**Demanda Incumplimiento Contractual**

Señor Juez:

Guillermo Calessi, abogado en causa propia, Tº 24, Fº 224 de CPACF, constituyendo domicilio legal en Lavalle 2222 y domicilio electrónico CUIT 27-88383838-3,P.T.A Nº 5224, a V.S, me presento y digo:

I- OBJETO:

vengo a promover juicio ordinario por incumplimiento contractual, daños y perjuicios por la suma de $ 15.000 (pesos quince mil), o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, con intereses y costas, contra "Constructora del Plata S.A." con domicilio en la calle Sarmiento 1727 de Capital, fundando en las razones de hecho y derecho que expondré.

II- HECHOS:

El dia 4 de febrero de 1996, suscribí con la empresa "Constructora del Plata S.A" , un contrato de locación de obra, el cual adjunto .

En virtud del mismo, la parte demanda se obliga a construir en un terreno de propiedad de la actora, sito en la Av. Independencia 1309; una casa de las características del contrato que se acompaña.

La casa a construir tendría como objeto fines de habitación y vivienda.

De acuerdo al contrato, la obra debía finalizarse el día 4 de abril de 1997, si bien, vencido el plazo se produjo la entrega de la misma, esta no cumplía con las calidades convenidas, por lo cual no podría utilizarse para el fin que se tuvo en mira al tiempo de la celebración de la locación.

Se había convenido la realización de una casa de dos plantas, la cual debería tener, en total, una superficie edificada de 10,5 metros de ancho, por 20,5 metros, constando la misma de 3 habitaciones, una dependencia de servicio, una cocina, un living-comedor, un lavadero, dos baños, un garage, una escalera, una galería, pasillos, y un balcón terraza, todos ambientes independientes uno de otros, cuyas medidas están especificadas en el plano adjunto.

En cuanto a los materiales a utilizar, éstos deberían ser de primera calidad, y estaba la compra a cargo de la constructora, como se establece en el contrato también adjunto.

Como pudo observarse, a la entrega de dicha obra, las condiciones pactadas en base a lo expuesto no se habían cumplido, puesto que, la edificación constaba de dos habitaciones, en lugar de las tres que se habían convenido; el lavadero se encontraba unido a la cocina; las cañerías colocadas son de P.V.C., en lugar de las de Hidro Bronz requeridas; y los artefactos de la cocina, no eran de primera, sino de segunda calidad.

En consecuencia, se le envió una carta documento del día 6 de Mayo de 1997 a la empresa "CONSTRUCTORA DEL PLATA S.A", intimándola a presentarse a fin de subsanar las faltas cometidas en un plazo no mayor de 48 hs. pero el resultado fue negativo .

De acuerdo a lo manifestado, inicio demanda por incumplimiento contractual y la indemnización de daños y perjuicios correspondientes, ya que no se contempló lo programado en el contrato, puesto que no existe identidad entre lo prometido y ejecutado. Entendiendo este incumplimiento como responsabilidad del demando.

III- DERECHO

Fundo el derecho de mi mandante en los artículos 519, 1631, 1633 bis 1º parte, 1493, 1494 y demás artículos concordantes del Código Civil, y demás jurisprudencia de los Tribunales que cito a continuación:

"Los mayores costos por los trabajos mal efectuados por el empresario deben correr por su cuenta cuando no ha ejecutado la obra conforme a las reglas y el arte de construir". ( C-CC Córdoba, noviembre 11/83 --- Diéguez, José y otra c. Tegano, Roberto A.) LL 1984, C -879.

"La principal obligación que pesa sobre el empresario es la de ejecutar la obra en la debida forma, esto es, con cuidado y diligencia y de acuerdo a las reglas del arte. Estas se refieren a la calidad de la obra, su seguridad, estabilidad y aptitud para servir a su destino." ( CNCiv. ,SALA D, noviembre 27/79 --- Rodríguez, Horacio J. c. Sausalco, S. A.) ED, 87-491.

"El locador de obra debe advertir al locatario si los materiales que deberían emplearse son o no adecuados para los trabajos contratados. Si no lo hace así, o no lo sabe, es responsable del perjuicio causado, ya que por su profesión está obligado a conocer las reglas de su arte u oficio". ( CNCiv. ,SALA D, noviembre 27/79 --- Rodríguez, Horacio J. c. Sausaleo, S. A.) ED, 87-491

"El modo a que alude el art. 625 del Cód. Civil involucra todas las modalidades esenciales y circunstanciales de la ejecución, lo que significa que los trabajos deben ejecutarse conforme a las reglas del arte y oficio respectivos". ( C-CC Córdoba, febrero 14/78 --- Liendo, Gregorio c. Pérez, Fernando).

"Según la normativa del Código Civil, el empresario debe ejecutar la obra conforme a las reglas del arte, en consideración del precio convenido y al destino de la misma". ( CNCom., sala B, octubre 9/87. - Técnica Toledo, S. A. c. Establecimientos Industriales Florek Hnos. y otra) LL, 1988-B, 433.

"La obligación principal que debe cumplimentar el locador de obra consiste en alcanzar el resultado prometido, realizándolo conforme a las reglas del arte de construir, respondiendo al fin perseguido". ( CNCiv., sala F, diciembre 22/89. - Sococia S. A. c. Interieur Forma S. A.), LL 1991-C, 478, con nota de Carlos A. Ghersi.

"Las reglas del arte son aquellas reglas de la experiencia o de la práctica que suelen usarse corrientemente para un tipo de obra y en un lugar determinado, debiendo interpretarse cual fue la intención de las partes conforme a lo pactado, el destino de la obra, el fin que tuvieron en mira y en todo caso pondera el precio estipulado y las costumbres del lugar". ( CNCiv., sala F, diciembre 22/89. - Sococia S. A. c. Interieur Forma S. A.), LL, 1991-C, 478, con nota de Carlos A. Ghersi.

IV- PRUEBA

A- DOCUMENTAL:

Se presenta contrato de locación de obra, carta documento del día 6 de Mayo de 1997 y plano de construcción.

B- PERICIAL:

Se designe perito calígrafo de oficio para que determine la veracidad de las firmas, en caso de desconocimiento de las mismas.

Se designe perito ingeniero o arquitecto para corroborar el estado de la obra.

C- INFORMATIVA:

Se libre oficio a Correo Argentino S.A. para que informe sobre la autenticidad y recepción de la carta documento que se adjunta en autos para el caso de ser desconocida.

Se libre oficio a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección de Obras Particulares, para que remita acta de denuncia en expte. del día 2 de mayo de 1997.

D- TESTIMONIAL:

Se cite a las siguientes personas a fin de corroborar los dichos de mi mandante: Sra. Susana Gimenez, Conductora televisiva, domiciliada en Luis Saenz Peña 1043; Sr. Marcelo Tinelli, Locutor, domiciliado en Av. Figueroa Alcorta 3456; Sra. María Da Gracia Meneghuel, con domicilio en Río de Janeiro 2480, todos éstos de Capital Federal.

E- CONFESIONAL:

Se cite a absolver posiciones a tenor del pliego que oportunamente se acompañará al demandado o al que resulte civilmente responsable.

F- RECONOCIMIENTO JUDICIAL:

Solicito la verificación personal, por parte de V.S., de los daños producidos en la finca de mi mandante.

V-PETITORIO:

Por lo expuesto, a V.S solicito:

Se me tenga presentado, por parte y por constituido el domicilio legal indicado.

Se reserve en Secretaría la documentación agregada, a cuyo fin acompaño fotocopia de la misma.

Se corra traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.

Se tenga por ofrecida la prueba de autos.

Oportunamente se haga lugar a esta demanda con costas

Proveer de conformidad, que

ES JUSTICIA.