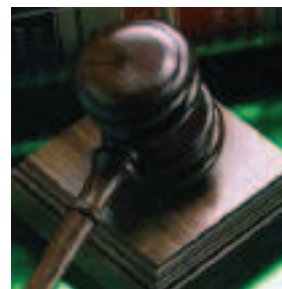


Patricia Luppino (\*)

# Resolución de conflictos

*El proceso de arbitraje es una alternativa para resolver ciertos enfrentamientos que pueden darse también en el ámbito de la construcción -la obra en sí, financiamiento, propiedad horizontal, asuntos inmobiliarios, etc.-. Patricia Luppino será quien seleccione algunos temas vinculados al arbitraje para difundir en estas páginas*



El Consejo Profesional de Ciencias Económicas tiene un Tribunal Arbitral que funciona dentro de su marco institucional. El mismo está compuesto por una lista de árbitros de distintas especialidades que intervienen en cada caso ya sea por elección de las partes, o por sorteo. Se exige que los árbitros tengan una antigüedad en la matrícula no menor a 15 años, y cumplan con requisitos mínimos de capacitación periódica.

El tribunal cuenta con un reglamento que permite conducir el proceso de arbitraje. También hay previsto un procedimiento de arbitraje simplificado para cuestiones de menor cuantía y otros procesos simples (boletos de compraventa, contratos de alquiler, etc.).

Al arbitraje se llega, en general, por una cláusula compromisoria colocada en un contrato. Por lo tanto, **el primer acercamiento que puede cualquier persona hacer con el tribunal arbitral es al momento de celebrar cualquier contrato**, y a los fines de asesorarse sobre la correcta inclusión de esta cláusula, evitando inconvenientes que acarrearía su mala redacción.

A continuación, algunos ejemplos de conflictos en la construcción que se han resuelto mediante el arbitraje:

## 1) FIDEICOMISO

**Parálisis de obra y problemas con los inversores que no querían renovar sus certificados. Caso resuelto por árbitros independientes.**

Se celebró un contrato de fideicomiso entre un **Fiduciante Originario** (que aporta un terreno al fideicomiso) y un **Fiduciario** (administrador del fideicomiso), con la finalidad de construir un edificio de 4 pisos para la venta.

Para obtener los fondos necesarios, se decidió integrar al fideicomiso a **inversionistas** (o **Fiduciantes Adherentes**). Dichos inversionistas podían adquirir unidades de Certificados de Inversión. Cada unidad de certificado tenía un valor de 1.000 dólares, y recibía una renta anual del 15% en dólares sobre el valor nominal. La duración de la inversión pactada fue de un año y, a su vencimiento, el fideicomiso -a través del fiduciario o administrador- debía pagar el capital e intereses. Se estipuló que los certificados fueran renovados por los **Fiduciantes Adherentes** hasta la finalización y venta de la obra.

Los **inversionistas** suscribían el contrato de fideicomiso original entre el

**Fiduciante Originario** y el **Fiduciario**, adhiriendo al mismo.

El **Fiduciario**, en su carácter de administrador, encargó la obra a una **Constructora** bajo la modalidad de Ajuste Alzado Absoluto. El **director de la obra** sería designado por el **Fiduciario** (administrador).

Finalizada la etapa de obra gruesa, surge una diferencia en la facturación, con lo que hubiera correspondido según el avance de obra. El **Fiduciario** no reconoce dicha diferencia y no la abona. Por tal motivo la **Constructora** paraliza la obra.

En esta situación, viendo la obra paralizada, algunos **Inversionistas** no quisieron renovar sus Certificados. Por otra parte, también se dificultó la sustitución de inversionistas por otros, ya que nadie quería ingresar al fideicomiso por la incertidumbre acerca de la finalización de la obra.

**El conflicto fue resuelto sometiendo a la decisión de árbitros, quienes luego de revisar los certificados de avance de obra, determinar el avance efectivo, revisar la facturación, revisar diferencias de proyecto, contrato de obra, consultar un experto, escuchar a testigos y a los profesionales involucrados, determinaron que una parte importante de los montos reclamados, se debían a cambios en el proyecto ordenados por el Director de Obra.**

Se determinó el monto que debía ser abonado en carácter de un nuevo contrato de Ajuste Alzado (que fue inferior a la facturación en exceso hecha por la Constructora).

El contrato de fideicomiso original contenía una cláusula arbitral, y exigía que el contrato de obra celebrado con el contratista, tuviera la misma cláusula. Por tal motivo, todos debían someterse al arbitraje según lo pactado en los respectivos contratos.

## 2) HOTEL EN LA COSTA (ABERTURAS, CONTRATO POR AJUSTE ALZADO)

Diferencias facturadas en la colocación de aberturas. Caso resuelto por el Tribunal Arbitral del Consejo Prof. de Cs. Económicas de la C.A.B.A.

Una empresa (Comitente) encaró la construcción de un importante hotel en la costa Atlántica. Contrató la colocación de aberturas con una conocida fábrica (Comisionista). El sistema de contratación pactado fue Ajuste Alzado Absoluto (situación que surgió durante el proceso arbitral, ya que el presupuesto había sido hecho con alguna informalidad, por el conocimiento y familiaridad que había entre las partes)

La Comitente solicitó la intervención del Tribunal Arbitral del Consejo Prof. de Cs. Ec. de la CABA, en virtud de que la Comisionista facturó arriba de \$100.000 en exceso. No respetaba -a su criterio- los precios pactados. Las diferencias facturadas obedecían a: mayor cantidad de aberturas, distinto valor unitario por la colocación de las aberturas, diferencia en la calidad

de algunas de las aberturas colocadas, facturación de accesorios necesarios para la colocación.

El Tribunal laudó haciendo lugar parcialmente a las pretensiones del actor (Comitente, a quien se le había facturado en exceso), por lo que desestimó la facturación de adicionales que habían sido incluidos en el presupuesto original y ordenó el pago de aquellos conceptos que implicaban un ajuste al proyecto inicial.

## 3) CONSTRUCCION POR PARTE DE UN HIJO, EN EL FONDO DE LA CASA DE LOS PADRES

Reclamo de dinero invertido en una construcción en el fondo de la casa de los padres (el avance de obra era del 50%). Caso resuelto por un árbitro independiente.

Padres, hijo y nuera acuden a una mediación por el conflicto que se detallará. En la mediación, ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, y dada la naturaleza de la discusión, se decide solicitar que un árbitro resuelva la cuestión.


El hijo y su esposa estaban construyendo en el fondo de la casa de los padres de él. La propiedad estaba situada en una importante avenida del sur del Gran Buenos Aires, y tenía un amplio terreno libre. Avanzada la obra en un 50%, y tras sucesivas discusiones, el hijo decide reclamar a sus padres el monto gastado, y no continuar con la obra.

Los padres manifiestan que no devolverán suma alguna dado que la construcción no les reporta utilidad ni beneficio sino que, además, se ven privados de utilizar el fondo libre que poseían.

Ambas partes piden una pericia técnica, y se decide convocar a un arquitecto.

**La parte que reclama (hijo) adjunta todos los comprobantes de los gastos efectuados, para acreditar el monto cuyo reintegro solicitaba. El perito arquitecto determina que los comprobantes adjuntos se corresponden en calidad y cantidad con los materiales y mano de obra insumidos en la construcción. También determina que el valor del inmueble se redujo, respecto del que tenía antes de iniciarse la obra.**

Por las razones expuestas, el reclamo no prosperó.

Es importante resaltar que el árbitro sólo puede expedirse sobre las cuestiones que las partes expresamente le solicitan. Por tal motivo, tampoco se ordenó restituir el terreno al estado original en que se encontraba, ya que los padres no reclamaron dicha situación ante el árbitro 

*Tribunal Arbitral: Viamonte 1465 3er. P. a la derecha.  
Teléfono: 5382-9249; de 10 a 19 horas.*

*(\*) Contadora Pública; Presidente de la Comisión Académica de Arbitraje del CPCECABA; Miembro de CARAT (Comité Argentino de Arbitraje Nacional y Transnacional); Docente Titular de la cátedra de ARBITRAJE en la "Licenciatura en Resolución de Conflictos" de la Universidad Nacional de Tres de Febrero; Arbitro del Tribunal Arbitral del CPCECABA; Asesora en la elaboración de contratos, y en la inclusión de cláusulas arbitrales compromisorias; Creadora de "Club de Dueños".*