000658/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 4> c/ <Persona 2> S / Cumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios", expte. nro. 658/2024,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de Sarmiento (expte. nro. 194/2021), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de noviembre de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dra. María Mart Nieto y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 36/ 2024 de fecha 28 de junio de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. La SD 36/2024 del Juzgado Civil, Comercial y Laboral de Sarmiento, rechazó las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas por el demandado; rechazó la indemnización en concepto de sumas abonadas por trabajos no realizados por el demandado, hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios impetrada por el Sr. <Persona 4> y condenó

al demandado, Sr. <Persona 2> a abonar al actora la suma de $13.810.239,17; rechazó la indemnización por daño moral. Impuso las costas al demandado vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. Recursos:

Contra la resolución interpusieron recursos de apelación el demandado conforme presentación digital ID 1562582, las letradas del actor por su propio derecho en escrito digital ID 1562575 y el actor mediante presentación ID 1564092. Concedidos mediante providencia de fecha 30 de julio de 2024 expusieron agravios en ID 1634985 el demandado, e ID 1634110 el actor. Las réplicas obran en escrito digital ID 1661469 e ID 1661569.

II. 1. a) Agravios de la parte actora:

Se alzó en primer lugar contra la prescripción declarada por el *aquo* en relación a la demanda por incumplimiento contractual. Refiere que el juez declaró la prescripción de la acción por entender que el actor como comitente de la obra no pudo desconocer al momento del abandono de la obra –octubre de 2018-, que había abonado por trabajos que el demandado no había realizado, pues no cabe descartar la subordinación del locatario a las órdenes del principal. Recuerda que al demandar señaló que no tiene conocimientos propios del arte u oficio de la construcción por lo que acudió a un profesional y luego pudo tener conocimiento de los trabajos no realizados a partir del informe elaborado en agosto de 2020 por las Arquitectas <Persona 11> y <Persona 9>. Alude a las prescripciones de los arts. 1252, 1253 y 1256 del CCCN.

II. 1. b) Plantea luego, como segundo agravio, errónea interpretación del instituto de la prescripción. Reitera lo dicho al contestar la excepción y señala que el juez computa el plazo de 3 años del art. 1253 a partir de la última certificación abonada, de fecha 22/10/2018, sin tener en cuenta que recién el 12/8/2020 tomó conocimiento de las deficiencias e incumplimientos que adolece la obra y que el 21/7/2021 intimó notarialmente al demandado operando la suspensión por 6 meses, prevista en el art.
2541 del CCCN.

II. 2. Agravios de la parte demandada:

II. 2. a) En primer término le causa agravio la omisión de la actora de cumplir con el requisito esencial de suscribir de puño y letra las presentaciones y que en su lugar se limitó a estampar la firma escaneada. Remite y transcribe la presentación que efectuara en este sentido y denuncia su falta de tratamiento. Dice que la omisión cesó luego que la denunciara como falta. Solicita que se decrete la nulidad de todo lo actuado.

II. 2. b) El segundo agravio está constituido por la contradicción que denuncia entre lo pedido en el objeto, el tratamiento dado por el *aquo* y la resolución arribada.

Expone los términos de la pretensión actoral: demandó pretendiendo las sumas de $1.346.088 actualizables al momento de la sentencia, más los daños y perjuicios que el incumplimiento le ocasionó en la suma de $2.291.536.

Luego evidencia las consideraciones del *a quo*, en el sentido que entendió que se demandó en concepto de

indemnización por incumplimiento de contrato la suma de $1.346.088 y de daños y perjuicios derivados del incumplimiento, por la suma de $2.291.536 con más intereses. Tuvo en cuenta que el reclamo de indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los 3 años, y debiendo haber sabido que pagó por trabajos no realizados, declaró prescripta la acción en tal sentido. No obstante, más adelante concluyó que respecto de los daños y perjuicios derivados de las deficiencias de la construcción, habiendo obtenido certezas de los mismos con el informe de las arquitectas contratadas y pudiendo cuantificarlos recién con la pericia en ingeniería producida en autos, asciende a la suma de $13.810.237,17 por daño emergente y así lo condenó.

Cuestiona la responsabilidad que se le endilga. Abunda en consideraciones acerca de la valoración de la prueba. Insiste en que tuvo a su cargo únicamente la elaboración del plano y su presentación al Municipio, no existe constancia de que hubiera recibido pagos. Respecto del testigo <Persona 12>, quien dijo desempeñarse como gasista dio cuenta que quien le pagaba era el actor y no aseveró quien era el arquitecto de la obra, tampoco surge de las certificaciones que se hubieran realizados obras de gas mientras que los restantes testigos no lo conocen y no lo vieron personalmente. Por otro lado, refiere que los arquitectos deben suscribir con sus clientes la encomienda profesional y ser elevada al Colegio, cuestión que no ha sucedido.

Cuestiona que se le adjudican 56 certificaciones cuando solo 22 de ellas tienen su rúbrica según el perito

<Persona 6> y 43, no cuentan con firma alguna, la última que tiene su firma es de febrero de 2018, sin embargo lo condena como si hubiera abandonado la obra en octubre de 2018 con capital e intereses desde ese momento.

Concluye que siendo el actor quien contrataba el personal, proveía los materiales y pagaba, no puede haber responsabilidad suya ante la falta de conclusión de la obra o los vicios que revistiera por la labor efectivamente contratada, que fue la proyección de un plano que quedó trunco por la falta de cumplimientos, exigibles al propietario del lote.

Refiere a la normativa que rige la contratación entre comitente y comisionado, que es la ley X-53, Código de Ética del CACh, Resolución del Consejo Superior 30/2015, Código de Edificación de Sarmiento y art. 774 CCCN, debiendo distinguirse la diferencia y la responsabilidad que radica en los diferentes roles de los involucrados en una obra.

II. 2. c) El tercer agravio está constituido por el reconocimiento de la prescripción y la condena por el daño emergente.

Luego de reseñar conceptualizaciones sobre daño emergente y lucro cesante, invoca el art. 1647 bis del CCCN, para señalar que, según el actor, indica que en octubre de 2018 habría aceptado de conformidad la obra, y que si se hubiera abandonado, era a partir de allí que podría haber hecho constar el estado. No obstante fue después de 4 años que puso en conocimiento de su parte las conclusiones de las arquitectas contratadas. Entiende que está prescripta.

Por otro lado es una contradicción, declarar prescripta la acción y a renglón seguido, condenar por

un monto exorbitante e injustificado, sin perjuicio del confuso reclamo inicial.

Efectúa consideraciones en torno a la calidad de empresario de la construcción del actor y el paso del tiempo desde que dijo abandonada la obra hasta que accionó judicialmente, que no fueron tenidas en cuenta al resolver.

Le resulta injustificada la solución dada, postula la necesidad de valorar el dictamen pericial con un rol dinámico que sirva para determinar si la investigación efectuada por el perito corresponde a la realidad objetiva sometida a estudio.

Cita doctrina y jurisprudencia en su auxilio. Efectúa cálculos conforme las manifestaciones del actor, quien accionó porque dijo haber abonado $269.400 que equivalían a U$S7063,16 en octubre de 2018. Refiere que en la postura del actor, teniendo en cuenta el valor del mt2 que denunció y la respuesta de la perita el aumento de los honorarios pautados, seria del 153%. Asimismo y del valor del mt2 de construcción que indica la pericia efectuada debería haber abonado la suma de U$S354.294 o $487.154.250 cuando en propio actor dijo haber abonado U$S7.063,16.

Denuncia que se le trabó embargo preventivo por la suma de U$S60.000 y que la vivienda que pretendía <Persona 4> en la zona rural en que se encuentre, podría ser valuada en el mejor de los casos en $300.000 y tiene construido el 50%. Denuncia abuso del derecho y enriquecimiento sin causa.

Los intereses condenados a la tasa activa del <Persona 14> desde el momento del perjuicio le resultan

confusos. Peticiona que se apliquen desde la fecha de mora.

Por ultimo, alude a que el juez, para concluir en el sentido que lo hizo, debió entender que estamos ante una ruina, sin embargo ello tampoco permitiría atribuirle la responsabilidad pretendida.

Efectuó reserva del caso federal.

III. Antecedentes:

En hojas 14/23 el Sr. <Persona 4> promovió demanda contra <Persona 2> persiguiendo la suma de $1.346.088 actualizables al momento de la sentencia, más los daños y perjuicios que el incumplimiento contractual le ocasionó por la suma de $2.291.536. Relató que habría celebrado un contrato de locación de obra con el demandado por el cual éste se comprometió a confeccionar los planos para construir una vivienda de dos plantas de 486 mts.2 y presentarlos hasta su aprobación, dirigir la obra, contratar personal y abonarles.

Dijo que la obra constaba de dos etapas, la primera por un presupuesto de $636.168 correspondiente a la planta baja y la segunda, por la planta alta, presupuestada en $927.000. Acompañó certificaciones de avance de obra y notas de pedido firmadas por el arquitecto demandado para acreditar los pagos efectuados.

Dijo que el último pago fue el 15/10/2018 fecha a partir de la que denuncia un abandono por parte del demandado, quien no contestó sus reclamos verbales. Al ver que faltaba terminar varias cosas, contactó a un estudio de Arquitectura para que le realice un informe del estado de la obra y corroborara el estado de avance cotejándolo con las certificaciones.

Del informe rendido surge que hasta el 22/10/2018 había abonado en más, la suma de $269.400 equivalente a U$S 7.588,73, pero además habrían trabajos que no estaban correctamente efectuados, tales como la losa del alero que debía realizarse nuevamente debiendo calcular el monto de los mismos al momento "de su construcción". Más adelante dirá que esos $269.400 a la fecha de la demandada equivalían a $1.346.088 más los gastos que conlleven las reparaciones que deben realizarse.

Relató que el 23/6/2021 envío Carta Documento al demandado sin que el correo pudiera hacer entrega de la misma, motivo por el cual el 21/7/2021 requirió la notificación notarial.

Al momento de imputar responsabilidad, invocó los arts. 1251, 1252, 1254, 1256, 1269,1273, 1274, 1738, 1740 y otros del CCCN.

Aclara que el monto total de la obra se había acordado en $1.540.777,95. Y que la porción de $269.400 que surge del informe técnico a la fecha de la presentación, arroja el monto actualizado de $1.346.088.

A continuación especifica y liquida el reclamo por daño patrimonial constituido por el beneficio que implicó para el demandado el incumplimiento, por haber utilizado el dinero que le abonó en su propio provecho, y teniendo en cuenta que el cálculo variaría a lo largo del proceso, ofrece prueba pericial para que se dictamine el valor actual de las cosas abonadas y no realizadas, como "el valor de la nueva construcción de la losa del hall de entrada, que corre peligro de derrumbe y otras deficiencias a periciar".

Cuantifica el daño emergente en la suma de $1.346.088 (equivalente a $269.400 actualizados según el valor del dólar ahorro). Adiciona $20.000 abonados por el informe de Arquitectura y $8.000 por honorarios del escribano.

El lucro cesante constituido por el valor de alquiler de una vivienda por 38 meses, desde octubre de 2018 al momento de la demanda, estimado en la suma de $2.063.536 y al daño moral por la suma de $200.000.

Ofreció prueba.

El demandado opuso excepciones de falta de legitimación activa y pasiva fundado en la inexistencia del contrato y en los términos que sostuvo el actor.

Opuso también excepción de prescripción fundada en que desde el momento que denuncia el actor como abandonada la obra hasta la promoción de la acción, transcurrieron más de 3 años de lo previsto para la responsabilidad por daños y perjuicios (art. 2561 CCCN) y del art. 2564 inc. a) que prevé en un año el plazo de prescripción por vicios redhibitorios.

Luego contestó demanda negando la documentación acompañada y los hechos relatados. Dio su propia versión, en lo que interesa dijo, que es arquitecto y como tal despliega su labor profesional en la ciudad de Sarmiento, concurriendo al Corralón del actor en innumerables oportunidades debido a las obras que lleva a cabo, principalmente es obra pública. Relata los pasos a seguir cuando se contratan servicios de obra, que en el caso no se cumplieron (suscribir el certificado de encomienda profesional que exige el colegio de Arquitectos de la Provincia. Refiere a los diferentes intervinientes en la ejecución de una obra. Cuestiona

el monto que por mts2 dice haber convenido el actor, por irrisorio; además de asumir la contratación y pago de los empleados que deberían haber intervenido en la referida construcción). Considera inverosímil la contratación en los términos dichos por el actor, tanto por su actividad como por las condiciones personales que como comerciante de la construcción del actor, se presumen.

Reconoce que el actor le pidió ayuda en la confección de un plano pero no se pudo concretar en tiempo y forma por imposibilidad de obtener la firma del dueño del lote (el hijo del actor).

Ofreció prueba.

El juez en primer término consideró que según la pericia caligráfica, las firmas insertas en los "certificados de obra" y en las "notas de pedido" correspondían al demandado, a excepción de las obrantes den las hojas 157, 158, 160, 162, 174, 175 y 202. Dedujo de ello, que hubo efectuado un contrato de locación de obra verbal. Adicionó a ello el informe de la Municipalidad de Sarmiento y la testimonial de <Persona 13>, <Persona 10> y <Persona 12>.

Respecto a lo que denominó indemnización por incumplimiento contractual por la suma de $1.346.088, declaró prescripta la acción. Entendió que a octubre de 2018 el actor no pudo desconocer que había abonado por trabajos que el demandado no había realizado, pues no puede desentenderse del modo en que se ha llevado a cabo la tarea encargada a otro. De allí que desde el 22/10/2018 al momento de interponer la acción operó el plazo de prescripción previsto por el art. 2561 del CCCN.

Luego, tras enunciar las pruebas producidas: el informe de la Municipalidad según el cual el demandado presentó un plano de relevamiento de obra en enero de 2021 pero no concurrió a completar los ítems que faltaban; el informe de las Arquitectas <Persona 11> y <Persona 9>, los testigos <Persona 13> y <Persona 10> que dijeron haber visto al demandado en la obra del actor, y el testigo gasista que dijo no recordar quien lo contrato pero afirmó que el director de la obra era el demandado; el informe del Colegio de Arquitectos según el cual no existe encomienda presentada por <Persona 2> respecto del inmueble, con fundamento en el informe pericial de la Ingeniera Civil, determinó que el reclamo de daños y perjuicios derivados de las deficiencias en la construcción, si bien pudieron ser advertidas al tiempo del abandono, se tuvo certeza de las mismas con el informe de las Arquitectas (Agosto de 2020) y fueron cuantificadas con la pericia de la Ingeniera <Persona 15>. En consecuencia, condenó por el rubro daños y perjuicios derivados de las deficiencias en la construcción la suma de $13.810.239 equivalente a U$S18.939,67 que la perito determinó como valor de la mano de obra de los trabajos faltantes.

Rechazó la indemnización por daño moral. Determinó intereses, desde el momento del perjuicio, a la tasa activa del <Persona 14>.

IV. Tratamiento de los agravios.

Por una cuestión de orden lógico y la incidencia que puede tener lo que se decida sobre las restantes cuestiones, comenzaré por dar respuesta al primer agravio del demandado relativo a la falta de firma del actor en sus presentaciones digitales.

Prevengo que el juzgador no está obligado a seguir *in totum* el desarrollo argumental de las partes sino a resolver las cuestiones cuyo examen sea necesario para dar una correcta solución al litigio, no es necesario analizar los argumentos de las partes que a su juicio no sean decisivos, como así tampoco ponderar todas las pruebas producidas, sino solo las que se consideren conducentes para fundar las decisiones.

El demandado cuestiona que el escrito no se encuentra firmado en forma ológrafa y que las firmas se han copiado. El planteo ya ha sido resuelto por esta Cámara en diversas oportunidades (SI N° 63/21, N° 448/24 y recientemente SI N° 14/25).

El planteo implica el desconocimiento de lo normado por el artículo 6 del Acuerdo Plenario N° 4872/20 y de extrapolar los recaudos de un escrito plasmado en papel a uno electrónico, sin advertir la distinta naturaleza de uno y de otro.

Si bien los escritos indicados por el recurrente, contiene un "escaneo" de la firma del actor patrocinado, el mismo pueden ratificar la gestión efectuada por el patrocinante, ante requerimiento del juez de la causa, de ser necesario. Se advierte que, en el caso el juez no lo consideró necesario y hasta guardó silencio ante las peticiones de la demandada, provocando que el planteo llegue hasta esta instancia (pto. XVI, inc. b) ii) Anexo I Acuerdo Plenario 5133/22).

En cuanto al Sistema de Presentación de Escritos Electrónicos se trata -y tal como lo ha aclarado la Secretaría de Gestión y Planificación-, carece de toda relevancia práctica la colocación de firmas en su

interior; dado que la autoría de la pieza procesal se le atribuye al usuario que la ha remitido.

De este modo, aún si el letrado remite la presentación invocando la actuación de la parte que asiste como patrocinante, el principio de buena fe determina que no exista, a primera vista, motivo para dudar de ello.

Ello así, se impone el rechazo del agravio.

IV. 2. Resuelto lo anterior, abordaré el análisis del primer agravio del actor respecto de la prescripción declarada por el rubro indemnización por incumplimiento contractual conjuntamente con la queja del demandado relativa al punto y las contradicciones que denuncia.

La denuncia de contradicciones hace necesario poner en su quicio la cuestión. Para ello, entiendo trascendental determinar el objeto de la presente acción.

A fin de comenzar a tratar este acápite, memoraré que la amplitud de poderes de los magistrados, permite seleccionar de entre varias soluciones posibles, la que se estime más adecuada a la realidad juzgada; todo juez tiene el deber de conocer el derecho que ha de aplicar para la solución del conflicto, con base en los hechos expuestos como litigiosos; y con prescindencia de la denominación o encuadramiento jurídico dado por los litigantes a sus pretensiones" (CNCom, Sala A, "Epet S.A. c/ Banco de Crédito Argentino", fallo del 27/12/2007, LLOnline).

Sin que resulte lesivo al principio de congruencia, la sentencia que por aplicación del principio *"iura novit curia"* proyecta una alteración

del *nomen juris*, en tanto no afecta los términos de la litis y se ajuste a la materia fáctica oportunamente introducida y debidamente sustanciada en el juicio por cuanto modifica la indemnización del rubro lucro cesante pretendida por el actor, por la reparación de la pérdida de chance económica" (TSCórdoba, Sala civil y comercial, "Poratti, Ana M. c/ Gianre, Héctor L. Y otro s/ rec. De casación", fallo del 16/9/2004, LLC 2005-170).

Sabido es que la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la inejecución del contrato es un derecho indiscutible del acreedor, como también es indiscutible, el carácter integral de la reparación.

Los arts. 959, 960 y 1738 del CCCN, concordantes con el anterior art. 519 del C.C. consagran la resarcibilidad en materia contractual del daño emergente, que es la pérdida sufrida por el acreedor y el lucro cesante, o utilidad dejada de percibir.

De ello se deriva que el deudor deberá reparar el daño ocasionado consistente en el valor sustitutivo o equivalente a la prestación que falta. Acorde con la doctrina mayoritaria, ese valor constituye uno de los capítulos del daño emergente. El resarcimiento adicional es el que corresponde por otros daños sufridos por el acreedor con independencia del valor de la prestación frustrada (Conf. Zavala de González en glosa al art. 519, en Cod. Civil dir por Alberto Bueres Ed. Hammurabi, T. 2 A p 221).

En tal sentido, le basta al acreedor con demostrar el incumplimiento de la obligación y su objeto, produciéndose la novación legal en daños y perjuicios por el juego del art. 889, sin que deba probar la

existencia del perjuicio. En cambio, respecto de los demás daños emergentes, carga con el deber de demostrar su existencia.

Siguiendo a Morello en "Indemnización del daño contractual" El daño emergente, se traduce en un empobrecimiento económico, es decir, en la privación o disminución de bienes integrantes del patrimonio. La disminución puede consistir en dejar de recibir una cosa determinada o recibir una cosa incompleta. Se refiere a la misma cosa debida. Los perjuicios o lucro cesante, consisten en que el acreedor queda privado de una ganancia justamente esperada del cumplimiento de la obligación, la cual puede ser actual o potencial y generalmente puede demostrase por conjeturas. (op. cit. Librería Editora Platense, 1974 p 174 y sgtes).

Sobre tales premisas cabe analizar los términos de la pretensión.

El actor, aún cuando inexplicablemente dividió los montos reclamados en el objeto de la demanda entre, el monto reclamado por trabajos abonados y no realizados y los daños y perjuicios del incumplimiento, en el capitulo IV Titulado: "Liquidación / Especificación del Reclamo" expresamente señaló al daño patrimonial emergente como aquello que pagó y no tuvo contraprestación y que cuantificó en la suma de $269.400, equivalente a $1.346.000 (reclamo que el juez entiende como indemnización por incumplimiento contractual y que declaró prescripta).

Ese reclamo dinerario, estuvo sujeto a ajuste por las deficiencias que se peritaran y la nueva construcción de la losa del hall de entrada que las

arquitectas <Persona 9> e <Persona 11> determinaron que debía ser reparado.

Mas adelante en su exposición, adiciona a ese daño emergente y como integrante del mismo $28.000 correspondientes al informe solicitado a las arquitectas y honorarios por la notificación notarial.

Luego reclamó lucro cesante ($2.063.536) y daño extrapatrimonial ($200.000). Cuya omisión de tratamiento y rechazo devienen firmes en esta instancia.

Todas estas sumas, adicionadas quedan aprehendidas en el objeto de la pretensión por el total de $2.291.536 que reclamó como daños y perjuicios que el incumplimiento le ocasionó.

En el caso, la suma debida y reclamada por el actor de $1.346.088 es la restitución de lo pagado y no realizado y los restantes daños y perjuicios por la suma de $2.291.535 constituyen también daño emergente, ambos montos constituyen el interés contractual, la prestación debida específica prometida por el deudor e incumplida por él, configura la disminución sufrida por el acreedor en su patrimonio.

La suma que el actor pagó por la obra que, en parte, no fue realizada, es una parcela del daño emergente que el demandado denominó luego daño emergente y también peticionó los mayores costos que le insumirá "arreglar lo hecho deficientemente" según pericia, esta parcela. Todo ello, constituye el daño emergente de la inejecución del contrato.

De allí que no es razonable la discriminación efectuada por el *a quo* en cuanto diferencia en el punto III "Indemnización por incumplimiento contractual" – que identifica con la porción que el actor determinó

como mano de obra pagada por trabajos no realizados- y en el punto IV “reclamos por daños y perjuicios derivados de las deficiencias en la construcción”.

Es que la acción por incumplimiento contractual comprende todo el incumplimiento y el cumplimiento defectuoso o parcial.

Hablando muy sencillo y claro, el reclamo que el juez determinó prescripto esta constituido por la porción de la mano de obra no efectuada y abonada y (equilibrio en el desarrollo de las prestaciones denomina el actor) o se efectuaron mal o deficientemente, pues el propio actor dijo en la hoja 7 que los trabajos realizados “no significa que estuvieran correctamente efectuados, como el techo de la losa que debe realizarse nuevamente y cuyo monto se debe calcular al momento de la construcción” o “surgen los trabajos por los cuales aboné y no fueron realizados como así también, una serie de deficiencias, graves ellas, en la construcción, lo que repito, obra que el Sr. <Persona 2> dirigía y llevaba adelante” o en la hoja 20 cuando señaló que “para dar mayor claridad al reclamo, en el acápite correspondiente a la prueba requeriré del profesional a designarse que dictamine sobre el valor del costo actual de las cosas abonadas y no realizadas, como así también del valor de la nueva construcción de la losa del hall de entrada, el cual corre peligro de derrumbe y otras deficiencias a periciar”.

La responsabilidad por daños y perjuicios incluye el cumplimiento deficiente de las prestaciones.

Si bien el demandado opuso en forma indiscriminada y eventualmente todos los plazos de prescripción y caducidad previstos en especial para la locación de

obra, lo cierto es que no se trató de una acción por vicios redhibitorios ni por ruina, sino por incumplimiento o defectuoso cumplimiento contractual.

Queda demostrado también que la demanda persigue la indemnización por incumplimiento del contrato, con la contestación del actor a la prescripción opuesta, invocando la suspensión por 6 meses del plazo de 3 años. Es decir consiente que la acción interpuesta es por incumplimiento contractual.

Se evidencia así que la distinción efectuada por el sentenciante, es contradictoria y no tiene respaldo en las posiciones de las partes. Derivando de idéntica causa fuente la responsabilidad, no puede variar el plazo de prescripción.

Es que nada modifica la posibilidad de saber que el trabajo encomendado y pagado no estaba culminado, pues sabiéndolo nada obsta a intentar la acción tendiente a determinar la extensión del resarcimiento, como parece entender el a quo para el reclamo “de lo que faltó hacer” y que califica como indemnización por deficiencias en la construcción.

Tampoco se diferencia de lo reclamado y declarado prescripto, si a tenor de lo resuelto, el juez condena el monto que determinó el informe pericial como mano de obra faltante para concluir la segunda etapa y que es comprensiva de lo abonado y no realizado y lo que debe realizarse nuevamente por estar hecho deficientemente.

La confusión generada es tal, que dificulta la tarea de poner la cuestión en su quicio sin desmedro del principio de congruencia y el límite impuesto por la trama litigiosa.

El reclamo deriva de una misma relación contractual por su incumplimiento parcial o defectuoso en los términos peticionados y tiene idéntico plazo de prescripción cuyo cómputo reconoce un sólo inicio, que en el caso inicia a partir del abandono de la obra por parte del demandado que se denuncia en el mes de octubre de 2018, tras recibir el último pago el día 27/10/2018.

Sentado entonces que se trata de una acción derivada del incumplimiento contractual consistente en el resarcimiento por daño patrimonial: comprensivo de daño emergente (lo abonado en exceso en relación a las contraprestaciones faltantes ($269.400); el monto que se determine por lo que debe repararse: losa del hall y otras deficiencias a peritar y lo pagado por el informe y la actuación notarial; lucro cesante y daño extrapatrimonial.

De allí entonces, que asiste razón al actor en cuando denuncia un error argumentativo y también al demandado, en cuanto a las contradicciones e incongruencias que señala, aunque con diversa solución para su interés. Pues no cabe sino concluir que la restitución de lo abonado en exceso es consecuencia directa del incumplimiento del contrato.

IV. 3. Dicho lo anterior y a fin de resolver el segundo agravio del actor respecto de la prescripción, corresponde validar la capacidad suspensiva de la intimación notarial del 21/7/2021 por el plazo de 6 meses (arg. art. 1541 CCCN).

Significa ello que, desde el 22/7/2021 hasta el 22/1/2022 el curso del plazo de prescripción se suspendió cuando habían transcurrido 2 años, 8 meses y 24 días desde el comienzo del plazo. En consecuencia,

la acción interpuesta el 28/12/21 lo fue en tiempo hábil.

De esta manera queda admitido el segundo agravio del actor y parcialmente el del demandado en el punto.

Habiendo delimitado el objeto del proceso y devenido firme el rechazo del daño extrapatrimonial sin queja por parte del actor, y sin tratamiento del lucro cesante y tampoco denunciado la omisión, en los términos del art. 281 CPr., solo resta por tratar la condena.

IV. 4. El demandado, en su segundo y tercer agravio critica la conclusión arribada poniendo en crisis la existencia del contrato verbal, sus términos, la responsabilidad endilgada a través de la valoración de la prueba y el monto de condena.

A fin de efectuar el análisis para proponer una resolución, y a tenor de la amplitud de los agravios que giran en torno a la valoración y análisis de la prueba, es dable recordar que las reglas de la sana crítica, aunque no definidas en la ley, suponen la existencia de ciertos principios generales, son lógica basada en el derecho y auxiliada por la experiencia y la observación, que conduce al juez a discernir lo verdadero de lo falso; en definitiva, tienden a asegurar el más certero y eficaz razonamiento.

Una pauta esencial que emana de estas reglas, es la apreciación conjunta de las probanzas de autos con el fin de obtener una convicción acorde con la cuestión controvertida. Es por ello que las pruebas obrantes en la causa, no pueden ser valoradas en forma aislada.

La prueba debe valorarse en su totalidad, tratando de vincular armoniosamente a esta en sus distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por

el art. 390 del CPr. y 45 de la Ley XIV-I, puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad, las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos disgregándolos para considerarlos aislada y separadamente (Cfme. voto del Dr. Royer en S.D. 8/SRE/2005).

En el contrato del construcción regulado como una "Locación de obra" los sujetos intervinientes son: a) el comitente –en el caso el Sr. <Persona 4>-, b) el constructor, que es quien ejecuta la obra su obligación es de resultado, c) el proyectista que necesariamente debe ser profesional y promete un resultado intelectual –solo hay constancias de plano de relevamiento, d) el director de obra, que también debe ser un profesional pues es quien debe vigilar y controlar que la obra se ejecute conforme al proyecto y también asume una obligación de resultado intelectual, es quien advierte al dueño sobre los inconvenientes que se presenten, el costo de la construcción, los materiales a emplear, es un técnico que asesora al dueño de la obra controlando al constructor y dirigiendo la obra. Es decir, suple la falta de conocimientos técnicos del que encarga la obra (comitente) y debe vigilar, controlar y dirigir personalmente la obra. (ver Pedro N. Cazeaux – Feliz A. Trigo Represas "Derecho de las Obligaciones" Ed. La Ley 2010 4ta. Edición, T. VI p. 3).

Todas son obligaciones de resultado, lo que implica un agravamiento considerable de su situación respecto de la que pesan sobre otros profesionales. Ya Demogue al formular el distingo entre obligaciones de resultado

y de medios, puso como ejemplos de las primeras a las que asumen los ingenieros, arquitectos y demás profesionales de la construcción y de las segundas, a las contraídas por médicos y abogados.

En el caso, la prueba rendida autoriza a concluir que el Sr. <Persona 2> en su carácter de Arquitecto, asumió el carácter de director de la obra y proyectista.

Es que aún cuando las declaraciones testimoniales de <Persona 10> y <Persona 13> (propuestos por el actor) pueden ser lacónicas –sin que la parte contraria haya hecho uso del derecho de repregunta-, es innegable que el testigo <Persona 12>, gasista matriculado (propuesto por el demandado como plomero) afirmó que la obra de <Persona 4> la dirigía <Persona 2>, que era el arquitecto y con el cual trabajó en 20 obras por lo menos. Siendo plomero y gasista matriculado, la desacreditación de sus dichos con fundamento en no haberse efectuado obras de gas según certificaciones, carece de incidencia, toda vez que el mismo fue propuesto en su calidad de plomero y de las certificaciones efectuadas por el propio recurrente, surge la instalación sanitaria con avance del 94,41%.

Por otro lado es incontrastable la recepción de los pagos por parte del demandado habiendo estampado su firma en las notas de pedido que expresamente consignan “cancelación de cert. ….de obra Q del Bosque”. Las firmas declaradas auténticas en tales constancias de pago permiten tener por acreditado que el demandado recibió la suma de $1.308.685.

Sumado a su profesión, la presentación del plano de relevamiento de obra en la Municipalidad, las firmas por él estampadas en 22 certificaciones de avance de

obra -en algunas oportunidades con su sello-, son todos extremos suficientes para tener por acreditada la existencia de un vínculo contractual entre las partes.

De otra manera, no se explica la recepción de tales sumas y la confección de certificaciones de avance de obra, que aún cuando sólo lleven rúbrica 22, es dable atribuírselas en su totalidad, por la recepción de los pagos.

Todo esto acredita además la operatoria "en negro" de parte de actor y demandado, de manera que carece de fuerza probatoria el informe brindado por el colegio de Arquitectos.

El punto pericial 4to. ofrecido por el actor en relación a la documentación que se suscribe habitualmente entre un comitente y un arquitecto, no resulta hábil para concluir diferente, toda vez que la perito informó "que para la ejecución de un proyecto y/o dirección de obra generalmente se dan las siguientes interacciones como mínimo entre el cliente y el profesional: Primera reunión; Presentación de presupuesto por parte del profesional para realizar la tarea; Aceptación de presupuesto y acuerdo de la palabra o firma de contrato; Preparación de planos y presentación en colegio y entes públicos.

En tales términos no resulta contradictoria, con la salvedad que el colegio no informó sobre la presentación de la encomienda, pero es que celebrada verbalmente y negada por el demandado, sólo puede probarse judicialmente y a través de lo aquí valorado. Las normas relativas al gobierno de la profesión que ejerce el respectivo Colegio Profesional no son puestas en tela de juicio en el presente y su cumplimiento por

parte de los matriculados, es resorte del mencionado colegio.

La presentación de un plano de relevamiento de la obra ante el Municipio, en enero de 2021 por parte del demandado, corrobora también la vinculación con el actor en relación a la construcción, máxime si se tiene en cuenta que en el mismo describió detalles de fundación, doblado de hierros armado de vigas, losas y columnas que no pueden ser visualizados a simple vista como señaló la perito ingeniera sin que mereciera ninguna observación por parte del demandado.

Todos estos extremos no son rebatidos eficazmente por el recurrente, no da ninguna explicación razonable por la que pudo haber recibido esos pagos, sólo insiste en elucubraciones e hipótesis sobre el valor acordado en comparación con el valor del mt.2 de construcción y la tarea que implica la dirección de obra, el personal y el pago de los mismos. Tampoco acredita ni explica por qué realizo el relevamiento en esa fecha, pues si solo fue por la cotidianeidad en el trato o porque se lo pidió el actor “a título de favor”, refuerza la probabilidad de lo narrado por el actor, esto es, haber acordado en forma verbal la construcción de la casa.

La valoración de la prueba efectuada en tal sentido por el juez *a quo* no ha sido desvirtuada.

En relación al monto de condena, recuerdo que aquí se está reclamando la mano de obra abonada y no prestada en un porcentual de la obra sumado a deficiencias de lo construido.

Bien leídas las certificaciones, la primera etapa fue abonada en su totalidad $636.168. Ello se comprueba con las 18 certificaciones de obra y las notas de pedido

en que consta la recepción del pago. Véase que en la hoja 154 obra la certificación nro. 18 y en la hoja 156 la cancelación por el monto indicado de $10.432 en enero de 2016.

A partir de allí, hoja 152, comienzan las certificaciones por la segunda etapa, en la que consta que el total de la misma asciende a $927.000 habiendo certificado $904.521,95 conforme surge de la certificación nro. 57 obrante en la hoja 25. Según el avance de obra descripto en la misma restaba el 2,9% de revoque fino exterior en ambas plantas; 65% de la colocación puertas placas interior en ambas plantas; 9,7% del fogón parrilla y horno de barro. PB y 5,59% de la instalación eléctrica.

De aquí concluyo que se certificó el 98,56% de la obra.

El total por mano de obra, ascendía a $1.563.168 de los que se certificaron $1.540.689,95. Se explica así la diferencia que se advierte en la demanda cuando el actor al relatar la "realidad fáctica" en la hoja 15 dice lo acordado por cada etapa ascendiendo a un total de $1.563.168 y luego en el cap. III refiere que se acordó por $1.540.777.

El informe de arquitectura acompañado en la demanda concluye que se abonó por trabajos no realizados la suma de $269.400, es decir, efectuados los cálculos, el 17,48% del total certificado había sido abonado y no realizado.

Teniendo en cuenta que la pericia efectuó los cálculos según las certificaciones y determinó lo que resta realizar en una suma de dinero actualizada a ese momento sin que mereciera objeción por las partes, a los

valores en ella consignados me atendré, pues no existen otros datos aportados por el demandado que permitan concluir de manera diversa. Los puntos de pericia por él ofrecidos (valor del metro de construcción en 2015, 2018 y al momento de la pericia) no son hábiles para contraponer a los del actor y están de acuerdo en las deficiencias o fallas de lo realizado.

Tales deficiencias y la necesidad de repararlas han sido computadas como faltantes por la perito (ver punto 7 del dictamen) y, en el punto 6 de su dictamen, en respuesta al punto e) solicitado, que determinó que para culminar la etapa 2 de la construcción se requieren U$S 18.936,67 de mano de obra, que el juez convirtió a $13.813.239,17 sin que mereciera señalamiento alguno.

A este total propongo detraerle el 1,44% ($198.867,44) que es el porcentual que restaba certificar a la etapa 2, arrojando un total de $13.611.371,70 por daño emergente comprensivo de lo abonado y certificado sin realizar y las reparación de las obras señaladas como necesarias rehacer tales como el alero del hall de entrada.

La demanda procede únicamente por el daño emergente probado y por la suma de $13.611.371,70.

Se hace lugar parcialmente al agravio del demandado.

IV. 5. En último término, en el cuarto agravio, el demandado se queja de la fecha de inicio de los intereses, es decir de la fecha de mora aplicada en la sentencia.

Por otro lado advierto que el sentenciante, aplicó la tasa de interés “desde el momento del perjuicio” sin determinar la fecha que consideró acaecido el mismo.

No obstante la forma de la condena y la crítica, desde que el daño emergente fue determinado según los valores estimados a la fecha de la pericia 7/11/2023, y tiende resarcir los costos que deberá afrontar el actor para obtener la realización de la obra, sin que la tasa dispuesta haya sido cuestionada, la misma debe aplicarse desde esa fecha (7/11/2023) hasta el efectivo pago.

Desde que con la intimación acaecida el 21/7/2021 para que en 15 días se abone la suma reclamada, desde el 5/8/2021 hasta la fecha de la pericia deberá llevar un interés a una tasa pura que componga el interés moratorio, que propongo fijarla en el 6% anual.

Una vez vencida la prórroga conferida por el propio actor, independientemente de la fecha que denuncia como abandono de la obra, nació la obligación de reparar los daños y perjuicios causados a la víctima.

Tal es la solución que impone el artículo 1748 del CCCN, expresamente prevé que curso de los intereses comienza desde que se produce cada perjuicio.
Lógicamente el perjuicio comenzó con el incumplimiento.

VI. Costas y honorarios:

La nueva solución del caso que propongo determina la readecuación de la imposición de costas y regulación de honorarios por imperio del art. 282 del CPr.

Por ello carece de interés el tratamiento del recurso interpuesto por las letradas del actor, por su propio derecho por considerar bajos sus honorarios.

Así entonces las costas en ambas instancias deben ser impuestas al demandado vencido, el éxito obtenido en esta instancia no es óbice para la imposición de costas a su cargo.

A los fines de regular honorarios debe tenerse en cuenta el interés comprometido en el proceso que se identifica con el contenido del pronunciamiento (art. 18 ley arancelaria), y que el valor del juicio –en el caso $13.611.371,70- no constituye la única base computable para las regulaciones de honorarios, sino que debe ajustarse al mérito, naturaleza e importancia de la labor realizada apreciada particularmente por la calidad y eficacia del trabajo disponiendo el juzgador de amplio margen de discrecionalidad para ponderar tales extremos con el límite de no apartarse de los extremos dados por la ley.

Asimismo, el tipo de proceso, el carácter de apoderados de los letrados, la trascendencia jurídica, moral y económica para el cliente y para la situación económica de las partes y las etapas del proceso cumplidas por cada representación letrada, propongo regular por la actuación en la primera instancia a las Dras. <Persona 1> y <Persona 5> conjuntamente en el 17% y los de la <Persona 3> en el 14%. Al perito calígrafo <Persona 6> en el 2% y a la perito ingeniera <Persona 7> en el 3% (conf. art. 60 Ley XIII- 4) en todos los casos a calcular sobre la base regulatoria determinada.

Por los trabajos en esta Alzada y de acuerdo a los porcentuales previstos por el art. 13 de la ley citada se regulan honorarios a favor de las letradas del actor en el 30% y de la demandada en el 25% a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación en la instancia anterior.

En todos los casos se adicionara la alícuota del IVA si correspondiere. Los honorarios de primera instancia

Formula postulatoria:

1.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora mediante ID 1564092, en consecuencia revocar el punto 2 de la sentencia y modificar el punto 3 de la sentencia venida en apelación.

2.- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el demandado mediante ID 1562582 y en consecuencia modificar el punto 3 de la sentencia recurrida con los siguientes alcances.

3.- Hacer lugar parcialmente a demandada interpuesta por el Sr. <Persona 4> y condenar al demandado <Persona 2> a abonarle la suma de $13.611.371,70 con mÁs los intereses dispuestos por el *aquo* desde el 8/11/2023 hasta su efectivo pago, y desde la fecha de mora (5/8/2021) hasta la fecha de presentación de la pericia (7/11/2023) se calcularán intereses a la tasa del 6% anual.

4.- Declarar carente de virtualidad el tratamiento del recurso interpuesto en ID 1562675 por las letradas del actor.

5.- Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido.

6.- Regular honorarios en la forma propuesta.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I.- Llegan estas actuaciones a esta instancia, en virtud de los recursos de apelación de la partes actora y demandada contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 36/24, que rechazó las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuesta por la demandada, rechazó la indemnización en concepto de sumas abonadas por trabajos no realizados por el demandado y la indemnización en concepto de daño moral y en

consecuencia condenó al demandado al pago de $13 810 239,17, rechaza e impone las costas al demandado.

II.- Teniendo en cuenta la reciente sanción de la Ley V N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles,

III. Tratamiento de los agravios. Adelanto que seguiré el orden de tratamiento e los agravios, tal como lo ha propuesto la Dra. Zanatta, a fin de facilitar la comprensión de la sentencia de esta instancia y por cuanto estoy de acuerdo con ello.

Coincido con el razonamiento jurídico efectuado por quien me precede en orden de votación en cuanto al marco legal aplicable al caso y la correcta valoración de las pruebas producidas especialmente las pruebas periciales y testimoniales.

También concuerdo con mi colega en cuanto a la necesidad de dar un orden a los hechos ocurridos en la relación contractual sostenida entre las partes, como asimismo a las pretensiones, por cuanto la confusión que se evidencia en la demanda, contestación de demanda y la sentencia, lleva a un contrasentido legal, no sólo respecto al instituto de la prescripción, sino también a las pretensiones deducidas.

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c.

Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), circunstancia que, como más adelante amplío, se encuentran respetadas en la resolución del caso.

III.1 El primer agravio de la parte demandada se refiere al vicio o defecto que denuncia respecto a la presentación electrónica de la parte actora, en el entendimiento que la falta de rúbrica de puño y letra provoca la nulidad de todo lo actuado. Teniendo en cuenta los antecedentes citados por la Dra. Zanatta y especialmente los términos del Acuerdo Plenario 4872/20, el agravio no prospera, adhiriendo a los fundamentos expuestos en el voto que origina este acuerdo (Punto IV 1) y así lo voto.

III. 2. Respecto al primer agravio expuesto por el actor y relacionado al segundo de la parte demandada, tratados en los apartados IV 2 y IV 3, en cuanto cuestionan la declaración de prescripción de la acción respecto a la demanda por incumplimiento contractual y contradicción entre tal declaración y la condena a abonar indemnización por incumplimiento de contrato, coincido con la Dra. Zanatta en la propuesta de resolución, correspondiendo declarar que la condena de restitución de las sumas abonadas por la obra encomendada por el actor -en exceso- es una consecuencia del incumplimiento del contrato y la acción, en atención a la suspensión operada por la intimación fehaciente concretada por actuación notarial, impone la revocación de la sentencia en este punto, por cuanto al tiempo de interponerse la demanda, la acción derivada de los incumplimientos contractuales, o el cumplimiento deficiente, no se encontraba prescripta y así lo voto.

A lo sostenido por la Magistrada que se expide en primer término, debo sumar que, siendo que la controversia gira en torno a las obligaciones asumidas en el marco del contrato de locación de obra, respecto al cual, si bien el demandado procura un velo de duda respecto a su existencia, lo cierto y acreditado es que estuvo a cargo de la obra encomendada por el actor, habiendo suscripto varias de las certificaciones de obra, contrato que no se ha formulado por escrito, cuyo objeto fue la construcción de un inmueble. Ahora bien, ante la ausencia de contrato escrito, al no haber quedado plasmadas las obligaciones y derechos de las partes, existe un marco de indeterminación que debe, necesariamente, resolverse, por ello coincido con la Dra. Zanatta en cuanto afirma que la acción por incumplimiento contractual pretendida por el actor, comprende no sólo el incumplimiento, sino también el cumplimiento defectuoso o parcial de la obra.

En nuestro ordenamiento legal existe libertad de formas para contratar y el contrato de obra (encomendar la construcción de una vivienda de uso familiar) no existe una forma determinada, por lo que las partes se encontraron en libertad, precontractual y contractual de establecer los términos de la vinculación comercial, como surge que lo han efectuado en el caso, de acuerdo a las mismas acreditaciones que se enuncian en el primer voto de esta sentencia.

Así, el artículo 1061 del Código Civil y Comercial establece que los contratos deben ser interpretados conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; tarea en la cual, dice el artículo 1067

del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente.

Así, "interpretar el contrato es determinar el alcance o sentido de una declaración contractual; las partes acuerdan un reglamento, o una serie de cláusulas, a las cuales le asignan un entendimiento, y conforme a él ajustan un comportamiento. Por ello, resulta más preciso definir a la interpretación como una actividad encaminada a indagar y reconstruir el significado que haya de atribuirse a una declaración o a un comportamiento de índole preceptivo; en tanto se dirige a determinar comportamientos. El conflicto interpretativo, las más de las veces se presenta, bajo la forma del debate acerca de la correspondencia entre un comportamiento ya realizado frente a lo que fue acordado. Es decir, se trata de un juicio de pertinencia entre lo obrado y su conformidad con lo pactado" (Heredia, Pablo D. y Calvo Costa, Carlos A. en "Código Civil y Comercial Comentado y Anotado", Tomo IV, pág. 214, ed. La Ley).

Advierto que el actor, conforme principio de cargas de la prueba, acreditó los hechos constitutivos de su pretensión y el demandado no los hechos extintivos e impeditivos que invocó en su defensa. Por ello corresponde el pronunciamiento propuesto en el primer voto apartados IV 2 y IV 3.

III. 3. Respecto a los agravios expuestos en segundo y tercer término por el demandado, referidos a la ausencia de relación contractual, o responsabilidad en la ejecución de obra, tratados en el apartado IV. 4 del voto de la Dra. Zanatta, diré que dichos cuestionamientos, tal como se efectúa en el voto que

origina este acuerdo, son abordados bajo las premisas de carga y valoración de la prueba. Así, suelo recordar que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice PALACIO que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (PALACIO Lino Enrique (2003); "Manual de derecho procesal civil"; Decimoséptima edición; Ed. Abeledo Perrot; Buenos Aires).

Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación. En el caso, debía probarse la existencia del daño y su extensión de parte del actor e inexistencia de daño y la real extensión del mismo, de parte del polo demandado. Y conforme detalle e individualización que efectúa la Dra. Zanatta, integrado a el colecto probatorio, conforme las cargas antes mencionadas y el tipo de contrato que uniera a las partes, resulta acreditado y así lo resuelvo, que el Sr. <Persona 2>, como arquitecto estuvo a cargo de la obra encomendada y que la misma no fue culminada, a más de haberse detectado graves deficiencias en la parte sí edificada, conforme prueba pericial producida en el caso.

En este sentido, sin perjuicio de la regla general prevista en el artículo 9 del Código Civil y Comercial, el artículo 961 de dicho cuerpo legal -en la misma línea

en la que lo hacía el Digesto de Vélez- establece que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe"; lo cual, a su vez, se ve complementado por las reglas relativas al modo en que se los debe interpretar ya citadas al tratar el agravio anterior.

Al respecto, el artículo 1061 del Código Civil y Comercial dispone que dicha tarea debe ser realizada conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; menester en el cual, dice el artículo 1067 del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente.

Sobre el principio de la buena fe, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y sociales de nuestra cultura; constituyendo una de sus derivaciones el derecho de todo ciudadano a la veracidad ajena y al comportamiento leal y coherente de los otros (Fallos 312:1725).

Asimismo, el máximo tribunal, con los alcances de la doctrina que emerge de los precedentes de Fallos 342:278, 342:584 y 342:2344, tuvo oportunidad de señalar que "nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento… ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz" (Fallos 320:2233). Y en este punto, afirmar que no ha sido el encargado de la obra, ante la falta de encomienda registrada en el Colegio de Arquitectos, verificada la firma del demandado en las certificaciones

de obra –al menos en una gran parte de ellas–, es colocarse en una conducta contradictoria.

Debe recordarse, con relación a la valoración de la prueba en general, que el art. 390 del CPCC establece que, salvo disposición en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. Esto implica que la prueba ofrecida por las partes con la intención de procurar el convencimiento del sentenciador, es analizada por este desde un punto de vista lógico, mediante un examen crítico que lo coloca en una situación activa y no ya de mera contemplación: el juez no "acepta" la prueba; todo lo contrario, debe valorarla como jurisperito, como un técnico en el conocimiento del derecho. Ello supone que el tribunal no actúa completamente libre en sus apreciaciones, pues se encuentra sometido a determinadas reglas legales, a fin de otorgar garantía a los justiciables.

Nace así la necesidad de fundar el análisis de la sentencia, que permitirá el control a las partes y al tribunal de apelación. La libre apreciación de las pruebas reconoce en nuestro ordenamiento el marco legal de la "sana crítica", expresión que comprende la necesidad de valorar los distintos medios, explicando las razones que ha tenido el juez para formar su convicción al ponderar con un sentido crítico la variedad de pruebas; imperativo legal de carácter general, reiterado en relación a los distintos medios de prueba. La sana crítica se sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las "máximas de experiencia", es decir, el "conocimiento de la vida y de los hombres" que posee el

juez; simples directivas, indicaciones o consejos dirigidos al sentenciador y respecto de los cuales éste es soberano en su interpretación y aplicación (cf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", ed. Astrea, 1993, T° 2, págs. 341/342). Insisto, todas valoraciones efectuadas en la sentencia recurrida.

Entiendo, al igual que la Dra. Zanatta, que se ha acreditado en el caso la teoría del actor, con las pruebas testimoniales, periciales, documentales e informativas detalladas anteriormente, por ello corresponde el pronunciamiento propuesto por la magistrada que me precede, en el apartado IV. 4 y así lo voto, prosperando el monto de condena, entre lo abonado y edificado y lo no edificado, en la suma de $13.611.371,70 en concepto de daño emergente, al haber arribado firme el rechazo de los otros rubros oportunamente reclamados.

III.4. Respecto al agravio referido a la fecha de inicio del curso de los intereses (cuarto agravio del demandado), también coincido con lo resuelto por la Dra. Zanatta en el apartado IV. 5. Resultando innecesario repetir los fundamentos, conforme nuevo marco legal citado al comienzo de mi resolución y por cuanto los argumentos expuestos, resultan de aceptación unánime en la jurisprudencia de este cuerpo que integro, no encontrando en el caso, motivo para apartarme de los mismos.

IV. Costas y Honorarios:

Conforme el resultado del proceso y por no encontrar motivos para apartarme del principio general que impone las costas al vencido, las costas de ambas

instancias corresponde que sean soportadas por el demandado, por resultar perdidoso (art. 69 Cpr.).

Respecto a la regulación de honorarios por los trabajos efectuados en ambas instancias, coincido con la propuesta regulatoria efectuada por la Dra. Zanatta en el apartado VI y así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Voto: Atento a las concordancias resultantes del acuerdo, corresponde el pronunciamiento propuesto por la Dra. María Fernanda Zanatta, que reproduzco:

1.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora mediante ID 1564092, en consecuencia revocar el punto 2 de la sentencia y modificar el punto 3 de la sentencia venida en apelación.

2.- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el demandado mediante ID 1562582 y en consecuencia modificar el punto 3 de la sentencia recurrida con los siguientes alcances.

3.- Hacer lugar parcialmente a demandada interpuesta por el Sr. <Persona 4> y condenar al demandado <Persona 2> a abonarle la suma de $13.611.371,70 con mÁs los intereses dispuestos por el *aquo* desde el 8/11/2023 hasta su efectivo pago, y desde la fecha de mora (5/8/2021) hasta la fecha de presentación de la pericia (7/11/2023) se calcularán intereses a la tasa del 6% anual.

4.- Declarar carente de virtualidad el tratamiento del recurso interpuesto en ID 1562675 por las letradas del actor.

5.- Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido.

6.- Regular honorarios en la forma propuesta.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez, no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora mediante ID 1564092, en consecuencia revocar el punto 2 de la sentencia y modificar el punto 3 de la sentencia venida en apelación.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el demandado mediante ID 1562582 y en consecuencia modificar el punto 3 de la sentencia recurrida con los siguientes alcances.

3) Hacer lugar parcialmente a demandada interpuesta por el Sr. <Persona 4> y condenar al demandado <Persona 2> a abonarle la suma de $13.611.371,70 con más los intereses dispuestos por el *aquo* desde el 8/11/2023 hasta su efectivo pago, y desde la fecha de mora (5/8/2021) hasta la fecha de presentación de la pericia (7/11/2023) se calcularán intereses a la tasa del 6% anual.

4) Declarar carente de virtualidad el tratamiento del recurso interpuesto en ID 1562675 por las letradas del actor.

5) Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido.

6) Regular los honorarios por la actuación en la primera instancia a las Dras. <Persona 1> y <Persona 5>, conjuntamente en el 17% y los de la <Persona 3> en el 14%. Al perito calígrafo <Persona 6> en el 2% y a la

perito ingeniera <Persona 7> en el 3% (conf. art. 60 Ley XIII- 4) en todos los casos a calcular sobre la base regulatoria determinada, con más la alícuota del IVA, si correspondiere.

7) Regular los honorarios por los trabajos en esta Alzada y de acuerdo a los porcentuales previstos por el art. 13 de la ley citada, a favor de las letradas del actor, Dras. <Persona 1> y <Persona 5>, conjuntamente en el 30% y la de la letrada de la parte demandada, <Persona 3> en el 25% a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación en la instancia anterior, con más la alícuota del IVA, si correspondiere.

8) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 43 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"