERRUMBE PARCIAL DE EDIFICIO

Frente a los daños derivados del derrumbe parcial de un muro medianero, el hecho de que el propietario de la obra se la haya encomendado a terceros y que les haya transferido la guarda de la cosa a quienes a la postre resultaron ser los autores del ilícito, no puede ser por él esgrimido como fuente de eximición de responsabilidad. Ello por cuanto, fue precisamente tal encomienda la que permitió o propició la actividad que causó el accidente en el inmueble de su propiedad. Disidencia de la Dra. Estévez Brasa

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala K (MORENO HUEYO)

FERREYRA, José A. c/ BENALAL, Carlos A. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 8 DE FEBRERO DE 2002

Nro.Fallo: 02020041

---

Identificación SAIJ: V0020052

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-OBRA EN CONSTRUCCIÓN-DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

No es errado sostener que la responsabilidad del constructor de obra sea de naturaleza extracontractual y objetiva toda vez que ello emana de la doctrina del art. 1113 CC. Así se dijo que cabe aplicar dicha disposición en cuanto a los daños que reconocen su causa adecuada en la demolición o reparación de una finca, o en la erección de una obra. En cualquiera de esas hipótesis, el dueño de la propiedad y el guardián (empresario, subempresario) deben probar el hecho extraño a la cosa dañosa, o sea, el caso fortuito (no inherente al riesgo creado) la culpa exclusiva de la víctima, o el hecho del tercero por quien no se debe responder. La responsabilidad del empresario como guardián jurídico y del dueño es objetiva y sólo cede ante la prueba de ese hecho extraño a la cosa. La prueba de la diligencia no es causa de exoneración de responsabilidad cuando se trata de una obra en construcción: media responsabilidad objetiva por el riesgo creado o el vicio propio de la cosa. De otra parte, el empresario de obra no se exime de responsabilidad aun cuando el director de obra sea designado por el comitente. Al respecto, cabe expresar que el empresario es responsable frente a terceros por los daños que se deriven de la construcción de obra, lo mismo que el director de ésta por lo que no es causal eximente la circunstancia de que la obra se realice con la vigilancia de un profesional designado por el locatario de obra. Sólo si el empresario dejara de ser tal, transformándose en un simple ejecutor de las órdenes, cabe liberarlo de responsabilidad; esto importa ya expresar que no existe empresa. Por lo demás, la doctrina asigna al director de obra o locador de obra intelectual responsabilidad por el hecho propio (arts. 1072, 1109 CC) no la que emana del art. 1113 pues no es un guardián jurídico. En el caso, queda claro que los daños "fueron causados por la construcción de la obra vecina" y que los déficits constructivos y antigüedad de la vivienda no justifican la exoneración de responsabilidad en tanto no fueron relevantes mientras no se levantó la escuela. No se advierte violación a la propiedad o que la sentencia imponga restricciones o límites al dominio a la demandada al exigirle extremar las precauciones en el arte de construir. Y ello no sólo porque las disposiciones del Libro Tercero, Título VI del CC constituyen un conjunto de normas que tienen por presupuesto esencial que la obra o trabajos a realizar se hagan de modo tal de no afectar o dañar las propiedades (edificios, plantaciones, etc.) vecinas, con lo cual esta consideración no es ajena al marco de la obra que se construye, sino también porque en la especie se ha aplicado el art. 1113 CC con lo cual la responsabilidad deviene del carácter de guardián de la cosa riesgosa, como lo es la obra en construcción.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1072, Ley 340 Art.1109, Ley 340 Art.1113

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SAN MIGUEL DE TUCUMAN, TUCUMAN

Sala CIVIL Y PENAL (Gandur - Brito - Area Maidana)

Rivero Vda. de Rivero Laurentina de Jesús c/ Omodeo S.A. s/ Daños y perjuicios

CASACION, 327 del 18 DE MAYO DE 2004

Nro.Fallo: 04240545



---

Identificación SAIJ: J0032823

**SUMARIO**

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTIÓN NO CONSTITUCIONAL-HECHO, PRUEBA Y DERECHO COMUN-DAÑOS Y PERJUICIOS-CULPA CONCURRENTE-RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL-LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-SILOS-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO DE LA OBRA

Es inadmisibile el recurso de inconstitucionalidad planteado por la quejosa agraviándose de la responsabilidad que le atribuyera la Sala al decidir que en autos se estaba en presencia de un supuesto de culpa concurrente, lo que impone la distribución del daño, no obstante reconocer no producida prueba específica que demuestre en porcentajes como influyó cada parte en su producción, desde que lo resuelto por la Alzada no puede calificarse de arbitrario al estimar que la culpa atribuible a la actora incidió en la misma medida que la de los accionados en la producción de los daños, pues si bien éstos concurren a colocar elementos (causas), la actora debió ejercer una conveniente vigilancia sobre la evolución del granel dada su inexperiencia en este tipo de silos (los que recién se estrenaban), y que, de haberse adoptado las medidas oportunas pudo evitarse el daño como resultado de lo informado por el perito, por lo que deberá cargar la actora con un 50% de los daños y los accionados con un 50%. Lo expuesto demuestra claramente que no se incurrió en omisión e injusticia en la determinación de la responsabilidad de las partes.

**DATOS DEL FALLO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(GUTIERREZ - GASTALDI - NETRI - SPULER)

JOSE CONSTANTINI S.A. c/ ANNIBALI, MARIO y OT. s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (EXPTE.: C.S.J. NRO. 315 AÑO 2003)

SENTENCIA del 30 DE NOVIEMBRE DE 2004

Nro.Fallo: 04090380

---

Identificación SAIJ: I1000865

**SUMARIO**

RESPONSABILIDAD PENAL-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO

Los elementos convictorios meritados, a la sazón los testimonios de los obreros que integraban la cuadrilla que realizaba la tarea de zanjeo y colocación de caño, son contestes en señalar al imputado como el responsable de la dirección y ejecución de la obra municipal. Asimismo está plenamente acreditado que el encausado es arquitecto, título universitario que lo habilita para dirigir la obra en cuestión. Tal cuadro de situación, amén de su condición administrativa de Secretario Municipal, lo coloca en una posición de garante que potencia su deber de cuidado, frente a la muy riesgosa tarea que había encomendado a personal inidóneo para tal cometido, sin tomar las precauciones mínimas en tanto los riesgos de desmoronamiento eran evidentes y visibles y así lo han testimoniado quienes depusieron en autos, no obstante lo cual continuó adelante, por lo cual asumió el riesgo.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CRIMINAL , PARANA, ENTRE RIOS

Sala 01 (CELLI-ASCUA-SOBRERO)

A.A.P.M. s/ HOMIDICIDIO CULPOSO

SENTENCIA del 8 DE SETIEMBRE DE 2003

Nro.Fallo: 03080519

---

Identificación SAIJ: G0023150

## SUMARIO

DECLARACIÓN INDAGATORIA-DECLARACIÓN POLICIAL-DERECHO A CONOCER EL HECHO IMPUTADO-NULIDAD PROCESAL-HOMICIDIO CULPOSO-DERRUMBE PARCIAL DE EDIFICIO-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

Corresponde declarar la nulidad de la declaración indagatoria recibida a los imputados respecto del delito de homicidio culposo causado por el derrumbe de un muro en una obra en construcción ya que, pese a la instrucción emitida por el Juzgado, se les tomó declaración bajo juramento de decir verdad; así también y luego, al ser indagados, no solo no fueron advertidos de tal situación ni relevados expresamente de aquél, sino que además sus testimonios se consignaron antes de sus descargos como prueba que los incriminaba. A todo ello debe sumarse que la descripción del hecho impuesto fue deficiente, al no precisar en que consistían la violación del deber de cuidado que se les reprochaba, todo lo cual no sólo resulta autoincriminante sino que vulnera el derecho constitucional de defensa en juicio y el debido proceso.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL , CAPITAL FEDERAL

Sala 04 (Alberto Seijas-Carlos Alberto González- Julio Marcelo Lucini)

ARZAMENDIA Odigno

INTERLOCUTORIO, 34044 del 5 DE MAYO DE 2008

Nro.Fallo: 08060048

## **XII | Responsabilidad del locador**

Identificación SAIJ : B0957237

### **TEMA**

LOCACION DE OBRA-LOCATARIO-LOCADOR-OBLIGACIONES DEL LOCATARIO-OBLIGACIONES DEL LOCADOR-OBLIGACIONES DE RESULTADO-PRECIO  
Siempre que se trate de una obligación de resultado, el locador de obra, cualquiera fuera la característica de la contratación, se obliga a alcanzar un resultado material y, si éste no se alcanza o se lo hace en forma deficiente, no debe el locatario de esa obra el precio acordado.

### **FALLOS**

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , PERGAMINO, BUENOS AIRES

(Levato - Scaraffia)

Apaolasa, Rubén Alberto c/ Luciani, Aníbal s/ Cobro Sumario Sumas Dinero

(Exc.Alquileres,Etc.)

SENTENCIA del 19 DE FEBRERO DE 2014

Nro.Fallo: 14010026

.....  
Identificación SAIJ: C0400483

### **SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR  
-RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO DE LA OBRA:ALCANCES

1- No es justo extender la responsabilidad por las consecuencias de un evento dañoso producido durante la realización de una obra cuando la guarda jurídica de la cosa ya no estaba en manos de su propietario, sino a cargo del constructor, máxime cuando el resultado dañoso es producto exclusivo de la negligencia en el cuidado de las cosas usadas en el arte de la construcción.

2- Normalmente el propietario de un inmueble que contrata la construcción de un edificio o su refacción parcial o total, deja en manos del locador de la obra la dirección técnica y las labores por realizar, en la mayoría de los casos, el dueño ejerce una vigilancia casi nula. Por lo que no hay responsabilidad del dueño si el daño se deriva de un acto culposo imputable al locador de obra.

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

(KIPER.)

SALICH, Constante Mauricio c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS ED. TERRADA 38 s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 13 DE JUNIO DE 2000

Nro.Fallo: 00020297

.....  
Identificación SAIJ: C0401771

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO

#### -ABANDONO DE LA OBRA

La responsabilidad del locador con motivo del abandono de la obra no enerva su derecho al cobro de los trabajos ya realizados. De ahí que, si no se cuestiona que el locador confeccionó el plano de subdivisión y lo presentó a la Comuna, y no se aduce que lo hiciera con impericia; y habida cuenta de la naturaleza del opus convenido, la suma percibida a cuenta del total de los honorarios, estipulados no se muestra excesiva como retribución de los trabajos efectivamente realizados, no corresponde pues el reintegro pretendido por el dueño de la obra.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala I (Juez de Cámara: OJEA QUINTANA.)

FABRIZIO, José Felipe c/ LUME, Juan Carlos s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 25 DE MARZO DE 2003

Nro.Fallo: 03020092

---

Identificación SAIJ: 50007103

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DE RESULTADO-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR-VICIOS

La locación de obra integra la categoría de los contratos de resultados, y tratándose de obligaciones de resultado, el deber del deudor consiste en procurarle al acreedor un resultado final útil como producto de una determinada actividad. La responsabilidad del locador no termina con la entrega del trabajo al locatario, sino que aún después de recibida existe una responsabilidad por los vicios de la obra o los materiales empleados.-

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA , SAN JUAN, SAN JUAN

Sala 03 (MOYA, MOISES CUNEO DE GARCIA, CATALINA CELIA CABALLERO, HUMBERTO)

GARCIA, Graciela Katerine c/ ECIPSA- A - Kamil A. Cerrati s/ Daños y Perjuicios

SENTENCIA, 8677 del 31 DE JULIO DE 2007

Nro.Fallo: 07280034

---

Identificación SAIJ: 50007104

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR-VICIO APARENTE-VICIO OCULTO

La responsabilidad del locador de una obra mueble, luego de la recepción, solo se rige por las disposiciones del Art. 1647 bis. Dicha norma hace la distinción entre vicios aparentes y ocultos, se entiende por los primeros, aquellos que no se pueden descubrir con un examen minucioso y profundo practicado en forma usual, según el tipo de obra de que se trate, es decir, aquellos que pueden ser descubiertos con diligencia ordinaria, que exija la naturaleza del trabajo y que respondan a la circunstancia de las personas, tiempo y lugar. Los vicios ocultos son los defectos de la obra que no se pueden percibir con la investigación cuidadosa y atenta al momento de la recepción.-

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647 Bis

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA , SAN JUAN, SAN JUAN  
Sala 03 (MOYA, MOISES CUNEO DE GARCIA, CATALINA CELIA CABALLERO, HUMBERTO)  
GARCIA, Graciela Katerine c/ ECIPSA- A - Kamil A. Cerrati s/ Daños y Perjuicios  
SENTENCIA, 8677 del 31 DE JULIO DE 2007  
Nro.Fallo: 07280034

Identificación SAIJ: C0403026

## SUMARIO

ACCIDENTE EN ASCENSOR-COSA RIESGOSA-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR

El contrato de mantenimiento de ascensores consiste en la ejecución de una obra para la realización de los trabajos necesarios para el perfecto y seguro mantenimiento de aquéllos. El hecho de que en el contrato se prevean EJECUCIONES periódicas no desvirtúa la naturaleza de la obligación contraída por el locador, dado que la cosa altamente riesgosa sobre la cual recae la obra requiere tal actividad. La obligación principal del locador es garantizar la seguridad de las personas que se trasladen por los ascensores, la que es netamente de resultado, por lo que aquel sólo puede eximirse totalmente de responsabilidad si prueba la existencia de caso fortuito o fuerza mayor.

(Sumario N°18086 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil Boletín N°4/2008).

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
Sala D (VILAR.)  
FERNÁNDEZ ORDAS, Beatriz c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS TUCUMÁN 1436/1438/40 s/  
DAÑOS Y PERJUICIOS  
SENTENCIA del 29 DE AGOSTO DE 2008  
Nro.Fallo: 08020075

Identificación SAIJ: N0017154

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR-VICIO OCULTO-PLAZO DE CADUCIDAD-COMPUTO DEL PLAZO-AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

1 - El artículo 1647 bis del Código Civil regula la responsabilidad del locador frente al dueño de la obra después de entregada ésta. Allí se establece un plazo de caducidad de sesenta días para denunciar la existencia de vicios ocultos, comenzando a computarse el mismo a partir del descubrimiento de éstos (ver Llambias - Alterini "Código Civil" T. III B, pág 431, ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1998). 2 - La responsabilidad por los vicios de la obra es un efecto natural del contrato, mas, como el artículo 1647 bis del Código Civil se trata de una norma no imperativa, el principio de la autonomía de la voluntad permite que las partes amplíen, restrinjan o excluyan dicha responsabilidad. Este efecto es absolutamente distinto del régimen de orden público previsto en el artículo 1646 del Código Civil para la responsabilidad por ruina en edificios u obras destinadas a larga duración (conf. Bueres - Highton, "Código Civil", T: 4 A, pág. 659, ed. Hammurabi, Bs. As., 2007). 3 - De este modo, no encontrándose comprometido en el caso el orden público, las partes pueden renunciar a una caducidad ya sucedida (conf. Salvat - Galli, "Tratado de Derecho Civil Argentino. Obligaciones en general" 6ª edición, T. III

,pág. 685, ed. Tipográfica Editora Argentina, Bs. As., 1956; López Herrera, Edgardo, "Tratado de la prescripción liberatoria", T. 1, pág. 488, ed. Lexis Nexis, Bs.As., 2007).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646, Ley 340 Art.1647

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(Ballerini - Piaggi - Díaz cordero.)

ALTMAN CONSTRUCCIONES SA c/ MURESCO SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 34048/07 del 14 DE FEBRERO DE 2011

Nro.Fallo: 11130041

## **XIII | Daños y perjuicios**

---

Identificación SAIJ: B0253633

### **SUMARIO**

#### **DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA**

La redacción impresa al artículo 1638 cuando señala que ha de indemnizarse al locador "(...) todos su gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato(...)" permite advertir que el espíritu de la norma está imbuido de un resarcimiento pleno en favor del locador de obra, debiéndose actuar las facultades morigeradoras que al Juez concede el último párrafo de la misma cuando aquélla conduzca a una notoria injusticia o provocare un enriquecimiento indebido, extremos que en modo alguno se visualizan concurrir en la especie (arts. 1071, Código Civil).

### **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1071

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, LA PLATA, BUENOS AIRES

Cámara 02 Sala 01 (Marroco-Sosa)

Spitaleri, Adrián Víctor José c/ E.S.E.B.A. s/ Daños y perjuicios

SENTENCIA, 92208 del 24 DE FEBRERO DE 2000

Nro.Fallo: 00011087

---

Identificación SAIJ: A0057430

### **SUMARIO**

#### **DERECHOS DEL EMPRESARIO-REEMBOLSO DE GASTOS-LOCACIÓN DE OBRA-DAÑO EMERGENTE**

En la medida que los gastos realizados por la contratista para la ejecución de la obra no fueron reembolsados, constituyen pérdidas que integran el concepto de daño emergente (Disidencia de los Dres. Eduardo Moliné O'Connor y Guillermo A. F. López).

### **DATOS DEL FALLO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)

Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: A0057431

### **SUMARIO**

RESCISIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO-RESPONSABILIDAD DEL ESTADO-DAÑOS Y PERJUICIOS-DERECHOS DEL EMPRESARIO-CONTRATO DE OBRA PUBLICA-REEMBOLSO DE GASTOS

Existe relación de causalidad entre el temperamento adoptado por el Estado -que, al incumplir sus deberes, rescindió el contrato-, y el daño sufrido por la contratista a raíz de los gastos que realizó en vistas de una obra que no pudo ejecutar como consecuencia de esa ilícita conducta de su contrario (Disidencia de los Dres. Eduardo Moliné O'Connor y Guillermo A. F. López).

**DATOS DEL FALLO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)

Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01000186

.....  
Identificación SAIJ: C0401716

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-ACCIDENTES DE TRABAJO-RESPONSABILIDAD OBJETIVA - RESPONSABILIDAD DEL DUEÑO DE LA OBRA-ACTIVIDAD RIESGOSA

Aun cuando no exista ningún tipo de relación laboral, la responsabilidad que asume la empresa titular registral del inmueble en construcción, frente al accidente sufrido por un operario -dependiente de la empresa contratista- es la que surge del art. 1113, segundo párrafo del Código Civil que consagra el factor objetivo riesgo creado, determinándose que quien es dueño o se sirve de cosas, o realiza actividades que, por su naturaleza o modo de empleo generan riesgos potenciales a terceros, debe responder por los daños que ellas originan. El responsable es quien se ve beneficiado con la actividad dañosa ejercitada en su provecho, por lo que puede afirmarse que el riesgo forma parte del pasivo de la empresa y es por ello que debe ser asumido por el empresario como parte de los costos de producción.

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala D (BUERES)

SANCHEZ, Lidia del Valle y otro c/ TORREZ SIERRA, Joaquín y otros s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

SENTENCIA del 6 DE FEBRERO DE 2003

Nro.Fallo: 03020054

.....  
Identificación SAIJ: 70014546

**SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD INDIRECTA O REFLEJA DEL COMITENTE-FUNDAMENTO-PRESUNCION LEGAL DE CULPA DEL PRINCIPAL-CULPA "IN ELIGENDO" E "IN VIGILANDO"-DEPENDENCIA CIVIL COMO FUENTE GENERICA DE RESPONSABILIDAD-CONDENA SOLIDARIA AL PROPIETARIO Y CONTRATISTA DE LA OBRA:PROCEDENCIA



Existe responsabilidad refleja o indirecta cuando se impone a alguien la obligación de reparar los daños que otro ha causado. En nuestro derecho existe un principio de responsabilidad refleja, como lo expresa el art. 1113 del Código Civil, que responsabiliza a toda persona por "los daños que causaren los que están bajo su dependencia". Hay dependencia, como fuente genérica de responsabilidad, cuando alguien comete un daño en situación o bajo el poder o autoridad de otra persona. Quien causa el daño es el dependiente; quien responde por ese daño, en el ámbito de la responsabilidad refleja, es el denominado principal o civilmente responsable. El concepto de dependencia ha sido notablemente ampliado, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, haciéndose fluido para dar respuesta al requerimiento moderno de que la víctima encuentre un culpable que sea el que ha creado el riesgo. Ello parece correcto por la complejidad de las relaciones que se presentan en la práctica y la magnitud de los elementos fácticos que generan riesgos, en empresas muchas veces delegadas bajo las más diversas formas, escondiéndose el principal más solvente. Sólo la idea de la presunción legal de culpa del principal es la que explica satisfactoriamente y justifica esta responsabilidad refleja: quien, para ampliar con cualquier finalidad su órbita de acción, recurre a la actividad de un extraño que habrá de obrar para él, a modo de "longa manu" suya, tiene el deber preciso de elegir a quien sepa desempeñar el cometido, sin riesgo para terceros y vigilarlo convenientemente con esa misma finalidad. Cuando el dependiente, en cuanto tal, causa un daño a un extraño, ello hace suponer que el principal eligió un instrumento deficiente o que no lo vigiló como debía hacerlo. No es legítimo ampliar el ámbito de nuestro desenvolvimiento empleando para ello medios deficientes o incontrolados. Por lo tanto, si de tal instrumentación se sigue el daño ajeno, el comitente merece reproche o censura por la culpa con que, es dable estimar, ha actuado: su culpa ha consistido en no haber sabido evitar que alguien sujeto a sus órdenes y en el despliegue de lo encomendado, obrara el mal ajeno. Del voto del Dr. Cáceres, por la mayoría

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113

## DATOS DEL FALLO

CORTE DE JUSTICIA , SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA

(José Ricardo Cáceres Luis Raúl Cippitelli Amelia Sesto de Leiva)

Helguero, Gabino c/ Edecac S.A. y SOINCO S.A.C.I. s/ Daños y Perjuicios s/ Recurso de Casación

CASACION, 809 del 19 DE MARZO DE 2009

Nro.Fallo: 09300082

.....  
Identificación SAIJ: C0409222

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-DESISTIMIENTO-RESARCIMIENTO

El abogado que trabaja por cuenta propia tiene derecho a cobrar un importe por aplicación del art.1638 del Código Civil cuando el cliente ha desistido de la encomienda. Máxime cuando, en el caso, se encuentra reconocida la encomienda, la firma de un convenio de honorarios, el otorgamiento de un poder judicial y el desistimiento del reclamo. De acuerdo a la norma mencionada, solo se podrá perseguir el cobro de las utilidades que hubiera podido obtener por el contrato mismo y no las ajenas a él, mediatas y contingentes, es decir, no puede reclamar un importe resarcitorio por el desistimiento de la obra, entre los que se puede mencionar, los honorarios extrajudiciales, costas a parte de la vencida, entre otros. (Sumario Nº21107 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1638

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL

Sala I (UBIEDO, OJEA QUINTANA, CASTRO.)

G.L., M. c/ SKODA AUTO A.S. s/ COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES.

SENTENCIA del 24 DE AGOSTO DE 2011

Nro.Fallo: 11020211

## XIV | Responsabilidad civil

---

Identificación SAIJ: C0400357

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS DEL ARQUITECTO-PLANOS Y PROYECTOS -  
RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL-TRATATIVAS PRELIMINARES

Quien consintió entrar en tratativas con un arquitecto para lograr la celebración de un contrato de obra, no puede apartarse, sin consecuencias para él, salvo que medie algún motivo justificado para hacerlo (art. 512 del Código Civil). Pues 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.

### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.512

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala F (POSSE SAGUIER.)

SERRA, Fernando Horacio y otro c/ PIERO SOCIEDAD ANONIMA, INDUSTRIAL Y COMERCIAL s/  
COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES

SENTENCIA del 2 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00020136

---

Identificación SAIJ: C0400257

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS DEL ARQUITECTO-PLANOS Y PROYECTOS -  
RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL-TRATATIVAS PRELIMINARES

En caso de producirse la ruptura intempestiva de la negociación destinada a concretar un contrato de locación de obra por parte del comitente, los gastos, los trabajos y los estudios, efectuados por el arquitecto deben serle resarcidos.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, CAPITAL FEDERAL

Sala F (POSSE SAGUIER.)

SERRA, Fernando Horacio y otro c/ PIERO SOCIEDAD ANONIMA, INDUSTRIAL Y COMERCIAL s/  
COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES

SENTENCIA del 2 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00020136

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-SUBCONTRATISTA-RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Discutible es que el subcontratista tenga acción contra el dueño del "opus" -acerca de su inclusión o no en el artículo 1645 Código Civil existen tesis encontradas-, mas aun inclinándose por la solución positiva, mal puede predicarse esa solidaridad pasiva presumida cuando para que ella exista, tenga su

fuerza en la voluntad de las partes o en la ley, es requisito insoslayable su consagración expresa, según lo determina el artículo 701 Código Civil, norma aplicable también en el ámbito mercantil.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.701, Ley 340 Art.1645

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , TRELEW, CHUBUT

Sala CIVIL (Juan Humberto Manino Carlos Velázquez EX)

J., R.A. c/ R., I.P. s/ Resolución de Contrato Cobro de Pesos Daños y Perjuicios

SENTENCIA, 0000000045 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2003

Nro.Fallo: 03150320

.....  
Identificación SAIJ: E0012439

## SUMARIO

### INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

No rige la extensión de responsabilidad derivada del art. 32 ley 22250, para empresarios de otras actividades que celebren contratos de locación de obra con empresas constructoras (en el caso, Edesur S.A. contrató a Teyna Abengoa S.A. para la realización de tareas vinculadas con la industria de la construcción, rama que resulta ajena a su giro empresarial).

Es doctrina plenaria de esta Cámara la exclusión de la aplicación del art. 32 ley 22250 a los efectos de responsabilizar a personas físicas o jurídicas, que no se desempeñen como constructores de obra (Plenario 261 Loza, José y otro c/ Villalba, Francisco y otro, 13/12/88).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 22.250 Art.32

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO , CAPITAL FEDERAL

Sala 08 (Morando. Lescano.)

Bravo. Ramón y otro c / Resuener SRL y otros s/ Ley 22250

SENTENCIA, 32292 del 14 DE DICIEMBRE DE 2004

Nro.Fallo: 04040315

## **XV | Contrato de trabajo**

Identificación SAIJ : H0001895

### **TEMA**

CONTRATO DE TRABAJO-PRESUNCIONES-PRUEBA TESTIMONIAL-LOCACION DE OBRA  
Resulta ajustada a derecho y a las constancias de la causa la conclusión del a quo respecto a que los demandados han acreditado -conforme surge de las tres testimoniales rendidas- que los trabajos desempeñados por el demandante -demoler un paredón dentro del predio donde se ubicaba el negocio de los accionados- no respondían a un contrato de trabajo, dejando inoperante, entonces, la presunción del art. 23 de la LCT.

### **REFERENCIAS**

*Referencias Normativas: Ley de Contrato de Trabajo Art.2*

### **FALLOS**

CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE  
MINERIA , NEUQUEN, NEUQUEN  
Sala 02 (Federico GIGENA BASOMBRIO - Patricia CLERICI.)  
SANZ, ALBINO RAMON. c/ SANCHEZ, MARIA TERESA Y OTRO. s/ DESPIDO.  
SENTENCIA, 222/14 del 15 DE DICIEMBRE DE 2014  
Nro.Fallo: 14070081

---

Identificación SAIJ: E0018037

### **SUMARIO**

ACCIDENTES DE TRABAJO-ACCION DE DERECHO COMUN-RESPONSABILIDAD SOLIDARIA  
OBLIGACIONES DEL DUEÑO DE LA OBRA

Terminales Río de La Plata S.A. asumió frente al actor la responsabilidad que surge del segundo párrafo, segundo apartado del art. 1.113 del Código Civil, toda vez que aquella persona jurídica es la "dueña" de la obra en cuyo ámbito se accidentó el actor, y en ese carácter cabe atribuirle las consecuencias dañosas ocurridas durante su realización, máxime que la recurrente se hallaba claramente comprometida con la vigilancia y control de la ejecución de los trabajos contratados, lo cual lógicamente incluye las herramientas y maquinarias utilizadas para tal fin.

### **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113

### **DATOS DEL FALLO**

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO , CAPITAL FEDERAL  
Sala 05 (Enrique Néstor Arias Gibert, Oscar Zas, María C. García Margalejo)  
GONZALEZ, CARLOS ALBERTO c/ GUARDO, ANTONIO OSCAR Y OTROS s/ ACCIDENTE LEY ESPECIAL  
SENTENCIA del 9 DE AGOSTO DE 2012  
Nro.Fallo: 12040209

.....

Identificación SAIJ: C1003247

**SUMARIO**

**CONTRATOS ADMINISTRATIVOS-LOCACION DE OBRA-FORMA DEL CONTRATO**

No existe ninguna norma específica que regule el procedimiento de formación y celebración del contrato de locación de obra artística cuando el que la encarga es el Estado, ya que el derecho público local guarda silencio al respecto, de modo que para determinar cuál es la forma exigible debe acudirse por vía supletoria a las normas de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (DNyU nº 1510/1997). (Voto de la Dra. Ana María Conde).

**DATOS DEL FALLO**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES , CIUDAD DE BUENOS AIRES

(Alicia E. C. Ruiz Ana María Conde José O. Casás Luis F. Lozano)

Peña, Walter s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Peña, Walter c/ GCBA s/cobro de pesos s/ Cobro de pesos.

SENTENCIA, 7401/2010 del 14 DE MARZO DE 2012

Nro.Fallo: 12380402

.....

Identificación SAIJ: N0017926

**SUMARIO**

**ARBITRAJE-DICTAMEN PERICIAL-LOCACION DE OBRA**

El proceso iniciado en los términos del Cpr: 773 es entendido como aquél en cuya virtud se defiere a más personas especialmente versadas en determinada materia, la decisión definitiva de un conflicto exclusivamente relativa a una cuestión de hecho; correspondiendo aclarar que éste se diferencia del juicio de árbitros o de amigables componedores en tanto no requiere, ineluctablemente, la formalidad de la celebración de un compromiso (Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1992, t. IX, páginas 180/1; Alsina, Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Cia Argentina de Editores, Buenos Aires, 1943, t. III, página 847). El procedimiento se encuentra

habilitado por la remisión que efectúa el Cpr: 773 en cuanto a que "la pericia arbitral procederá en el caso del artículo 516 y cuando las leyes establezcan ese procedimiento."; y debe recordarse además que el Cciv: 1634 establece en punto al contrato de locación de obra que "cuando se convinieron en que la obra había de hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación a juicio de árbitros".

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.516

Ley 340 Art.1634

Ley 17.454 Art.773

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala F (Tevez - Ojea Quintana - Barreiro)

KAINER CONSTRUCCIONES SRL c/ LOGINTER SRL s/ S/ ORDINARIO.

SENTENCIA del 23 DE FEBRERO DE 2012

Identificación SAIJ: E0011074

**SUMARIO**

CONTRATO DE TRABAJO POR OBRA DETERMINADA: IMPROCEDENCIA-LOCACIÓN DE OBRA: CONCEPTO; PROCEDENCIA

No se da la figura del contrato de trabajo cuando la actividad realizada por el actor consistía en el asesoramiento brindado al personal encargado de refaccionar un inmueble, propiedad del demandado, para ser destinado a la actividad gastronómica. Por el contrario, el vínculo establecido entre las partes se enmarca dentro de la figura de la locación de obra donde el trabajo es un medio para arribar al fin buscado que no es otro que la obra resultante de aquella actividad del locador.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO, CAPITAL FEDERAL

Sala 02 (BERMUDEZ - RODRIGUEZ)

GONZALEZ, Enrique c/ RUSCIO, Domingo s/ Despido

SENTENCIA, 87734 del 10 DE ABRIL DE 2000

Nro.Fallo: 00040022

---

Identificación SAIJ: Q0012341

**SUMARIO**

CONTRATO DE TRABAJO-LOCACIÓN DE SERVICIOS-LOCACIÓN DE OBRA

Ante una corriente doctrinal que entiende que la figura del contrato de locación de servicios regulados por el Código Civil ha sido absorbida en su totalidad por la del contrato de trabajo laboral y que el trabajador autónomo es un locador de obra, y no de servicios, se señala que en los casos de locación de obra o de servicios cabe hablar de una relación laboral si se aprecian en ella los elementos que caracterizan y definen al contrato de trabajo.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA, TRELEW, CHUBUT

Sala LABORAL (Raúl Vergara-Sergio Lucero-Hipólito Giménez)

Rogers, Adriana Elizabeth c/ Asociación de Obras Sociales de Trelew s/ Cobro de Haberes e Indemnización de Ley

SENTENCIA, 0000000003 del 12 DE FEBRERO DE 2001

Nro.Fallo: 01150213

---

Identificación SAIJ: Q0022558

**SUMARIO**

OBLIGACIONES DEL EMPLEADOR-ENTREGA DEL CERTIFICADO DE TRABAJO-LOCACIÓN DE OBRA Y el art. 80 de la L.C.T. impone al empleador dos obligaciones que se diferencian por su objeto. El primer párrafo, luego de atribuir carácter contractual al deber del empleador de ingresar los fondos de seguridad social y los sindicales a su cargo, sea como obligado directo o como agente de retención,

le impone el deber de entregar al trabajador constancia documentada de ello subordinado a su requerimiento expreso. El objeto de esta obligación de dar es la entrega de copia de los comprobantes de depósito de las contribuciones debidas como obligado directo por el empleador y de los aportes y cuotas a cargo del trabajador retenidas por aquél con destino a la seguridad social o sindicales. El segundo párrafo establece una obligación que consiste en otorgar al trabajador un certificado de trabajo ... El otorgamiento del certificado es así comparable a la locación de obra, cuyo objeto no deja de suponer principalmente una obligación de hacer, aunque lógicamente ella presuma su entrega al comitente.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: LEY 20.744 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 390/76 Art.80

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , TRELEW, CHUBUT

Sala B (Sergio Rubén Lucero Raúl Adrián Vergara Aldo Luis De Cunto)

S., J.D. c/ B.M. SA s/ Cobro de Pesos - Laboral

SENTENCIA, 38-L-09 del 11 DE MAYO DE 2009

Nro.Fallo: 09150142

.....

Identificación SAIJ: E0017513

## SUMARIO

CONTRATO DE TRABAJO-DEPORTISTAS PROFESIONALES-ARBITROS DE FUTBOL-LOCACIÓN DE OBRA

El agregado introducido al art. 5 del C.C.T. 6/88 al referir ".la posibilidad que la AFA pueda celebrar contratos de servicios arbitrales, sin relación de dependencia; con los árbitros que integren y/o ingresen a sus planteles oficiales", viola palmariamente el orden publico laboral en función de lo dispuesto en los arts. 7 y 8 de la ley 14250. Resulta contrario a la norma referida en cuanto requiere para la aplicación de las convenciones colectivas de trabajo o laudos con fuerza de tales, que estos contengan normas más favorables al trabajador que las expresamente previstas en la L.C.T.. (En el caso, el trabajador se vinculó con la Asociación del Fútbol Argentino, por intermedio de sucesivos contratos de locación de servicios arbitrales, ello en virtud de la ampliación del art. 6 CCT 126/75, instrumentada en el CCT 6/88).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: LEY 14.250 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 1135/2004 Art.7 al 8

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO , CAPITAL FEDERAL

Sala 07 (NÉSTOR MIGUEL RODRIGUEZ BRUNENGO, BEATRIZ INES FONTANA)

García, Carlos Ariel c/ Asociación del Fútbol Argentino s/ Despido

SENTENCIA del 30 DE NOVIEMBRE DE 2011

Nro.Fallo: 11040251

.....

Identificación SAIJ: E0011726

## SUMARIO



## CONTRATO DE TRABAJO-FRAUDE LABORAL-LOCACIÓN DE OBRA

La suscripción por parte del trabajador de sucesivos contratos de locación de obra pueden constituir una exigencia por parte de los dadores de trabajo, cuando se pretende simular o disfrazar la existencia de un verdadero contrato de trabajo bajo el ropaje de una figura distinta, a efectos de evadir la aplicación tuitiva de la normativa laboral. Pero en este ámbito rige el principio de primacía de la realidad, por el cual la naturaleza de una relación debe determinarse por el examen de las características que la conforman o definen en la realidad de los hechos.

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO , CAPITAL FEDERAL

Sala 07 (PASINI RUIZ DIAZ)

ZELASCO, JOSÉ c/ INSTITUTO OBRA SOCIAL DEL EJÉRCITO s/ DESPIDO

SENTENCIA, 36414 del 18 DE NOVIEMBRE DE 2002

Nro.Fallo: 02040179

---

Identificación SAIJ: L0005675

### SUMARIO

#### CONTRATO DE TRABAJO-LOCACIÓN DE OBRA-PRESUNCIONES

Si bien es cierto cuando una persona es contratada para un determinado trabajo de su especialidad o profesión, el contrato, ora sea civil, locación de obra o servicios, u ora sea laboral, con modalidad de eventual, la vinculación concluye con la culminación de ese trabajo, profesional o especializado, no es menos cierto también, que la incorporación efectiva de esa persona a los medios personales que utiliza la empresa para cumplir su actividad propia, autoriza a presuponer un contrato laboral por tiempo indeterminado, conforme art. 90 y 92 LCT y, por obvia implicancia, su inclusión dentro del régimen de la LCT.

### REFERENCIAS

Referencias Normativas: LEY 20.744 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 390/76 Art.90, LEY 20.744 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 390/76 Art.92

### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES DEL TRABAJO , RESISTENCIA, CHACO

(Verón Osvaldo-Rodríguez de Dib Martha C.)

Olivares Héctor c/ Juan Antonio Bisceglia s/ Indemnización por despido, etc.

SENTENCIA del 11 DE FEBRERO DE 2002

Nro.Fallo: 02110086

---

Identificación SAIJ: 80004946

### SUMARIO

#### CONTRATO DE TRABAJO-RELACIÓN DE DEPENDENCIA:CONCEPTO-LOCACIÓN DE OBRA

La relación de dependencia no es definible en términos de características precisas y unívocas. Constituye un conglomerado de circunstancias que, en mayor o menor medida, contribuyen a crear un clima económico y social concreto, susceptible de encajar razonablemente en aquel encuadre jurídico, que depende de varios criterios y normas: contenido de la obligación, circunstancias especiales y temporales en que se desempeña la tarea, grado de asunción de riesgos, forma de pago, mayor o menor preeminencia de la prestación, solvencia del prestatario del trabajo y otras circunstancias, según

el caso de que se trate. Es decir que el contrato de trabajo no es una institución de características definitorias precisas: la relación de dependencia se manifiesta en diversos elementos que, en su conjunto y valorados razonablemente según las circunstancias de cada caso, contribuyen a encuadrar el vínculo en el ámbito laboral (cfr. C.N.A.T., Sala III, sent. del 28.05.93, "Frías, Rosario del C. c/ Suárez, Ramón").

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA FEDERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala I (Maffei-Chirinos-Díaz.)

"GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES c/ A.F.I.P. - D.G.I. s/ Impugnación de deuda".

SENTENCIA, 17693/20 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05310238

.....  
Identificación SAIJ: 80004945

## SUMARIO

LOCACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-CONTRATO DE TRABAJO-RELACIÓN DE DEPENDENCIA

En la locación de obra la causa y el objeto de la obligación del ejecutante están constituidos por los frutos de la actividad y están identificados de forma que en ella la deuda es estrictamente el resultado en sentido jurídico, promesa de obra concluida y completa (a diferencia de lo que ocurre en el contrato de trabajo). En este último, el empresario asume los riesgos del negocio y el servicio se debe por el trabajo efectuado pues no podría descontarse al trabajador el monto equivalente a una obra mal hecha. En cambio, en la locación de obra, la asunción de riesgos está a cargo del ejecutante de la obra (cfr. C.N.A.T., Sala X, sent. del 26.12.00, "Díaz, Ricardo y otro c/ Argicor Servicios y otro").

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA FEDERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala I (Maffei-Chirinos-Díaz.)

"GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES c/ A.F.I.P. - D.G.I. s/ Impugnación de deuda".

SENTENCIA, 17693/20 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05310238

.....  
Identificación SAIJ: 80004947

## SUMARIO

CONTRATO DE TRABAJO-RELACION DE DEPENDENCIA-LOCACIÓN DE OBRA

La obligación de prestar servicios remunerados con sujeción a controles e instrucciones, sin asumir un riesgo económico, no tiene como causa fuente la existencia de un contrato de locación de servicios o de obra de acuerdo a las prescripciones del art. 1623 del Código Civil, sino un contrato de trabajo en los términos de la L.C.T. Por ello, surgiendo de las constancias de autos que el personal de la recurrente (en el caso, perteneciente al Teatro Colón) era contratado por lapsos inferiores al año, que en los contratos se detallaban las características de las tareas a realizar, pactando una remuneración única que no estaba sujeta a descuentos previsionales y, asimismo, que dicho personal se obligaba a cumplir tareas (entre otras, acomodadores, ascensoristas, albañiles, limpieza, músicos de orquesta, coro, asesores musicales, etc.) que no reúnen las características correspondientes a la locación de obra, corresponde confirmar la resolución por la que se formularon cargos por aportes omitidos, toda vez que queda demostrada la configuración de una relación de dependencia, regida por la legislación laboral.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1623

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA FEDERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala I (Maffei-Chirinos-Díaz.)

"GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES c/ A.F.I.P. - D.G.I. s/ Impugnación de deuda".

SENTENCIA, 17693/20 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05310238

---

Identificación SAIJ: F0030680

## SUMARIO

CONTRATO DE TRABAJO-PRESUNCIÓN DE CONTRATO DE TRABAJO: ALCANCES-LOCACIÓN DE SERVICIOS-LOCACIÓN DE OBRA

La interpretación del art. 23 LCT realizada por actualizada doctrina alertaba sobre los excesos que podían seguirse de interpretaciones latas de la presunción, habida cuenta que "... no todos los servicios se realizan en función de un contrato de trabajo. Hay infinidad de ellos que lo son en virtud de otras formas jurídicas propias del derecho civil o comercial; adoptar ese criterio significaría 'subsumir todo el universo jurídico del derecho privado bajo el derecho laboral'".

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: LEY 20.744 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 390/76 Art.23

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala LABORAL (SODERO NIEVAS-LUTZ-BALLADINI (POR SUS FUNDAMENTOS: SODERO NIEVAS: F0031897; F0030680; F0030850; F0033507; F0033508; F0033509; F0033510; F0033511; F0033512; F0033513; F0033514; F0033515; F0033516; F0033517 y F0033518))

L., N. J. c/ RADIO LUJAN s/ RECLAMO S/ INAPLICABILIDAD DE LEY

SENTENCIA, 0000000012 del 13 DE ABRIL DE 2006

Nro.Fallo: 06053012

---

Identificación SAIJ: H0000714

## SUMARIO

LOCACIÓN-REPARACION DE AUTOMOTORES-LOCACIÓN DE OBRA-CONTRATOS CONSENSUALES-PRUEBA DEL CONTRATO-PRESTACION DE SERVICIOS-AMPLITUD PROBATORIA-PRUEBA TESTIMONIAL-PRESUNCIONES

El "servicio de reparación de automotores", es una locación de obra, es decir un contrato consensual y por lo tanto que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades, razón por la cual no está sometido a formalidad alguna. Es más, frecuentemente se realiza verbalmente. Al resultar un hecho la prestación de los servicios de reparación de automotor", rige la amplitud probatoria y por ello, puede ser probado por testigos y también por presunciones. Lo señalado implica que cuando se acredita el servicio prestado, no es aplicable la limitación impuesta por el art. 1193 del Código Civil, que está referida a la existencia del contrato, pero no a la efectiva prestación del servicio.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1193

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA , NEUQUEN, NEUQUEN  
Sala 02 (ISOLINA OSTI DE ESQUIVEL FEDERICO GIGENA BASOMBRIO)  
BOCCHI, CLAUDIO ALBERTO c/ HERRERA INSULZA, CRISITIAN s/ CUMPLIMIENTO DE  
CONTRATO  
SENTENCIA, 325016/5 del 2 DE SETIEMBRE DE 2008  
Nro.Fallo: 08070041

## **XVI| Locación de servicios**

---

Identificación SAIJ: Q0013630

### **SUMARIO**

LOCACIÓN DE OBRA-LOCACIÓN DE SERVICIOS-PRECIO INDETERMINADO-FIJACIÓN POR TERCEROS-ARBITROS

El que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea su profesión o modo de vivir. En tal caso, entiéndase que ajustaron el precio de costumbre para ser determinado por árbitros.

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA, TRELEW, CHUBUT

Sala CIVIL (Raúl Vergara-Hipólito Giménez-UL)

P., A. c/ Municipalidad de Puerto Madryn s/ Cobro de Pesos

SENTENCIA, 35 del 30 DE NOVIEMBRE DE 2001

Nro.Fallo: 01150659

---

Identificación SAIJ: C2002711

### **SUMARIO**

ACCION IN REM VERSO-ACCION DE RESTITUCIÓN-INTERPOSICIÓN DEL RECURSO: IMPROCEDENCIA-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA-LOCACIÓN DE OBRA-LOCACIÓN DE SERVICIOS-JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA-PRINCIPIO DE CONGRUENCIA-COBRO DE PESOS-DEMANDA-PRUEBA

La sola mención del artículo 1627 del Código Civil al fundar en derecho la demanda, resulta a todas luces insuficiente para reclamar un resarcimiento con sustento en el enriquecimiento sin causa. El citado artículo es una aplicación del principio del enriquecimiento sin causa, circunscripto -tal como surge de su propio texto y del capítulo donde se inserta- a los supuestos de prestación de servicios en el marco contractual de la locación de obras y de servicios. Resulta de aplicación al caso lo señalado por la Corte Suprema en el precedente "Ingeniería Omega", donde el Superior Tribunal señaló que no corresponde fundar una decisión condenatoria en los principios del enriquecimiento sin causa, "toda vez que ello importa una grave violación al principio de congruencia, puesto que la actora fundó su demanda de cobro de pesos en el supuesto incumplimiento contractual y no en la institución citada. En este sentido, cabe recordar que esta Corte ha resuelto que los presupuestos de procedibilidad de la acción de enriquecimiento sin causa deben ser previstos al incoarse la demanda, así como también la carga de su prueba corresponde a la actora (Fallos 292:97)".

### **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627

### **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APEL. CONT. ADM. Y TRIB. DE LA CIUDAD AUT. DE BS. AS. , CIUDAD DE BUENOS AIRES, CIUDAD DE BUENOS AIRES

Sala 01 (Carlos F. Balbín Inés M. Weinberg de Roca)

Linser SACIS c/ G.C.B.A. s/ Cobro de pesos

SENTENCIA del 19 DE JULIO DE 2002

Nro.Fallo: 02370099

---

Identificación SAIJ: F0015685

**SUMARIO**

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS-LOCACIÓN DE OBRA-LOCACIÓN DE SERVICIOS-PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: FORMA

Si el contrato no se ha perfeccionado porque faltó la aprobación de la Comisión pertinente -Comisión Especial ley 2312-, dicho contrato sufre el mismo vicio que un acto administrativo bilateral, y por ende no puede ser opuesto a la Administración Pública. Carece de eficacia, porque falta el requisito final de la aprobación o autorización, pese a que se trata de un contrato típicamente administrativo, ya se lo encuadre como locación de obra o de servicios y, aunque no tenga cláusulas de exorbitancia.

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 2.312 de Río Negro

**DATOS DEL FALLO**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (Lutz-Sodero Nievas-Mantaras (Según su fundamento: Sodero Nievas: F0015684, F0015685, F0015686))

Visor Consultora S.R.L. c/ Comisión Especial Ley 2312 y/o Provincia de Río Negro s/ Ordinario s/Casación

SENTENCIA, 0017481/02 del 11 DE JULIO DE 2003

Nro.Fallo: 03051047

---

Identificación SAIJ: I0051251

**SUMARIO**

RECURSO DE APELACIÓN (PROCESAL)-LOCACIÓN DE SERVICIOS-LOCACIÓN DE OBRA

Partiendo de la naturaleza contractual de la actividad y que como tal constituye una actividad onerosa, más allá de la discusión suscitada en el pleito en torno al encuadre jurídico de la arancelaria cuestión litigiosa lo concreto es que "...el principio de onerosidad que insufla la armónica télesis de los artículos 1627 y 1628 del Código Civil, de carácter general y superador de los márgenes propios de los contratos de obras y servicios, resulta de aplicación en autos por cuanto, rige aún en la hipótesis de que tales servicios no hubieran sido requeridos, cuando la contraria admite su realización y le resultaren benéficos

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627 al 1628

**DATOS DEL FALLO**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , PARANA, ENTRE RIOS

Sala 02 (ARDOY-PAÑEDA-PAPETTI)

Zuffiaurre Jose Luis c/ Tiro Federal Argentino s/ Sumario (Hoy Sumarísimo )

SENTENCIA, 4552 del 31 DE OCTUBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05080111

---

Identificación SAIJ: Q0021832

**SUMARIO**

**LOCACIÓN-LOCACIÓN DE SERVICIOS-LOCACIÓN DE OBRA**

Es una práctica reiterada de los organismos estatales la incorporación de personal mediante la celebración de contratos "ad hoc", renovados sucesivamente. El status de estos trabajadores deviene incierto, porque al no revistar como personal de planta no gozan de la estabilidad reconocida a los empleados públicos por el art. 14 bis de la Constitución NACIONAL. Tampoco puede considerárselos como dependientes vinculados por una relación de trabajo en la órbita del derecho privado, dada la índole estatal de los organismos contratantes y la no concurrencia del presupuesto contenido en el inc. a) del art. 2 de la LCT, en orden a la inclusión del referido personal mediante "acto expreso" en la normativa específica de ese cuerpo legal. Por lo tanto, en apariencia, estaríamos ante LOCACIONES de servicios o de obra enmarcadas en el derecho común.

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Constitución Nacional Art.14, LEY 20.744 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 390/76 Art.2

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , ESQUEL, CHUBUT

(Günther Enrique Flass Benjamín Moisés)

S., J.M. c/ Provincia del Chubut s/ Ordinario

SENTENCIA, 37-C-08 del 5 DE DICIEMBRE DE 2008

Nro.Fallo: 08150292

## **XVII | Honorarios**

Identificación SAIJ : B0956562

### **TEMA**

HONORARIOS PROFESIONALES-LOCACION DE OBRA

Cabe hacer lugar a la pretensión del actor tendiente al recálculo de los honorarios profesionales pactados en un contrato de locación de obra, de conformidad con las pautas arancelarias establecidas en el decreto 6964/65 de la Provincia de Buenos Aires, pues ambas partes se sometieron voluntariamente a dicho marco legal, lo que no puede ser impugnado ulteriormente en sede judicial.

### **FALLOS**

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , AZUL, BUENOS AIRES  
Sala 02 (Peralta Reyes - Longobardi -Galdós)

Fauda, Horacio Alfredo c/ La Reja de Tandil SA s/ Cobro Sumario Sumas Dinero

SENTENCIA del 18 DE JUNIO DE 2013

Nro.Fallo: 13010156

Identificación SAIJ : B0956563

### **TEMA**

LOCACION DE OBRA-HONORARIOS PROFESIONALES

Corresponde detraer de la determinación de los honorarios profesionales resultantes de un contrato de locación de obra, el adicional correspondiente a la modalidad de dirección por administración, pues para que haya dirección ejecutiva se requiere que el profesional tenga a su cargo la obtención y fiscalización de materiales, mano de obra y subcontratistas, siendo que en el presente caso ha quedado demostrado - por previsión contractual y por la prueba aportada- que la compra de materiales y contratación de mano de obra se hallaba a cargo exclusivo de la comitente demandada.

### **FALLOS**

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , AZUL, BUENOS AIRES  
Sala 02 (Peralta Reyes - Longobardi -Galdós)

Fauda, Horacio Alfredo c/ La Reja de Tandil SA s/ Cobro Sumario Sumas Dinero

SENTENCIA del 18 DE JUNIO DE 2013

Nro.Fallo: 13010156

.....

Identificación SAIJ: B2800987

SUMARIO



## LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS-DEMANDA-RECHAZO IN LIMINE

La ley veda ejercer la llamada acción directa contra el propietario de la obra si éste abonó lo adeudado al empresario, de modo que si fuera ello reconocido por el actor en su libelo inicial, corresponde el rechazo "in limine litis" de la demanda pues, no se trata de establecer que el actor no tuvo razón al demandar, sino que no podía hacerlo, dado el contenido de su pretensión.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, PERGAMINO, BUENOS AIRES

(Ipiña-Gesteira-Levato)

Musso, Alfredo J. c/ Yabron, Rodolfo y/o quien resulte propietario s/ Cobro de pesos

SENTENCIA del 9 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00012610

---

Identificación SAIJ: B2800985

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS La llamada "acción directa", regulada en el art. 1645 del C.C., es aquella que respecto del dueño de la obra, compete a quien presta sus servicios en ella, aunque no hubiera contratado directamente con él.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1645

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, PERGAMINO, BUENOS AIRES

(Ipiña-Gesteira-Levato)

Musso, Alfredo J. c/ Yabron, Rodolfo y/o quien resulte propietario s/ Cobro de pesos

SENTENCIA del 9 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00012610

---

Identificación SAIJ: B2800986

## SUMARIO

ACCION -LEGITIMACION ACTIVA-PRUEBA-CARGA-LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS

La norma contenida en el art. 1645 del C.C. es de eminente carácter tuitivo, lo que conduce a decidir no sólo que la legitimación activa no debe entenderse en forma limitada, sino que la carga de la prueba del extremo concerniente a que nada adeuda al empresario, compete al propietario demandado, determinándose un criterio estricto en cuanto a la apreciación de los elementos evidenciatorios de tal extremo, liberatorio para el dueño de la obra demandado.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1645

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, PERGAMINO, BUENOS AIRES

(Ipiña-Gesteira-Levato)

Musso, Alfredo J. c/ Yabron, Rodolfo y/o quien resulte propietario s/ Cobro de pesos

SENTENCIA del 9 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00012610

---

Identificación SAIJ: B2800988

**SUMARIO**

**PRUEBA DE CONFESIÓN-EFICACIA PROBATORIA-ACCION-LEGITIMACIÓN ACTIVA-LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS**

Si el actor reclama por los trabajos realizados en una obra al propietario de la misma, afirmando que no se han abonado los mismos al empresario y luego en el pliego de posiciones que pone a la parte demandada requiere que "...jure como es cierto que abonó lo reclamado por el actor al empresario", media un reconocimiento del actor en los términos del art. 409 2 párrafo del C.P.C. que obliga a resolver en sentido adverso al andamio de la demanda pues constituye un supuesto de ausencia manifiesta de legitimidad para obrar que guarda particular similitud con la figura denominada improponibilidad objetiva de la pretensión.

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: DECRETO LEY 7425/68 Art.409

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, PERGAMINO, BUENOS AIRES

(Ipiña-Gesteira-Levato)

Musso, Alfredo J. c/ Yabron, Rodolfo y/o quien resulte propietario s/ Cobro de pesos

SENTENCIA del 9 DE MARZO DE 2000

Nro.Fallo: 00012610

---

Identificación SAIJ: I6001589

**SUMARIO**

**LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS**

Admitida y probada la ejecución de las obras en el inmueble de la demandada y que las mismas se hicieron a la vista y sin oposición del dueño de la obra, no cabe sino concluir en la legitimación del actor para demandar el pago.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , CONCORDIA, ENTRE RIOS

Sala 02 (Rodríguez-Smaldone)

PALAZOTTI SALVADOR GUADALUPE c/ Rodríguez NORA ESTER s/ SUMARIO

SENTENCIA, 2356 del 23 DE MAYO DE 2003

Nro.Fallo: 03080285

---

Identificación SAIJ: Q0018564

**SUMARIO**

**LOCACIÓN DE OBRA-HONORARIOS DEL PROYECTISTA**

Quien encarga la confección de planos para una obra, debe pagarlos, aun cuando éstos sean rechazados, si el comitente los aprovecha, o cuando el rechazo es injustificado, aunque la construcción no se lleve a cabo, si fueron aceptados.

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , ESQUEL, CHUBUT

(Jorge Luis Früchtenicht Günther Enrique Flass)

R., G.C. c/ S. e Hijo SRL s/ Ordinario

SENTENCIA, 39-C-06 del 31 DE OCTUBRE DE 2006

Nro.Fallo: 06150433

## XVIII | Prueba

Sumario nro. J0050498

### TEMA

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-PRUEBA-CONTRATO DE LOCACION DE OBRA-CERTIFICADOS DE OBRA-CONFESION FICTA-PRUEBA TESTIMONIAL-INDICIOS

### TEXTO

La compareciente, con sus cuestionamientos relativos a la inadecuada ponderación de los elementos de juicio incorporados al presente, a fin de generar el grado de convicción necesario en los juzgadores para estimar procedentes las sumas reclamadas a tenor de la naturaleza de los contratos de locación de obra, de la diferencia entre las tareas presupuestadas y las realmente ejecutadas y los descuentos contenidos en los certificados de obra reconocidos, no ha logrado hacer mella a la argumentación contenida en el pronunciamiento atacado, desde el punto de vista constitucional, desde que la Sala, luego de indicar que las cuestiones planteadas en la Alzada implicaban una reiteración de las esgrimidas en baja instancia, sin indicar material probatorio idóneo refutante del decisorio de grado, justipreció la documental acompañada, la confesión ficta de la accionada y las declaraciones de tres testigos en sentido adverso a las pretensiones de la actora, y destacaron que los indicios emergentes de los certificados de obra y comunicaciones entre las partes previas al juicio, no constituyen indicios bastantes para acreditar y satisfacer las expectativas de la actora con relación a los hechos invocados como base del reclamo judicial, al no cumplir exigencias claras para generar presunciones según lo establecido en el art. 226 del C.P.C.C., denotando por tanto los planteos tan sólo el disenso para con lo resuelto. (Del voto del Dr. Gutiérrez, al que adhieren los Dres. Falistocco y Erbetta) - REFERENCIAS NORMATIVAS: Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe, artículo 226

### REFERENCIAS

*Referencias Normativas: LEY 5.531 Art.226*

### FALLOS

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(ERBETTA - FALISTOCCO - GUTIERREZ - NETRI)  
OVALHO CONSTRUCCIONES S.R.L. c/ MUNDO CONSTRUCCIONES S.A. s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (QUEJA ADMITIDA)  
SENTENCIA del 23 DE AGOSTO DE 2022

Sumario nro. J0047879

### TEMA

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-QUEJA-CUESTION NO CONSTITUCIONAL-LOCACION DE OBRA-DAÑO EMERGENTE-LUCRO CESANTE-DAÑO MORAL-MULTA CIVIL-FALTA DE PRUEBA

### TEXTO

El compareciente se limita a afirmar que los sentenciantes se apartaron de las constancias de la causa que, a su entender, demostraban el accionar ilegítimo de la demandada, la falta de pago por trabajos realizados y la procedencia del lucro cesante, daño moral y daño punitivo; sin embargo, se advierte que los reproches formulados al pronunciamiento impugnado sólo denotan la discrepancia del recurrente con lo resuelto por los magistrados, quienes -al analizar al pretendido daño emergente- sostuvieron que no se hallaba demostrado que los trabajos realizados por el accionante sobre una de las seccionales en cuestión no hubiesen sido retribuidos en la proporción correspondiente de acuerdo a los términos contractuales, para lo

cual aludieron a la pericial del ingeniero civil que daba cuenta del estado de la obra, a las constancias administrativas que acreditaban los pagos percibidos por el recurrente (y por él reconocidos) de los trabajos realizados y a lo señalado por la DIPAI y por la Coordinación Contable en cuanto a que se había contratado por un sistema de ajuste alzado y que no se advertía que los trabajos realizados dentro de la obra cubrieran la suma de dinero recibida por la contratista como anticipo. Asimismo, desecharon el reclamo por lucro cesante, sustentándose en la pericial contable de la que se colegía que la ganancia pretendida no se ajustaba a lo pactado ni al cumplimiento de las obligaciones de la parte durante la ejecución del contrato por cuanto se había pactado la realización de los trabajos por un monto fijo de dinero que incluía materiales, mano de obra, gastos generales y particulares y una determinada utilidad. Y en relación al daño moral solicitado, entendieron que de los antecedentes del caso no se acreditaba la invocada conducta ilegítima de la demandada ni una alteración disvaliosa del espíritu del recurrente; así como tampoco la pretendida multa civil contaba con base legal para ser aplicada a los Estados, no habiéndose probado en el caso el dolo o grave negligencia al que el actor aludía.

#### **FALLOS**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(SPULER - GUTIERREZ - NETRI - GASTALDI - FALISTOCCO)  
RAMIREZ, DAVID VICENTE c/ PROVINCIA DE SANTA FE s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD  
SENTENCIA del 4 DE MAYO DE 2021

### **Sumario nro. J0047878**

#### **TEMA**

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-QUEJA-LOCACION DE OBRA-FALTA DE PRUEBA

#### **TEXTO**

El recurrente insiste en que los jueces desconocieron la existencia del contrato para remodelar dos seccionales y que la accionada lo dejó sin efecto de manera unilateral, dolosa e ilegítimamente, mas lo cierto es que tales argumentos en modo alguno conmueven lo expuesto por la Cámara al considerar que si bien el contrato referido tenía por objeto la realización de obras en ambas comisarías, lo cierto era que con respecto de una de ellas no se había celebrado el convenio respectivo requerido por la norma y ello obstaba a su vigencia, motivo por el cual se había dejado sin efecto; y por lo demás, los argumentos esgrimidos por el impugnante no convencen de que en tal proceder la demandada hubiera actuado de la manera ilegítima que refiere.

#### **FALLOS**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(SPULER - GUTIERREZ - NETRI - GASTALDI - FALISTOCCO)  
RAMIREZ, DAVID VICENTE c/ PROVINCIA DE SANTA FE s/ QUEJA POR DENEGACION DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD  
SENTENCIA del 4 DE MAYO DE 2021

### **Sumario nro. J0044837**

#### **TEMA**

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-ARBITRARIEDAD-PRUEBA-LOCACION DE OBRA-LOCACION DE SERVICIOS

#### **TEXTO**

La arbitrariedad en el razonamiento de la Cámara no radica, en principio, en la naturaleza jurídica otorgada al vínculo que unió a las partes, en tanto encuadró tal relación en tres figuras distintas (la locación de obras, la locación de servicios y la provisión de personal eventual), sino en que a todas ellas las consideró ocasionales, aisladas y accidentales

cuando, del material probatorio se desprende sin necesidad de forzar el análisis que, al menos la locación de servicios -caracterizada por la provisión de personal- revistió los caracteres de un contrato de larga duración.

## **FALLOS**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(SPULER - GUTIERREZ - NETRI - FALISTOCCO)  
BLANDO, NILDA GLADIS c/ NIDERA S.A. s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (CONCEDIDO CAMARA)  
SENTENCIA del 12 DE FEBRERO DE 2019

.....  
Identificación SAIJ: I4501724

## **SUMARIO**

### **LOCACIÓN DE OBRA-PRUEBA**

El déficit probatorio sobre el monto de los trabajos debe operar en contra de quien debía demostrar el cumplimiento, naturaleza y entidad de su prestación para, consecuentemente, poder estimar su valor.

## **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , CONCEPCION DEL URUGUAY, ENTRE RIOS  
Sala 02 (AHUMADA-ROJAS-MARCO)  
Zapata, Raúl Manuel c/ Malik, Adan Alejo s/ Cobro de Pesos y Daños y Perjuicios  
SENTENCIA, 3476 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2004  
Nro.Fallo: 04080442

.....  
Identificación SAIJ: N0010358

## **SUMARIO**

### **LOCACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-SISTEMA DE AJUSTE ALZADO-PRUEBA PERICIAL-CONSULTA TECNICA-FACTURA**

En una acción por la cual una empresa constructora persigue el cobro de ciertas facturas impagas relativas a la construcción, montaje y ampliación de instalaciones industriales de la defendida -relación que responde a las características de un contrato de locación de obra de ajuste alzado-, cabe precisar que resulta de suma utilidad la producción de la prueba pericial técnica, que aparece como el medio más idóneo y conducente para la demostración de los presupuestos que pudieran dar lugar a percibir un suplemento del precio oportunamente cotizado y aun para demostrar el mentado estado defectuoso de los trabajos proporcionados por el locador. Se trata, sin hesitación, de una prueba decididamente relevante. El perito es la persona que, poseyendo especiales conocimientos, comprueba e informa al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto atañen a su especial saber o experiencia en alguna materia. Actúan como intermediarios en el reconocimiento judicial de los hechos controvertidos, facilitando con su conocimiento la labor del sentenciante en la constatación de los mismos, la determinación de la entidad que puedan alcanzar, sus causas, como así también sobre sus efectos, toda vez que se requieren conocimientos especiales que no se encuentran al alcance del juez por resultar ajenos al saber específicamente jurídico del magistrado. Y en el ámbito más corriente dentro del cual se desenvuelve la prueba pericial, resulta incuestionable la utilidad del dictamen técnico en la enunciación de juicios y deducciones técnicas que el perito puede extraer del examen y confronte del material probatorio aportado, a través de su experiencia y su conocimiento de las "reglas del arte".

## **DATOS DEL FALLO**

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala A (PEIRANO - VIALE - MIGUEZ.)  
METALURGICA TUCUMAN SA c/ INGENIO RIO GRANDE SA s/ ORDINARIO.  
SENTENCIA del 8 DE NOVIEMBRE DE 2002  
Nro.Fallo: 02130689

---

Identificación SAIJ: H0000968

#### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-ACUERDO DE PARTES-PRUEBA PERICIAL

El precio en la locación de obra es el que resulta del acuerdo de partes. Cuando entre ellas no se ha llegado a un acuerdo, tal como ocurre cuando no se firma el presupuesto por el demandado, cabe remitirse a lo dispuesto por el art. 1627 del C. Civil en cuanto dispone que a falta de estipulación sobre el precio en la locación de obra o de servicio, debe entenderse que las partes se ajustaron al precio de costumbre, para ser determinado por árbitros o judicialmente sobre la base de la estimación pericial.

#### REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627

#### DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA , NEUQUEN, NEUQUEN  
(MEDORI - GHISINI - SQUETINO)

Ale, Daniel

SENTENCIA del 26 DE JULIO DE 2011

Nro.Fallo: 11070053

---

Identificación SAIJ: A0057432

#### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-REEMBOLSO DE GASTOS-PRUEBA-JUICIO SUMARISIMO-  
INDEMNIZACIÓN-DAÑOS Y PERJUICIOS

Debe rechazarse el planteo referente a la inexistencia de prueba de los gastos realizados por la actora en vistas de una obra que no pudo ejecutar como consecuencia de la conducta ilícita de su contrario, ya que el proceso sumarísimo que se ordenó en la causa tuvo por finalidad determinar la discriminación y extensión de ciertos rubros integrantes de la indemnización, mas no la efectividad de los daños que el mismo pronunciamiento tuvo por acreditados (Disidencia de los Dres. Eduardo Moliné O'Connor y Guillermo A. F. López).

#### DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)

Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: Q0016038

#### SUMARIO

CONTRATOS CIVILES-LOCACIÓN DE OBRA-PRUEBA TESTIMONIAL

Los contratos de locación de obra, en ciertos supuestos, pueden acreditarse mediante testigos. Incluso el sistema previsto en el Código Civil, es más amplio al respecto que el organizado por la ley mercantil por sí misma. En efecto, el artículo 209 Código de Comercio abre camino a la prueba testifical en los convenios de mayor cuantía únicamente cuando existe principio de prueba por escrito, mientras que el artículo 1191 Código Civil la admite también cuando una de las partes hubiera recibido alguna prestación y se negare a cumplir el contrato.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1191, Ley 2.637 Art.209

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , TRELEW, CHUBUT

Sala CIVIL (Juan Humberto Manino Carlos Velázquez EX)

J., R.A. c/ R., I.P. s/ Resolución de Contrato Cobro de Pesos Daños y Perjuicios

SENTENCIA, 0000000045 del 24 DE NOVIEMBRE DE 2003

Nro.Fallo: 03150320

.....  
Identificación SAIJ: Q0017622

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-CARGA DE LA PRUEBA

Spota afirma que en la locación de obra rigen, según la tendencia jurisprudencial, los principios comunes respecto de la carga de la prueba. En consecuencia, el onus probandi atañe en primer lugar al actor probar los hechos normalmente constitutivos de la relación jurídica, sin perjuicio, en la locación de obra material, de los efectos jurídicos de la recepción provisional y de la definitiva (art. 1647 bis), y al demandado acerca de los hechos innovatorios, renunciativos o extintivos.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA , COMODORO RIVADAVIA, CHUBUT

Sala B (Graciela Mercedes García Blanco Nélica Susana Melero Marta Susana Reynoso de Roberts)

L., H. O. c/ I., A. s/ Sumario

SENTENCIA, 03-C-06 del 3 DE FEBRERO DE 2006

Nro.Fallo: 06150109

.....  
Identificación SAIJ: I0051372

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-PRUEBA

El contrato de locación de obra es un contrato consensual, sinalagmático, oneroso y conmutativo - artículos 1138 y 1493 del Código Civil-, de modo que no se exige forma especial para su celebración, rigiendo el principio de la libertad consagrado en el artículo 974 del mismo cuerpo legal, y si bien dicho contrato está sometido a la limitación del derecho común en cuanto a la prueba testimonial -artículo 1193-, dicha prohibición no es absoluta cuando se trata de probar -como en el caso-, no el contrato mismo sino los hechos que al exteriorizar la actuación de las partes ponen de manifiesto que ha existido un acuerdo de voluntades, en cuyo caso todos los medios de prueba son admisibles, tal como acertadamente valorara el a quo al asignarle eficacia probatoria al silencio del demandado ante la intimación efectuada y el convenio.



## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.974, Ley 340 Art.1138, Ley 340 Art.1193, Ley 340 Art.1493

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , PARANA, ENTRE RIOS

Sala 02 (CASTRILLON - PAÑEDA - ARDOY)

GIACCIO MARIO ARNOLDO JESUS c/ MARTINEZ ROBERTO OSCAR Y OTROS s/ COBRO DE PESOS

SENTENCIA, 4824 del 6 DE MARZO DE 2007

Nro.Fallo: 07080011

# XIX | Competencia

Sumario nro. N0027129

## TEMA

DERECHO PROCESAL-COMPETENCIA-COMPETENCIA ORDINARIA-COMPETENCIA POR LA MATERIA-COMPETENCIA COMERCIAL-LOCACION-LOCACION DE OBRA-LOCACION DE SERVICIOS-CONTRATOS INNOMINADOS

## TEXTO

Resulta competente la justicia comercial para entender en los juicios derivados de un contrato de locación de obras y servicios y los contratos atípicos a los que resulten aplicables las normas relativas a aquellos, cuando el locador sea un comerciante matriculado o una sociedad mercantil (cfr. CNCom, Sala B, in re "Cortina Costa, Andrés Joaquín c/ Cablevisión SA s/ Ordinario" del 12/10/12; ídem "Colotta de Landini, María Ester c/ Garlik SA y otro s/ Ordinario" del 20/10/09, entre otros).

## FALLOS

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL Sala B (Ballerini-Díaz Cordero)  
Lombardi, Sergio Omar c/ Helueni, Luis Alberto s/ ordinario  
SENTENCIA del 11 DE FEBRERO DE 2020

---

Identificación SAIJ: N0009609

## SUMARIO

COMPETENCIA-COMPETENCIA COMERCIAL-LOCACIÓN DE OBRA-CONSORCIO DE PROPIETARIOS

Del dictamen fiscal 88114: Resulta competente el fuero comercial (Dec 1285/58: 43 bis inc. c, modif. por ley 23637: 10) Para entender en un proceso en el que una SRL - empresa dedicada a compraventa, fabricación, consignación, instalación, reparación y mantenimiento de ascensores), reclama a un consorcio de propietarios el cobro de cierta suma de dinero en concepto de contraprestación de los trabajos realizados -presuntamente impagos-. Ello pues, tal situación encuadra dentro del marco de una locación de obra prestada por un locador que reviste la calidad de sociedad comercial.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Decreto Ley 1.285/58 Art.43 Bis , Ley 23.637 Art.10

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL, CAPITAL FEDERAL  
Sala D (ROTMAN - CUARTERO.)

ASCENSORES BUENOS AIRES SRL c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE TUCUMAN 2181 S/  
s/ ORD.

SENTENCIA del 27 DE MARZO DE 2002

Nro.Fallo: 02130257

---

Identificación SAIJ: C0404072

## SUMARIO

## COMPETENCIA CIVIL-CONTRATO DE PUBLICIDAD-LOCACIÓN DE OBRA

La Justicia Civil es competente para entender en todo los procesos derivados de contrato de locación de obra, de servicios y de contratos atípicos, salvo que el locador sea una sociedad comercial o un comerciante matriculado. Los tribunales civiles son competentes para entender en un contrato publicitario -cuya naturaleza jurídica se asimila a una locación de obra- por el material resultante de las sesiones de fotos a una modelo, en tanto ésta -como locadora de sus servicios- no es una sociedad comercial ni se encuentra acreditado que sea una comerciante matriculada. El asunto se encuentra comprendido en la competencia remanente que asigna a este fuero el art. 43, inc. c) del decreto-ley 1285/58 (ley 23.637).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Decreto Ley 1.285/58 Art.43

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL , CAPITAL FEDERAL  
(HERNANDEZ, DÍAZ, AMEAL.)

SELU LEN S.A. c/ GONZÁLEZ, Araceli s/ MEDIDAS PRECAUTORIAS.

SENTENCIA del 6 DE ABRIL DE 2010

Nro.Fallo: 10020158

# XX | Recursos Procesales

---

Identificación SAIJ: A0009582

## SUMARIO

RECURSO EXTRAORDINARIO-CUESTIÓN NO FEDERAL-SENTENCIA ARBITRARIA-  
PROCEDENCIA DEL RECURSO-LOCACIÓN DE OBRA-PRINCIPIO DE CONGRUENCIA-  
AUTOCONTRADICCIÓN

Cabe dejar de lado el principio según el cual lo atinente a la forma en que las partes cumplieron un contrato de locación de obra, y consecuentemente el alcance de las responsabilidades emergentes de esa relación jurídica, es ajeno al recurso extraordinario, cuando la sentencia resulta arbitraria por incurrir en autocontradicción, apartándose del derecho vigente que ella misma reseña y cuyos principios declara aplicables a la litis.

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL  
(BELLUSCIO - FAYT - PETRACCHI - BACQUE)

Viviendas Bancarias S.A.C.I.C.I.F. y M. c/ Luis, Carlos y otros. s/ RECURSO DE HECHO

SENTENCIA del 14 DE FEBRERO DE 1989

Nro.Fallo: 89000029

---

Identificación SAIJ: A0018653

## SUMARIO

RECURSO EXTRAORDINARIO-SENTENCIA ARBITRARIA-FUNDAMENTACIÓN DE SENTENCIAS-  
FUNDAMENTACIÓN INSUFICIENTE-CONTRATOS ADMINISTRATIVOS-LOCACIÓN DE OBRA-  
ACTUALIZACIÓN MONETARIA-DEUDAS DE VALOR

Frente al planteo serio contenido en la expresión de agravios, acerca de la aplicación de la ley 21.392 y el decreto 1618/86 para el reajuste de las indemnizaciones otorgadas, la sola afirmación por la Cámara de que tales normas regirían para "otros supuestos" sólo constituye una aserción dogmática de quienes suscriben el pronunciamiento, que invalida lo resuelto sobre el punto.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 21.392, Decreto NACIÓNaL 1.618/1986

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(PETRACCHI - BELLUSCIO (EN DISIDENCIA: A0018651) - FAYT - BACQUE)

Terranova, Daniel Armando c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. s/ Recurso de Hecho

SENTENCIA del 23 DE NOVIEMBRE DE 1989

Nro.Fallo: 89000573

---

Identificación SAIJ: J0031667

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: PROCEDENCIA-EXCESIVO RIGOR FORMAL-  
LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Es procedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto desde que, siendo el eje de la discusión desentrañar si los pagos realizados por la demandada habían satisfecho íntegramente los trabajos ejecutados por los actores o, en su caso, habían sido insuficientes, tesis y sustento de la pretensión actoral, sin controvertirse en la causa la existencia del contrato de locación habido entre las partes, su carácter oneroso o la realización de las obras, la respuesta jurisdiccional tanto en primer como en segundo grado de conocimiento está imbuida de un apego excesivo a las formas al rechazar la demanda por entender que las actoras no demostraron jurídicamente el derecho al cobro de suma alguna a partir de no probar la cuantía del precio total de la obra, ni su sistema de determinación. (Del Voto De La Mayoría. En Disidencia, La Dra. Gastaldi)

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI (EN DISIDENCIA) - GUTIERREZ - SPULER - VIGO)

SANCHEZ, IGNACIO J. Y MIRAVELLI, EDUARDO J. c/ COIRINI CONSTRUCCIONES S.A. s/  
RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD - DEMANDA ORDINARIA (EXPTE.: C.S.J. NRO. 356 AÑO  
2002)

SENTENCIA del 20 DE ABRIL DE 2004

Nro.Fallo: 04090072

---

Identificación SAIJ: F0015682

## SUMARIO

RECURSO DE CASACIÓN: PROCEDENCIA-CONTRATOS ADMINISTRATIVOS-LOCACIÓN DE  
OBRA-PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:FORMA-CUESTION DE DERECHO PÚBLICO  
PROVINCIAL

Corresponde hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la Provincia de Río Negro y revocar la sentencia de la Cámara de Apelaciones dado que, conforme a los principios y normas del derecho público provincial y de derecho privado y a las reglas de interpretación enunciadas, en el caso en análisis no se ha perfeccionado el contrato de locación de obra en cuestión, en tanto no se ha cumplido con las formalidades exigidas por las disposiciones legales pertinentes en cuanto a la forma y procedimientos de contratación.

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (Lutz-Sodero Nieves-Mantaras (Según su fundamento: Sodero Nieves: F0015684,  
F0015685, F0015686))

---

Identificación SAIJ: 70012709

**SUMARIO**

**RECURSO DE CASACIÓN: IMPROCEDENCIA-CUESTIONES DE HECHO Y PRUEBA-LOCACIÓN DE OBRA-SENTENCIA ARBITRARIA-ERRÓNEA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: IMPROCEDENCIA**  
Los argumentos en torno a la valoración de la prueba en una sentencia, constituyen típicas cuestiones de hecho, en principio inabordables en casación, salvo el supuesto excepcional de arbitrariedad, vicio que en el caso se denuncia. El fallo de Grado a fin de establecer la existencia del contrato de locación de obra, parte de la premisa básica de verificar la concurrencia de sus dos elementos esenciales: la ejecución de una obra y el pago de un precio cierto en dinero. En relación al precio establecen la falta de elementos que acrediten que el presupuesto presentado y del que surge el monto total que se reclama haya sido elaborado y consensuado con el propietario de la obra con anterioridad al comienzo de la misma, conclusión a la que arriban luego de apreciar y valorar detenidamente la prueba producida, en especial el informe pericial. Ello en modo alguno supone que el elemento precio se encuentre ausente en el contrato, como mal entiende el recurrente, sino por el contrario, al no comprobarse el consenso sobre el monto total que se invoca, no puede establecerse lógicamente la diferencia que se reclama. En consecuencia, la supuesta contradicción que se endilga al fallo, referida a la omisión de considerar determinados elementos probatorios, deviene estéril, pues la tarea intelectual realizada por los jueces de grado, los remite a conclusiones que más allá de ser compartidas o no por el quejoso, demuestran un razonamiento lógico, referenciado a las constancias de la causa, y un acto decisorio suficientemente fundado, donde no se configura la arbitrariedad alegada. Por lo tanto corresponde rechazar el recurso de casación articulado.

**DATOS DEL FALLO**

CORTE DE JUSTICIA , SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA  
(Cáceres - Oviedo - Sesto de Leiva)  
Chasampi, Luis Fermín c/ Pioli, Jorge Ramón s/ Cobro de pesos -Casación  
CASACION, 7803 del 11 DE FEBRERO DE 2004  
Nro.Fallo: 04300007

---

Identificación SAIJ: V0020016

**SUMARIO**

**RECURSO DE CASACIÓN CIVIL-LOCACIÓN DE OBRA-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-APRECIACIÓN DE LA PRUEBA-SENTENCIA ARBITRARIA-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO**  
El recurso de casación es inadmisibile, porque no se ajusta a la exigencia impuesta por el art. 815 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, ya que los agravios plantean que se efectúe una nueva valoración del conjunto probatorio, y proponen otra interpretación del contrato de locación de obra que vinculó a la víctima con la demandada, lo cual resulta inadmisibile en el ámbito del recurso de casación, excepto supuesto de arbitrariedad, que no se advierte en el caso por cuanto la sentencia exhibe fundamentación adecuada de sus conclusiones.

**REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 6.176 de Tucumán Art.815

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SAN MIGUEL DE TUCUMAN, TUCUMAN

Sala CIVIL Y PENAL (Gandur - Brito - Area Maidana)

Graciano de Rodríguez Cerafina Teresa c/ Edificatoria del Norte S.A. s/ Daños y perjuicios

CASACION, 212 del 30 DE MARZO DE 2004

Nro.Fallo: 04240515

---

Identificación SAIJ: J0031668

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: PROCEDENCIA-SENTENCIA-FUNDAMENTOS INSUFICIENTES-LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-FACULTADES DEL JUEZ

Es procedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto desde que asiste razón a la parte actora al alegar que la Cámara soslayó considerar la oralidad del contrato de locación, que exigía la propia estimación del precio de la obra, y, excederse de los términos de la traba de la litis al sostener la inexistencia del derecho al cobro. Ello por cuanto el reclamo de las diferencias pretendidas se encontraba absolutamente enlazado con la determinación del precio de la obra. De ahí que los actores hayan pretendido el pago del saldo a su favor de acuerdo con la estimación del precio de la obra o con la que estimara el Tribunal. Y es que a la pretensión por "diferencias no pagadas" se le imbricaba otra, la de "determinación del precio de la obra" en tanto la primera sólo podía nacer como fruto de la segunda o, en otras palabras, ésta constituía el antecedente necesario de aquélla. He aquí el déficit constitucional que contiene el pronunciamiento atacado. Pues sostener que no se acreditó el precio de la obra implica soslayar el pedido de estimación cuantitativa de los trabajos, obrando, así, como una suerte de absolución de instancia respecto del juzgamiento de las diferencias, solución que se fortalece aun más cuando la propia jurisprudencia que se ha elaborado en torno al artículo 1627 del Código Civil otorga a los jueces amplias facultades para fijar directamente el precio de la obra conforme las pruebas aportadas en el juicio, aspecto sobre el cual no puede decirse que había orfandad probatoria, pues las periciales obrantes en la causa descartan de plano ese juicio de valor. (Del Voto De La Mayoría. En Disidencia, La Dra. Gastaldi)

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI (EN DISIDENCIA) - GUTIERREZ - SPULER - VIGO)

SANCHEZ, IGNACIO J. Y MIRAVELLI, EDUARDO J. c/ COIRINI CONSTRUCCIONES S.A. s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD - DEMANDA ORDINARIA (EXPTE.: C.S.J. NRO. 356 AÑO 2002)

SENTENCIA del 20 DE ABRIL DE 2004

Nro.Fallo: 04090072

---

Identificación SAIJ: J0031669

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD:PROCEDENCIA-DERIVACION RAZONADA DEL DERECHO VIGENTE-LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-PRUEBA PERICIAL-VALORACION DE LA PRUEBA

No constituye derivación razonada del derecho vigente con sujeción a los hechos comprobados de la causa y, por tanto, debe ser anulado el pronunciamiento de la Cámara que rechazó la demanda incoada tendente al cobro de diferencias de precio por trabajos y obras de construcción realizados con sustento en la inexistencia del derecho al cobro. Ello por cuanto siendo el contrato de locación de obra verbal, el precio de la obra y su forma de determinarlo constituyó un pilar fundamental en la tarea del experto, y la pericia, más allá de su corrección, se expidió sobre tales puntos, razón por la cual la exigencia de la Cámara respecto de que los actores debieron acreditar con todo rigor el sistema de determinación del precio de la obra, aparece como absolutamente desmedida, teniendo en cuenta el hecho no controvertido de la realización de los trabajos y cuando las partes habían ofrecido y producido pruebas encaminadas a justipreciar el "quantum" de la obra. En consecuencia, podrá decirse que los parámetros propuestos en las periciales y en la demanda para estimar el precio de la obra son insuficientes, más lo que no puede afirmarse -sino a riesgo de caer en ritualismo- es que no hay "derecho al cobro de suma alguna" sin previamente haber determinado el precio de la obra o, en su caso, brindar las pautas para hacerlo determinable, soslayando las constancias de la causa que tendían -precisamente- a ese fin. (Del Voto De La Mayoría. En Disidencia, La Dra. Gastaldi)

DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(FALISTOCCO - GASTALDI (EN DISIDENCIA) - GUTIERREZ - SPULER - VIGO)  
SANCHEZ, IGNACIO J. Y MIRAVELLI, EDUARDO J. c/ COIRINI CONSTRUCCIONES S.A. s/  
RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD - DEMANDA ORDINARIA (EXPTE.: C.S.J. NRO. 356 AÑO 2002)  
SENTENCIA del 20 DE ABRIL DE 2004  
Nro.Fallo: 04090072

.....  
Identificación SAJ: J0031671

SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: REQUISITOS PROPIOS-CUESTIÓN NO CONSTITUCIONAL-CUESTIÓN DE DERECHO COMÚN-SENTENCIA-MATERIA DE LA LITIS-LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-CARGA DE LA PRUEBA

Incumbe exclusivamente a los jueces de la causa determinar cuáles son los puntos que quedan comprendidos en la litis-contestación. Se trata de una cuestión de derecho común ajena, en principio, a la órbita del recurso extraordinario. En el caso, siendo que los demandados habían negado en el responde adeudar suma alguna por la contratación habida con la actora, era indudable que recaía en cabeza de la actora probar el presupuesto fáctico de la pretensión (el derecho al cobro). Sólo a través de la comprobación jurídica del derecho al cobro (art. 1636, C. C.) podía determinarse el éxito de la pretensión: "el pago de la diferencia de valor entre lo construido y lo abonado" pretendida. Por ende, en ningún exceso jurisdiccional incurrieron los Jueces, antes bien han juzgado la causa conforme la definieron las partes en los escritos constitutivos del proceso. En resumidas cuentas, la lectura de las constancias de la causa pone en evidencia la razonabilidad de lo decidido por la Cámara, habida cuenta que el precio originariamente convenido y su modo de determinación no ha sido acreditado en la causa, ninguna probanza se ha producido sobre tal aspecto que integraba la traba de litis y a su vez constituía el núcleo de la controversia. (De La Disidencia De La Dra. Gastaldi)

REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1636

DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI (EN DISIDENCIA) - GUTIERREZ - SPULER - VIGO)  
SANCHEZ, IGNACIO J. Y MIRAVELLI, EDUARDO J. c/ COIRINI CONSTRUCCIONES S.A. s/  
RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD - DEMANDA ORDINARIA (EXPTE.: C.S.J. NRO. 356 AÑO  
2002)  
SENTENCIA del 20 DE ABRIL DE 2004  
Nro.Fallo: 04090072

---

Identificación SAIJ: J0031670

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: IMPROCEDENCIA-LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-  
INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-JUEZ-FACULTADES-VALORACIÓN DE LA PRUEBA

Es improcedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por los actores contra la sentencia del A quo que rechazó su reclamo tendente al cobro de una suma de dinero por los trabajos y obras realizados en el marco de un contrato de locación de obra verbal celebrado con la demandada, por cuanto resulta razonable la postura de los Jueces de la causa respecto de la absoluta orfandad probatoria de la actora tendente a acreditar el sistema de contratación de la obra en atención a la inexorable ligazón con el precio y, en consecuencia, con el derecho a cobrar las pretendidas diferencias. Es que todo el esfuerzo probatorio -como lo afirma la Juez a quo- estuvo encaminado a determinar el valor de las obras construidas más sin aportar medio de confirmación alguno dirigido a comprobar una cuestión decisiva: el precio fijado en relación a la obra ejecutada, habida cuenta que a partir de ese elemento trascendente recién podía establecerse si había incumplimiento en la obligación de pago del locador. Se advierte, entonces, que el razonamiento empleado por los Jueces para desestimar la demanda resulta ajustado a los hechos comprobados de la causa y al ordenamiento jurídico vigente. Pues, sin antes acreditar las bases de la contratación tenidas en cuenta por las partes para determinar el precio resulta francamente imposible establecer si lo pagado por los demandados se ajustaba al costo total convenido. (De La Disidencia De La Dra. Gastaldi)

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(FALISTOCCO - GASTALDI (EN DISIDENCIA) - GUTIERREZ - SPULER - VIGO)  
SANCHEZ, IGNACIO J. Y MIRAVELLI, EDUARDO J. c/ COIRINI CONSTRUCCIONES S.A. s/  
RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD - DEMANDA ORDINARIA (EXPTE.: C.S.J. NRO. 356 AÑO  
2002)  
SENTENCIA del 20 DE ABRIL DE 2004  
Nro.Fallo: 04090072

---

Identificación SAIJ: J0035620

## SUMARIO

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD: PROCEDENCIA-FUNDAMENTOS INSUFICIENTES-  
LOCACIÓN DE OBRA-PRUEBA-CARGA DE LA PRUEBA

Es procedente el recurso de inconstitucionalidad desde que la Alzada en el voto mayoritario -una vez sentada la existencia del vínculo entre las partes y dando por cierto que en todo momento el actor pretendió acreditar no tanto los términos exactos del referido contrato de locación de obra, sino la ejecución de una obra en beneficio de la demandada, situación aprehendida en el artículo 1627 C.C.- estructuró todo su razonamiento en base a dos premisas esenciales: que probado el hecho material la estimación cuantitativa de los trabajos puede hacerse judicialmente de acuerdo al artículo 1627 Código Civil y que en la causa estaban acreditadas las obras ("se está ante un rubro probado, pero incierto" - dijo-). Sin embargo, aunque consintiera en mantener la validez de la primera de ellas, no puedo postular



lo propio con relación a la segunda. Ello así puesto que, en tren de reconstruir el pensamiento sentencial se advierte la carencia de motivación en cuanto a los concretos y precisos trabajos a evaluar que habría efectuado el actor cuyo cobro perseguía. En tal contexto, las falencias probatorias reseñadas inficionan la validez normativa del pronunciamiento, pues más allá de la presunción de onerosidad de los trabajos y de aceptarse, incluso, la determinación judicial de su "quantum", era carga del accionante acreditar los extremos de su propia petición. De lo expuesto es dable concluir que esta falencia en la premisa fáctica (premisa menor) del razonamiento judicial apareja la descalificación de la conclusión (sentencia) por implicar un palmario apartamiento de la solución normativa que se invoca como aplicable en tanto no se explicita el requisito exigido para su operatividad (la prueba de la obra).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIERREZ - SPULER)

GONZALEZ, MIGUEL c/ EL SURCO SOC. CIVIL Y OTROS s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD -COBRO DE AUSTRALES (EXPTE.: C.S.J.NRO. 271 AÑO 2005)

SENTENCIA del 19 DE MARZO DE 2008

Nro.Fallo: 08090049

---

Identificación SAIJ: J0035589

## SUMARIO

RECURSO EXTRAORDINARIO-INADMISIBILIDAD DEL RECURSO-SENTENCIA-FUNDAMENTACIÓN DE SENTENCIAS-LOCACIÓN DE OBRA-CONTRATOS DE ADHESION-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Corresponde denegar la concesión del recurso extraordinario atento a que los planteos se reducen a mera disconformidad con los fundamentos expuestos por esta Corte en la sentencia atacada al considerar que el pronunciamiento de la Cámara no padecía de una irremediable incongruencia interna que lo tornara incomprensible, por cuanto "(...) la aplicación del instituto del consumidor de manera alguna implicaba arribar al acogimiento de la pretensión (...)", toda vez que "...lo importante y determinante en el caso es que el Tribunal ponderó que las cláusulas que la apelante tildó de abusivas, no eran tales en el marco de una interpretación sistemática del contrato realizada en base a los parámetros proporcionados por la ley de defensa del consumidor, o por los institutos del derecho privado y del derecho civil en particular que permiten tamizar el contrato desde la óptica de la justicia y la equidad (...)", concluyendo que "(...) plantear la nulidad del contrato para obtener la restitución de todo lo aportado sin tener en cuenta que hace años se encuentra usando de la unidad, aparece como una pretensión desmedida y sin justificación (...)"

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE

(FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIERREZ - SPULER)

GONZALEZ, MIRTA ALICIA c/ BAUEN ARQUITECTURA S.R.L. Y OTROS s/ RECURSO EXTRAORDINARIO -NULIDAD DE CONTRATO- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD (EXPTE.: C.S.J. NRO. 402 AÑO 2006)

SENTENCIA del 11 DE MARZO DE 2008

Nro.Fallo: 08090035

---

Identificación SAIJ: J0035621

## SUMARIO

### RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD:PROCEDENCIA-DERIVACIÓN NO RAZONADA DEL DERECHO VIGENTE-LOCACIÓN DE OBRA-PRUEBA-FUNDAMENTACIÓN DE SENTENCIAS-FUNDAMENTOS INSUFICIENTES

Es procedente el recurso de inconstitucionalidad desde que el Tribunal optó por una tesis interpretativa razonable respecto a los artículos 1627 y 1628 del Código Civil pero está vacía en su contenido, ya que la aplica con indiferencia de los hechos, estableciendo una suerte de divorcio entre el ordenamiento legal y las circunstancias comprobadas de la causa. En el "sub lite", la demanda se dirige contra el dueño de la obra siendo el eje principal de la discusión entablada entre las partes el hecho de la realización -o no- de los trabajos y es en este punto donde merece reproche la sentencia atacada por cuanto con un sólo testimonio - y de quien podría tener interés en el resultado del pleito por ser uno de los posibles legitimados pasivos de la obligación que se dice incumplida- tiene por acreditada la realización de las obras. Recuérdese que el error de desentrañar los hechos repercute, determinadamente, en el tratamiento jurídico; si ello acontece la solución será ajena a la realidad probada en el expediente, pues, el juicio de hecho está ligado inexorablemente al juicio jurídico. Como consecuencia de la deficitaria ponderación probatoria se configura una diáfana hipótesis de sentencia arbitraria, porque lo resuelto sólo en forma aparente puede satisfacer la exigencia de ser derivación razonada del derecho aplicable con adecuado nexo con los hechos comprobados de la causa, los cuales no han podido ser cabalmente merituados. (De la Ampliación de Fundamentos del Dr. Falistocco)

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627 al 1628

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIERREZ - SPULER)

GONZALEZ, MIGUEL c/ EL SURCO SOC. CIVIL Y OTROS s/ RECURSO DE  
INCONSTITUCIONALIDAD -COBRO DE AUSTRALES (EXPTE.: C.S.J.NRO. 271 AÑO 2005)

SENTENCIA del 19 DE MARZO DE 2008

Nro.Fallo: 08090049

.....  
Identificación SAIJ: 70014553

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-DAÑOS Y PERJUICIOS A TERCEROS-LA IRRESPONSABILIDAD DEL DUEÑO DE LA OBRA COMO REGLA-RESPONSABILIDAD REFLEJA DEL PRINCIPAL: IMPROCEDENCIA FUNDAMENTO-FALTA DE DEPENDENCIA ENTRE EL EMPRESARIO Y COMITENTE-CONDENA SOLIDARIA: IMPROCEDENCIA-RECURSO DE CASACIÓN: PROCEDENCIA

En autos ha quedado firme la condena a la empresa SOINCO por el hecho de sus dependientes, que dejando tranqueras abiertas en el campo de la actora, sometido a servidumbre administrativa y en el que se realizaban obras de conducción eléctrica, permitieron el ingreso de animales que destruyeron el sembradío de la actora. También resulta fuera de discusión la relación contractual (locación de obra) que ligaba a las codemandadas y por la cual EDECAT invertía el carácter de locatario o dueño de la obra y SOINCO la calidad de locador o empresario contratado para la realización de la misma.

Se discute en esta etapa, como única cuestión, si resulta legítima la extensión de responsabilidad contemplada en la primera parte del Art. 1113, ya establecida para la contratista, al comitente o dueño de la obra. Para resolver la cuestión, lo primero que se debe establecer, a mi criterio, es la naturaleza del rol - dependiente o autónomo- que les toca cumplir a las partes contratantes de la locación de obra. En el contrato de obra, las partes contratantes son autónomas, no existe dependencia del empresario en relación al dueño de la obra y mucho menos, como es obvio, existe relación de dependencia alguna

entre los trabajadores y el locatario, pues aquellos, como factores de la producción son contratados, organizados y dirigidos por el locador o empresario y son parte de su empresa. Conteste con lo expuesto en orden a la naturaleza del instituto y a sus elementos conformadores, doctrina y jurisprudencia coinciden en que: "Si se trata de perjuicios ocasionados a terceros (como en el caso de autos) y a los vecinos por culpa personal del empresario o de sus obreros, el principio es que el dueño no responde". "Salvo que se probare que el daño se ha hecho con una cosa propiedad del dueño" (hipótesis que no se da en autos) (Borda Guillermo, Tratado de derecho Civil-Tomo II, Pág. 114- Edit Abeledo y Perrot-2005).

Así también se ha resuelto que: "La responsabilidad del empresario por el desempeño del personal que ocupe en la obra o subcontratistas, excluye la responsabilidad del locatario principal o dueño, a quien la sublocación o subempresa le resulta completamente extraña, porque son contratos que se han celebrado sin su intervención" (Digesto Práctico La Ley- Tomo II- Pág 231-2000). Por todo lo expuesto, considero se debe hacer lugar al Recurso de Casación intentado por la codemandada en autos. Del voto de la Dra. Sesto de Leiva, en disidencia

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113

## DATOS DEL FALLO

CORTE DE JUSTICIA , SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA

(José Ricardo Cáceres Luis Raúl Cippitelli Amelia Sesto de Leiva)

Helguero, Gabino c/ Edecat S.A. y SOINCO S.A.C.I. s/ Daños y Perjuicios s/ Recurso de Casación

CASACION, 809 del 19 DE MARZO DE 2009

Nro.Fallo: 09300082

.....  
Identificación SAIJ: S0007616

## PLENARIO

### SUMARIO

RECURSO DE APELACIÓN (PROCESAL)-ELEVACION EN APELACIÓN-FUNDAMENTACION DEL RECURSO-ADMISIBILIDAD DEL RECURSO-LOCACIÓN DE OBRA-MORA-INDEMNIZACION

Trata el presente caso de un supuesto de reparación defectuosa del motor de un automóvil. El actor ha demandado los daños que el defecto o vicio de reparación, oculto al momento de la recepción del trabajo pero manifestado con posterioridad a consecuencia del uso, le han causado. De modo que queda claro, en mi opinión, que estamos frente a un caso enmarcado en el contrato de locación de obra y en la responsabilidad del empresario frente al dueño de la obra, después de entregada; supuesto absolutamente distinto del desistimiento de la obra no acabada que señala el art. 1638 del Código Civil.- En efecto, enseña J. Mosset Iturraspe, explicando los alcances de la caracterización del contrato de locación de obra o de empresa, definido por el art. 1493 del código civil (Responsabilidad por Daños, Tomo II, El incumplimiento contractual, EDIAR, págs. 171 y ss.) que en este tipo de negocio (a diferencia de la locación de servicios) el trabajo es un medio y que el objeto propio del contrato es la utilidad abstracta que se puede obtener de una determinada cantidad de trabajo o energía; el empresario se compromete a obtener el resultado concreto estipulado, "opus" u "obra", y es responsable del mismo hasta la entrega y recepción definitiva por el dueño. Agrega que la esfera de este contrato de empresa o locación de obra es tanto la de las obras corporales o materiales (fabricación, construcción, reparación, etc.) cuanto la de las intelectuales.- Comentando el art. 1647 bis del Código Civil, dice Noemí Nicolau (en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. Alberto J. Bueres, dirección; Helena I. Highton, coordinación; Tomo 4& Contratos; Hammurabi, págs. 659 y ss.) que "...La responsabilidad por los vicios de la obra es un efecto natural del contrato...La fuente de la responsabilidad es contractual; y el factor de atribución, objetivo...". Y agrega, más adelante (pág. 664) "...La recepción definitiva de la obra no libera al empresario de los vicios ocultos. Se consideran tales aquellos que no pueden ser advertidos por una persona que utilice

la diligencia adecuada al caso, valorada según las circunstancias de tiempo, lugar y persona.... De estos defectos no se libera el empresario ni cuando la recepción definitiva haya sido precedida de la provisoria, porque el dueño de la obra no tuvo posibilidad de conocerlos, precisamente, por su carácter oculto. El comitente tiene derecho a la reparación del daño que le produce la aparición del vicio oculto...".- En el sentido apuntado por la doctrina trascrita se han expedido los tribunales, en cuanto se ha dicho que "...El cumplimiento deficiente de la obligación de ejecutar la obra da nacimiento al derecho de obtener el resarcimiento de los daños ocasionados... " (CNCiv., Sala B, mayo 27-974; ED 56-485).- Ahora bien, agrega Noemí Nicolau (ob. cit. pág. 666) que el art. 1647 bis "dispone que el comitente debe denunciar el vicio dentro de los sesenta días de su manifestación, a fin de que el empresario pueda verificar el vicio y sus causas o darle solución. Esta denuncia debe formularse al empresario o a persona autorizada por éste...La denuncia es un presupuesto de la acción. Si el empresario no cumple con su obligación de reparar el vicio, podrá ser demandado. En la acción de reparación de los daños gozan de legitimación activa el propio dueño de la obra y sus sucesores universales. También pueden ejercerla los sucesores singulares de la cosa...El sujeto pasivo de la acción es el empresario, quien responde también...por el hecho de sus dependientes...".- Por su parte, J. Mosset Iturraspe apunta que los vicios graves pueden ser 'ocultos' o bien 'aparentes'. Los primeros son los que no pueden ser descubiertos sin ensayo o prueba de la cosa y los segundos los que pueden ser advertidos, por ser visibles o reconocibles, por quien ejerce una profesión u oficio, art. 2170 del código civil. Esos vicios 'ocultos' o 'aparentes', deben existir al momento de la entrega por el empresario y recepción por el dueño de la obra. La recepción en la locación de obra equivale a la adquisición -art. 2164- en el contrato de compraventa. La recepción de la obra, aludida en los arts. 1646 y 1647 bis, es el acto mediante el cual el dueño de la obra acepta la entrega ejecutada por el empresario. Es, a la vez, una manifestación de voluntad que declara extinguida, por el pago, la obligación de hacer a cargo del empresario. A partir del momento del 'descubrimiento' de estos defectos no advertidos a la época de la recepción o del momento en que el vicio oculto se vuelve aparente, sigue explicando Mosset Iturraspe, se le acuerda al dueño un término de sesenta días "para denunciarlos", plazo considerado de caducidad de su derecho a reclamar indemnización, sin perjuicio que la prescripción de la acción se opere al año (ob.cit., Pág. 199).-

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1493, Ley 340 Art.1638, Ley 340 Art.1646 al 1647 Bis , Ley 340 Art.2170

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , SALTA, SALTA  
Cámara SALA III Sala CIVIL (Marcelo Domínguez - Guillermo Díaz)  
FERNANDEZ, Betina c/ EUROFRANCIA S.A. s/ RECURSO DE APELACIÓN  
INTERLOCUTORIO del 1 DE JUNIO DE 2010  
Nro.Fallo: 10170533

## **XXI | Casos concretos**

Identificación SAIJ : J0043654

### **TEMA**

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD-FUNDAMENTACION INSUFICIENTE-INCENDIO-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-NEGLIGENCIA-RELACION DE CAUSALIDAD  
La impugnación debe prosperar en tanto se encuentran acreditados los reproches de apartamiento de los cánones de motivación y fundamentación exigibles, con afectación de los principios y garantías constitucionales invocados, toda vez que la Sala atribuyó responsabilidad por el incendio a la empresa constructora por culpa o negligencia y la omisión de realizar las medidas de seguridad necesarias, prescindiendo lisa y llanamente de efectuar el necesario juicio de probabilidad y dilucidar si se configuraba una relación de causalidad directa e inmediata entre el accionar de la codemandada y la posibilidad de imputarle jurídicamente los daños ocasionados. - CITAS: CSJN: Fallos 323:2328; 323:4018.

### **REFERENCIAS**

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.1647 Bis*

### **FALLOS**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SANTA FE, SANTA FE  
(SPULER - GUTIERREZ - NETRI - GASTALDI - ERBETTA)  
BIANCHI, OMAR HUGO c/ TIENDA LA FAMA s/ RECURSO DE  
INCONSTITUCIONALIDAD  
SENTENCIA del 19 DE DICIEMBRE DE 2017  
Nro.Fallo: 17090372

Identificación SAIJ : I0079456

### **TEMA**

DIRECTOR DE OBRA-LOCACION DE OBRA-REMUNERACION  
Resulta ineludible aclarar que los "representantes técnicos" y los "directores de obra" son figuras diferentes y sólo en el caso de que el comitente o dueño de la obra decidiera actuar por administración (es decir, ser él mismo el empresario), podrían llegar a conjugarse en la misma persona las figuras del representante técnico y del director de obra. El representante técnico es una figura ligada al contratista o empresario que realiza la obra; en cambio, el director de obra se encuentra vinculado al comitente funcionando a modo de un inspector de obra o defensor de los intereses de éste y por supuesto con costos a su cargo. A diferencia del representante técnico cuyo costo debe ser afrontado por la misma empresa contratista para quien trabaja y a cuyos intereses representa. La confluencia de roles no se da en todos los casos y es menester en cada situación revisar la existencia de este desempeño extraordinario de los arquitectos, que modifica sustancialmente la prestación. Ello pues el director de obra sólo la revisa esporádicamente en virtud de poder desempeñarse en varias direcciones de obra en modo concomitante; en cambio, quien se desempeña como representante técnico debe estar permanentemente en contacto con ella. Las remuneraciones de uno y otro desempeño deben resultar razonablemente distintas.

### **FALLOS**

CAMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , PARANA, ENTRE RIOS  
Sala 03 (Galanti - Ramírez Amable)

Arancibia Silvia Rita c/ Fernández María Eugenia y otros s/ ordinario  
SENTENCIA del 4 DE MAYO DE 2016  
Nro.Fallo: 16080081

### Identificación SAIJ : I0079409

#### **TEMA**

DIRECTOR DE OBRA-TECNICOS CONSTRUCTORES-CONTRATISTA

Es imprescindible aclarar que los "representantes técnicos" y los "directores de obra" son figuras diferentes y que, sólo en el caso de que el comitente o dueño de la obra decidiera actuar por administración (es decir ser él mismo el empresario), podrían llegar a conjugarse en la misma persona las figuras del representante técnico y del director de obra. Ello así por cuanto el representante técnico es una figura ligada al contratista o empresario que realiza la obra. En cambio el director de obra se encuentra ligado al comitente funcionando a modo de un inspector de obra, representante o defensor de los intereses de éste y por supuesto con costos a su cargo. A diferencia del representante técnico cuyo costo debe ser afrontado por la misma empresa contratista para quien trabaja y a cuyos intereses representa.

#### **FALLOS**

CAMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , PARANA, ENTRE RIOS  
Sala 03 (Virgilio Alejandro Galanti - Andrés Manuel Marfil -Valentina Ramirez Amable)  
Petrilli , Carlos Javier c/ Ordoñez , Ricardo y otro s/ ordinario , Expte. 8226  
SENTENCIA del 7 DE ABRIL DE 2016  
Nro.Fallo: 16080061

### Identificación SAIJ : A0077463

#### **TEMA**

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS-EJECUCION DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO-DERECHO PUBLICO LOCAL-LOCACION DE OBRA

Si una de las partes intervinientes en el contrato es una persona jurídica estatal y su objeto está constituido por un fin público o propio de la Administración Pública resultaba imprescindible, ante la existencia de un contrato administrativo, que su naturaleza y ejecución se dilucidara a la luz de las normas de derecho público local y el hecho de que el pago se hubiese efectuado mediante certificados o que se haya estipulado un pago global, constituyen circunstancias que en modo alguno son suficientes, sin consideración de su expreso objeto, para justificar la conclusión de que el contrato celebrado era de locación de obra y que, por ello, no era necesario efectuar reserva alguna por el cobro de los intereses sino hasta la certificación final. -Del dictamen de la Procuración General al que la Corte remite-.

#### **FALLOS**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION , CAPITAL FEDERAL, CAPITAL FEDERAL  
(Lorenzetti - Highton de Nolasco - Maqueda)  
SP S.A. - Relevamientos Catastrales S.A. - Recovery S.A. U.T.E. c/ Municipalidad de la Ciudad de Córdoba s/ Cobro  
SENTENCIA del 2 DE MARZO DE 2016  
Nro.Fallo: 16000052

## Identificación SAIJ : I0078872

### TEMA

LOCACION DE OBRA-CULPA DE LA VICTIMA

En cuanto al negligente e imprudente obrar de la víctima, quien al momento del suceso se encontraba realizando tareas que se consideran habituales en su profesión y cuyos servicios ofrecía y promocionaba, incurriendo con su accionar en culpa grave atribuible a su parte, lo que excluye la responsabilidad del demandado propietario de la finca.

### FALLOS

CAMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , PARANA, ENTRE RIOS

Sala 02 (Leonor Pañeda - Emilio A. E. Castrillon - Juan R. Smaldone)

SALVATIERRA DE PESOA MARIA DEL CARMEN POR SI Y EN REPRESENTACION DE SU HIJA MENOR c/ NANNI JORGE ALBERTO s/ ORDINARIO DAÑOS Y PERJUICIOS  
SENTENCIA del 19 DE JUNIO DE 2014

Nro.Fallo: 14080022

---

## Identificación SAIJ: Z0006482

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-BUENA FE

Una obligación accesoria de seguridad, en el contrato de locación de obra para ejecutar y poner en funcionamiento un software a medida obliga a que el servicio sea completo, exacto y en tiempo, aún a falta de estipulación expresa por las partes, puesto que tal obligación cobra virtualidad por el principio general de la buena fe en su función integradora.

### DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA, SANTIAGO DEL ESTERO, SANTIAGO DEL ESTERO

(Herrera de Céliz-Leoni Beltrán-Kozameh)

IBAÑEZ ARMANDO FEDERICO c/ MIGUELES MIGUEL Y OTRO s/ REVISION DE CONTRATO-  
DAÑOS Y PERJUICIOS-CASACIËN

SENTENCIA, 21183 del 7 DE MAYO DE 2001

Nro.Fallo: 01220032

---

## Identificación SAIJ: B0254034

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO

En la locación de obra, la exigibilidad del pago del precio al comitente, tiene lugar al tiempo de hacerse la entrega de la misma, pues esa es la contraprestación debida por la ejecución de ella y no sería justo obligar al locatario a pagar la obra sin que le sea entregada (arts. 1197, 1496, 1623, 1636 del Código Civil), quedando siempre a salvo la estipulación que al respecto las partes hayan convenido (art. 1636 cit.). Así entonces como regla, el precio que corresponde al empresario por la obra, que es el objeto de su prestación a la que se obligó por el contrato, se debe sólo cuando, según la naturaleza del acuerdo

(pero teniendo en cuenta siempre la regla fundamental contenida en el artículo 1636 del Código Civil) sea exigible y cierto.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1197, Ley 340 Art.1496, Ley 340 Art.1623, Ley 340 Art.1636

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, LA PLATA, BUENOS AIRES

Cámara 02 Sala 01 (Sosa-Marroco)

Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Bs. As. c/ Rubinstein, Ruben Jorge s/ Apremio

SENTENCIA, 95333 del 10 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01010927

.....  
Identificación SAJ: A0057425

## SUMARIO

DESINDEXACION-LOCACIÓN DE OBRA-DEUDAS DE DINERO

La circunstancia de que las prestaciones sean de naturaleza dineraria no constituye obstáculo para que les sea aplicada la ley 24.283, ya que emergen de un contrato de locación de obra y, además, es posible establecer su valor actual y real por referencia a un patrón de medida adecuado. Tampoco lo impide el hecho de que se trate del tipo de deudas a las que se refiere el art. 3 del decreto 794/94.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 24.283, Decreto NACIÓNaL 794/94 Art.3

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)

Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01000186

.....  
Identificación SAJ: A0057428

## SUMARIO

DESINDEXACION-LOCACIÓN DE OBRA-DEUDAS DINERARIAS

Si bien la circunstancia de que las prestaciones sean de naturaleza dineraria no constituye obstáculo para la aplicación de la ley 24.283, ni lo impide el hecho de que se trate del tipo de deudas a las que se refiere el art. 3º del decreto 794/94, debe rechazarse el planteo si el apelante no ha demostrado que exista en la causa un valor de comparación apropiado a la "prestación debida" a la empresa constructora, que en modo alguno puede identificarse con el valor actual y real de la obra objeto del contrato (Disidencia parcial de los Dres. Augusto César Belluscio y Gustavo A. Bossert).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 24.283, Decreto NACIÓNaL 794/94 Art.3

## DATOS DEL FALLO



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL  
(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)  
Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.  
SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001  
Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: A0057433

## SUMARIO

### DESINDEXACION-LOCACIÓN DE OBRA-DEUDAS DINERARIAS

La circunstancia de que las prestaciones sean de naturaleza dineraria no constituye obstáculo para que les sea aplicada la ley 24.283, ni lo impide el hecho de que se trate del tipo de deudas a las que se refiere el art. 3º del decreto 794/94 (Disidencia de los Dres. Eduardo Moliné O'Connor y Guillermo A. F. López).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 24.283, Decreto NACIÓNaL 794/94 Art.3

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL  
(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)  
Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.  
SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001  
Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: A0057434

## SUMARIO

### DESINDEXACION-LOCACIÓN DE OBRA

Enderezada a evitar la distorsión que pudiera producirse como consecuencia de la aplicación de mecanismos de actualización, la ley 24.283 presupone la demostración de que la suma indexada no se compadece con el valor actual de la cosa o prestación debida (Disidencia de los Dres. Eduardo Moliné O'Connor y Guillermo A. F. López).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 24.283

## DATOS DEL FALLO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL  
(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)  
Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.  
SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001  
Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: Q0012272

**SUMARIO**

VENTA DE COSA FUTURA-LOCACIÓN DE OBRA

"En la zona gris, que separa la compraventa de una cosa futura de la locación de obra, ninguna interpretación apriorística es posible. Solo el análisis de cada caso en particular permite sostener uno u otro encuadre".

**DATOS DEL FALLO**

CÁMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA, COMODORO RIVADAVIA, CHUBUT

Sala CIVIL (Graciela Mercedes García Blanco-Nélida Susana Melero-Marta Susana Reynoso de Roberts)

Pernau, Norma Haydée c/ Constructora del Oeste S.R.L. s/ Ordinario

SENTENCIA, 0000000008 del 19 DE FEBRERO DE 2001

Nro.Fallo: 01150189

---

Identificación SAIJ: A0057424

**SUMARIO**

LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DEL DUEÑO DE LA OBRA-REEMBOLSO DE GASTOS

El deber del dueño de la obra de resarcir los gastos que hubiera hecho el constructor, debe entenderse como naturalmente circunscripto a los gastos hechos de conformidad con las estipulaciones del contrato mediante el que ambos, de común acuerdo, fijaron la extensión de sus respectivos derechos y obligaciones.

**DATOS DEL FALLO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN , CAPITAL FEDERAL

(Voto: Mayoría: Nazareno, Fayt, Petracchi, Boggiano, Vázquez. Disidencia: Moliné O'Connor, Belluscio, López, Bossert.)

Echenique y Sánchez Galarce S.A. c/ Instituto de Vivienda del Ejército s/ sumarísimo.

SENTENCIA del 24 DE ABRIL DE 2001

Nro.Fallo: 01000186

---

Identificación SAIJ: F0015683

**SUMARIO**

RECURSO DE APELACIÓN (ADMINISTRATIVO):LIMITES-FALTA DE FUNDAMENTACIÓN-FACULTADES DE LOS JUECES-PRINCIPIO DE CONGRUENCIA-LOCACIÓN DE OBRA-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA: IMPROCEDENCIA

Sin perjuicio de la declarada ineficacia del contrato de locación de obra sustento del presente reclamo, es dable señalar que tampoco podría -como lo hizo el a quo- fundar la decisión condenatoria en los principios del enriquecimiento sin causa, so pena de violar el principio de congruencia. Ello, en razón de que si bien la actora al deducir la demanda, fundó -a todo evento- la acción promovida en el "enriquecimiento indebido" del "Ente Ley 2312" y de la Provincia de Río Negro al haber dispuesto y utilizado las reflexiones contenidas en el informe de fs., luego al fundar la apelación y expresar agravios, omitió mantener y desarrollar tales argumentaciones.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 2.312 de Río Negro

## DATOS DEL FALLO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA , VIEDMA, RIO NEGRO

Sala CIVIL (Lutz-Sodero Nieves-Mantaras (Según su fundamento: Sodero Nieves: F0015684, F0015685, F0015686)

Visor Consultora S.R.L. c/ Comisión Especial Ley 2312 y/o Provincia de Río Negro s/ Ordinario s/Casación

SENTENCIA, 0017481/02 del 11 DE JULIO DE 2003

Nro.Fallo: 03051047

---

Identificación SAIJ: I4501418

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA:CONFIGURACION

El contrato de desmonte configura una locación de obra toda vez que en el mismo se pacta una finalidad, la que debe satisfacerse. Es decir lo que interesa es el resultado del trabajo, de la actividad del que asume la obligación de hacer, regida por el art. 625 del C.C.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.625

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL COMERCIAL , CONCEPCION DEL URUGUAY, ENTRE RIOS

Sala 02 (ROJAS - MARCO - AHUMADA)

Soto,Alfredo Clementino c/ Uriarte,Carlos Salvador s/ Cobro de Pesos

SENTENCIA, 1835 del 10 DE OCTUBRE DE 2002

Nro.Fallo: 02080168

---

Identificación SAIJ: N0010357

## SUMARIO

LOCACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO-SISTEMA DE AJUSTE ALZADO

Si medio entre las partes un contrato de LOCACIÓN de obra bajo la modalidad de "ajuste alzado", cabe precisar que si la obra no sufre alteraciones por iniciativa del comitente su precio resulta invariable. Es decir, el locador no puede reclamar ningún aumento en el precio pactado, salvo culpa del locatario (CCIV art. 512) o aumentos imprevisibles y extraordinarios en los costos (art. 1198). También resulta de aplicación el principio de invariabilidad del precio en casos de existencia de cambios o innovaciones en el proyecto, cuando dichas modificaciones debieron ser contempladas como necesarias para ejecutar el opus de acuerdo a las reglas del arte, actuando con cuidado y previsión (previstos o imprevistos pero previsibles). Aunque, en cambio, no cabe negarle el derecho de reclamar los mayores costos necesarios para cumplir con la realización de la obra que la puede llegar a encarecer si las modificaciones al proyecto resultan razonablemente imprevisibles. En esta conflictiva materia, el incumplimiento del comitente debe tener una entidad suficiente que permita conceptualizarlo como causa fuente de los aumentos que deba soportar el locador y que aun en presencia de trabajos adicionales ordenados por el locatario, cuando los mismos no alteren sustancialmente la economía del contrato, no resultan exigibles compulsivamente del comitente y, en caso de alterarse su economía, en ausencia de acuerdo entre las partes sobre su importe, resulta necesario que el juez, de acuerdo a

contundente prueba que lo convenza de ello, y con el asesoramiento pericial pertinente, fije sobre la base de los precios en el mercado por trabajos similares el "precio de costumbre" (CCIV art. 1627).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.512, Ley 340 Art.1198, Ley 340 Art.1627

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala A (PEIRANO - VIALE - MIGUEZ.)

METALURGICA TUCUMAN SA c/ INGENIO RIO GRANDE SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA del 8 DE NOVIEMBRE DE 2002

Nro.Fallo: 02130688

.....  
Identificación SAIJ: N0010520

## SUMARIO

CONTRATOS COMERCIALES-CONTRATO DE PUBLICIDAD-LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DE RESULTADO

El contrato de publicidad puede encuadrarse normalmente en la locación de obra, aplicándosele el CCIV art.1629 y ss., pese a tratarse de un contrato comercial a mérito de lo dispuesto por el art. I del Título Preliminar y el CCOM art.207. Puede definirse como aquella convención por la cual una de las partes, el anunciante, se obliga a pagar un precio cierto en dinero y la otra parte, el avisador, se obliga a ejecutar una obra material o intelectual, a su riesgo técnico y económico siendo el destino de esa obra la propaganda mercantil o de cualquier otra especie. Caracterizado el contrato de publicidad como locación de obra, no cabe duda alguna de que participa de uno de los elementos fundamentales de la convención: la obligación de resultado. En efecto, el locador de obra se obliga a alcanzar un resultado material o inmaterial; la obligación es pues de resultado y no de medios; si surge el resultado, nace el derecho del locador de obra a obtener el precio. Si no alcanza el resultado, no debe el locatario de la obra ese precio (CNCOM, 3.8.84, "in re", "Mar publicidad S.C.A. c/ Laboratorios Bernabo y Cia. S.A.", II 1985-B-9, la doctrina y jurisprudencia allí citada).

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1629, Ley 2.637 Art.207

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

Sala B (DIAZ CORDERO - BUTTY - PIAGGI.)

ASCENSORES CONCORD SA c/ TELINVER SA MELLER COMUNICACIONES SAUTE S/ s/  
SUMARIO.

SENTENCIA del 15 DE OCTUBRE DE 2002

Nro.Fallo: 02130851

.....  
Identificación SAIJ: B1751006

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DEL LOCADOR

La recepción de la obra a que se refieren los arts. 1646 y 1647 bis del Civil, es el acto jurídico que traslada al propietario los riesgos de y cubre la responsabilidad del locador en lo que atañe a los vicios aparentes y a los que, siendo ocultos, no comprometen la solidez o existencia de construcción.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646 al 1647 Bis

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , SAN ISIDRO, BUENOS AIRES  
Sala 02 (Malamud-Bialade-Krause)  
Gattas Emp. Const. S.R.L. c/ Kim Yong s/ Cobro de facturas  
SENTENCIA, 95580 del 30 DE SETIEMBRE DE 2004  
Nro.Fallo: 04010447

---

Identificación SAIJ: B1751118

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-RESOLUCIÓN

La expresión "desaparece" empleada en el art. 1643 del C. Civil es equívoca, porque no solo se refiere a una ausencia ú ocultamiento del locador, sino también a una conducta omisiva de las obligaciones a su cargo. "Desaparición", en consecuencia, es abandono de la obra con el alcance de falta de actividad conveniente. Se configura el abandono cuando el locador deja de realizar los trabajos correspondientes, incluso las tareas de dirección y vigilancia, o, dicho con más precisión, cuando hay un inadecuado ritmo de labor que equivalga a desamparo de la obra.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1643

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL , SAN ISIDRO, BUENOS AIRES  
Sala 02 (Malamud-Krause-Bialade)  
Freigeiro c/ Centro Equipamientos S.R.L. s/ Resolución y daños  
SENTENCIA, 95638 del 28 DE DICIEMBRE DE 2004  
Nro.Fallo: 04010515

---

Identificación SAIJ: G0022971

## SUMARIO

### DEFRAUDACIÓN-LOCACIÓN DE OBRA-MALA EJECUCIÓN DE LA OBRA-ADMINISTRACIÓN FRAUDULENTO-GARANTIAS DE INVERSIÓN-REVOCACIÓN DEL SOBRESEIMIENTO

No existe administración fraudulenta en la locación de obra, pues el vendedor no asume función de garante del patrimonio ajeno ya que administra el suyo y no aquél . Si surge la faltante de algunos elementos, y otros utilizados no se condicen con lo especificado en el contrato, como así tampoco existen planos de arquitectura, replanteo, carpintería, detalle de locales sanitarios, cocina y lavadero, y el imputado

no podía ejercer legítimamente la función de director de obra, por no ser profesional y por no tener la incumbencia necesaria y no estar habilitado legalmente para asumir dicha responsabilidad, la modalidad de la obra puede clasificarse como deficiente, con graves errores constructivos y graves falencias tanto en la etapa de proyecto, documentación técnica y en la dirección de obra, pudiendo encuadrar en el tipo acuñado en el art. 173, inc. 1º, del C.P. o en el art. 174, inc. 4º del mismo cuerpo legal. Por ello, corresponde revocar el auto que decretó el sobreseimiento del imputado.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 11.179 - TEXTO ORDENADO POR DECRETO 3992/84 Art.173 al 174

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL , CAPITAL FEDERAL

Sala 05 (Pociello Argerich, Filozof, Garrigós de Rébora. (Sec.: Collados Storni).)

MIRAMONTE, Rubén O. s/ .

SENTENCIA, 29216 del 31 DE MAYO DE 2006

Nro.Fallo: 06060139

---

Identificación SAIJ: N0015224

## SUMARIO

### CONTRATO DE TRANSPORTE:NATURALEZA JURÍDICA-LOCACIÓN DE OBRA

El contrato de transporte se tipifica como una locación de obra donde lo comprometido es un resultado (locatio conductio operis) (cfr. siburú, Juan, "comentario del código de comercio argentino", ED. Valerio abeledo, t. iii, bs. as. 1933, p. 168 y citas de vivante, berlingieri, barassi, schott y cosack en nota 3) pero con naturaleza, finalidad y características propias, perfectamente definidas que permiten afirmar que se trata de un contrato sui generis, regido por principios especiales, que deben tenerse en cuenta para resolver las cuestiones jurídicas que pueden presentarse en los distintos casos particulares (Fernández, Raymundo, "código de comercio comentado", t. I, bs. as. 1951, p. 274, N° 4 y sus citas de doctrina; en igual sentido, castillo, ramon "curso de derecho comercial", t. ii, Bs. As., 1950, p. 244, n° 342).

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL , CAPITAL FEDERAL

(UZAL - KÖLLIKER FRERS - MIGUEZ.)

SOBRERO, HECTOR c/ CERRO NEVADO SA s/ ORDINARIO.

SENTENCIA, 66119/03 del 23 DE AGOSTO DE 2007

Nro.Fallo: 07130735

---

Identificación SAIJ: U0013537

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-PRECIO INDETERMINADO-DETERMINACIÓN JUDICIAL

El precio en la locación de obra es el que resulta del acuerdo de partes. Cuando entre ellas no se ha llegado a un acuerdo, tal como ocurre cuando no se firma el presupuesto por el demandado, cabe remitirse a lo dispuesto por el Art. 1627 del C. Civil en cuanto dispone que a falta de estipulación sobre el precio en la locación de obra o de servicio, debe entenderse que las partes se ajustaron al precio de costumbre, para ser determinado por árbitros o judicialmente sobre la base de la estimación pericial.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1627

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, MINAS PAZ Y TRIBUTARIO , MENDOZA

Cámara C.CIVIL CUARTA (SAR SAR BERNAL GONZALEZ)

RECONSTRUCCION EN JUICIO N° 01.20.05 -113.574: GIRA, LUIS Y OTS. - EXPTE. N° 29.212 c/ PEREYRA, ALEJO B. s/ COBRO DE PESOS

SENTENCIA del 7 DE OCTUBRE DE 2005

Nro.Fallo: 05190295

.....

Identificación SAIJ: 50007326

## SUMARIO

### CONTRATOS-LOCACIÓN DE OBRA-AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

La autorización municipal para la realización de la obra es una exigencia de las normas administrativas, que los profesionales de la construcción deben conocer pero que no incide en la solución de un pleito por incumplimiento contractual, pues se trata de una exigencia que alcanza a las partes, ya sea en su calidad de profesionales o como titulares de la unidad en la que se realiza la obra.

Ambas partes responden según sus incumbencias ante la autoridad administrativa, pero la suerte de los reclamos no depende de esa responsabilidad administrativa, sino del cumplimiento o no de las obligaciones asumidas en el contrato de locación de obra.

## DATOS DEL FALLO

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA , SAN JUAN, SAN JUAN

Sala 03 (Moya, Moisés Cuneo de García, Catalina Celia Ferreira Bustos, Carlos Eduardo)

GIMÉNEZ, Carlos Gabriel c/ Energía San Juan S.A. s/ Sumario - II Cpo.

SENTENCIA, 8959 del 11 DE JUNIO DE 2008

Nro.Fallo: 08280004

.....

Identificación SAIJ: 70014554

## SUMARIO

### LOCACIÓN DE OBRA-OBRA DE ELECTRODUCTO-RÉGIMEN APLICABLE-LEY ESPECIAL DE SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO-DAÑOS A TERCEROS-RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA SERVIDUMBRE: DETERMINACIÓN; ALCANCES

En autos ha quedado firme la condena a la empresa SOINCO por el hecho de sus dependientes, que dejando tranqueras abiertas en el campo de la actora, sometido a servidumbre administrativa y en el que se realizaban obras de conducción eléctrica, permitieron el ingreso de animales que destruyeron el sembradío de la actora. También resulta fuera de discusión la relación contractual (locación de obra) que ligaba a las codemandadas y por la cual EDECAT invertía el carácter de locatario o dueño de la obra y SOINCO la calidad de locador o empresario contratado para la realización de la misma. Se discute en esta etapa, como única cuestión, si resulta legítima la extensión de responsabilidad contemplada en la primera parte del Art. 1113, ya establecida para la contratista, al comitente o dueño de la obra. En la ley 19.552 -Servidumbre Administrativa de Electroducto-, de aplicación al caso, en tanto se trata de legislación específica frente a toda otra normativa general y de aplicación supletoria, en la segunda parte de su Art. 18 se expresa que: "Asimismo será a cargo del titular de la servidumbre el pago de toda indemnización que pudiere corresponder por daños causados por sus instalaciones", esto es, en relación directa con la infraestructura física del electroducto, pero de aquí no se puede derivar que la responsabilidad que se atribuye pueda ser extendida a todo evento dañoso que, aunque ajeno a las instalaciones, se produzca con motivo o en oportunidad de su construcción, porque si ésta hubiera sido la voluntad legislativa, la norma lo hubiera establecido expresamente. Tal interpretación es conteste también con la regla hermenéutica de que toda norma de atribución de responsabilidad es de interpretación restrictiva, la que no puede ceder ni aún ante la loable intención de asegurar la reparación de la víctima del daño, si con ello se hace caso omiso a la ineludible y acabada demostración de la responsabilidad del demandado, más aún cuando no aparece diluida en autos la capacidad patrimonial de la empresa SOINCO para reparar el perjuicio, teniendo en cuenta su dimensión técnico-económica, que le permite ser contratista de obras públicas, obviamente de ponderable envergadura. Por todo lo expuesto, considero se debe hacer lugar al Recurso de Casación intentado por la codemandada en autos. Del voto de la Dra.Sesto de Leiva, en disidencia.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1113, Ley 19.552 Art.18

## DATOS DEL FALLO

CORTE DE JUSTICIA , SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA

(José Ricardo Cáceres Luis Raúl Cippitelli Amelia Sesto de Leiva)

Helguero, Gabino c/ Edecacat S.A. y SOINCO S.A.C.I. s/ Daños y Perjuicios s/ Recurso de Casación

CASACION, 809 del 19 DE MARZO DE 2009

Nro.Fallo: 09300082

---

Identificación SAIJ: 70014547

## SUMARIO

SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO-LOCACIÓN DE OBRA-DAÑOS Y PERJUICIOS A TERCEROS-RESPONSABILIDAD REFLEJA DEL PRINCIPAL:PROCEDENCIA-FUNDAMENTO-TITULARIDAD DE LA SEVIDUMBRE DE PASO DE ELECTRODUCTO DE LA PROPIETARIA DE LA OBRA-BENEFICIARIA DIRECTA DE LA OBRA-EJERCICIO VIRTUAL DEL CONTROL DE LA OBRA-CULPA IN ELIGENDO E IN VIGILANDO DEL COMITENTE CONDENA SOLIDARIA:PROCEDENCIA

La responsabilidad refleja por lo hecho por otro se explica a través de una culpa propia del responsable. Con esta comprensión, la responsabilidad del principal armoniza con el sistema general del Código Civil, que radica en la culpa de la persona a quien se exige responsabilidad. Ahora bien, el principal no es el agente que obra el acto dañoso y, sin embargo, se lo obliga a responder. Por lo tanto, resulta razonable concluir que si al principal, pese a no ser el sujeto del acto dañoso, se lo toma responsable, ha de ser porque la ley ha considerado que él fue culpable, dadas las circunstancias, por no haber evitado el perjuicio. En el caso, queda claro que la titular de la servidumbre administrativa de paso es EDECAT S.A. y, por ende, es la beneficiaria directa de la obra a construirse, esto es el electroducto. También queda claro que la contratista que efectuaría la obra indicada (SOINCO S.A.C.I.) ya había sido contratada, dentro del marco de un Proyecto Técnico aprobado por EDECAT S.A. Por lo tanto, si la Empresa concesionaria del servicio de energía eléctrica, para ampliar su actividad comercial, ha recurrido a la actividad de un tercero (SOINCO S.A.C.I.) que obró para ella, debió extremar los recaudos para elegir a quien desempeñara el cometido sin riesgo para terceros, y además vigilarlo convenientemente con esa misma finalidad. Aquí es donde discrepo respecto al dictamen de la Procuradora General Subrogante, en cuanto considera que no se infiere de la causa el ejercicio virtual como mínimo del control de la obra, cuando resulta ser que la Autorización de paso de electroducto refiere a la extensión de una línea de Alta Tensión que está incluida en el Proyecto Técnico aprobado por la empresa contratante, que es la titular de la servidumbre administrativa y, por ende, la beneficiaria directa de la obra de electroducto a construirse. En consecuencia, existe una responsabilidad objetiva, existe daño a un tercero, que resulta ser el propietario del inmueble sometido a servidumbre administrativa de electroducto, y existe una responsabilidad refleja por parte del dueño de la obra, que no puede ser exonerada por cuanto es válido concluir que eligió un instrumento deficiente o que no lo vigiló como debía hacerlo. El comitente, en consecuencia, merece reproche por la culpa con que ha actuado, ya que no ha sabido evitar que la empresa contratada, en el despliegue de lo encomendado, causara el daño que ocasionó. Del voto del Dr. Cáceres, por la mayoría

## DATOS DEL FALLO

CORTE DE JUSTICIA , SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA

(José Ricardo Cáceres Luis Raúl Cippitelli Amelia Sesto de Leiva)

Helguero, Gabino c/ Edecacat S.A. y SOINCO S.A.C.I. s/ Daños y Perjuicios s/ Recurso de Casación

CASACION, 809 del 19 DE MARZO DE 2009

Nro.Fallo: 09300082



# DOCTRINA

## La legitimación activa sustancial en la responsabilidad civil por ruina producida en edificios u obras inmuebles destinados a larga duración

LIEBER, HERMAN BERNARDO

Publicación: www.saij.jus.gov.ar, 1999

### SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-BIENES INMUEBLES-RUINA DE LA COSA-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA-RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA-DAÑOS Y PERJUICIOS-IDEMNIZACIÓN-LEGITIMACION ACTIVA

1.1. Pensamos tras la huella abierta por Lorenzetti<sup>1</sup>, en el presupuesto liminar de la responsabilidad civil como una "relación jurídica". 1.2. Esta denominación comprende esquemáticamente una vinculación subjetiva bilateral puramente dinámica, caracterizada por el conflicto de partes y cuya materia tolera la actuación del responsable sobre el damnificado por el incumplimiento. 1.3. El equilibrio, - atribulado desideratum-, resulta a la larga encarrilado mediante la aplicación de un correctivo externo; la ecuación legal de contenido económico, -ironiza el asunto Pantaleón<sup>2</sup> "(...) Al rico su riqueza y al pobre su pobreza..."- , que impone la traslación del equivalente al costo del daño, desde el bolsillo del deudor a las arcas del acreedor con apoyo en el título que Ivonne Lambert Faivre<sup>3</sup> designó como " crédito de indemnización". 1.4. La condición de sujetos de esta "relación jurídica" arremete desde el orden legal sustantivo que "polarizando" la figura decide y asigna, - en un extremo-, la licencia para pretender y por el otro lacra la suerte de ser requerido. Ello centralmente, bajo un criterio de eficiencia económica que aspira a concretar una adecuada difusión de la reparación. 1.5. Para despuntar una de las variadas emanaciones que comprende el fenómeno consignamos nuestro interés en la actuación de los "personajes"<sup>4</sup> de la construcción, dentro del ámbito de la responsabilidad negocial por ruina del art. 1646 CC. , dedicando esta primera entrega al dilema de la legitimación activa sustancial, tras calar especialmente en la situación del causahabiente a título singular. 1.6. La cuestión vuelve a presentar la peregrina disyuntiva, todavía vigente en derecho argentino, entre la solución aquiliana o contractual para viabilizar la responsabilidad del constructor frente al tercer adquirente de la obra a título particular. 1.7. Adelantamos, - agitados por la compulsión axiológica- nuestra inclinación hacia las tesis "contractualistas". Las razones son elocuentes: Esta afiliación mejora sensiblemente la posición del damnificado frente a la conjetura de una contienda enmarcada en disposiciones extracontractuales, ya que le permite gozar de los beneficios de la presunción de causalidad y de culpabilidad, - esta última para algunos-, (ámbito que entornamos para recorrer en una próxima oportunidad), del art- 1646 CC. aligerando decididamente su trabajo probatorio. Cuando de otra

---

<sup>1</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis, "El sistema de responsabilidad civil: Una deuda de responsabilidad, un crédito de indemnización o una relación jurídica", LL. 1993, C., págs. 1146 y sigtes.

<sup>2</sup> Pantaleón, Fernando, "Responsabilidad médica y responsabilidad de la Administración. Cuadernos Civitas. Primera edición, 1995, pág.8.

<sup>3</sup> Lambert Faivre, Ivonne, "La evolución de la responsabilidad civil de una deuda de responsabilidad a un crédito de indemnización". En Alterini A.A. - López Cabana, Roberto M., "Derecho de daños", editorial La Ley, Buenos Aires, 1992, págs. 123.

<sup>4</sup> Mosset Iturraspe, Jorge, "Responsabilidad por daños", Rubinzal Culzoni, Editores, Santa Fe, pág. 131.

manera, emergiendo entre los escombros debería acreditar de forma cabal para obtener el resarcimiento, de acuerdo a los principios generales, la causa del daño y la responsabilidad de su autor. Acompasando el caso con la ideología favor victimae que postula el "derecho de daños".

## EL TITULO. LA LEGITIMACIÓN ACTIVA SUSTANCIAL. CASO DEL CAUSA HABIENTE A TÍTULO PARTICULAR. FUNDAMENTO LEGAL.

2.1. La manda contenida en el art. 1646 CC. juega en el terreno contractual de la locación de obra y pena al constructor con una indemnización a favor del comitente del opus, por su ruina total o parcial, cuando la causa del daño se afina en un vicio de la construcción, defecto del suelo o mala calidad de los materiales; dentro del plazo de garantía decenal, contado desde la recepción de la edificación por parte del comitente. 2.2. Mas aún, el referido gravámen abraza a otros sujetos participantes en su factura, el director de obra y también el proyectista. Así lo ordena la ley "(...) Según las circunstancias (...)". 2.3. Se predica, inclusive, que su extensión comprende al subempresario por la parte de obra que ha ejecutado y cayó en ruina<sup>5</sup>. 2.4. En nada desluce el carácter convencional de la responsabilidad de los locadores el cruce de la frontera virtual que marca el hito del art. 1107 CC. Al contrario, la irrefragable adscripción contractual de la categoría se desprende, tanto de la situación metodológica, - su regulación es administrada dentro del area de previsión de un contrato típico-, como de la orientación que describe la fuente genética; tramada en coincidencia con su antecedente francés<sup>6</sup>. 2.5. Pues el comitente engarza con las "figuras" de la construcción mediante diferentes pactos de locación de obra material e intelectual. Los arrendadores asumen la prestación conforme las *leges artium* de la profesión, de manera de no causar daños. Si los perjuicios aparecen, los deudores incumplen un deber previamente asumido. Rezzónico<sup>7</sup> enmarca la materia con rigurosa precisión, justificándola como un aprovechamiento del concepto de causalidad recíproca presente en los contratos conmutativos. 2.6. Tratándose entonces de una responsabilidad de fuente negocial, la legitimación activa, ante la ausencia de específico señalamiento normativo, -acatamos la certera observación que aporta Aparicio<sup>8</sup>, "(...) La ley no ha individualizado (...) la persona a la cual se responde (...)"-, liba entonces la esperada solución del principio general contenido en el art. 1195 CC. Por ello encontramos la posesión del título para pretender en manos del patrono que contrató y sus herederos o sucesores universales. 2.7. Kemelmajer de Carlucci<sup>9</sup> nos conduce en la misma dirección. Marca que una primera interpretación gramatical del mismo art. 1646 CC. autoriza a fomentar dicho remate pues exige como presupuesto material de su aplicación " Que la obra haya sido recibida por quien la encargó (...)". 2.8. Por ello carecen de acción el inquilino, el acreedor hipotecario, el simple ocupante, el transeúnte, etc. 2.9. El esquivo arreglo expreso es también infrecuente en derecho comparado. Una excepción la enseña el art. 1669 del código italiano: "Cuando se trata de edificios o de otras cosas inmuebles destinados por su naturaleza a larga duración si, en el curso de diez años contados a partir de su terminación, la obra, por vicio del suelo o por defecto de la construcción, se arruina en todo o en parte, o bien presenta evidente peligro de ruina o graves defectos, el empresario es responsable frente al comitente y sus causahabientes, siempre que se haya hecho la denuncia dentro de un año desde el descubrimiento. El derecho del comitente prescribe al año de la denuncia"<sup>10</sup>. 2.10. La doctrina, con esfuerzo valorativo ampara bajo la acción contractual al tercero, sucesor a título singular a quien se le transmitió la cosa. Así se refrenda la extensión o traspaso de la garantía prodigada al dueño primitivo

---

<sup>5</sup> Spota, Alberto G., "Instituciones de derecho civil. Contratos", vol. 5, pág. 466, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1980.

<sup>6</sup> Pascual, Adolfo Luis, "El contrato de locación de obra en la ley 17.711. Exámen y crítica de la reforma del Código Civil, editora Platense, tomo 3, pág. 236.

<sup>7</sup> Rezzónico, "Estudio de los contratos", 3era. edición, pág. 806.

<sup>8</sup> Aparicio, Juan Manuel, "La locación de obra y las reformas introducidas al Código Civil por la ley 17.711", Editorial Plus Ultra, pág. 53.

<sup>9</sup> Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Algunas reflexiones en torno a la responsabilidad civil de los profesionales de la construcción", Revista jurídica de San Isidro n.18, enero/junio de 1982, pág.131.

<sup>10</sup> Traducción de Aparicio, ob. cit., pág. cit.

de la obra, pese a la mutación real, siempre que la defeción se presente dentro de los diez años años de recibida la construcción por quien la encomendó. En concurrencia con las acciones causales que detenta el adquirente contra el enajenante. 2.11. La jurista citada repasa con puntilliosidad prusiana la secuencia de fundamentos que habilitan la venia contractual del causahabiente a título particular para accionar la palanca del reclamo contra el constructor. 2.12. Ella encuentra que el apoyo legal, en una de sus acepciones se recostaría sobre la figura de los contratos con estipulación a favor de terceros, tenido del art. 504 CC. La convención articula al comitente que contrató para sí y en favor de quien adquiera la cosa consolidándose su derecho con la adhesión de eficacia prestada por el beneficiario. Así embolsa el título idóneo para requerir. De esta manera presenta el cuadro Kemelmajer. 2.13. Pretendemos ser claros pese a los dobleces que ofrece el material. El profesor Piaggio<sup>11</sup>, a quien recurrimos en pos de transparencia explica con soltura la mecánica del tipo legal: "La estipulación a favor de terceros es un procedimiento instrumental por el que mediante un acto jurídico, una parte (...) , que actúa sin vínculo de representación y en virtud de un interés digno de tutela, obtiene de otra (...) la promesa de efectuar en beneficio de un tercero (...) una determinada prestación. Este tercero, que ha permanecido ajeno al acto básico, adquiere así un derecho autónomo y directo, ejercitable contra el promitente sin necesidad de intervencón del estipulante. El tercero, además, si bien tiene acción para exigir el cumplimiento, no es parte del contrato". 2.14. El suministro es primordialmente práctico y la aplicación alcanza variadas situaciones jurídicas. Sobre todo progresa eficazmente en el ámbito de la responsabilidad médica, como lo indica el señalado autor, otorgando por ejemplo al paciente afiliado a la obra social o contratante de un plan de cobertura "prepaga" acción directa contra el médico de "cartilla" con quien aquel no negoció para exigir el cumplimiento de la prestación anudada con el ente de salud, tanto como la consecuente indemnización de daños derivados de una práctica deficiente que le concede instruir por el régimen contractual de responsabilidad<sup>12</sup>, sin, por supuesto, descartar otros usos que la misma abstracción del dispositivo consiente, debiéndose atender con prudencia, en cada caso, las especificidades que presente su contenido.

2.15. En resumen, en la adaptación que reproducimos, la aplicación del diagrama descrito habilita el respaldo que ciñe al tercer adquirente no contratante a la titularidad del crédito, quien entonces por derecho propio, en caso de ruina podrá desplazar su pretensión resarcitoria contra el constructor, sin obstáculos, por la senda contractual.

2.16. La convención, como lo revela este apretado análisis acuerda implícitamente a un tercero, el subadquirente, un derecho subjetivo para exigir el cumplimiento al autor de la obra. 2.17. En otro costado pesa con identidad propia la idea de garantía como sustrato de la legitimación del adquirente. El constructor, director de obra y proyectista avalan la buena ejecución de los trabajos, y la carga progresa tanto frente al comitente como a su derechohabiente. Tesis a la que adhiere Spota<sup>13</sup>. 2.18. Esta ampliación de la fianza legal encaja en el cuadro de la norma del art. 2096 CC. que en el caso de evicción permite desandar el camino y demandar además del enajenante, también a su predecesor. Solución que regula los ejes, merced a la analogía, -art. 16 CC. - la acción derivada de los vicios redhibitorios, aunque esta última, - es cierto-, se presente maniatada en la práctica por el evanescente plazo prescriptivo de 3 meses que le defiere el art. 4041 CC. 2.19. Otra posición que proyecta del mismo modo una representación de la garantía se alimenta en el hirsuto régimen legal del sucesor a título particular de los arts. 3267 y 3268 CC. y la nota al art. 2096 CC. para empaquetar el aval decenal junto a la cosa transmitida y como accesoria de esta; ello pese a la hermenéutica disonante excitada por la apostilla plantada al pie del propio art. 3268 CC. Moción que corre en tándem con la que se aposenta sobre el art. 575 CC. diseñada para las obligaciones de dar y análogamente emplazada en la máxima del nemo plus iuris contenida en el art. 3270 CC. 2.20. El art. 3268 CC. dispone: "El sucesor particular no puede pretender aquellos derechos de su autor, aún cuando se refieran al objeto transmitido, no se fundan en obligaciones que pasen del autor al sucesor, a menos que en virtud de la ley o de un contrato, esos derechos deban ser considerados como un accesorio del objeto adquirido".

---

<sup>11</sup> Piaggio, Anibal Norberto, "La responsabilidad del médico de cartilla frente a los damnificados", Ediciones Jurídicas Cuyo, págs. 1908.

<sup>12</sup> Corte de casación italiana, Cass. Civ., sez I, sentencia del 4/2/88, no.1136, en Piaggio, Anibal Norberto, ob. cit., pág. 198, cita 15.

<sup>13</sup> Spota, Alberto G., ob. cit., pág. 469

2.21. La inquietud, indudablemente encamina el análisis hacia el "cardado" de la noción jurídica de "accesorio". 2.22. La figura dibuja un contorno huidizo. Pese a ello cedió ante la comprensión finalista de Salas<sup>14</sup>. De tal modo deben considerarse como complementarios: "(...) Los derechos creados en vista de la cosa transmitida; así pasan al sucesor singular(...) todos los derechos (...) cuyo cumplimiento no conserva ningún interés para el titular una vez realizada la transmisión(...)" 2.23. Empero, en contra circula la vis restrictiva propuesta por Albello<sup>15</sup>. Es refractaria a la transmisión que acople la acción de responsabilidad a los causahabientes del locatario. Textualmente: "(...) La transferencia está limitada a aquellos derechos que pueden considerarse estrictamente vinculados con el contrato por representar en lo atinente a él una natural y jurídica accesión (...)" Salvo que medie una cesión específica y expresa (...)" "(...) No es dable incluir entre los accesorios, un derecho nacido de una relación diversa entre el vendedor y un tercero que se muestra autónoma e independiente de la relación de transferencia de propiedad mencionada (...)" 2.24. En derecho extranjero, Gianatassio<sup>16</sup>, con viscoso apego a la estampa de la obligación inherente a la cosa favorece el juicio que avala el traspaso. Deduce la conclusión precedente de la dinámica ambulatoria observada en el cambio de sujeto activo operado tras la enajenación de la obra al tercer adquirente. 2.25. La opacidad que acecha a este programa se proyecta en nuestro ordenamiento legal desde la enseñanza aquilatada in re "Dodero"<sup>17</sup>. El plenario se pronunció contra la transmisión al adquirente de la responsabilidad derivada de los daños producidos con la cosa cedida cuando la causa del perjuicio es anterior a la citada enajenación. Resuelto pretorianamente que la obligación emergente del art. 1113 CC. no acuña el sello "propter rem", el mismo razonamiento se desplegó para sosegar los resuellos del art. 1646 CC. 2.26. Nosotros cuestionamos esta postulación. Entendemos que a fin superar confusiones debe desbrozarse del ámbito situacional cuya aplicación dió lugar a la sanción del acuerdo citado, esto es una hipótesis de responsabilidad extracontractual, a secas, dentro de la que se pretendió liar al tercero víctima de un daño proveniente del inmueble vecino con el actual propietario cuando la causa del desmedro es anterior a la enajenación referida, de aquel otro cuyo factum, como se observa con transparencia tiende su plataforma de trabajo dentro del amojonado contorno contractual. 2.27. Finalmente, la destacada catedrática cuyana menea su criterio en pro de acoplar al desplazamiento real la garantía que la cosa carece de vicios para causar daños como complementaria del objeto transferido. La nota al art. 2096 CC. auspicia esta solución: "(...) El que transmite la propiedad de una cosa, se juzga que transmite también todos los derechos reales y personales que le corresponden por razón de dicha cosa (...)"<sup>18</sup>. 2.28. De esta manera la fianza se elastiza hasta cubrir la legitimación del adquirente singular para desplazar su pretensión resarcitoria por el riel contractual, siempre que no trascienda el plazo de caducidad y sin limitación alguna en el número de transmisiones. 2.29. A nuestro parecer tratándose el empresario de un tercero respecto de la relación jurídica concluída con la transmisión del dominio, el adquirente deberá cumplir la conditio iuris de acreditar su derecho de acuerdo con la imposición que prescribe el art. 2505 CC. in fine. 2.30. Concurrentemente, la fuerza del orden público que prohíbe la dispensa contractual de responsabilidad es un tifón que arrasa el límite de la vinculación entre el constructor y su comitente, actuando como verdadero apoyo del nexo imputativo para propagar los alcances del deber hasta visar la acción del causahabiente. 2.31. Una interpretación distinta importaría tanto como impedir al domino el pleno ejercicio de las acciones derivadas de su título, con lo cual indirectamente se le estaría restringiendo el derecho; situación expresamente vedada por la ley (arg. Art. 2612 CC.) 2.32. Las fórmulas reseñadas, todas de carácter funcional, - a nuestro parecer-, reúnen méritos retóricos parejos para comunicar el imperativo de justicia que subyace bajo sus proposiciones, ello mas allá de la dificultad práctica que ofrece la implementación de alguna de ellas. No se nos escapa, por otra parte, que el exacerbado despliegue dialéctico roza el umbral de una hermenéutica forzada, pues estos razonamientos amparan, en definitiva, la "licencia jurídica" indispensable para

---

<sup>14</sup> Salas, Acdeel, "Obligaciones, contratos y otros ensayos", Depalma, Buenos Aires, 1982, pág. 220.

<sup>15</sup> Albello, "En nuovo digesto italiano", Turín 1937, tomo I, pág. 527, cita de Aparicio en ob. cit.

<sup>16</sup> Gianatassio, "L'Appalto", Milán 1967, pág. 212, cita de Aparicio en ob. cit.

<sup>17</sup> CNCiv., en pleno: "Dodero, Hipólito C. c/Consortio de Propieatrios Neuquén 586/88/90 y otro", JA, 1977-II-586.

<sup>18</sup> Kemelmajer de Carlucci, Aída, ob. cit., pág.

neutralizar las disfunciones axiológicas que una vez más promueve nuestro sistema legal, sustentado en un doble régimen de responsabilidad. 2.33. Por ello aplaudimos de pie el esfuerzo intelectual desplegado por la doctrina, - pone enfáticamente el punto sobre la "i"-, para integrar el título convencional del sucesor particular de oposición al constructor. Solución que propulsamos por su recto contenido de equidad.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: [www.sajj.jus.gov.ar](http://www.sajj.jus.gov.ar)

Fecha: 1999

REVISTA: 0000 Página: 0001

Editorial:

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.16, Ley 340 Art.504, Ley 340 Art.575, Ley 340 Art.1107, Ley 340 Art.1113, Ley 340 Art.1195, Ley 340 Art.1646, Ley 340 Art.2096, Ley 340 Art.2505 (In fine), Ley 340 Art.2612, Ley 340 Art.3267 al 3268, Ley 340 Art.3268, Ley 340 Art.3270, Ley 340 Art.4041

Ref. Jurisprudenciales: "Dodero, Hipólito C. c/Consortio de Propietarios Neuquén 586/88/90 y otro", C.N.Civ. en pleno, JA, 1977-II-586.

# **Responsabilidad legal del constructor "teoría piramidal"**

RONDINA, HOMERO

Publicación: ZEUS, 15 DE ABRIL DE 1996

## **SUMARIO**

### **RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR: LIMITES-RUINA**

Se propone la teoría piramidal, como instrumento de interpretación de normas complejas que regulan la responsabilidad del constructor, determinando su amplitud para evitar la irracionalidad, sin que sea tampoco tan menguada como para que una función social y de servicio tan calificada como es la construcción pueda representar un peligro para clientes, propietarios o comitentes. La responsabilidad del constructor tiene un período de extensa proyección y cobertura, son los primeros tiempos de garantía decenal, luego tiende a la agudización y acortamiento de esa garantía para apuntar a un vértice que concentra la responsabilidad: terminará el plazo de garantía a los 120 meses, respondiendo sólo de ruinas graves, de resquebrajamiento y pérdida de la capacidad estática o estructural, con amenaza de ruina total, de inhabilitación, con pérdida de la seguridad y estabilidad y con notoria depreciación como bien inmobiliario-constructivo. Esta piramidalidad debe interpretarse en sentido técnico y material además del temporal o cronológico. Las razones jurídicas para esta postura son: que todo contrato de obra más o menos complejo deja de ser una locación para convertirse en una especie de sociedad; cuando el código habla de inadmisibilidad de la dispensa contractual de responsabilidad por ruina total o parcial, se refiere a la excusa, sería incorrecto entender que excluye la limitación de responsabilidad, desde el punto de vista técnico, además hay que tener presente que es distinto un edificio moderno por la tecnología.

## **DATOS DE PUBLICACIÓN**

Publicación: ZEUS

Fecha: 15 DE ABRIL DE 1996

REVISTA: 5403 Página: 0002

Editorial: ZEUS EDITORA S.R.L.

## **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646 al 1647

# **Problemática legal de la construcción. Patologías en el contrato y en la obra**

**RONDINA, HOMERO**

Publicación: ZEUS, 9 DE SETIEMBRE DE 1993

## **SUMARIO**

### **LOCACIÓN DE OBRA-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-RESPONSABILIDAD CIVIL-PRESCRIPCIÓN**

En el proceso constructivo se encuentran dos partes o sujetos: El propietario, comitente o dueño de la obra y el arquitecto, ingeniero o constructor que, a partir de un proyecto inicia el proceso de ejecución hasta la conclusión de la edificación. Los contratos de obra o contrato de construcción son de tracto sucesivo. Las obligaciones del comitente o propietario se limitan generalmente a la entrega del terreno y al pago del precio de la obra en todos los rubros o ítems contratados. El arquitecto o constructor asume responsabilidades y obligaciones que le devienen de la ley y del propio contrato, asumiendo el profesional los incumplimientos, inejecuciones o mala ejecución de la edificación por parte de quienes trabajan para él. También tiene obligaciones legales dadas por los reglamentos profesionales, reglamentos específicos de la construcción que dictan y supervisan los organismos estatales y los códigos de ética profesional. El constructor es responsable tanto de la "falta de conformidad del trabajo con lo estipulado" como de los vicios, fallas o defectos que puedan derivarse en los defectos de la construcción, o en problemas del suelo o en la mala calidad de los materiales. La responsabilidad del constructor es imperativa de orden público y para que sea aplicable debe producirse la ruina dentro de los 10 años de recibida la obra, el plazo de prescripción de la acción será de 1 año desde que se produjo la ruina, cuando el vicio, defecto o falla permanece oculto y no pudo ser advertido al momento en que el propietario recibió la obra, tiene 60 días para denunciarlos a partir del descubrimiento del problema. Recibida la obra, si existen vicios que se ven o defectos aparentes, si el propietario no reclama, el acto de la recepción purga los vicios o defectos.

## **DATOS DE PUBLICACIÓN**

Publicación: ZEUS

Fecha: 9 DE SETIEMBRE DE 1993

REVISTA: 0000 Página: 0002

Editorial: ZEUS EDITORA S.R.L.

## **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1629, Ley 340 Art.1631

# **La responsabilidad del constructor (ante vicios ocultos, ruinas y derrumbes)**

RONDINA, HOMERO

Publicación: JURISPRUDENCIA ARGENTINA, 3 DE JUNIO DE 1992

## **SUMARIO**

DAÑOS Y PERJUICIOS-RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR-RUINA-VICIO OCULTO-VICIOS REDHIBITORIOS-RESPONSABILIDAD OBJETIVA

La actividad de la construcción genera normalmente grandes riesgos, pudiendo concluir en lamentables tragedias, tanto en el lapso de ejecución de la obra, como en los plazos de garantía (garantía que extiende la responsabilidad del constructor por el término de diez años desde la entrega o recepción del edificio). Frente a los casos de fallas o daños derivados de la mala ejecución de una obra, la ley no quiere que las víctimas queden sin reparación, por lo que establece una amplia cobertura de responsabilidad, ampliando el universo de los garantes o responsables. Se trata de una responsabilidad amplia, material y objetiva, con discernimiento de la culpa, ya que frente a lo riesgoso que resulta atribuir negligencia, imprudencia o impericia en el arte o profesión a los profesionales y contratistas de la obra, la responsabilidad surge, hallan existido o no, conductas reprochables en la actuación de los mismos frente a la obra. En esta materia se responde por Imperativo de la Ley, haya no existido culpa en la proyección y ejecución del edificio. Ante el comitente o propietario de una obra, siempre existirá quien responda por los daños, fallas, vicios aparentes y ocultos, defectos o vicios redhibitorios. Y esa responsabilidad es amplia, conjunta e indistinta entre todos los agentes y actores del hecho constructivo, en beneficio del comitente o propietario. El artículo 1631 establece que "el empresario responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra". Con lo que quedan excluidos de responsabilidad, aquellas personas que cumplan órdenes o ejecuten directivas dadas por su patrón o por los profesionales. Por empresario se entiende todo aquel que sea protagonista de ideas y proyectos. La Municipalidad y sus funcionarios tampoco responden, dado que no ejercen dirección, supervisión ni vigilancia de materiales, mano de obra o soluciones técnicas adoptadas.

## **DATOS DE PUBLICACIÓN**

Publicación: JURISPRUDENCIA ARGENTINA

Fecha: 3 DE JUNIO DE 1992

REVISTA: 0000 Página: 0001

Editorial: JURISPRUDENCIA ARGENTINA S.A.

## **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1631, Ley 340 Art.1646, Ley 340 Art.1647



# Contrato de locación de obra y derecho de retención

BARBIER, EDUARDO ANTONIO

Publicación: LA LEY, 12 DE MAYO DE 1992

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-DERECHO DE RETENCION:PROCEDENCIA; REQUISITOS

El derecho de retención es la facultad que tiene el tenedor de una cosa ajena, para conservar la posesión de ella hasta el pago de lo que se le debe por razón de esa misma cosa. Encuentra su fundamento en la necesidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; así la parte que cumple sus obligaciones, puede compeler a la otra a cumplir las suyas. Los presupuestos son: tenencia de la cosa por quien invoca el derecho de retención; existencia de un crédito a favor del tenedor; que el crédito exista por razón de esa misma cosa. Estos presupuestos no existieron en autos "Mordoj, C. Dobrik", por lo que la Cámara decretó la ilegitimidad del derecho de retención ejercido por el actor. Las partes celebraron un contrato de locación de obra, por el cual el locador - Demandado -, se comprometió a realizar construcciones en el inmueble del locatario - Actor - no concluyéndose éstas, en el plazo previsto. El locatario intimó y luego resolvió el contrato, tomando posesión del inmueble; y retuvo las herramientas del locador que estaban en aquél, invocando un derecho de retención. El locador desplegó su actividad en forma insuficiente, lo que originó un crédito a favor del locatario. Pero ese crédito no provino de la cosa sobre la que se ejerció el derecho de retención, sino de una actividad. Por lo que falta la conexidad entre la cosa y el crédito nacido de la actividad. Además el locatario retuvo cosas que no le fueron entregadas por el locador, apoderándose de las mismas en forma ilegítima, siendo en consecuencia, ilegítimo el derecho de retención.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: LA LEY

Fecha: 12 DE MAYO DE 1992

REVISTA: 0091 Página: 0005

Editorial: LA LEY S.A.E. e I.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.3939 Ref. Jurisprudenciales: "Martinez de Taddia C., c/Capelloto, H.", S.C.B.A., 15/07/1958., CNCiv., Sala B, 29/07/1976, L.L. , 1976 - C, 397. , "Mordoj, Samuel c/Bobrik, Mariano", C.N.Civ., Sala C, 15/03/1990.

## REF. BIBLIOGRÁFICAS

-Acuña Anzorena, "El Derecho de Retención en el Derecho Argentino", N. 61, Buenos Aires, 1929

-Leiva Fernandez, Luis "El Derecho de Retención: su Aplicación y las Relaciones Reales que Establecen", E.D. , 50 - 276, Pto. 1. Spota, "Derecho de Retención", N. 264.

# **Locación de obra (la interpretación de la voluntad. La función judicial y los peritajes. La cláusula penal: funciones y revisión judicial)**

GHERSI, CARLOS

Publicación: LA LEY, 15 DE JULIO DE 1991

## **SUMARIO**

LOCACIÓN DE OBRA-INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO-AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD-PRUEBA PERICIAL-INSPECCIÓN OCULAR-CLAUSULA PENAL-REVISIÓN JUDICIAL

En el caso "Sococia S.A. contra Interieur Forma S.A.", la actora demandó por incumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios. Alega que no existió identidad entre el trabajo ejecutado y lo prometido en el contrato. Segunda Instancia, rechaza la demanda, haciendo lugar a la reconvenición de la demandada; responsabilizando a la actora, por el saldo del precio convenido. Hubo entre las partes una negociación individual, que se materializó a través del presupuesto presentado por la demandada; los pagos efectuados por la actora implicaron la aceptación del mismo. Para calificar jurídicamente la conducta del obligado, el juez, a partir del presupuesto (base de la negociación), debió integrar los demás elementos subjetivos y objetivos de la misma; concluyendo que hubo cumplimiento de lo pactado.

La actora, encontrándose en el mismo plano económico y cultural que la demandada, pudo detallar en un instrumento, el resultado perseguido. En cambio aceptó el presupuesto, con lo que consintió en lo expuesto en él. Además el resultado de la obra, no pudo ser otro, teniendo en cuenta la estructura del edificio. El peritaje judicial es idóneo para definir una cuestión. Pero cuando se trata de cuestiones de alta tecnología, el juez no puede (mediante una inspección ocular), obviar un dictamen producido por un experto con conocimientos técnicos especializados; estaría contraponiendo medios probatorios de desigualdad científica o tecnológica. La aplicación, de la cláusula penal no debe superar la tasa máxima de operabilidad en plaza; el juez tiene la función de revisión, para evitar el abuso de interés.

## **DATOS DE PUBLICACIÓN**

Publicación: LA LEY

Fecha: 15 DE JULIO DE 1991

REVISTA: 0131 Página: 0003

Editorial: LA LEY S.A.E. e I.

## **REFERENCIAS**

Referencias Normativas: Ley 340 Art.901 al 902, Ley 340 Art.909, Ley 340 Art.923, Ley 340 Art.1493

Ref. Jurisprudenciales: "Sococia S.A. c/Interieur Forma S.A. ", C.N.Civ., Sala F, 22/12/1989.

## **REF. BIBLIOGRÁFICAS**

-Zago y Garrido. "Contratos Civiles y Comerciales", T. II, Parte Especial, P. 339, Ed. Universidad, Bs. As. ,1988.

-Gheri, Carlos "Contratos Civiles y Comerciales, Figuras Contractuales Modernas. Locación de Obra", P. 376, Ed. Astrea, Bs. As. , 1990.

-Rezzonico, Juan. "La Calificación e Integración del Contrato" en obra "Contratos", Homenaje a Mosset Iturraspe , P. 37, Ed. La Rocca , Bs. As. , 1988.

-Gheri, Carlos "Reparación de Daños", Página 37, Editorial Universidad, Buenos Aires , 1987.

- Alterini y López Cabana "Cuestiones Modernas de Responsabilidad", Ed. L.L., Bs. As., 1988.

# Propiedad del buque en construcción

SIMONE, OSVALDO BLAS

Publicación: RIDAT (REVISTA INTERAMERICANA DE DERECHO AEREO Y TURISMO), 30 DE JULIO DE 1988

## SUMARIO

CONSTRUCCIÓN DE BUQUE: NATURALEZA JURÍDICA-ADQUISICIÓN DEL DOMINIO-VENTA DE COSA FUTURA-LOCACIÓN DE OBRA-QUIEBRA

La adquisición de un buque en construcción reviste particularidades por ser una cosa futura materializada con su construcción. Difiere de la construcción de un inmueble porque su dominio pertenece al propietario del suelo, del que es accesorio; y de la construcción de bienes muebles por su naturaleza, que invalida su prescripción adquisitiva instantánea. El contrato de adquisición de un buque en construcción vincula al constructor con el propietario que encarga la obra, de dos formas: a) por cuenta propia y b) por empresa, encargo o destajo. La naturaleza jurídica de este contrato es controvertida se discute si se trata de una venta de cosa futura o una res nova. Se afirma que es una cosa futura distinta, ajena a los materiales que la integran, condicionada a que llegue a existir. Su propiedad como derecho real crea una relación persona - cosa que no resulta de una res nova porque es inexistente al formalizarse el convenio. El Derecho de la Navegación prevé la tutela de los derechos del comitente reconociéndole la propiedad de la construcción publicando el contrato antes que su estructura y materialización se exterioricen. Esta seguridad jurídica permitiría al comitente destinar la construcción a la navegación para la que estaba destinada, independientemente de factores económicos que sufriera el constructor, quien puede llegar a la quiebra o cesación de pagos. Puede el comitente legítimamente reivindicar el buque como titular del dominio sin tener que incorporarse a la lista de acreedores quirografarios evitando la afectación del buque. Actualmente la tutela del dominio del buque en construcción está en cabeza del comitente.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: RIDAT (REVISTA INTERAMERICANA DE DERECHO AEREO Y TURISMO)

Fecha: 30 DE JULIO DE 1988

REVISTA: 0017 Página: 0023

Editorial: ORG.OF. DE LA COM.INTERAM. DE JURISTAS EN DERECHO AEREO Y ESPACIAL .

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley Extranjera Art.23 (CÓDIGO FRANCES ), Ley Extranjera Art.189 (CÓDIGO DE COMERCIO PORTUGUES ), Ley Extranjera Art.191 (CÓDIGO DE COMERCIO RUMANO ), Ley Extranjera Art.815 (CÓDIGO ITALIANO ), Ley 20.094 Art.148

# La responsabilidad civil del médico en el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial.

LORENZETTI, RICARDO

Publicación: LA LEY, 1988

## SUMARIO

RESPONSABILIDAD MÉDICA-RESPONSABILIDAD CIVIL-UNIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES-MALA PRAXIS-CULPA (CIVIL)-LOCACIÓN DE OBRA-CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO-OBLIGACIONES DE MEDIO-INDEMNIZACIÓN

El proyecto de unificación innova profundamente en el tema de la responsabilidad civil del médico. Según este proyecto el contrato de servicios profesionales quedaría tipificado como una locación de obra. Según esta postura, el profesional ejecuta una prestación no subordinada que encierra un resultado mediano no garantizado -la curación- y un resultado inmediato -la ejecución técnica-prometido y garantizado en su eficacia. En caso de incumplimiento el paciente deberá demostrar la celebración del contrato y el daño causado, el profesional deberá probar que obró sin culpa. Para la reforma el incumplimiento sin culpa es una eximente. El médico deberá demostrar haber prestado una conducta adecuada, de acuerdo con la naturaleza de la obligación y circunstancias de tiempo, persona y lugar. Las probanzas siempre serán hechos positivos. Las indemnizaciones serán soportadas por el sector prestador de servicios; quien además se encuentra en mejores condiciones económicas, y ha obtenido provecho de la actividad eventualmente dañosa. La consecuencia perniciosa será la burocratización de la medicina, atendiendo a la necesidad de documentar la prestación en mira a una posible defensa y a la necesidad de guardarla por un plazo de cinco Años.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: LA LEY

Fecha: 1988

TOMO: 1988 Letra: B Página: 0904

Editorial: LA LEY S.A.E. e I.

## REF. BIBLIOGRÁFICAS

-LORENZETTI, R. "RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS MEDICOS", Ed. RUBINZEL Y CULZONI.

-BUERES. "RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS MEDICOS", Ed. DEPALMA, 1979.

-GHERSI, CARLOS. "RESPONSABILIDAD POR PRESTACION MEDICA ASISTENCIAL", p. 16, Ed. HAMMURABI, 1987.

-MARAÑON, GREGORIO."ALGO MAS SOBRE LA RESPONSABILIDAD MEDICA" DIARIO LA NACIÓN DEL 11-6-1944.

-CALABRESI, GUIDO."EL COSTE DE LOS ACCIDENTES" EN ESPECIAL EL Cap. IV, Ed. ARIEL, 1984.

-ALTERINI, ATILIO."CONTORNOS ACTUALES DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL", p. 14, Ed. ABELEDO PERROT, 1987.

-ROSEMBEERG, LEO."LA CARGA DE LA PRUEBA", p. 319, 3ra. Edición, Ed. EJE, 1956.

# El contrato de juego mecánico y la locación de obra

SPOTA, ALBERTO GASPAR

Publicación: LA LEY, 1988

## SUMARIO

DAÑOS Y PERJUICIOS-PARQUE DE DIVERSIONES:NATURALEZA JURÍDICA-DEBER DE SEGURIDAD-CONTRATO DE JUEGO MECÁNICO-LOCACIÓN DE OBRA-OBLIGACIONES DE RESULTADO

La sentencia de Primera Instancia en el caso "Mason, Silva A. c. Zanon Hnos. Itaipark S.A. ", al hablar de una responsabilidad de naturaleza contractual es correcta. El acto que vincula a las partes es un contrato en virtud del cual una de ellas asiste a un parque de diversiones, paga el precio del boleto y concurre a un determinado juego. La relación jurídica encuadra en una locación de obra y el locador asume una obligación de resultado, y no una simple obligación de medio. Además el locador de obra, en este caso, tratándose de un contrato de transporte asume frente al pasajero una prestación de seguridad. En el supuesto de los juegos mecánicos, la responsabilidad que asume el empresario es contractual, pero también es una responsabilidad presumida del dueño y del guardián de la cosa dañosa, sea la responsabilidad objetiva del dueño o guardián de la cosa viciosa o riesgosa. La responsabilidad contractual no obsta a la existencia de la responsabilidad objetiva. Ello, en primer lugar, porque el empresario de juego mecánico aceptó una obligación de resultado, en el contrato de adhesión que implica el juego mecánico, que no requiere culpa del obligado, sino sólo la demostración de la relación de causalidad entre el hecho de la cosa y el daño ocasionado; y en segundo lugar, porque el contrato de juego mecánico fue la ocasión para que el dependiente del empresario de juego mecánico causara el daño.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: LA LEY

Fecha: 1988

REVISTA: 0000 Página: 0000

Editorial: LA LEY S.A.E. e I.

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.43, Ley 340 Art.522, Ley 340 Art.1107, Ley 340 Art.1113, Ley 2.637 Art.184

Ref. Jurisprudenciales: "Mason Silvia A.c/Zanon Hnos Itaipark, S.A.", Juzgado Nac.Civ. Nro.15 Primera Instancia Firme , 30/11/1987, L.L. , 24/10/1988, P.2.

## REF. BIBLIOGRÁFICAS

-SPOTA, ALBERTO G. "LA PRESUNCION DE RESPONSABILIDAD QUE INCIDE SOBRE EL TRANSPORTADOR EN LOS ACCIDENTES SUFRIDOS POR LOS PASAJEROS", J.A , T.66, P.173.

-SPOTA, ALBERTO G. "REPARACION INTEGRAL POR ACCIDENTES DE TRANSPORTE DE PASAJEROS", J.A. 1956-I, P. 253.

-SPOTA, ALBERTO G., "EL CONTRATO DE TRANSPORTE DE PERSONAS Y LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION POR RESPONSABILIDAD DEL PORTEADOR", J.A. , 1955 - III. P. 124.

# El plazo de garantía y caducidad del artículo 1646 del Código Civil. Alcances y antecedentes históricos

HERNANDEZ, CARLOS A.<sup>19</sup>

Publicación: Revista de Daños N° 2004-2 "Responsabilidad de los profesionales de la construcción", Editorial Rubinzal-Culzoni, 2004, pág. 353 a 375, I.S.B.N. N° 950-727-578-9.

## SUMARIO

LOCACIÓN DE OBRA-INMUEBLES-PLAZO DE GARANTIA-CADUCIDAD-PRESCRIPCIÓN-PLAZO-COMPUTO DEL PLAZO-RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO-VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN-RUINA-VICIO OCULTO-MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES-DERECHO COMPARADO

En las últimas décadas es posible reconocer una clara tendencia a reforzar la protección de los adquirentes de cosas o servicios a través de nuevas garantías. En gran medida, el tema se ha situado en el ámbito de la defensa del consumidor donde se evidencia una expansión de dicho régimen mediante garantías más amplias y rigurosas. Manifestaciones de este fenómeno podemos encontrarlas tanto en el Derecho Comparado como en nuestro país. Así, en Europa, la Directiva 1999/44 CE sobre "Determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo" constituye un buen ejemplo de lo que decimos, por cuanto exige al vendedor la entrega "(...) de un bien que sea conforme al contrato de compraventa"<sup>20</sup>. En cuanto a nuestro ordenamiento jurídico destacamos que la ley 24.240 - luego de la reforma incorporada por la ley 24.999- brinda un régimen integral sobre la materia, al contar los consumidores o usuarios con las siguientes garantías: a) por buen funcionamiento de la cosa (art. 11, 13 y cc); b) por provisión de repuestos y servicio técnico posventa (art. 12); c) por vicios rehdibitorios (art. 18), y d) por la deficiencia en la prestación de servicios (art. 23).

En el ámbito del contrato de obra la cuestión transita por idénticos cauces, ya que, a través de reformas legislativas o de evoluciones jurisprudenciales, diferentes ordenamientos dan cuenta de la misma situación<sup>21</sup>. El tema encuentra su mayor expresión en el régimen de la responsabilidad por ruina cuya notable expansión conceptual tiene el propósito de contribuir no sólo a la seguridad de los edificios destinados a larga duración, sino también a la ampliación de la tutela del crédito de los adquirentes.

Si bien el propósito de este trabajo se limita a estudiar el plazo previsto en el artículo 1646 del Código Civil, creemos que no puede soslayarse el contexto antes expresado, toda vez que, dicho término no sólo constituye un plazo de caducidad -como tradicionalmente ha sido considerado- sino también una valiosa garantía, que exige para su cabal comprensión una interpretación sistemática con la norma general del artículo 1647 bis, por cuanto ambas expresan las seguridades que se brindan a los adquirentes en el ámbito del contrato de obra. Esa es la perspectiva con la cual encararemos este trabajo.

## LA TEMPORALIDAD Y EL DERECHO

---

<sup>19</sup> Profesor Titular Asociado de Derecho Civil III (Contratos) y de Defensa de los Consumidores y Usuarios en la Facultad de Derecho de la U.N.R.; Profesor Titular de Derecho Civil III (Contratos) y Derecho del Consumidor en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la U.C.A.

<sup>20</sup> Ver su artículo 2, párrafo 1. España recepcionó recientemente dicha Directiva mediante la ley 23/2003 del 10 de Julio del año pasado. Ella desarrolla el principio de conformidad en su artículo 3

<sup>21</sup> Recuerda CORDERO LOBATO, E., que en Europa es posible que se dicte en el futuro "(...) una Directiva comunitaria que sea aplicable a las responsabilidades en la construcción", en Comentarios a la ley de ordenación de la edificación, obra colectiva de coautoría de la jurista nombrada junto a CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., Aranzadi, Pamplona, 2000, pág. 300, nota N° 19. Debe aclararse que ya se intentó regular esa materia en la Propuesta de Directiva del Consejo sobre la responsabilidad del prestador de servicios.

La caracterización de los plazos de caducidad en nuestro ordenamiento jurídico Como bien lo recuerda el Profesor Miguel Angel CIURO CALDANI la 'temporalidad' y el 'Derecho' se interpretan<sup>22</sup>. En múltiples supuestos las respuestas jurídicas dan cuenta de esa temporalidad, imbricada a los factores subjetivos, objetivos y espaciales, que se expresa -con sus respectivos matices- en las diferentes ramas del mundo jurídico. En el Derecho de las Obligaciones el tiempo está presente de diferentes maneras. Así, influye en la configuración de la relación obligatoria, permitiendo distinguir los vínculos de ejecución instantánea de los de tracto sucesivo; posibilitando la designación del momento inicial y final de la misma; y contribuyendo a la determinación del plazo señalado para la exigibilidad de la prestación<sup>23</sup>. En otras ocasiones, el transcurso del tiempo sin el correspondiente ejercicio de los derechos opera la prescripción de la acción, como una manera de incentivar la diligencia y afianzar la seguridad jurídica<sup>24</sup>, generando en situaciones especiales efectos más intensos al aniquilar el derecho mismo, tal como ocurre con la caducidad. Se ha afirmado con acierto que la 'caducidad' o 'decadenza' -como la denominan los italianos- es la causa de extinción de un derecho derivada del transcurso del término perentorio establecido -por la ley o el contrato- para su ejercicio. Lejos de culpar la inercia del titular del derecho, responde a las exigencias de algunas situaciones jurídicas que exigen su definición dentro de un término rígidamente determinado<sup>25</sup>.

Debe destacarse que algunos ordenamientos jurídicos cuentan con una regulación general que brinda un marco a todos los supuestos especiales establecidos. Tal es el caso del Código italiano de 1942 que dedica un último Capítulo a la 'decadenza', el que comienza con una norma suficientemente abarcadora que caracteriza a la figura y establece la inaplicabilidad al instituto de las reglas de la prescripción (art. 2964), para luego admitir la caducidad establecida por vía contractual (art. 2965), las causas que la impiden (art. 2966), sus efectos jurídicos (art. 2967), el carácter indisponible de la disciplina legal (art. 2968) y las facultades judiciales con las que se cuenta en tal supuesto (art. 2969). Esta situación contrasta con nuestro Derecho Privado, en donde el Código de Comercio y el Código Civil carecen de normas generales sobre la materia, pese a contar con múltiples casos especiales de caducidad<sup>26</sup>. Ello explica que nuestros autores se preocupen por señalar las diferencias que el instituto presenta con algunas figuras contiguas como la nulidad y la prescripción, lo cual indirectamente permite construir sus perfiles propios. En este sentido, se ha sostenido que la caducidad se diferencia de la nulidad, toda vez que en esta última la invalidez deriva de una causa originaria, concomitante a la celebración, en tanto que la ineficacia del acto caduco surge de una causa posterior<sup>27</sup>. Por su parte, con la prescripción los rasgos diferenciadores se multiplican<sup>28</sup>, destacándose muy especialmente que:

---

<sup>22</sup>"El Derecho, la temporalidad y la transtemporalidad", en Anuario de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario, Rosario, 1981, N° III, Pág. 34.

<sup>23</sup> DIEZ-PICASO, L y GULLÓN, A., Sistema de Derecho Civil, Tecnos, Madrid, 2001, V. II, pág. 153 y ss.

<sup>24</sup> BORDA, G. A., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1983, pág. 10. Estas reflexiones siguen resultando válidas en el Derecho Occidental, ya que por ejemplo, la reciente reforma del BGB ha tendido hacia la unificación de los plazos de prescripción con el propósito de lograr la ampliación de los términos excesivamente cortos y reducir los excesivamente largos a fin de incitar al acreedor a ejercitar sus pretensiones de forma lógica y efectiva. Al respecto puede verse a DOHRMANN, K. J. A., "Un nuevo Derecho de Obligaciones. La reforma 2002 del BGB", en Anuario de Derecho Civil, T. LV - Fasc. III (julio-septiembre), 2002, pág. 1154 En los países musulmanes, sin embargo, la cultura jurídica resulta signada por la idea de perpetuidad de la propiedad, tal como lo pone de manifiesto el Prof. Rodolfo SACCO en su obra Trattato di Diritto Comparato, Utet, Torino, 1999, 472.

<sup>25</sup> BIANCA, C. M. - PATTI, G. - PATTI, S., Lessico di Diritto Civile, Giuffrè Editore, Milan, 1995, pág. 253. En nuestro país, LLAMBÍAS, J.J. define a la caducidad de modo similar, al sostener que "(...) es un modo de extinción de ciertos derechos en razón de la omisión de su ejercicio durante el plazo prefijado por la ley o la voluntad de los particulares", en Tratado de Derecho Civil. Parte General, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1984, T. II, pág. 699.

<sup>26</sup> SALERNO, M. U., reconoce un extenso listado en normas del Código Civil y del Código de Comercio, y en las leyes: registral, de defensa del consumidor, de superficie forestal, de seguros, de sociedades comerciales y de concursos, en Prescripción liberatoria y caducidad, La Ley, Buenos Aires, 2002, pág. 89 y ss.

<sup>27</sup> BORDA, G. A., Tratado de Derecho Civil. Parte General, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1980, pág. 406 y ss.

<sup>28</sup> Al respecto pueden verse: LLAMBÍAS, Tratado ..., op.cit., pág. 700 y BORDA, G. A., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, op. cit., pág. 114 y ss.; SALERNO, Prescripción liberatoria..., pág. 91 y ss.

a) la prescripción tiene vocación de generalidad, en tanto la caducidad se encuentra referida a ciertos derechos en particular; b) la prescripción extingue la acción judicial correspondiente, dejando subsistente la obligación con carácter natural, en tanto que la caducidad hace fenecer el derecho; c) la prescripción tiene siempre origen legal, y la caducidad legal o convencional; d) la prescripción está sujeta a causales de interrupción o suspensión, lo que en principio no se daría frente a plazos de caducidad; e) la prescripción puede ser renunciada, en tanto que, la caducidad es irrenunciable y puede y debe ser aplicada de oficio.

Esta importante labor doctrinaria encaminada a fijar los alcances de la caducidad se ha visto reflejada a nivel jurisprudencial -especialmente con motivo de los casos legales contemplados-<sup>29</sup>, y se ha propuesto consolidar en algunos de los proyectos de reformas al Código Civil. Así, el Proyecto elaborado por la Comisión designada por el decreto 468/92 proponía incorporar al Libro Cuarto un Título relativo a la "Caducidad", con una regulación detallada que, al tiempo que determinaba sus efectos, excluía -en principio- su suspensión e interrupción, proclamaba la invalidez de ciertas cláusulas de caducidad, mencionaba los actos que la impedían, precisaba los alcances de la renuncia a la caducidad y las facultades judiciales<sup>30</sup>. Entre sus fuentes, se aludía al Código italiano de 1942, junto a algunos Códigos latinoamericanos, especialmente el Peruano y el Boliviano. Este criterio ha sido seguido también por el Proyecto de Código Civil de 1998<sup>31</sup>.

La laguna normativa que hoy resulta de la ausencia de un 'régimen general' para los casos de caducidad expresamente reconocidos -como el previsto en el art. 1646 del Código Civil-, no autoriza una aplicación de reglas o principios que vulneren la especialidad del instituto. Asimismo, la circunstancia de venir impuesta la mayoría de las veces a través de normas de orden público -que excepcionan el principio de autonomía de la voluntad-, imposibilita una hermenéutica extensiva o analógica<sup>32</sup>. Por lo demás, cada supuesto debe ser valorado atendiendo a una interpretación histórica y sistemática, abierta a las razones de su reconocimiento y al sentido que presentan en el marco institucional o negocial en el cual se insertan.

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PLAZO DE GARANTÍA PARA LOS CONTRATOS DE OBRA SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LARGA DURACIÓN

El artículo 1646 del Código de VÉLEZ disponía que "Recibida y pagada la obra por el que la encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción, o de vicio de suelo, o de la mala calidad de los materiales, haya o no el constructor puesto los materiales, o hecho la obra en terreno del locatario". Entre otros aspectos, la norma transcrita carecía de un plazo de garantía el cual era habitual en la legislación comparada de la época como lo demuestra la propia nota del Codificador en la que recordaba que los Códigos Civiles francés, italiano, holandés y napolitano limitaban a diez años la responsabilidad del constructor, agregando más adelante que lo mismo hacía el Código de Prusia, y que todo ello, estaba en concordancia con los antecedentes del Derecho Romano<sup>33</sup>.

---

<sup>29</sup> El supuesto previsto en el art. 1646 del Código Civil que habremos de desarrollar en este trabajo es una buena prueba de ello.

<sup>30</sup> Reformas al Código Civil. Proyecto y notas de la Comisión designada por el decreto 468/92, Astrea, Buenos Aires, 1993, pág. 409 y ss.

<sup>31</sup> Este Proyecto dedicaba el Capítulo VII del Libro Séptimo "De las disposiciones comunes a los derechos personales y reales" a la "Caducidad de derechos"; al respecto puede verse Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el de Comercio, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, pág. 602.

<sup>32</sup> Con ello no desconocemos la distinción modernamente admitida entre caducidad relativa a derechos disponibles e indisponibles. Al respecto pueden verse los Proyectos de Reformas al Código Civil citados en las notas anteriores.

<sup>33</sup> Un excepcional trabajo de investigación sobre las fuentes del art. 1646 del Código de Vélez puede verse en un antiguo trabajo publicado por SPOTA, A. G., titulado "Responsabilidad que corresponde al locador de obra por la ruina total o parcial de ésta después de recibida y pagada (art. 1646 del Código Civil)", publicada en J.A. t. XXXVII (1932), pág. 1601 y ss.



Sin afirmarlo, nuestro Código Civil -en su versión originaria- se acercaba a la solución propuesta por Freitas<sup>34</sup>. Recordemos que el inc. 2 del artículo 2794 del Esboço establecía que los empresarios constructores "Aunque la obra haya sido recibida o aprobada por el dueño de ella, y haya sido pagado su precio (art. 2781), serán responsables por su ruina total o parcial o por su destroz, siempre que procedan de vicio de construcción o de vicio de suelo o de mala calidad de los materiales que hayan empleado en la obra" <sup>35</sup>. Con acierto afirmaba SPOTA que"(...) Freitas no seguía la norma general sentada por la mayoría de las legislaciones antiguas y modernas de establecer un plazo durante el cual la responsabilidad del empresario subsiste y a la expiración del cual quedaría libre de toda acción de responsabilidad (...) "<sup>36</sup>.

Al haberse adoptado este criterio -de prescindir de un término de garantía- nuestros autores se vieron obligados a situar el tema en el terreno de la prescripción, en cuyo ámbito era necesario determinar el plazo aplicable y precisar desde cuándo el mismo comenzaba a correr.

En orden a la primera cuestión, las posturas doctrinarias no eran concordantes. Segovia consideraba que la falta de término dejaba espacio al arbitrio judicial, decisión que criticaba por cuanto no veía "(...)equidad ni conveniencia alguna en tener indefinidamente suspendida sobre la cabeza del constructor o sus herederos la responsabilidad por ruina, que puede ser la obra lenta del tiempo o de muchas causas concurrentes"<sup>37</sup>. Machado, luego de preguntarse si la norma entrañaba una responsabilidad perpetua del constructor, respondía que si bien era cierto que el Código no señalaba término, tampoco había "(...)colocado esta acción entre las imprescriptibles"<sup>38</sup>, razón por la cual postulaba que su silencio debía interpretárselo a favor de la libertad del deudor entendiendo que la acción se prescribía a los treinta años. Otros proponían recurrir a la solución del artículo 4023 del Código Civil<sup>39</sup>.

El debate debió zanjarse a nivel judicial. En ese orden cabe traer aquí a colación lo resuelto en la causa "Magliolo de Morixe c/ Cottini Hnos"<sup>40</sup>, por cuanto constituye un precedente de cita obligada. En la misma, el Dr. SALVAT sostuvo que el contrato de obra "(...) impone al constructor la obligación de realizarla en debida forma, con sujeción a lo convenido y a las reglas del arte; si falta a esta obligación y a consecuencia de ello la obra se arruina total o parcialmente, el artículo 1646 del Cód. Civil lo hace responsable en los casos que en esa disposición se determinan; pero esa responsabilidad, aunque esté impuesta por la ley, tiene su base y su fundamento jurídico en el contrato celebrado", agregando que al tratarse de una acción de naturaleza contractual "(...) la prescripción aplicable no sería la del artículo 4037, sino la del 4023, es decir diez años entre presentes y veinte entre ausentes, ya que no existe en nuestro Código Civil una regla especial para el caso particular examinado"<sup>41</sup>.

---

<sup>34</sup> En el mismo sentido APARICIO, J. M., quien valorando la solución afirma que "El Código Civil inspirado en el Esboço, consagró la responsabilidad del constructor por la ruina total o parcial de la obra, sin fijar un plazo de su duración, apartándose, así, de los otros precedentes legislativos antiguos y de la época, que atinada y prudentemente consignaban el término", en *La locación de obra y las reformas introducidas al Código Civil por la ley 17.711, Plus Ultra*, Buenos Aires, 1973, pág. 46. En sentido contrario citamos la opinión de PASCUAL, quien entiende que la falta de determinación de un plazo para hacer jugar la responsabilidad del constructor debía atribuirse a un mero descuido u olvido, por cuanto "(...) parece inadmisibles que su verdadera intención fuese establecer una responsabilidad temporalmente indefinida o perpetua, que no se compadece con el criterio que impera en esa estructura legal", en *"El contrato de locación de obra en la ley 17.711"* investigación incorporada a *Examen y crítica de la reforma del Código Civil*, Editora Platense, La Plata, 1974, T. 3 (Contratos-Reales), pág. 243 y ss.

<sup>35</sup> A.T.DE FREITAS, *Código Civil*, traducción castellana, García Santos y Roldán, Buenos Aires, 1909, pág. 169.

<sup>36</sup> SPOTA, "Responsabilidad que corresponde al locador (.....)", op. cit., pág. 1607.

<sup>37</sup> *Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas hechas por el Dr. L. SEGOVIA*, P. E. Coni Editor, Buenos Aires, 1881, pág. 448, nota 181.

<sup>38</sup> *Exposición y Comentario del Código Civil argentino*, Librería e Imprenta Europea de M. A. Rosas, Buenos Aires, 1917, T. IV, pág. 436.

<sup>39</sup> El viejo texto -hoy modificado por la reforma introducida por la ley 17.711- disponía que "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años entre presentes y veinte entre ausentes, aunque la deuda esté garantizada con hipoteca".

<sup>40</sup> *Cámara Civil 2ª de la Capital*, 05/02/31, J.A. T. XXXVII (1932), pág. 1601 y ss.

<sup>41</sup> *Idem*, pág. 1631.

Esta línea de razonamiento fue afirmándose en la jurisprudencia posterior, incluso en los años precedentes a la reforma de la ley 17.711<sup>42</sup>, al mismo tiempo que iba consolidándose a nivel doctrinal<sup>43</sup>.

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción, y mas allá de las dudas en cuanto a cuál era la solución más razonable, las respuestas estaban a la vista dado que la opción consistía en hacer correr la prescripción desde la fecha de recepción de la obra o desde que la ruina se había producido. Las opiniones estaban divididas aunque primaba el criterio sostenido por SPOTA en su tesis doctoral publicada en el año 1934. En ella, afirmaba que en nuestro Código Civil "(...) sólo existe un plazo de prescripción de la acción personal por daños y perjuicios. Considerar que la acción se prescribe a contar del día de la ruina es una solución que -prescindiendo de su concordancia con las disposiciones legales- tiene los inconvenientes que señala Abello. Sin embargo, a nuestro juicio, no cabe, ante el rigor de los principios, otra solución que la enunciada por el Ingeniero Durrieu: el plazo de 10 o 20 años se cuenta a partir de la ruina total o parcial por vicio de construcción, del suelo o de la mala calidad de los materiales"<sup>44</sup>.

## LA GARANTÍA POR RUINA DE LA OBRA EN EL DERECHO COMPARADO CONTEMPORÁNEO: LA EXPERIENCIA ITALIANA, FRANCESA Y ESPAÑOLA

Durante el siglo XX los modelos sobre la responsabilidad por ruina, especialmente en el tema en estudio, se fueron perfeccionando. En ese sentido debemos comenzar refiriendo al Proyecto franco italiano de "Código de las Obligaciones y de los Contratos" del año 1927, que consagró un régimen innovador para las obras sobre inmuebles destinados a larga duración, estableciendo un concepto amplio de ruina y un plazo de garantía que se articulaba con un término de denuncia y otro de prescripción<sup>45</sup>. El texto inspiró al art. 1669 del Código italiano de 1942 que establece que "Cuando se trate de edificios o de otras cosas inmuebles destinadas por su naturaleza a larga duración si, en el curso de diez años del cumplimiento, la obra, por vicio del suelo o por defecto de la construcción, se arruina en todo o en parte, o presenta evidente peligro de ruina o graves defectos, el constructor es responsable frente al comitente y sus herederos, siempre que se haya hecho la denuncia dentro de un año del descubrimiento. El derecho del comitente se prescribe al año de la denuncia". Otro hito en este proceso de 'aggiornamento' lo constituye la reforma del Code Napoléon mediante la ley 78-12 del 4 de enero de 1978, concretada con el propósito de superar las dificultades hermenéuticas generadas por los arts. 1792 y 2270<sup>46</sup>. Ella ha inspirado, a su vez, a la ley española sobre "Ordenación de la edificación" N° 38 del 5 de Noviembre de 1999<sup>47</sup>, que regula el proceso de construcción de edificios, su calidad y seguridad a través de una normativa especial que convierte en supletoria la disciplina del Código Civil<sup>48</sup>. Conforme recuerda SANTOS MORÓN "La nueva ley no alude ya a la ruina de la obra y

---

<sup>42</sup> Así, en la causa "Velazco, Francisco c/ Aloisio, Antonio", CCC, 1 & Bahía Blanca, 15/06/65, se sostuvo que la responsabilidad por ruina "(...) es de naturaleza contractual y prescribe a los diez años (...)", J.A. T. 1966-I, pág. 277.

<sup>43</sup> Un buen ejemplo de lo que decimos lo encontramos en REZZÓNICO, L. M., Estudios de los contratos en nuestro Derecho Civil, Depalma, Buenos Aires, 1969 (Tercera Edición), pág. 820 y ss.

<sup>44</sup> La tesis fue apadrinada por el Dr. Salvat, obtuvo el premio Profesor Eduardo Prayones y fue publicada bajo el título Locación de obra, por la Casa Editora Méndez, Buenos Aires, 1934. La cita transcripta corresponde a la pág. 223.

<sup>45</sup> El art. 522 proyectado decía que "Quando però si tratti di edifici o di altre opere immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se nel corso di dieci anni dal compimento l'opera rovina in tutto o in parte, o presenta evidente pericolo di rovina o in fine se si manifestano gravi difetti, sempre per vizio di costruzione o per vizio del suolo, l'appaltatore è responsabile. La denuncia deve essere fatta entro sessanta giorni dalla scoperta. L'azione deve essere intentata entro due anni dalla denuncia. Questa disposizione si applica anche al caso dell'art. 519", Provveditorato Generale dello Stato Libreria, Roma, 1928 (Anno VI).

<sup>46</sup> Pueden encontrarse valiosas consideraciones sobre la evolución del régimen originario en PLANIOL, M. y RIPERT, J., Tratado de Derecho Civil Francés, traducción española de M. Díaz Cruz, Cultural S.A., Habana, 1940, T. XI, pág. 192 y ss. Asimismo H., L. y J. MAZEAUD, Lecciones de Derecho Civil, traducción de L. Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962, Parte III, T. IV, pág. 363 y ss.

<sup>47</sup> Así lo reconoce CORDERO LOBATO, E., en Comentarios a la ley de ordenación (...), op. cit., pág. 311.

<sup>48</sup> DíEZ-PICAZO y GULLÓN, Sistema de Derecho Civil, op. cit., pág. 389.

se refiere a daños derivados de diversos tipos de defectos constructivos. En realidad, partiendo de la ampliación del concepto 'ruina' por obra de la jurisprudencia la doctrina ya indicaba que podía sustituirse tal requisito por la mera presencia de 'defectos de construcción' en el edificio. La ley regula tres tipos de daños: los que comprometen directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, los que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad y los que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras<sup>49</sup>. Mediante la incorporación legislativa de las categorías jurídicas de defectos de 'estabilidad' o 'habitabilidad' de la obra, el legislador ibérico expandió el supuesto tradicional de 'ruina'<sup>50</sup>, en tanto que a través de los defectos de 'terminación' pretendió brindar garantía a todo tipo de desperfecto, sea oculto, o aparente, en este último caso, debidamente denunciado mediante la pertinente reserva al tiempo de la recepción de la obra. El régimen, sin embargo, limita el resarcimiento a los daños materiales causados en el edificio por los vicios o defectos que se especifican<sup>51</sup>.

En ese contexto la reformulación de los plazos de garantía resultaba obligada. Así, lo hizo el apartado 1 del artículo 17 de la ley citada en cuanto dispuso que las personas físicas y jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responden frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos "(...) a) Durante diez años de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio; b) Durante tres años de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1. letra c del artículo 3. El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año".

La solución presenta una evidente coherencia, ya que al tiempo que se expanden los alcances de los 'vicios' y de la 'ruina', se reformulan los plazos de garantía, teniendo en cuenta para su determinación la magnitud del evento dañoso. La pluralidad de términos resulta además apropiada, por cuanto se adecua mejor a la complejidad del fenómeno en estudio, difícil de encasillar a través de normas rígidas<sup>52</sup>. Finalmente, su tratamiento como plazos de 'caducidad' constituye un acierto, ya que conforme lo explicamos, a sus respectivos vencimientos se opera la extinción de la responsabilidad por los defectos mencionados, con independencia de la buena o mala fe del enajenante<sup>53</sup>.

## EL RÉGIMEN ARGENTINO DESPUÉS DE LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA LEY 17.711

V.1. Fuentes, alcances y valoración de la nueva norma. El plazo de garantía y caducidad. Su articulación con el término de prescripción Recuerda SPOTA que para la redacción del nuevo artículo 1646 del Código Civil se tuvieron en cuenta las consideraciones formuladas por BIBILONI en su Anteproyecto de Reformas, el que se había inspirado en el Proyecto franco italiano de las obligaciones

---

<sup>49</sup> SANTOS MORÓN, en Comentarios a la ley de ordenación de la edificación, dirigida por PAREJO ALFONSO, y coordinada por M. I. FELIÉ REY y M. N. DE LA SERNA BILBAO, Tecnos, Madrid, 2001, pág. 334.

<sup>50</sup> SANTOS MORÓN considera que la reforma amplía el concepto de ruina más allá de las rígidas fronteras la estabilidad del edificio. Así, incluye a los resquicios en la fachada de un edificio que permiten la penetración de agua y corrientes de aire; a los rellanos de escalera con pendientes hacia el interior de las viviendas que causan entrada de agua de lluvia; pozo séptico insuficiente; red de saneamientos ineficaz; etc. Idem, pág. 336.

<sup>51</sup> Recuerda CORDERO LOBATO que la solución es la contraria en Francia "(...) en donde se estima que la responsabilidad del art. 1792 del Code cubre todos los daños causados por el vicio o defecto constructivo, de tal forma que el daño resarcible conforme a ese precepto sería mayor que el interés a asegurar, limitado -éste sí- a los daños materiales causados al edificio", en Comentarios a la ley de ordenación (...), op. cit., pág. 301, nota N° 31.

<sup>52</sup> DIEZ-PICAZO y GULLÓN recuerdan que "La construcción de edificios se abordaba en el Código civil en el arrendamiento de obra, hasta el punto que sin error puede afirmarse que era la edificación el presupuesto de sus normas. Pero ante la complejidad técnica que hoy ha alcanzado el proceso constructivo, y la calidad y seguridad que se exigen a los edificios, las normas del Código civil no resultaban apropiadas para abarcar aquel proceso. De ahí la promulgación de la Ley 38/1999 (...)", Sistema (...), op. cit., pág. 389.

<sup>53</sup> CORDERO LOBATO., en Comentarios a la ley de ordenación de la edificación, op. cit., pág. 341.

de 1927, que a su vez -y conforme lo vimos- influyó sobre el Código Civil italiano de 1942<sup>54</sup>. Más allá de algunas variantes, la simple lectura del artículo 1767 del Anteproyecto citado lo pone de manifiesto. Recordemos que el mismo disponía que "Si se trata de edificios, o de construcciones inmuebles, destinadas a larga duración y la obra se arruina, o presenta peligro evidente de ruina, o se manifiestan defectos graves de construcción, dentro de los diez años de concluida la obra, causados por deficiencia de trabajo, o de los materiales, o del suelo, el empresario es responsable. Debe denunciarse a éste, el hecho dentro de los sesenta días de descubierto. La acción debe intentarse dentro de los dos años de la denuncia"<sup>55</sup>.

Conjugando estos antecedentes, la reforma del 68' precisó el tipo de obra alcanzado por la responsabilidad por ruina, los sujetos obligados, los límites de la autonomía de la voluntad y los plazos de garantía, caducidad y prescripción<sup>56</sup>.

En lo que concierne a este trabajo, la ley 17.711 partía de la premisa de reputar injusta la solución del Codificador de no consignar un plazo de garantía<sup>57</sup>, por cuanto no sólo suponía desconocer la tradición jurídica -casi universal en la materia- sino que además exageraba la responsabilidad del locador "...hasta el extremo de pretender que, prácticamente, se transforme en cuidador ad infinitum de la bondad de lo que realizara"<sup>58</sup>.

Por tanto, lo establecido en el párrafo segundo del vigente artículo 1646 del Código Civil, en cuanto dispone que "Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquella", supuso sustraer el tema de los dominios exclusivos de la prescripción para situarlo en el más adecuado esquema de articulación entre los plazos de garantía, caducidad y prescripción.

Pensamos por ello, que la gran novedad fue receptar un plazo de garantía a fin de enmarcar la responsabilidad por ruina después de entregada la obra, que actuara -en ese contexto comercial- como una exigencia de mínimos atento a su carácter de orden público, dejando librada a la autonomía de la voluntad el término máximo de aquella garantía. En ese mismo sentido se ha dicho que no resulta dudosa la conveniencia de la reforma en cuanto "(...) la distinción entre garantía y prescripción es útil y ventajosa y porque atento el carácter de orden público que asume la responsabilidad del empresario, aquel plazo puede válidamente ampliarse mediante acuerdo expreso de partes, aunque nunca disminuirse, ya que ello podría traer aparejada una burla a los deberes que asume el locador"<sup>59</sup>.

El plazo de garantía actúa además como término de caducidad, ya que, su mero transcurso sin que se opere la ruina, producirá la extinción del derecho reconocido. Así lo admiten pacíficamente nuestra doctrina<sup>60</sup> y jurisprudencia<sup>61</sup>. Por el contrario, el hecho ruinógeno acaecido dentro del plazo de garantía

---

<sup>54</sup> Instituciones de Derecho Civil. Contratos, Depalma, Buenos Aires, 1979, Vol. V, pág. 454. Sobre este mismo tema el Dr. ANDORNO ha dicho que "La reforma se inspiró en el art. 1669 del Código Civil italiano de 1942, que también ha sido seguida por el nuevo Código Civil portugués, art. 1225 (...)", en "Responsabilidad civil por ruina del edificio", L.L. Litoral, 1997, pág. 261. En sentido concordante ver a TRIGO REPRESAS, F. A., "Responsabilidad civil por ruina de edificio, en obras destinadas a larga duración", RCyS, Enero-Febrero de 2004, pág. 61.

<sup>55</sup> Reforma del Código Civil. Anteproyecto de Juan Antonio Bibiloni, Gmo. Kraft Ltda, Buenos Aires, 1939, Tomo II, pág. 381.

<sup>56</sup> SPOTA, Instituciones de Derecho Civil..., op. cit., pág. 455.

<sup>57</sup> G. A. BORDA, La reforma de 1968 al Código Civil, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1971, pág. 337.

<sup>58</sup> A. L. PASCUAL, "El contrato de locación de obra en la ley 17.711", op. cit., pág. 244.

<sup>59</sup> Idem, pág. 245.

<sup>60</sup> APARICIO, La locación de obra y..., op. cit. pág. 47; GHERSI, C. A. y WEINGARTEN, C., Código Civil. Análisis jurisprudencial, comentado, concordado y anotado, Nova Tesis, Rosario, 2003, T. II, pág. 824; LORENZETTI, R., Tratado de los contratos, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2000, T. II, 718; MOSSET ITURRASPE, J., Responsabilidad por daños, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1998, T. II, pág. 330; NICOLAU, N., en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, dirigido por BUERES, A. J. y coordinado por HIGHTON, E., Hammurabbi, Buenos Aires, 2002, pág. 652; TRIGO REPRESAS, F. A. y LÓPEZ MESA, M. J., Tratado de la responsabilidad civil, La Ley, Buenos Aires, 2004, T. II, pág. 617. En la doctrina colectiva pueden verse las conclusiones de la Comisión Nº 1 de las Cuartas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, San Rafael, Mendoza, 1976, El derecho privado en la argentina. Conclusiones de congresos y jornadas de los últimos treinta años, Universidad Notarial Argentina, Buenos Aires, 1991, pág. 168.

permitirá el ejercicio de las facultades reconocidas en el artículo 1646 del Código Civil, quedando sujeta la acción al plazo de prescripción de un año a contar desde su producción. V.2. Las nuevas fronteras entre los vicios ocultos y la responsabilidad por ruina: su incidencia sobre los plazos de caducidad y prescripción La concepción rígida que tradicionalmente imperó a la hora de fijar el alcance de la ruina de la obra, ligada a la noción de estabilidad, parece hoy perder terreno en el ámbito doctrinario y jurisprudencial, lo cual se proyecta sobre el régimen aplicable en orden a plazos de garantía, caducidad y prescripción.

Recordemos que la reforma de la ley 17.711 -a diferencia de sus fuentes-, no contempló a los 'defectos graves' como hechos generadores de ruina, que parecían quedar circunscriptos exclusivamente al ámbito de los vicios ocultos. Si bien aún hoy existen voces autorizadas que siguen afirmando que la responsabilidad del artículo 1646 surgirá cuando la ruina se haya producido<sup>62</sup>, hay quienes proponen ampliar el concepto al caso del peligro de ruina<sup>63</sup> e incluso a los graves defectos. En esta última dirección puede situarse a la corriente jurisprudencial que entiende que "Existen vicios ocultos calificables como ruina cuando las fallas no comprometen la estabilidad del edificio, ya que no es necesaria la caída actual o inminente de la obra para que la ruina se configure, siendo suficiente con que los deterioros impidan el aprovechamiento, debiendo analizarse la prueba producida para determinar si los vicios tienen la gravedad necesaria para atribuirles carácter de ruina"<sup>64</sup>. De modo concordante también se sostuvo que "Para que exista ruina no es necesario que las fallas comprometan la estabilidad o solidez del edificio, pues basta que las deficiencias impidan el normal uso y goce de la cosa, desnaturalicen el fin de la obra o impidan su aprovechamiento adecuado (...)"<sup>65</sup>.

Lógicamente, en todos los precedentes citados, la caducidad y prescripción fue juzgada a luz de lo previsto en el artículo 1646 del Código Civil.

La doctrina especializada ha valorado esta apertura. SALERNO considera que esta jurisprudencia plantea un enfoque novedoso porque asimila el supuesto de ruina a la aparición de vicios ocultos de cierta significación, aclarando que aunque un defecto oculto no produzca de manera inmediata la ruina puede presentar tal "(...) magnitud como para asimilar ambas situaciones"<sup>66</sup>. De este modo se busca una armoniosa integración entre la norma general del artículo 1647 bis con la solución especial del artículo 1646, resolviéndose los graves problemas derivados de la falta de plazos de garantía y caducidad para los defectos ocultos contemplados en la norma citada en primer término<sup>67</sup>.

Es evidente que los nuevos horizontes interpretativos no sólo han acercado el artículo 1646 a la literalidad de sus fuentes, sino que además le han dado al instituto una notable flexibilidad, en sintonía con los modelos jurídicos contemporáneos. Además, y de este modo, se va consolidando una postura que había comenzado a perfilarse con cierta fuerza después de la reforma del 68'. Recordamos en ese

---

<sup>61</sup> Entre muchas otras sentencias pueden verse la causa "Bona Dea SRL c/ Lew Hnos S.A.", CNCom., Sala A, 11/02/97, L.L. T. 1997-F, pág. 234, donde se sostuvo que "La acción de responsabilidad por deterioro o ruina de la obra prescribe al año de acaecida, siempre que sobrevenga dentro del plazo decenal de garantía establecido por el art. 1646 del Cód. Civil, que también funciona como un plazo de caducidad".

<sup>62</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, F., Teoría de los contratos, Tomo 4, Parte Especial (3), Zavallía, Buenos Aires, 1993, pág. 273. El argumento principal que esgrime el destacado jurista tucumano es la discordancia existente entre las fuentes de la reforma y la redacción del nuevo artículo 1646.

<sup>63</sup> GASTALDI, J. M., entiende que la ruina debe ser interpretada de forma amplia de modo de "(...) cubrir todos aquellos supuestos en que la obra realizada se encuentra comprometida en cuanto a su 'sólidoz o estabilidad'", en "El contrato de obra y la ruina del edificio", L.L. T. 1992-D, pág. 24.

<sup>64</sup> "Consorcio de Copropietarios Avda. Libertador Gral. San Martín 4496/98 c/ Edificadora Libertador", CNCiv., Sala F, 29/04/91, L.L. T. 1992-D, pág. 25.

<sup>65</sup> "Proyectos especiales Mar del Plata Sociedad del Estado c/ Seminara S.A.", SCBuenos Aires, 07/07/98, L.L. Buenos Aires, T. 1998, pág. 1357. En sentido concordante "Barone, Felipe c/ Clasca, Ricardo", CNCiv., Sala H, 19/12/96, L.L. T. 1997-C, pág. 250.

<sup>66</sup> "La ruina de la obra no es un juego de palabras", L.L. T. 1992-B, pág. 28.

<sup>67</sup> NICOLAU aborda en profundidad este problema y realiza una mirada crítica de las diferentes posturas ensayadas desde la perspectiva del artículo 1647 bis, en Código Civil y normas complementarias..., op. cit., pág. 664 y ss.

sentido la opinión de PASCUAL quien afirmaba que debía considerarse configurada la ruina cuando los daños alcanzaran una acentuada importancia, aún cuando no comprometieran la solidez o estabilidad del edificio<sup>68</sup>.

### V. 3. Cómputo y suspensión del plazo de caducidad

El artículo 1646 refiere a la 'recepción' como el momento a partir del cual comienza a correr la garantía con su correspondiente plazo de caducidad. Si bien resulta incontrovertible que el texto descarta su aplicación cuando la recepción no se haya producido<sup>69</sup>, no es menos cierto que la expresión resulta equívoca por cuanto aquella no siempre supone la conformidad o aceptación de la obra por el dueño. Afirma con acierto LORENZETTI que el locatario puede "(...) manifestar expresamente que no la acepta, o que la acepta parcialmente impugnando los trabajos adicionales, o que la acepta sin renunciar a la acción de daños de la mora, o que la acepta tomando un plazo adicional para impugnar algunos vicios aparentes sobre los que tiene algunas dudas que necesita aclarar"<sup>70</sup>.

Por ello, el cómputo del referido plazo ha sido objeto de discusiones en nuestra doctrina. Para algunos, el mismo debía comenzar a contar aún frente a una 'recepción provisoria', puesto que en ella el dueño entra en la posesión inmediata de la obra<sup>71</sup>. Para otros, la recepción decenal del artículo 1646 del Código Civil "(...) sólo empieza a correr a partir de la recepción definitiva"<sup>72</sup>, puesto que "(...) una recepción provisional todavía no implica aprobación y puede seguirse luego el rechazo de la obra"<sup>73</sup>. Este último criterio -que entendemos acertado- ha sido recogido por algunos de los proyectos de reformas. Tal el caso del Proyecto de 1998 que disponía en el artículo 1199 que para aplicarse la responsabilidad por ruina el daño debía "...producirse dentro de los diez años de aceptada la obra"<sup>74</sup>. El criterio ya había sido introducido en el Proyecto de Código Civil de 1987 y en el Proyecto de 1993 de la Comisión Federal, aunque en estos últimos casos con motivo de los vicios ocultos<sup>75</sup>.

La jurisprudencia ha adoptado esta última postura. En reiteradas oportunidades sostuvo que "Tanto el art. 1646 del Código Civil como el art. 1647 bis del mismo ordenamiento se refieren a la recepción definitiva y no a la provisional"<sup>76</sup>.

---

<sup>68</sup> ASCUAL, A. L., "El contrato de locación de obra en la ley 17.711", op. cit., pág. 242. Para fundar su postura el autor recordaba que "La jurisprudencia ha contemplado diversos supuestos específicos, declarando que dentro de las previsiones legales debe incorporarse el hundimiento de los pisos, la humedad generalizada, o las rajaduras aparecidas en los muros o tabiques divisorios como consecuencia de un asentamiento del terreno". Los supuestos guardan una asombrosa coincidencia con los señalados por SANTOS MORÓN en el Derecho español, quien los encuadra en los casos de ruina provenientes de los defectos constructivos que afectan la habitabilidad de la obra. El detalle puede verse en nota 29. Del mismo modo, G. A. BORDA sintetiza con su habitual claridad que en nuestro derecho "No es necesario un derrumbe o destrucción de la cosa; basta con un deterioro importante", Tratado de Derecho Civil. Contratos, Perrot, Buenos Aires, 1979, T. II, pág. 141.

<sup>69</sup> En la causa "Luna, Margarita M. c/ Malicia, Orlandino", CCC Bahía Blanca, Sala I, 27/10/87, L.L. T. 1988, pág. 75, se sostuvo que "Si no hay recepción de la obra no puede accionarse por ruina en función del art. 1646 del Cód. Civ. Esta acción (...) presupone la recepción a partir de la cual rige el ámbito temporal decenal (...)".

<sup>70</sup> R. LORENZETTI, Tratado de los contratos, op. cit., pág. 694.

<sup>71</sup> A. TRIGO REPRESAS y M. J. LÓPEZ MESA, Tratado de la responsabilidad civil, op. cit., pág. 618, quienes citan en su apoyo la autorizada opinión de la Dra. Aída KEMELMAJER DE CARLUCCI. SPOTA ha sido el gran inspirador de esta tesis. Ver Instituciones de Derecho Civil..., op. cit., pág. 465.

<sup>72</sup> MOSSET ITURRASPE, Responsabilidad por daños, op. cit., pág. 325.

<sup>73</sup> F. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Teoría de los contratos, op. cit., pág. 277.

<sup>74</sup> Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio, op. cit., pág. 376. En el dictamen de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación el texto aparece bajo el número 1175.

<sup>75</sup> El proyecto citado en último término proyectaba incorporar un párrafo al art. 1647 bis que disponía que "Cuando se ha convenido un plazo de garantía para que el locatario verifique la obra o compruebe su funcionamiento, o fuera de uso otorgarlo, su recepción se considerará provisional y no hará presumir su aceptación", Unificación de la Legislación Civil y Comercial. Proyecto de 1993, Zavallía, Buenos Aires, 1994, pág. 64.

<sup>76</sup> "Barone, Felipe c/ Clasca, Ricardo", op. cit., pág. 251. En sentido concordante, "Luna, Margarita M. c/ Malicia, Orlandino", CCC Bahía Blanca, Sala I, 27/10/87, L.L. T. 1988, pág. 79 y "Bona Dea SRL c/ Lew Hnos S.A.", op. cit., pág. 236.

Existe conformidad, en cambio, en cuanto a que el plazo de garantía y caducidad del artículo 1646 no se encuentra sujeto a suspensión o interrupción alguna<sup>77</sup>.

Por otra parte, en ciertas ocasiones, resulta un problema particularmente complejo determinar el acaecimiento de la ruina. Esta cuestión reviste interés ya que no sólo fija el comienzo del plazo de prescripción, sino que además, condiciona que el supuesto se encuentre comprendido dentro del plazo de garantía. Como bien se ha dicho, "Los casos extremos de derrumbe total de una obra, donde la instantaneidad y contundencia del hecho permite establecer un momento preciso de producción de la ruina, parecen presentar menores inconvenientes a la hora de dilucidar aquella cuestión"<sup>78</sup>. En cambio, "Los supuestos de ruina que generan ineptitud funcional de la obra -equiparados a la ruina en sentido estricto-, resultan, de mayor complejidad para el intérprete"<sup>79</sup>, exigiendo allí un minucioso estudio de las circunstancias fácticas del caso.

## LA EXTENSIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA FRENTE A LA RUINA DE LA OBRA. LA CUESTIÓN EN LOS PROYECTOS DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL

Conforme hemos visto, la reforma de la ley 17.711 incorporó un plazo de garantía de diez años, considerado como un término 'razonable' para juzgar la responsabilidad por ruina.

Sin embargo, no han faltado críticas a la extensión del término legal. Así, en el ámbito jurisprudencial se sostuvo que si bien el artículo 1646 del Código Civil garantiza la solidez y seguridad del inmueble por el plazo de diez años, se entiende que el mismo "(...) debería sobrepasar en muchísimos años más ese lapso"<sup>80</sup>. En esa misma corriente de opinión cabe citar al Proyecto de Código Civil elaborado por la Comisión designada por decreto del P.E.N. N°468/92, en cuanto disponía en su artículo 1185 que "Para que sea aplicable esta responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los veinte años de recibida la obra (...)". El régimen proyectado se integraba además con la reformulación que se proponía a la regulación de los vicios redhibitorios, en donde se consagraba para la comercialización de inmuebles un plazo de garantía de diez años desde que el vicio se tornare ostensible<sup>81</sup>.

En el Derecho Comparado, la tendencia parece otra, de acuerdo a lo que hemos expuesto en los puntos anteriores, especialmente en los modelos más recientes donde se observa la postura de mantener el plazo de garantía decenal para los supuestos en los que se ve comprometida la estabilidad o solidez del edificio y a reducirlo en aquellos casos en donde se ve afectada su habitabilidad o funcionalidad.

Algunos países latinoamericanos no parecen estar ajenos a estas soluciones<sup>82</sup>. Es el caso de Uruguay, en donde ZAFIR -criticando la solución vigente que contiene un plazo único de garantía por cualquier

---

<sup>77</sup> A. L. PASCUAL, "El contrato de locación de obra en la ley 17.711", op. cit., pág. 242 y A. TRIGO REPRESAS y M. J. LÓPEZ MESA, Tratado de la responsabilidad civil, op. cit., pág. 617. En el derecho español CORDERO LOBATO recuerda que "Las reclamaciones de los propietarios ni interrumpen ni suspenden el plazo de garantía, aunque sobre la reparación efectuada por el responsable, en su caso, se abrirá un nuevo plazo de garantía (...)", en Comentarios a la ley de ordenación (...), op. cit., pág. 341. Consideramos que esta solución es la misma en nuestro derecho toda vez que la pretensión de reconstrucción de la obra resulta legítima. En sentido concordante al reconocimiento de la facultad de solicitar la reposición de la cosa a su estado anterior puede verse a LORENZETTI, Tratado de los contratos, op. cit., pág. 717.

<sup>78</sup> "Consortio de Propietarios Santa Fe 588/596 c/ Rizzieve Pilón S.A.", CCC, Paraná, Sala II, 25/08/97, L.L. Litoral T. 1998-2, pág. 262.

<sup>79</sup> "Bergenfeld, Marcos c/ Perella Terreil, Luis", CNCiv., Sala L, 22/03/90, L.L. T. 1992-D, pág. 28.

<sup>80</sup> Idem.

<sup>81</sup> El artículo 928 proyectaba que "Las acciones nacidas de esta garantía prescribirán al año de entregada o puesta en funcionamiento la cosa mueble en el modo previsto en el contrato, o desde que el vicio se hiciera aparante si la cosa fuere inmueble. Estas acciones no podrán ser ejercidas en ningún caso pasados los diez años desde la entrega o puesta en funcionamiento de la cosa", Reformas al Código Civil, op. cit., pág. 189. En las notas se indicaba como fuente el artículo 2181 Bis del Proyecto de Código Civil de 1987.

<sup>82</sup> Sin embargo, el Código Civil de Paraguay sólo contempla el caso de responsabilidad por ruina. El artículo 860 dispone que "Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, el constructor es responsable por su ruina total o parcial o peligro evidente de ruina, si ésta procede de vicios de construcción, de vicios de suelo, o de mala calidad de los materiales, cualquiera fuere quien los haya suministrado. Para que sea aplicable la responsabilidad, la ruina deberá producirse dentro de los diez años de recibida la obra. La responsabilidad que este artículo impone no será dispensable contractualmente y se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista, según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieran corresponder". Un

tipo de vicios por el término de diez años<sup>83</sup>- nos recuerda que "(...) se intenta proyectar una reforma legislativa estableciéndose un plazo de garantía por diez años para aquellos vicios que puedan producir la ruina y que atañen a la seguridad de la construcción; y un plazo de cinco años para los restantes vicios o defectos que no afecten la solidez del mismo"<sup>84</sup>. Fundamentando su postura afirma que "(...) la consagración de dos plazos de garantía según el tipo de defectos resulta adecuado a los intereses tutelados, y se compadece en mejor forma con la situación actual. En efecto, existen materiales que no tienen una duración de diez años y abaratamiento del costo no incide en la parte estructural relativa a la estabilidad del edificio. La elección de estos materiales permite a un mayor número de personas acceder al mercado inmobiliario y la reducción del plazo de garantía hace que las empresas asuman la construcción de más viviendas".

En ese contexto, no nos sorprende que el Proyecto de Código Civil de 1998 -partiendo de la premisa de receptar la ampliación del concepto de ruina- ratifique el plazo de garantía de diez años por los daños que comprometan la solidez del edificio y proponga hacerlo extensivo a los que la hacen impropia para su destino. Esto es lo que afirma el proyectado artículo 1197 al sostener que "El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino", agregando el artículo 1199 que para que sea aplicable dicha responsabilidad "(...) el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra"<sup>85</sup>. Luego, para los demás vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, postula la aplicación de la garantía por defectos ocultos, en donde consagra un término de caducidad de tres años a contar desde que la obra fuere recibida.

## CONSIDERACIONES FINALES

El estudio del plazo de garantía y caducidad del artículo 1646 del Código Civil, desde su perspectiva histórica y actual, nos ha permitido adentrarnos en algunos de los principales problemas que presenta la responsabilidad por ruina, que dan cuenta de una interesante evolución a partir de las diferentes fuentes del derecho, en especial, la doctrina y jurisprudencia.

Adviértase que el régimen defectuoso sobre la responsabilidad por ruina que surgía del Código de Vélez -en gran medida afectado por la falta de determinación de su ámbito de aplicación y de plazos de garantía y prescripción- intentó ser superado a través de la reforma de la ley 17.711 en cuanto modificó el artículo 1646 al que se lo perfiló como norma especial, integrada al régimen general diseñado por el reformador para los casos de defectos ocultos.

Sin embargo, la ausencia en el nuevo artículo 1647 bis de un plazo de garantía para los vicios ocultos en el contrato de obra ha provocado una tensión con las normas sobre la ruina, que ha generado paulatinamente la extensión de este último régimen hacia los supuestos de defectos graves que

---

caso especial se presenta en el nuevo Código Civil de Brasil, aprobado por ley 10.406, publicada el 10 de Enero de 2002 y vigente desde el 11 de Enero de 2003. Su artículo 618 -ratificando la solución del artículo 1245 del Código derogado- impone un plazo de garantía de cinco años por la solidez y seguridad de las obras en edificios o en otras construcciones considerables. Una breve explicación de la norma citada puede verse en M. E. DINIZ, Código Civil Anotado, Editora Saraiva, Sao Paulo, 2003, pág. 425.

<sup>83</sup> El artículo 1844 del Código Civil uruguayo dispone que "El arquitecto y el empresario de un edificio son responsables por espacio de diez años, si aquel se arruina en todo o en parte por vicio de la construcción o por vicio del suelo o por la mala calidad de los materiales, haya suministrado estos o no el propietario y a pesar de cualquiera cláusula en contrario. El término en que la acción puede nacer es de dichos diez años contados desde la entrega; pero una vez nacida la acción por haberse manifestado el vicio, dura el tiempo ordinario de las acciones personales. La disposición del primer inciso se entiende salvo la prueba en contrario que haga el arquitecto o empresario (artículo 1327)".

<sup>84</sup> "La responsabilidad de los profesionales de la construcción" en La responsabilidad. Homenaje al Profesor Doctor Isidoro H. Goldenberg, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1995, pág. 606.

<sup>85</sup> Proyecto de Código Civil de la República Argentina Unificado con el de Comercio, op. cit., pág. 376. En el dictamen de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación los textos citados aparecen bajo los números 1173 y 1175, respectivamente.



producen una ruina funcional, a fin de encontrar en él un plazo de cobertura<sup>86</sup>. Hace ya más de dos décadas en un valioso precedente sobre el tema se recordaba que "La diferencia entre la ruina total o parcial del artículo 1646 y los vicios aparentes u ocultos contemplados en el artículo 1647 bis, no radica en el resultado actual de los defectos, sino en su potencialidad, presente o futura, de tornar inepta la obra de un modo absoluto"<sup>87</sup>. En el mismo sentido se ha dicho que "La distinción entre vicios y ruina consiste en que los primeros son falencias o defectos de la cosa y los segundos requieren la potencialidad dañosa de provocar la destrucción total o parcial o hacer la obra inútil para su destino, condición 'sine qua non' para aplicar el artículo 1646"<sup>88</sup>. De este modo, se deja al artículo 1647 bis como solución general que atrapa a cualquier defecto que presente la obra, no siendo necesario que el mismo sea grave, ni que haga a la cosa impropia para su destino<sup>89</sup>. La apertura con la cual se aprecia a la ruina se proyecta necesariamente sobre el régimen de los vicios ocultos.

Estos corrimientos explican mejor la jurisprudencia que hemos reseñado y las soluciones contenidas en los proyectos de reformas a los que pasamos revista. Por lo demás, y conforme ha quedado dicho, la evolución guarda cierto grado de similitud con las soluciones más recientes del Derecho Comparado. Nos parece importante recordar nuevamente la reciente experiencia española, iniciada con motivo de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que desembocó en la ley N° 38 del 5 de Noviembre de 1999, dando lugar a un régimen elaborado a partir de los requerimientos sociales<sup>90</sup>. Esperamos que ese mismo camino sea seguido oportunamente por nuestro legislador, modernizando buena parte de las soluciones innovadoras que en su época consagró la ley 17.711.

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Publicación: Revista de Daños N° 2004-2 "Responsabilidad de los profesionales de la construcción", Editorial Rubinzal-Culzoni, 2004, pág. 353 a 375, I.S.B.N. N° 950-727-578-9.

Editorial:

## REFERENCIAS

Referencias Normativas: Ley 340 Art.1646, Ley 340 Art.1647 Bis , Ley 340 Art.4023, Ley 340 Art.4037, Ley 17.711, Ley 24.240, Ley 24.240 Art.11, Ley 24.240 Art.12, Ley 24.240 Art.13, Ley 24.240 Art.18, Ley 24.240 Art.23, LEY 24.999

---

<sup>86</sup> SOZZO, G., "Sistema de reparación de daños en materia contractual y reglas del contrato de locación de obra (Especial referencia a la ruina de la obra)", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2003, N° 2003-2, pág. 443.

<sup>87</sup>"Rimoldi S.A. c/ Rosamater S.A", CNCiv., Sala F, 25/11/77, L.L. T. 1978-B, pág. 518. La sentencia agregaba también que "No se trata, es cierto, de una diferencia meramente cuantitativa o del grado de la calidad de la obra, pero sí de un distinto tratamiento de la responsabilidad del constructor de corte finalista (cuando la mala ejecución llega a la ruina o a la imposibilidad de aprovechamiento, no se obtiene el resultado esperado y debido) en el que para deslindar los distintos regímenes (art. 1646 y 1647 bis) no resulta ajena la mayor o menor proporción de defectos".

<sup>88</sup> GREGORINI CLUSELLAS, E., "Locación de obra sobre cosas muebles. Responsabilidad y prescripción aplicable", en L. L. T. 1997-F, pág. 237.

<sup>89</sup> En sentido concordante ha dicho E. MÉNDEZ SIERRA que el vicio o defecto a que alude el art. 1647 bis no puede identificarse con el concepto de vicio rehditorio regulado en el art. 2164 del Código Civil y que "(...) sostener lo contrario conduciría a confundir los campos de aplicación de los arts. 1646 y 1647 bis en lo que a edificios y obras de larga duración en inmuebles se refiere (...)", en "Extensión temporal de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de obra", Responsabilidad civil de la empresa (Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la Pontificia Universidad Católica Argentina, Editorial Jurídica Panamericana S.R.L., Santa Fe, 1996, pág. 281.

<sup>90</sup> CORDERO LOBATO., en Comentarios a la ley de ordenación de la edificación, op. cit., pág. 296.