



“La Cattiva”

(Cámara Civil de la Capital, en pleno, julio 28 de 1914)

“Los constructores de obras, aunque pongan además de su trabajo los materiales necesarios para su ejecución, se encuentran sometidos a la legislación civil.”

2.^a INSTANCIA. – Buenos Aires, julio 28 de 1914.- Considerando: Que el rasgo característico que distingue a la construcción de edificios de todo acto de comercio, de los definidos en el inc. 1º. del art. 8 del código de la materia, es que si bien el constructor adquiere cosas muebles para lucrar con su enajenación, después de transformarlas en una cosa de mayor valor, esa enajenación se produce conjuntamente y por el solo hecho de la transformación y a favor del dueño del terreno en que se construye el edificio, sin que tenga el primero la posibilidad material ni legal de enajenarlas, así transformadas, a otra persona cualquiera, desde que, adheridas al suelo, como un accesorio del inmueble, vienen a formar parte de él, de acuerdo con principios fundamentales de nuestra legislación.

(arts. 2587 y 2315 del código civil).

Que la adquisición de las cosas muebles y su enajenación después de transformadas no son, por tanto, los únicos elementos de juicio que deben tenerse en cuenta para caracterizar el acto jurídico, desde que las cosas tienen desde su adquisición un destino determinado que es su transformación, y esta las inmoviliza y enajena por sí sola, impidiendo al constructor ejercer con ellas comercio, el cual consiste en el intercambio y circulación de las cosas y de los valores.

Que esta naturaleza especial de la construcción de edificios es lo que la destaca y diferencia de toda otra empresa de fábrica (inc. 3º. del art. 8), en las que debe considerarse al fabricante en libertad de disponer libremente de las cosas que fabrica, con el criterio del inc. 1º de dicho artículo, y en el

concepto ya apuntado de lo que es el comercio y sus operaciones; ella da también la razón de por qué han sido legisladas aparte esta clase de relaciones de derecho por el código civil, con el propósito evidente de atribuirles caracteres distintivos y concordantes con la transformación que sufren las cosas y con el destino que se les depara.

Que al consignar dicho código entre los contratos civiles la locación de obra, sin tomar en cuenta, para comprenderlo en sus disposiciones, el hecho de que el que la ejecute ponga además de su trabajo o industria la materia principal y aun el trabajo de otras personas (arts.



1629, 1646 y 1639), ha querido eliminar sobre la naturaleza del acto toda discusión que tienda a darle otro carácter, como se desprende del último párrafo de la nota ilustrativa puesta al primero de los artículos citados. Y este propósito es tanto más notable, cuanto que ha comprendido en esta clase de contratos, no sólo la obra que transforma cosas muebles susceptibles de entrar en el comercio después de ser transformadas, sino también la que transforma inmuebles propios del constructor, que exigen otros requisitos y formalidades para su enajenación.

Con lo cual se evidencia que la característica predominante en los actos de comercio, es decir, la enajenación lucrativa, viene a ocupar un lugar secundario a los ojos de la ley, y debe considerarse en primer término cuando se trata de establecer la naturaleza del acto, el destino que la obra tiene, de ser enajenada a la persona que la encargó, destino que en ningún caso aparece tan evidente como en la construcción de edificios.

Por ello se confirma el auto de fojas 135 vta.- Tomás Juaréz Celman. – Benjamín Basualdo.- Jorge de la Torre. – Emilio Giménez Zapiola. – José M. Zapiola.- Paulino Pico. – Baltasar S. Beltrán.

Disidencia:

Considerando: Que la cuestión planteada y sometida a la resolución del tribunal pleno, está regida por el art. 8, inc. 1º del código de comercio.

Que ese artículo dispone “ que toda adquisición a título oneroso de una cosa mueble para lucrar con su enajenación, bien sea en el mismo estado en que se adquirió o después de darle otra forma, es un acto de comercio”.

Que los constructores o empresarios de obras adquieren a título oneroso cosas muebles, ladrillos, cal, arena, cemento, puertas, ventanas, celosías, mosaicos, maderas, etc., es decir, todos los materiales necesarios e indispensables para hacer un edificio. Esos materiales los transforman en una, varias o muchas cosas y lucran con su enajenación pues, no otra cosa importa que un contrato de compraventa, el celebrado con el propietario del terreno o con la persona que le encomienda la obra. Basta para demostrar que es esa la naturaleza del contrato celebrado, el hecho de que el daño ocasionado por cualquier causa o que sufriera la cosa hasta tanto no se hubiere terminado la obra y entregándose al propietario, es a cargo del constructor.

Que cuando la materia, es decir, los materiales deben ser entregados por el constructor, se trata de la venta de una cosa futura, sobre una cosa, una vez hecha, que está subordinada a la



existencia de dicha cosa y que se hace bajo condición suspensiva. (Baudry Lacantinerie, "De la locación", num. 2872 y 3109).

Que de otra naturaleza sería el contrato si el propietario suministrara los materiales y el constructor la mano de obra.; se trataría entonces de una locación de servicios.

Que los constructores, cuando contratan y ejecutan la obra poniendo los materiales, son empresarios constructores, y esas empresas ya sean constituidas por una o varias personas, o por sociedades de edificación, giran por miles y millones de pesos, empleando así capitales de importancia, los que destinan a la adquisición de materiales para lucrar con ellos. Podría sostenerse que además de esa reventa de los materiales, los constructores aportan sus conocimientos y servicios personales para la construcción, pero estos servicios son de escasa importancia en relación al objeto principal de ese lucro perseguido con la adquisición de los materiales y reventa; además de que no en todos los casos el constructor es el director de la obra, sino un profesional arquitecto.

Que el artículo 1629 del código civil, al referirse a la provisión de la materia principal, lo hace en el concepto de que el material fuera del constructor, pero no al caso en que éste adquiera los materiales para lucrar con ellos.

Que aun admitiendo que en las relaciones del constructor con el propietario el contrato debiera ser regido por las disposiciones concernientes a la locación de servicios, éstas no podrían ser aplicadas con respecto a las relaciones entre el fabricante de los materiales y el constructor, por cuanto entre ellos se celebran actos cuya naturaleza no puede dar lugar a duda alguna. El uno vende al constructor los materiales que fabrica, y el otro los adquiere para lucrar con ellos; se trata, entonces, de actos esencialmente comerciales y el que los compra o adquiere y los revende al propietario, lucra con ellos, es entonces, un comerciante.

Por ello, se revoca el auto de fs. 135 vta. —*Benjamín Williams*. ♠