

Villa Regina, 16 de enero de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**O.G.Y. c/ A.T.A.E. s/ SUMARISIMO – RESOLUCION DE CONTRATO**" (Expte. N° VR-00033-C-2023); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 03/02/2023 se presenta la Sra. G.Y.O. con el patrocinio letrado de las Dras.Melisa Alderete y Betiana Caro promoviendo demanda de daños y perjuicios contra la Sra. A.E.A.T. por la suma de \$448.993,02 con más sus intereses y costas.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación previa.

En el acápite de hechos relata que habiendo sido beneficiada por el otorgamiento de un crédito PROCREAR contrató a la demandada para la presentación de planos ante la Municipalidad de Villa Regina, la dirección y construcción de una vivienda.

Refiere que la Sra. A. presupuestó sus honorarios en \$810.000,00 y a su requerimiento le fue depositado el 07/11/2021 la suma del \$162.000,00 para iniciar los trabajos, los cuales incluían el envío de su parte de 4 albañiles.

Detalla que luego de varias semanas, y a su requerimiento, la demandada envió recién un solo albañil el cual realizó una columna de forma endeble, anoticiándose tiempo después por dichos de esa misma persona que no era albañil. Indica que la demandada nunca inspeccionó la obra y tampoco colocó el cartel que debía indicar el profesional a cargo de la misma.

Agrega que, a los efectos de cumplimentar el plazo de la obra establecido en un año en el PROCREAR contrató por su cuenta un albañil. Informa que éste último la anotició que los hierros estaban mal armados, por lo que debió desarmarlos y volver a armarlos pudiendo reutilizar muy poco de ese

material, debiendo en consecuencia comprar nuevo para el mismo fin. Añade que dicho albañil cobró por esos trabajos \$50.000,00 y que por los nuevos materiales utilizados debió abonar otra cantidad igual.

Afirma que le solicitó a la demandada la devolución del dinero entregado lo cual le fue rechazado argumentando que fue empleado en la compra de herramientas y pago de seguros de trabajo. Ante su insistencia en dicho reclamo esgrimió que el mismo le había sido entregado a cuenta de seña, por lo que si decidía no continuar con la obra no se lo reintegraría. Concluye que ante su insistencia, la demandada finalmente aceptó reintegrar el dinero, no obstante lo cual tal promesa no se concretó, por lo que continuó entre ellas un intercambio epistolar con reclamos mutuos sin haber logrado resarcimiento alguno.

Funda en derecho. Identifica y cuantifica daños. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 08/03/2023 la actora denuncia la tramitación de los autos "O.G.Y. C/ A.T.A.E. S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS" (Expte. VR-00010-JP-2023).

En fecha 23/03/2023 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y se ordena el traslado de la demanda.

En fecha 26/06/2023 se presenta la Sra. A.E.A.T. con el patrocinio letrado del Dr. Omar Alberto Becche contestando demanda respecto de la cual peticiona su rechazo, con costas a la actora.

Niega todos los hechos expuestos en la demanda salvo los que expresamente reconoce. Desconoce la documental acompañada con la demanda.

En el acápite de los hechos expone que "...en fecha 18/10/2021 la actora expresó su intención de llegar a un acuerdo para contratarme a fin de que realizara el cálculo, proyecto y dirección de obra de una vivienda que deseaba construir en un lote de la ciudad de Villa Regina. Que luego de

varias entrevistas, se me encargó la labor de cálculo, proyecto y dirección de obra en el inmueble ubicado en parcela 02 Mza 652C Sección B de la ciudad de Villa Regina. Que en fecha 07/11/2021 se me realiza una transferencia de dinero por la suma de Pesos ciento sesenta y dos mil pesos. Que se me solicitó que igualmente me encargara de la contratación del personal que trabajaría en la obra. Que a partir de esa fecha procedí a dar inicio al calculo y posterior proyecto que me fuera encomendado. Asimismo, el día 08/11/2021, dio comienzo al armado de hierros para las bases de la futura construcción. Que en dicho trabajo se desempeñaron los Sres. Sebastián Martínez y Rodrigo Chavarría. Que la confección del calculo y proyecto mencionado llevó un plazo de dos semanas aproximadamente hasta contar con el Proyecto provisorio que se presentaría a la municipalidad. Que en dicho plazo me reuní en distintas oportunidades con la actora a fin de obtener su conformidad con lo realizado. Al momento de tener el Proyecto Provisorio, éste fue presentado ante la Municipalidad de Villa Regina para su control, lo cual llevó aproximadamente una semana. El Proyecto es devuelto por municipio para que se proceda a la corrección de las instalaciones sanitarias, lo cual se realiza en un plazo de tres días y se vuelve a presentar a fin de obtener el Proyecto Definitivo. El Proyecto es visado por el Municipio en aproximadamente una semana. El mismo es presentado ante el Consejo de Arquitectos de la ciudad de Villa Regina, el cual tarda unos días en aprobarlo tal como surge de la orden de trabajo que se adjunta como documental y que expresamente da un plazo de seis meses para la realización de la obra. El 27 de diciembre de 2021, la actor abona la tasa ante el Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de la Arquitectura de Ingeniería de Río Negro. Luego de abonar la tasa correspondiente y encontrarse aprobado el Proyecto por el referido Consejo, se presenta nuevamente ante la Municipalidad de Villa Regina a fin de obtener el

permiso de construcción. Es en dicho momento y no antes cuando se permite iniciar la labor de construcción propiamente dicha. Previo a esto, tan sólo se permite avanzar con el armado de hierros y poco más. Por lo expuesto es dable remarcar que recién a finales de diciembre la obra se encontraba en condiciones de iniciarse. Que mas allá de lo expresado, los Sres. Sebastián Martínez y Rodrigo Chavarría se dedicaron al armado de hierros hasta el 17 de noviembre, momento en el cual se me comunica que no querían que ellos continuaran realizando el trabajo. Que la Sra. O. procede a contratar por su cuenta la Sr. Claudio Ismael Tapia quien me expresa su disconformidad con el armado de hierros. Ante el planteo le comunico que los hierros se encontraban armados correctamente conforme la carga estructural que debían soportar conforme los cálculos realizados y que a la postre fueron aprobados tanto por el Consejo de Arquitectos como por la Municipalidad de Villa Regina. A pesar de mis dichos, el Sr. Tapia procede al desarmado de los hierros y vuelve a armarlos como el cree que corresponde. Que durante el mes de enero de 2022 el Sr. Claudio Tapia se dedicó al armado de hierros”.

Refiere que el 09/02/2022 la actora la intimó a la devolución del dinero entregado con el argumento de no haber realizado las inspecciones de obra y no enviar personal capacitado. Añade que en consecuencia le reclamó a la actora el pago de montos que consideraba adeudados, lo cual le fue rechazado por la contraria.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 07/07/2023 la actora niega documentación acompañada por la demandada.

En fecha 10/11/2023 se celebra audiencia preliminar a la que comparecen ambas partes sin que fuese posible arribar a un acuerdo, procediéndose en consecuencia a la apertura del proceso a prueba.

En fecha 01/12/2023 se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 05/07/2024 el actuario certifica la prueba producida con el siguiente resultado: **+Por la parte actora:** DOCUMENTAL. TESTIMONIAL de Claudio Ismael Tapia (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0010). CONFESIONAL desistida (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0010). INFORMATIVA de El Gurí (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0015) y CIMARC (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0012). **+Por la demandada:** CONFESIONAL desistida (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0010). DOCUMENTAL INFORMATIVA SUBSIDIARIA/INFORMATIVA del Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de la Arquitectura e Ingeniería de Río Negro (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0013), Correo Argentino (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0012) y Municipalidad de Villa Regina (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0014). TESTIMONIAL de Rodrigo Chavarría (movimiento PUMA VR-00033-C-2023-I0010). También se deja constancia que no se encuentra prueba pendiente de producción.

Se dispone la clausura del período probatorio..

En el día de la fecha se agregan y publican los alegatos presentados por ambas partes.

CONSIDERANDO:

1) Que en primer termino dejare aquí asentado que a los fines de la apreciación y valoración de la prueba de autos, adelante, se observará lo expresamente prescripto y presunciones establecidas por los arts. 145 inc. 5º, 328, 329 inc. 1º y 356 del CPCC.

También que en virtud al desconocimiento de autenticidad de la documental realizada por los litigantes, de haberse presentado instrumentos públicos que no hubieran sido redargüidos de falsedad e instrumentos privados respecto de los cuales se expidieron afirmativamente sobre su

autenticidad, las personas y organismos que las extendieron, serán consideradas para resolver en autos.

Dejo asentado además que conforme oficio recibido en VR-00033-C-2023-I0024, el 14/2/2025 se dictó sentencia en los autos caratulados "O.G.Y. C/ A.T.A.E. S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS" (Expte. VR-00010-JP-2023), concediéndose el beneficio solicitado en su totalidad.

2) Que a los efectos de dar tratamiento al litigio que traen aquí las partes, recuerdo aquí que ambas son contestes en afirmar que la Sra. O. contrató a la Maestra Mayor de Obras A.T. para la realización del Proyecto y Dirección de Obra de una vivienda a construirse en esta ciudad. Asimismo que la actora le entregó en virtud de tal contrato la suma de \$162.000,00.

De allí en más se contraponen en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sra. A.T..

Así tenemos que la actora aduce que la demandada incumplió con toda una serie de obligaciones a las que se había comprometido. Esgrime en su argumentación que la demandada dio comienzo tarde a la ejecución de la obra, no contrato como se había obligado cuatro albañiles sino tan solo uno y la no colocación del cartel en la obra que era su deber.

No obstante ello, su reclamo se circunscribe al supuesto incumplimiento de la dirección de obra y los gastos que entiende se vio obligada a afrontar por su cuenta con la contratación de un nuevo albañil, ello para que avanzara en la obra ante los retrasos que entendía se estaban produciendo en su ejecución.

Asimismo peticiona se la indemnice por la mano de obra y nuevos materiales de una columna de hierros, la que argumenta fue construida por una persona contratada por la demandada y no contaba con los requisitos adecuados.

Por su parte la demandada aduce en su defensa haber cumplido en tiempo y forma con lo comprometido. Así postula que cumplimentó con todos los

tramites previos que la obra requería ante la Municipalidad, Colegio de Arquitectos y el Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de la Arquitectura e Ingeniería de Río Negro. También que el armado de los hierros fue correctamente realizado con los materiales adecuados, derivando de ello que no debe responder por los gastos en nuevos materiales empleados, la mano de obra del nuevo albañil contratado por la actora, como así tampoco reintegrar el adelanto recibido de dicha parte.

Ello así, concluyo que la cuestiones a dilucidar se circunscriben a determinar si la demandada cumplió o no con los deberes que implicaba la dirección de la obra y si la estructura de hierros en cuestión fue construida con los materiales correctos o no. Dichas cuestiones serán tratadas seguidamente.

3) Pasando ahora a la prueba producida en autos, corresponde decir que se produjo la siguiente, a saber:

3.1) La documental acompañada por la demandada consistente en “Orden de Trabajo” de 20/12/2021 por el cual la actora le encomendó el Cálculo, Proyecto y Dirección de Obra a la demandada consistente de trabajos a realizar en el inmueble Parcela 02, Mza/Qta: 652C, Sección B.

3.2) Informe del Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de la Arquitectura de Ingeniería de Río Negro por el cual remite copia de la “Orden de Trabajo” acompañada por la demandada como documental.

3.3) Informe de la Obras particulares de la Municipalidad de Villa Regina por el cual el inmueble individualizado como 06-1-B-652C-02 posee el Expte. De Obra N° 429/21 ingresado con fecha 27/12/2021 por la Maestro Mayor de Obras (Mat. B1-2533-2) a nombre de la Sra. O.G.Y. y permiso de construcción N° 208/21.

3.4) Las declaraciones testimoniales de los siguientes testigos:

El Sr. Claudio Ismael Tapia declaró conocer a la actora. Refirió que con su padre integran una pequeña empresa dedicada a la construcción. Señaló que

poseía conocimientos en la materia, habiendo estudiado la carrera de maestro mayor de obras, aunque no finalizó con dichos estudios.

Detalló que en la obra en cuestión intervinieron su padre, el Sr. Emilio Tapia, y el resto de personas que con ellos trabajan. Recordó que al comenzar la tarea vieron que se encontraba construida una estructura de hierro de 40 x 40 con hierro del 12, lo cual era para una obra de 3 o 4 pisos, no para la que se iba a construir. Refirió que consultó a colegas que le manifestaron que los hierros allí utilizados constituían una exageración. Recordó que la desarmaron, y reacondicionaron para hacer una platea, lo cual les insumió casi una semana, rescatando todo lo más que se pudo en cuanto a materiales, no obstante lo cual hubo un malgasto de los mismos, mencionando por caso todo lo que era alambre. Afirmó que ellos hicieron todo lo que era la primera etapa constructiva hasta que se completó el plan PROCREAR.

Aseguró que la demandada estaba a cargo de la obra, pero que ni él ni el resto del personal la vieron nunca en la obra. Aclaró que ellos nunca hicieron ningún control de la obra porque eso le correspondía a la demandada, esto es a su representante, la que hace el plano, la que está a cargo de la obra. Recordó que ante la concurrencia de un inspector de obra, apareció el cartel con el nombre de la demandada, esto aproximadamente 3 o 4 meses después de iniciada.

El testigo Sr. Rodrigo Abel Chavarría declaró conocer a ambas partes. Afirmó haber trabajado en noviembre del 2021 en el armado de estribos, esto por el lapso aproximado de una semana. Aclaró que dicha tarea la desempeñó en la casa donde alquilaba la actora en ese momento, pero que la obra se realizaría en un lote distinto. Manifestó que intervino como ayudante del albañil que también allí trabajaba, el cual tenía experiencia en la actividad conforme le fuera comentado. Añadió que éste último fue quien le dio las ordenes directas, no la Sra. Tonelli, respecto de la cual

manifestó no haber tenido trato. Detalló que en una oportunidad que se retiraba del lugar vio a la demandada y también que le manifestó que el trabajo realizado estaba bien.

4) Respecto de la prueba producida en autos corresponde concluir en primer término que resulta insuficiente, cuanto menos, para sustentar el reclamo de la actora. Por ello, adelanto que la presente demanda sera desestimada. Doy razones.

4.1) Ante todo vuelvo a resaltar aquí que no resulta discutido entre las partes la celebración de un contrato por la cual la demandada se obligaba a realizar el calculo, proyecto y dirección de obra, en tanto que la actora debía abonarle una suma en dinero en pago como contraprestación.

No obstante lo expuesto, las partes produjeron pruebas tendientes a acreditar su celebración. Me refiero especialmente a la demandada, que aportó como documental la Orden de Trabajo suscripta por las partes, la cual fue confirmada en cuanto a su presentación ante el Consejo Profesional de Ingenieros y Técnicos de la Arquitectura e Ingeniería de Río Negro con la informativa correspondiente dirigida a tal institución.

El informe de la Municipalidad de Villa Regina también da cuenta de la tramitación del expediente de obra correspondiente.

Asimismo ambas partes también coinciden en que la actora le entregó en concepto de parte de pago la suma de \$162.000,00 en fecha 07/11/2021, acompañando la reclamante la constancia correspondiente de la transferencia bancaria por la cual se materializó dicho pago.

4.2) En cuanto a los daños y perjuicios en los que la actora sustenta su reclamo no ha producido prueba alguna que los aponte.

Considero que el supuesto retraso alegado por la actora en el inicio de la ejecución del contrato no es tal. Surge como inevitable tal conclusión de sopesar que la actora en su demanda afirma que a fines del mes de octubre de 2021 “iniciamos negociaciones con la demandada para la presentación

de planos en la Municipalidad de Villa Regina, como asimismo la dirección de obra y construcción”, en tanto que de las constancias de autos surge que la demandada presentó el 20/12/2021 la “Orden de Trabajo” y planos en el Consejo Profesional y el 27/12/2021 fue ingresado por la demandada el expediente de obra en la Municipalidad y el 29/12/2021 abonó los derechos de construcción.

A ello agrego que la reclamante afirma que la demandada envió una persona a trabajar para el armado de los hierros, esto antes de enviar un albañil directamente contratado por ella.

Aduno que no se advierte en autos prueba alguna sobre el tiempo convenido entre las partes para la realización de la obra anterior al que surge de la orden de obra presentada en 20/12/2021 por ante el Consejo Profesional de Ingenieros, el cual no cuenta con fecha completa indicando “*a los.....días del mes de Diciembre del año 2021*” .

4.3) En lo referido al supuesto armado de la estructura con hierro con materiales que no eran los que requería la obra, debo decir que tal circunstancia tampoco se encuentra acreditada.

Comienzo por decir que no contamos en autos con los planos de la obra, mucho menos con información alguna de los materiales que se debían emplear en la construcción.

Si bien en su declaración el testigo Sr. Tapia afirmó que debió desarmar la estructura originalmente construida, no surge de dicha declaración que ella estuviera incorrectamente construida, esto es con deficiencias insalvables, lejos de ello afirmó que contenía hierros para una estructura muy superior en cantidad de pisos que la proyectada, más nada indicó si ese supuesto exceso en las características de los materiales la tornaba inutilizable de por sí para la construcción.

No soslayo que el testigo contratado por la actora afirmó adeudar tan solo algunas asignaturas para obtener el título de Maestro Mayor de Obras y

contar una prolongada experiencia constructiva, pero también es cierto que según surge de los informes del Colegio Profesional y la Municipalidad la demandada cuenta con ese título, lo cual acredita suficientemente los conocimientos necesarios en la materia.

Por lo demás, destaco que no hay ninguna otra prueba que respalde la postura de la reclamante en este punto. Mucho menos fue ofrecida una prueba pericial que indique cuales eran los materiales que se debían utilizar en la construcción y cuales fueron los utilizados en la estructura originalmente construida. Agrego a ello que el informe con valores de materiales producido, no acredita nada en cuanto a lo inadecuado de los materiales originalmente utilizados, lo cual lo torna francamente irrelevante.

Con fundamento en lo hasta aquí expuesto, es que procederé a rechazar la demanda incoada.

5) En lo que hace a las costas del proceso, en atención al principio objetivo de la derrota dispuesto por el art. 62 del CPCC son impuestas a la actora, con el alcance determinado en el art. 79 del mentado digesto de forma.

Asimismo, los emolumentos profesionales se regularan en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 39 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado; como así también, el cumplimiento de todas las etapas procesales.

Resta expresar que es aplicable al caso el antecedente obligatorio dictado el 12/6/2024 por el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en autos caratulados "REBATTINI, RODOLFO ANIBAL C/RITTER, HUBERT OTTO Y OTRA S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO) S/CASACION" (Expte. N° BA-10155-C-0000) por el cual los accesorios integran el monto base para la regulación de honorarios. No obstante ello,

siendo que el capital reclamado con sus intereses legales resultan ser nímio para la fijación de honorarios respetando los mínimos en jus establecidos en la Ley N° 2212, tales honorarios se determinarán en jus.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Rechazar la demanda interpuesta por la Sra. G.Y.O. contra la Sra. A.E.A.T..

2) Condenar en costas a la actora conforme los argumentos brindados, regulando los honorarios profesionales conforme la actuación acreditada en autos en los siguientes porcentajes del monto de condena: Dras. Melisa Alderete y Betiana Caro en su carácter de patrocinantes de la actora en la suma conjunta equivalente a 10 jus; y los honorarios del Dr. Omar Alberto Becche en su carácter de patrocinante de la accionada en la suma equivalente a 10 jus. Cúmplase con la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

3) Firme la presente y determinada la base imponible, liquídese por O.T.I.C. los impuestos judiciales respectivos.

Asimismo, procédase a la apertura / reapertura de cuenta judicial en autos, notificándose para ello al Banco Patagonia S.A. Líbrese cédula.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza