

JUECES. LOCACION DE OBRA. HONORARIOS. Indexación.

1. La tarea del juez no se reduce a interpretar normas sino que se cumple interpretando conductas, a las que deberá aplicar la solución jurídica que considere conveniente —se encuentre o no en el orden normativo— a fin de lograr la efectiva realización del derecho en la situación real y concreta que se le presenta para su juzgamiento.

2. No puede reputarse la aceptación de un estudio de prefactibilidad de construcción de vivienda —locación de obra— por la mera recepción del informe respectivo.

3. En materia de honorarios, el juez debe indexar de oficio la diferencia numeraria existente en el pie del valor peso argentino, a fin de mantener la dignidad de la retribución profesional.

S. A. C. Y. F. c. Unión Ferroviaria

Rosario, 20 de Diciembre de 1975. A la cuestión, de si es justa la sentencia apelada, dijo el Vocal doctor **Alvarado Velloso**: Contra la sentencia inferior, que rechaza la pretensión del actor, se alza éste y se agravia con argumentos que no creo logran conmover la justicia del pronunciamiento recurrido, salvo en lo referente a la materia arancelaria.

En efecto: La pretensión deducida en autos, según surge con toda claridad del escrito de demanda se circunscribe a dos puntos que constituyen, en definitiva, el tema litigioso: a) La fijación de un plazo no superior a los treinta días corridos para que la demandada determine el régimen de prioridad establecido en el Art. 5º del contrato que motiva estas actuaciones y b) La condena a la demandada para que cumpla dicho contrato en el plazo que se fije de conformidad con lo que se resuelve respecto del punto anteriormente mencionado

Para fundamentar tal pretensión, la actora sostiene que el contrato de marras instrumenta una doble negociación: a) El estudio de prefactibilidad de un plan para la construcción de viviendas con destino a los afiliados de la entidad demandada, obra cumplida según lo aceptan pacíficamente ambos contendores, y b) Confección de un anteproyecto de construcción de viviendas y obras complementarias según el Plan V. E. A. del Banco Hipotecario Nacional, punto sobre el cual gira —como ya lo he expresado antes— en tema litigioso.

La demandada, a su turno, sostiene —al oponerse al progreso de la pretensión— que la confección del aludido anteproyecto de construcción dependía exclusivamente de una condición previa —su aprobación— que sólo debía resolver ella.

Tal disenso es resuelto impecablemente, en mi entender, por el a-quo, cuya decisión comparto en un todo y hago mía, por sus propios y juiciosos fundamentos, no obstante la seriedad y versación de los argumentos vertidos por el letrado del quejoso, a quien no puedo menos que elogiar por la tarea cumplida en esta instancia.

A lo dicho por el a-quo, entonces, añadiré tan sólo, que me aparto —y repulso— una vez más del ya desprestigiado preconcepto jurídico referente a que el juez interpreta la norma, aceptando que la tarea judicial se reduce a interpretar conductas a las que aplicará la solución jurídica que considere conveniente —se encuentre o no en el orden normativo— a fin de lograr la efectiva realización del derecho en la situación real y concreta que se le presenta para su juzgamiento.

Y puesto en tal tarea de interpretar conductas, en función de lo que histórica y razonablemente debió ocurrir en los hechos que motivaron la escueta y discutida cláusula contractual que origina estas actuaciones única prueba relevante de ambos litigantes— debo hacer uso de la reconocida e indiscutible facultad judicial de subentender condiciones en los contratos, es decir, resolver el caso como si la obligación contuviera las palabras exactas y precisas que originan una condición expresa, método ya aplicado por el inferior.

Después de leer, releer y meditar en profundidad el contrato que vincula a las partes, entiendo que allí se instrumenta una locación de obra, en tanto la demandada encomienda a la actora la realización de un estudio de prefactibilidad para encarar la construcción de un número indeterminado —pero que en definitiva alcanzará a varios cientos— de viviendas.

La obra fue cumplida. No hay litigio al respecto. Se efectuó luego de intenso y serio estudio, que se aprecia a cabalidad en el nutrido informe presentado por la actora y que en copia obra en este expediente.

Pero resulta obvio y casi pueril recordar que la "obra", así concebida —estudio de prefactibilidad, que demandó noventa días para su confección—, no puede ser "aprobada" mediante su simple recepción, en los términos código civil, que el actor ha pretendido hacer jugar en su favor.

No. La norma referida no puede ser aplicada al caso por la simple razón de que el caso no puede subsumirse en la norma, que contempla situaciones diferentes.

Escapa por completo al orden natural, razonable y normal de las cosas, exigir que alguien apruebe un informe de cientos de fojas sin siquiera leerlo, por el simple hecho de su recepción.

Precisamente en atención a tal circunstancia que, repito, es insoluble a la ley de normativa vigente, los contratantes crearon su propia

ley, estableciendo en la cláusula quinta que "aprobados por Unión Ferroviaria los resultados de los estudios prenombrados..." recién entonces se pasaría a una segunda etapa en la relación contractual, determinando por sí la propia Unión Ferroviaria el régimen de prioridad de construcción a fin de que, comenzando un tercer estudio contractual la actora confeccionará un anteproyecto de viviendas y obras complementarias.

Obviamente, a tenor de los términos del litigio, la Unión Ferroviaria no aprobó los resultados de los estudios de prefactibilidad. Pero es que, en razón de lo que interpreto del propio contrato, se trataba de una facultad potestativa de la demandada, que lo haría de concurrir una imponderable serie de circunstancias que privan en casos como el presente, tales como que el estudio sea fiel reflejo de la realidad, que el plan resulte factible en términos económicos, etc.

De ahí que comparta la solución que rechaza el pedido de fijación de plazo, que no condice con la naturaleza potestativa con que calificó la facultad de la demandada, que bien pudo ser requerida extrajudicialmente, en forma fehaciente, para despejar cualquier expectativa de la actora.

Va de suyo que, por virtud de lo expuesto, tampoco puede encontrar eco la pretensión de condena judicial, correspondiendo, en definitiva, confirmar integralmente la sentencia inferior.

A distinta solución llego en materia de regulación de honorarios, estimando que el a-quo ha excedido la razonable y justa retribución que merece el esfuerzo profesional desarrollado en autos.

Aquí se debate una cuestión que posee perfectamente delimitada una precisa apreciación económica reflejada en el interés del actor: de acuerdo con lo que el propio contrato establece, la pretensión no puede ir nunca más allá de la confección del anteproyecto de construcción de las mil ciento veintidós viviendas que arrojó el estudio de prefactibilidad y que el propio actor se encarga de detallar con toda prolijidad a fs. 16/16 v. de su escrito de demanda, y cuyo costo total evalúa —al 22 de julio de 1971— en la suma global de \$a. 50.704.680.—

Aplicando sobre tal cantidad la escala arancelaria de la ley 4114 y considerando que corresponde tomar como pauta promedio de construcción la tercera categoría "C", en orden a que en el propio estudio de prefactibilidad se afirma que la pauta impuesta fue preferir la mayor capacidad ambiental a la calidad y lujo de terminación, en aquellos casos críticos cuya capacidad económica los colocaba el borde de una categoría, corresponde estimar en un cinco por ciento del monto global de la obra el honorario total, de cuyo producto habrá que tomar el quince por ciento correspondiente a "anteproyecto y presupuesto global de la obra". La cifra así obtenida alcanza a una cantidad aproximada a los cuatrocientos mil pesos argentinos, que es el interés comprometido en este litigio.

Partiendo de allí, y en estricta función de los costos vigentes al 22 de julio de 1971, el honorario que corresponde fijar a los letrados de la parte gananciosa, en orden a la importancia y extensión de la labor desarrollada y trascendencia del pleito, es de cuarenta mil pesos.

Empero, a base de la doctrina que he aceptado a partir del caso "Cristalería Rosarina San Vicente c. Banco Francés del Río de la Plata" (C. C. C. R., S. 1^a, integrada por quien habla, sentencia publicada en JURIS, Bol. del 10.10.75), considero que el juez debe corregir de oficio la diferencia numeraria existente en el pie del valor del peso argentino de hoy, a fin de mantener la dignidad de la remuneración profesional.

Estimo, entonces, efectuando la debida adecuación monetaria, que el honorario correspondiente a los letrados de la parte gananciosa en primera instancia, debe ser fijado en la suma de cuatrocientos mil pesos.

Con tal salvedad, voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, dijo el Vocal doctor **Isacchi**: En cuanto al fondo del asunto y a la determinación del interés comprometido en el litigio, comparto todos y cada uno de los argumentos vertidos por el doctor Alvarado Velloso.

En punto al rubro honorarios, entiendo asimismo que los montos propuestos por el señor Vocal que me antecede en la votación son justos si tenemos en cuenta que la remuneración profesional debe ser digna y acorde con la importancia y trascendencia del pleito. Para ello se torna imprescindible adecuar los honorarios profesionales conforme a la devaluación experimentada por nuestro signo monetario desde que la demanda fue incoada hasta el momento en que los honorarios definitivos pasen en autoridad de cosa juzgada. Voto por la afirmativa con las salvedades que anteceden.

A la misma cuestión, dijo el Vocal doctor **Mc Guirre**: Conuerdo con las definiciones dadas a las presentes actuaciones por el señor Vocal de primer voto, al que me adhiero, por cuanto la materia decisoria fue evidentemente la fijación de un plazo para la realización o no de una obra, que las circunstancias que se determinan en autos, no fueron procedentes para su aceptación, a las que el señor juez a quo ha hecho justa y debida interpretación y aplicación dictando la sentencia que conforme a lo en ella sustentado y las consideraciones dadas más arriba, no corresponde más que su confirmación.

En cuanto a la aplicación de los honorarios regulados, comparto las opiniones vertidas por mis colegas preopinantes por ser las mismas aplicables a las presentes actuaciones, atento las características del mismo, sin perjuicio de seguir sosteniendo lo ya manifestado en el fallo citado en JURIS, Bol. 10.10.75.

Por ello, me adhiero a lo dictaminado precedentemente, con las salvedades indicadas.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **resuelve**: Confirmar —con costas— la sentencia de fs. 209/215, salvo en lo referente a honorarios. Insértese, hágase saber y bájense. — **Alvarado Velloso** — **Jorge A. Isacchi** — **Jaime Mc Guirre**.