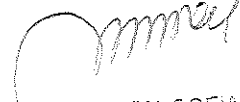


CASO Nº 1
Cone 2.74

CASO Nº 2 - CONCURSO Nº 274 – C.A.M. TUCUMAN
JURADO: Abogado Eduardo Enrique ROTHE


Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA

PLANTEO

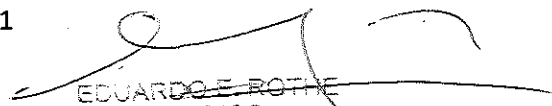
(1)

Llega a conocimiento de la Cámara en lo Civil y Comercial Común que usted integra el recurso de APELACIÓN interpuesto por el codemandado Juan Landmaster, en contra de la sentencia de primera instancia que resolvió hacer lugar íntegramente a la demanda de consumo promovida por Pedro Pauperis, condenando solidariamente a Juan Landmaster y a la razón social Endless Trouble SRL a pagar: a) una suma de dinero equivalente al valor actual al momento del pago de un lote de terreno de iguales medidas al comprado por el consumidor a la razón social Endless Trouble SRL; b) una suma de dinero equivalente al valor actual al momento del pago de una casa de iguales medidas y características cuya construcción el consumidor contrató a la razón social Endless Trouble SRL; c) la suma de \$100.000 en concepto de daños y perjuicios por privación del uso y goce del inmueble; d) la suma de \$50.000 en concepto de daño moral; e) la suma de \$1.000.000 en concepto de daño punitivo. Correlativamente, la sentencia dispuso que el señor Pedro Pauperis debía restituir a los codeemandados el inmueble con todo lo en él edificado. Todo ello con costas a los codeemandados.-

(2)

La plataforma fáctica del caso es la siguiente: a) el señor Juan Landmaster, propietario de un inmueble de 30 hectáreas, no habitualista en el rubro desarrollo inmobiliario, decidió desarrollar allí un conjunto inmobiliario, para la venta a consumidores finales de lotes con destino a vivienda unifamiliar; hay que remarcar que el objeto último de tal desarrollo no consistió en la venta de viviendas; b) a tales fines, Landmaster contrató a una empresa constructora (la razón social Endless Trouble S.R.L.) para la ejecución integral del respectivo proyecto, desde su diseño hasta la terminación de las obras de infraestructura y espacios comunes; habiéndose convenido que el precio del respectivo contrato de obra se cancelaría mediante la dación en pago al constructor de lotes individuales ubicados en el emprendimiento; c) sin participación

1


EDUARDO E. ROTHE
ABOGADO
M. P. 3539 - M. F. 7497 - F. 507
CUT 20 - 20216435 - 6

1

alguna del señor Landmaster, la razón social Endless Trouble S.R.L. vendió uno de los lotes recibidos en pago al señor Pedro Pauperis; la instrumentación de tal compraventa tuvo una nota singular: dado que la primera transferencia del señor Landmaster al constructor no se había elevado a escritura pública todavía, al momento de escriturarse la venta de la razón social Endless Trouble S.R.L. al consumidor Pedro Pauperis se otorgó simultáneamente y en un mismo documento la primera escritura, como consecuencia de lo cual el señor Juan Landmaster estuvo presente en el acto de venta al consumidor final y firmó la respectiva escritura; d) tiempo después y sin que ello tuviera conexión con la venta del lote, la razón social Endless Trouble S.R.L. fue contratada por el consumidor Pedro Pauperis para la construcción de su vivienda unifamiliar en el referido lote; e) al finalizar la ejecución de la vivienda, el consumidor Pedro Pauperis rechazó a Endless Trouble S.R.L. la recepción de la obra, alegando la existencia de vicios de construcción provocados por la defectuosa condición edafológica del lote adquirido, al tratarse de un terreno rellenado con material inadecuado.

(3)

Agotado el previo proceso obligatorio de mediación, el señor Pedro Pauperis promovió demanda de consumo en contra del señor Juan Landmaster y de la razón social Endless Trouble S.R.L., reclamando la resolución del contrato de compraventa inmobiliaria y del contrato de obra; puso a disposición el inmueble cuya recepción hubo rechazado y peticionó el pago del valor del lote y el de la casa en él construida, ambos conformes a su valor actual al momento del pago; y, finalmente, solicitó daños y perjuicios, daño moral y daño punitivo.-

Indicó que Landmaster y Endless Trouble eran solidariamente responsables en los términos de la Ley Nº 24240 por la resolución y por los daños y perjuicios, en razón de que las fallas en la construcción de la casa eran una consecuencia de que el lote que había comprado estaba rellenado y en razón de haberse violado a su respecto el deber de información por no habersele hecho saber la real condición edafológica del lote.-

CASO Nº 2 - CONCURSO Nº 274 – C.A.M. TUCUMAN
JURADO: Abogado Eduardo Enrique ROTHE


Dra. MARIA SOFIA NACUZZI
SECRETARIA
CONJUGADA DEL JUEZ EN LO CIVIL

(4)

El señor Juan Landmaster contestó demanda negando que fuera legitimado pasivamente para ser condenado a resolución o reparación de daños y perjuicios algunas.-

Negó que su presencia en el acto de escrituración de la operación de compraventa entre Pauperis y Endless Trouble S.R.L. significara su incorporación a la respectiva cadena de valor, lo cual resultaba eximente de toda solidaridad en los términos de la legislación de consumo, tanto en relación al lote, como respecto de la construcción ulterior.-

Remarcó su completa ajenidad respecto de ambos contratos. Destacó, incluso, que el contrato de obra se celebró mucho tiempo después de la compraventa mencionada en el párrafo anterior, poniendo énfasis que su actividad se limitó al desarrollo y venta de lotes sin edificar con destino a la construcción de viviendas unifamiliares.

Por último, aunque no menos importante según su parecer, apuntó que los vicios de construcción del inmueble eran consecuencia, no de la calidad del relleno del lote, sino de un déficit en la construcción de los cimientos respectivos, cuestión que, por aplicación del artículo 1273 del Código Civil y Comercial, es responsabilidad exclusiva y excluyente del constructor y que, por aplicación del artículo 40 *in fine* de la Ley Nº 24240, exime de la solidaridad invocada en su perjuicio.-

(5)

En el juicio se produjo la siguiente prueba conducente: a) se acompañó el contrato de obra celebrado entre Landmaster y Endless Trouble S.R.L., de cuyo tenor surgía el carácter conmutativo y no asociativo del vínculo entre ambas partes, y la modalidad del pago de precio mediante la entrega de lotes en el emprendimiento; b) se acompañó un folleto publicitario relativo al emprendimiento, en el que se hacían constar datos de contacto para la comercialización, con indicación de nombre y direcciones de Landmaster y Endless Trouble S.R.L., sin más precisiones; c) se produjo una prueba pericial de ingeniero civil, que dictaminó: i) que el lote estaba relleno; ii) que el


EDUARDO E. ROTHE
ABOGADO
M. P. 3559 - M. F. Tº 97 - Bº 507
CERTEJ 20 - 20218432 - 9

relleno requería de mayor compactación; iii) que podía construirse en el lote en su estado actual, pero adoptando consideraciones especiales para la cimentación de la obra a emplazarse en él; d) se produjo una absolución de posiciones del señor Pauperis, quien reconoció expresamente que el contrato de obra había sido celebrados con Endless Trouble S.R.L., sin intervención alguna del señor Juan Landmaster en ninguna de sus etapas: tratativas, celebración, ejecución y terminación.-

(6)

La sentencia hizo lugar íntegramente a la demanda, desestimando la defensa de Landmaster en base a las siguientes consideraciones.-

En primer lugar, resaltó el hecho de que al momento de contestar la demanda, el señor Landmaster y Endless Trouble S.R.L. no aclararon debidamente el rol en el que cada uno intervino en el proyecto de urbanización del conjunto inmobiliario, ni la vinculación entre ambos, y demás detalles de la participación que cada uno tuvo. Por ello, concluyó que estando acreditada la participación de ambos en la comercialización del proyecto de urbanización, así como la presencia de Landmaster en el acto de compra del lote adquirido por el consumidor, correspondía aplicar a su respecto la solidaridad prevista en el artículo 40 de la Ley Nº 24240, al amparo de la teoría de la apariencia.-

En segundo lugar, postuló la existencia de una conexidad contractual conforme las previsiones de los artículos 1073 a 1075 del Código Civil y Comercial. Para encaminar este argumento, expuso que la adquisición de un inmueble destinado a vivienda, en el marco de un conjunto inmobiliario, era una operación compleja, en la que, por lo general, participan de un modo directo o indirecto el comprador, el vendedor, el desarrollista del conjunto inmobiliario, el comercializador, etc. Ello, según la sentencia, hace que entre los intervinientes se generen distintas relaciones contractuales vinculadas entre sí: compraventa, gestoría, intermediación, gerenciamiento del conjunto inmobiliario, contratos de sociedad, etcétera. Y, que por ello, era procedente que todos los demandados que intervinieron de un modo directo o indirecto en la operación

CASO Nº 2 - CONCURSO Nº 274 – C.A.M. TUCUMAN
JURADO: Abogado Eduardo Enrique ROTHE


Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA

causa del litigio, fueran responsables de un modo solidario ante el actor, en los términos del artículo 40 de la Ley Nº 24240.-

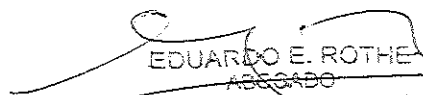
En tercer lugar, remató ponderando que en el caso medió incumplimiento contractual y del deber de información por parte de ambos codemandados: a) en lo que al incumplimiento contractual respecta, afirmó que a partir de los dictámenes periciales producidos por los expertos designados, tenía por probado que el lote vendido y la edificación construida no respondían a lo contratado por los actores, que no eran aptos para satisfacer la finalidad que se tuvo en miras al contratar y que presentaban vicios y riesgos para la salud integral del consumidor; b) en cuanto al deber de información, fundamentó que ambos demandados debieron actuar de buena fe, advirtiéndole al consumidor las condiciones particulares del lote vendido, para que pudiera haber tenido una idea clara y precisa de las características del terreno que adquiriría.-

(7)

Landmaster apeló y expuso los siguientes agravios, a saber.-

En relación a la teoría de la apariencia, empezó aclarando que no existía ninguna confusión en relación a las circunstancias en que Landmaster y Endless Trouble S.R.L. intervinieron en el proyecto de urbanización del conjunto inmobiliario. Afirmó que el primero era el propietario del inmueble en el que se ejecutó el mencionado proyecto, cuyo diseño y construcción estuvo a cargo del constructor, en base a un contrato de obra celebrado entre el desarrollador en calidad de comitente y el constructor en calidad de contratista, instrumento acompañado en autos. Resaltó que en el marco de ese emprendimiento, Landmaster dio en pago al constructor lotes dentro del conjunto inmobiliario y que, a su vez, uno de tales lotes fue vendido por el constructor al consumidor Pauperis. Mucho tiempo después, el consumidor celebró con el constructor un contrato de obra para la construcción de una vivienda unifamiliar emplazada en el lote antes mencionado.

Expuso que conforme a la denominada “teoría de la apariencia”, es necesaria la existencia de una situación de hecho que, por su objetividad, sea absolutamente


EDUARDO E. ROTHE
ABOGADO
M. P. 3539 - M. E. Tº 97 - Fº 507
CUIT 20 - 20218465 - 8

idónea para llevar a engaño a los terceros acerca del estado real de aquélla. Y, que como era evidente, este extremo no se encontraba configurado, pues Landmaster no generó ninguna apariencia que lo presentara como vendedor frente al consumidor. Por el contrario, que del propio tenor de la respectiva escritura pública resultaba con claridad que la intervención de Landmaster en el acto de compraventa fue en el carácter de vendedor a Endless Trouble S.R.L. y no de vendedor al señor Pauperis.-

En relación a la conexidad contractual, indicó que ninguna conexidad podía evidenciarse en las ventas sucesivas de un mismo lote, aunque hayan sido celebradas en forma simultánea; como tampoco era dable hallar tal ligazón entre el contrato por el que se compró un lote y el contrato de obra que se celebró para edificar en él. Porque cada uno de tales contratos tiene plena autonomía funcional, sin que la explicación de la finalidad económica de cada uno de ellos resulte de su imbricación, o de una finalidad supra contractual común que los engarce.

Añadió también, que aunque se tratara de contratos coligados, tampoco podría convocarse al artículo 1075 del Código Civil y Comercial para solidarizar al desarrollador por los incumplimientos achacados al constructor; ello porque los efectos que la ley asigna a la *conexidad contractual* pasan por la necesidad de interpretar a los contratos conexos en función de la finalidad supra contractual que los vincula (artículo 1074, CCyCm) y por la habilitación para que un contratante pueda oponer las excepciones de incumplimiento derivadas de la inejecución de obligaciones ajenas a su contrato (artículo 1075, CCyCm) —en concepto que la doctrina extiende a todas las vicisitudes contractuales: nulidad, resolución, rescisión, revocación o frustración—; de modo que su virtualidad —la de la conexidad— no alcanza para dar derecho a un contratante, frente al incumplimiento de su contraparte contractual, a deducir una acción de daños y perjuicios contra quienes son partes de los contratos conexos.-

Enfatizando la inexistencia de solidaridad en los términos del artículo 40 de la Ley Nº 24240, el apelante alegó que no existían regulaciones estatales —normas nacionales, provinciales o municipales— o no estatales —normas o recomendaciones dictadas por Consejos o Colegios Profesionales, o reglas del buen arte— que establecieran

CASO Nº 2 - CONCURSO Nº 274 – C.A.M. TUCUMAN
JURADO: Abogado Eduardo Enrique ROTHE

las características tolerables para que un lote destinado a vivienda unifamiliar sea puesto en el comercio. Por ello, a su criterio, carecía de todo fundamento afirmar que el suelo del lote fuera una cosa viciosa o riesgosa, ya que no todos los suelos presentan las mismas características y, por eso, antes de edificar en ellos, siempre debe realizarse el respectivo estudio específico, como antecedente necesario para el correlativo cálculo de estructuras, todo lo cual es ajeno a la responsabilidad de quien desarrolló y/o vendió el lote.

Por otro lado, en lo que atañe al deber de información, resaltó que para justificar una responsabilidad civil derivada de un incumplimiento total o parcial del deber de informar, es necesario establecer la relación de causalidad adecuada entre tales circunstancias y el perjuicio invocado, de suerte tal que el daño que se alega debe aparecer como la razonable consecuencia del comportamiento del proveedor. Manifestó que el desarrollador no tuvo ningún trato contractual con el consumidor, de modo que no estuvo en condición fáctica o jurídica de cumplir deber de información alguno a su respecto. Y, que sin perjuicio de ello, el achacado incumplimiento en el deber de información no fue la causa de los defectos que presentó la casa construida para el consumidor, los que -en cambio- reconocían su causa adecuada en las fallas incurridas en sus cimientos.

También sostuvo el señor Landmaster que responsabilizarlo solidariamente tropezaba con la última parte del artículo 40 de la Ley Nº 24240, en tanto señala que resulta exonerado total o parcialmente de responsabilidad quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena. Y el daño, dice el apelante, tuvo su causa en una deficiencia en la cimentación de la casa; y tal déficit en la cimentación era ajeno a su parte, pues configura el incumplimiento de la obligación principal que tenía a su cargo el constructor conforme al contrato de obra celebrado con el consumidor, respecto de *cuyas tratativas, celebración, ejecución y extinción el señor Landmaster fue completamente extraño.*

Por último, resaltó que su ajenidad respecto de la causación del daño quedaba, a todo evento, blindada por lo establecido en el artículo 1273 del Código Civil y

Comercial, en virtud del cual el constructor no puede excusar su responsabilidad por los daños que comprometen la solidez de la obra alegando vicios del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero.-

ATENCION

- ⇒ No hay cuestiones de prescripción o caducidad para el ejercicio de las respectivas acciones.
- ⇒ Todas las presentaciones se han realizado en plazo procesal útil.
- ⇒ No hay defectos legales en la demanda o déficits formales en la expresión de agravios.
- ⇒ La sentencia a elaborar debe abordar la cuestión de fondo propuesta

EDUARDO E. ROTHE

ABOGADO

M. P. 3639 - M. F. T° 97 - F° 507

COPIA 20 - 20216465 - 6