En la ciudad de Trelew, a los 30 días de octubre del año dos mil veintiséis, se reúne la "Sala 1" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Diego Eduardo Ferreyra, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"** **<PER_1>**

<ANONIMIZAR> . s/ Revocación de Contrato - Daños y Perjuicios" (Expte. Nro. 137 - Año 2026 CAT), venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. La Magistrada y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?; SEGUNDA: ¿Procede el recurso interpuesto por el perito contador mediante ID 2239073? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Diego Eduardo Ferreyra expresó:

1) La sentencia de primera instancia N°0006/26 dictada en fecha 23 de febrero de 2026 rechazó la demanda por resolución de contrato más daños y perjuicios, impetrada por el señor <PER_1> contra la firma <TEXTO> con costas a cargo del actor vencido y con los alcances determinados en el art. 730 del CCyC.

La decisión fue apelada por el accionante (ID 2445406), expresando agravios por escrito de fecha 20/04/2026 (ID 2316039), los que fueron contestados por el actor (ID 2328336 del 28/4/2026).

Asimismo, mediante ID 2239073 (25/02/2026) el perito contador, <PER_2> , apeló la regulación de sus emolumentos profesionales por apartarse del régimen arancelario de la ley XIII N° 18. 2) La sentencia apelada. -

La magistrada comenzó aclarando que debía tomar como demanda el escrito de fs. 111/115 y vta., pues, pese a titularse "Modifica demanda", en realidad implicaba un cambio de demanda al haberse sustituido el objeto del litigio. Señaló que mientras en el escrito de fs. 60 se reclamaba el pago de $1.823.197,98, una cláusula penal de U$S 9.300 y daño punitivo por $3.646.395,80, en el segundo escrito se pretendía la resolución del contrato, el pago de las penas y multas correspondientes y los daños y perjuicios. Agregó que el propio actor indicó, al solicitar la modificación de la carátula, que la tasa de justicia había sido abonada sobre el nuevo monto reclamado.

Consideró aplicables, en lo pertinente, las normas protectorias del consumidor. Explicó que la circunstancia de que los salones y oficinas administrativas estuvieran destinados al funcionamiento del Registro de la Propiedad Automotor de Rawson y que el actor revistiera como funcionario público no eliminaba su calidad de consumidor en la contratación privada analizada. Destacó que el contrato celebrado el 22 de octubre de 2018 fue suscripto a título personal entre el actor, como comitente, y <TEXTO> , como contratista, y financiado por aquel, aunque posteriormente destinara el inmueble a una actividad administrativa.

Documento anonimizado por AymurAI

Consideró que existía una relación de consumo, en tanto <TEXTO> actuaba como proveedor profesional y el señor <PER> revestía la calidad de destinatario final. Señaló que lo determinante era que el bien o servicio quedara en provecho de quien contrataba y que no fuera incorporado a un proceso productivo. En ese sentido, entendió que, aun cuando el inmueble estuviera destinado al funcionamiento de un Registro Automotor, el comitente lo utilizaría como destinatario final dentro de la cadena económica. Concluyó que la condición de funcionario público no excluía su calidad de consumidor en contratos privados.

Por otra parte, sostuvo que la prueba debía ser analizada conforme a las reglas de la sana crítica y en el marco de los hechos controvertidos, valorándose aquella que mereciera plena atendibilidad, de acuerdo con el art. 390 del CPCC. Luego señaló que no se encontraba controvertido que el 22 de octubre de 2018 las partes celebraron un contrato por el cual <TEXTO> asumió la construcción de salones y oficinas administrativas en dos plantas sobre un terreno de propiedad del actor, pactándose un plazo de ejecución de 330 días corridos desde la firma. Destacó que la demandada reconoció la existencia de demora en la entrega, aunque la atribuyó a modificaciones solicitadas por el actor y a demoras en el pago de certificaciones de obra, hasta que se produjo la rescisión dispuesta mediante carta documento del 4 de marzo de 2020.

Explicó que el contrato de obra tiene por objeto la realización de una actividad ajena y procura alcanzar el resultado de ella, en este caso la producción de una obra material. Indicó que las partes habían previsto un plazo de 330 días, salvo supuestos de fuerza mayor, huelgas o paros, acontecimientos naturales extraordinarios y actos de la administración pública que impidieran la normal ejecución. También destacó que el contrato establecía obligaciones tanto para el contratista como para el comitente, entre ellas el pago puntual de las certificaciones mensuales y la entrega de materiales en tiempo y forma, obligaciones cuyo incumplimiento fue invocado por la demandada.

Destacó que mediante carta documento notificada el 4 de marzo de 2020 el actor resolvió unilateralmente el contrato, por lo que resultaba necesario determinar el motivo de dicha resolución, en tanto ello incidía en la procedencia de los daños reclamados.

Explicó el régimen de resolución contractual y destacó que la cláusula décimo segunda del contrato constituía una cláusula resolutoria expresa, en los términos del art. 1086 del Código Civil y Comercial, que habilitaba a la parte no incumplidora a exigir el cumplimiento o la resolución con indemnización de daños y perjuicios. Señaló que, para que procediera la resolución, debía verificarse el incumplimiento previsto contractualmente y que, aun producida la resolución, ello no implicaba necesariamente responsabilidad civil, pues debían concurrir los restantes presupuestos de esta última.

nonimizado por AymurAI

En relación con la responsabilidad derivada del contrato de obra, sostuvo que resultaban exigibles los presupuestos generales de la responsabilidad civil: daño, relación de causalidad, antijuridicidad y factor de atribución, y que la indemnización podía ser reclamada por el contratante no incumplidor. Asimismo, destacó que debía atenderse al momento en que se produjeron los incumplimientos para determinar la existencia de un nexo causal entre ellos.

Indicó que, en el caso, ambas partes reconocen que el contrato concluyó, aunque se atribuían recíprocamente las causas de la ruptura. Precisó que el daño invocado por el actor consistía en el incumplimiento del plazo de entrega de los salones y oficinas, que, conforme lo pactado, debía producirse en septiembre de 2019. Señaló que el plano de obra fue entregado por el comitente, presentado y aprobado por la Municipalidad de Rawson con anterioridad a la celebración del contrato, por lo que el plazo debía computarse desde el 22 de octubre de 2018 y la obra debía concluir aproximadamente en septiembre de 2019.

Valoró las declaraciones testimoniales, señalando que de las mismas surge la existencia de diferencias entre el plano original y el terreno, modificaciones de estructuras y planos, cambios en escaleras, columnas, paredes, aberturas y sistema de calefacción, así como la ejecución de adicionales no previstos inicialmente. También ponderó las dificultades derivadas de la falta de espacio para descargar materiales y los cortes de ruta entre Trelew y Rawson.

Consideró especialmente la declaración del representante técnico de <TEXTO> , quien explicó las diferencias existentes entre los planos y el terreno y las modificaciones que debieron realizarse; la del señor <PER_3> , quien refirió a las dificultades materiales para ejecutar la obra, las modificaciones y adicionales; y la del arquitecto <PER_4> , quien reconoció que la obra había sufrido atrasos y modificaciones consentidas por el propietario. Entendió que tales testimonios, valorados conforme las reglas de la sana crítica, daban cuenta de circunstancias objetivas que habían incidido en el plazo de ejecución.

A ello sumó la prueba pericial del ingeniero civil <PER_5> , a la que otorgó pleno valor probatorio por encontrarse debidamente fundada y no haber sido impugnada. Destacó que el experto identificó las diferencias entre el plano entregado y la obra ejecutada, estimado el tiempo requerido para solucionarlas y determinado las obras adicionales realizadas y el tiempo necesario para su ejecución. Concluyó que las demoras respondían a circunstancias y desafíos propios de la industria de la construcción, entre ellos modificaciones decididas durante la ejecución, necesidad de coordinación con terceros, factores climáticos y cortes de ruta.

Señaló que, conforme al art. 1257 del Código Civil y Comercial, el comitente debía proporcionar al contratista la colaboración necesaria según las características de la obra,

Documento anonimizado por AymurAI

obligación vinculada con el principio general de buena fe. Consideró acreditado que el actor había omitido cumplir adecuadamente con dicho deber. A su vez, recordó que el contratista debía informar al comitente sobre los aspectos esenciales para la ejecución de la obra, conforme al art. 1256 del mismo cuerpo legal, deber relacionado con el principio de buena fe y con el derecho a la información reconocido por la legislación de consumo.

También destacó que los derechos debían ejercerse de buena fe y que la ley no amparaba el ejercicio abusivo de los derechos, conforme a los arts. 9 y 10 del Código Civil y Comercial. En ese marco, entendió que la buena fe constituía un principio general aplicable al ejercicio de los derechos y a las relaciones jurídicas.

Con base en todo ello, concluyó que asistía razón a la demandada en cuanto sostuvo la existencia de una prórroga tácita del plazo de ejecución, pues las decisiones y modificaciones introducidas durante la obra habían agregado complejidad y retraso al proyecto, a lo que se sumaron factores externos. Asimismo, ponderó la pericia contable, tampoco impugnada, de la que surgía que no había podido verificarse documentalmente el pago del certificado adicional N.º 1, de una determinada factura y de ciertos tributos vinculados con otra factura.

Finalmente, recordó que para resolver el contrato el incumplimiento debía ser esencial, atendiendo a su finalidad, y que no podía considerarse antijurídico el incumplimiento cuando una de las partes podía invocar como excusa que la otra tampoco había cumplido. Consideró que la cláusula décimo segunda habilitaba a resolver el contrato con indemnización únicamente a la parte no incumplidora y que, en el caso, no se habían acreditado los presupuestos de responsabilidad, pues el incumplimiento invocado por el actor era, en gran medida, imputable a su propia conducta, conforme surgía de las pericias y de la prueba testimonial. Agregó que tampoco se había acreditado la violación de las normas de la Ley de Defensa del Consumidor.

Por tales fundamentos, concluyó que correspondía rechazar la demanda promovida por <PER_1> contra <TEXTO> , con costas a la parte actora en virtud del principio objetivo de la derrota.

3) Agravios del actor.

<PER_1> formula siete agravios. A saber:

3. a) Nulidad de la sentencia por fundamentación aparente en la admisión de una “prórroga tácita” del plazo contractual.

En su primer agravio, el actor manifiesta que la sentencia debe ser descalificada como acto jurisdiccional válido en cuanto admite una supuesta “prórroga tácita” del plazo contractual sin exteriorizar una derivación razonada, concreta y verificable entre los hechos invocados y la consecuencia jurídica extraída. Señala que el fallo reconoce que las partes pactaron un plazo de 330 días corridos desde el 22/10/2018, con vencimiento en septiembre

nonimizado por AymurAI

de 2019, y que la cláusula tercera previó causales específicas de prórroga; sin embargo, reemplaza dicho plazo por una extensión implícita, sin fijar una nueva fecha cierta, individualizar qué hechos encuadrarían en las causales pactadas ni establecer cuántos días adicionó cada circunstancia.

Sostiene que ello configura un vicio esencial de motivación que impide controlar el razonamiento decisorio, pues se afirma un nexo causal apto para desplazar el vencimiento contractual sin determinar qué hechos alteraron el cronograma, cuánto tiempo insumió cada uno ni cómo tales circunstancias permitieron arribar a una nueva fecha cierta y comprobable.

Afirma que el defecto señalado no constituye una mera discrepancia con la valoración probatoria, sino un vicio estructural que impide reconstruir el iter lógico seguido por la magistrada y torna ilusorio el control recursivo. En particular, reprocha la falta de tratamiento riguroso de cuestiones conducentes, tales como los hechos concretos que habrían alterado el plazo, el tiempo insumido por cada uno y su incidencia en la fecha de vencimiento.

En consecuencia, solicita que se revoque la sentencia en cuanto tiene por configurada una prórroga tácita del plazo contractual y, sobre esa base, descarta el incumplimiento atribuido a la demandada, restableciéndose como fecha de vencimiento la expresamente pactada por las partes y efectuándose, a partir de ello, un nuevo análisis de la responsabilidad derivada del incumplimiento y de los daños reclamados. Subsidiariamente, solicita que se deje sin efecto dicho aspecto del pronunciamiento por falta de fundamentación suficiente y se dicte un nuevo pronunciamiento que determine, de manera concreta y verificable, si existieron circunstancias susceptibles de prorrogar el plazo, cuáles fueron, cuánto tiempo insumió cada una y cuál sería la fecha efectiva de finalización de la obra.

3.b) Inconsecuencia jurídica del fallo al reconocer una relación de consumo firme y neutralizar luego sus efectos decisorios.

En segundo lugar, el actor manifiesta que, pese a que la sentencia resolvió expresamente que al caso resultan aplicables las normas protectoras del consumidor, no proyectó sus consecuencias jurídicas sobre la solución del litigio. En tal sentido, cuestiona que, luego de afirmar que el actor es consumidor y que la demandada reviste la calidad de proveedor profesional, el fallo sostenga que en el caso “no rige la duda pro consumidor”, desplace el eje del análisis hacia el deber de colaboración del comitente y concluya que no se acreditó violación alguna de la Ley de Defensa del Consumidor. Considera que, de ese modo, se adopta un estándar de apreciación más próximo al derecho común del contrato de obra que al régimen protectorio previamente declarado aplicable.

Sostiene que dicho razonamiento resulta jurídicamente incorrecto, pues el art. 42 de la Constitución Nacional reconoce a los consumidores el derecho a la protección de sus

Documento anonimizado por AymurAI

intereses económicos y a una información adecuada y veraz, mientras que el art. 4 de la Ley 24.240 impone al proveedor un deber positivo de información.

Cita, en respaldo de su postura, la SDC 004/2014 de la Sala B de esta Cámara de Apelaciones en cuanto destaca el carácter fundamental y constitucional del derecho a la información dentro de la relación de consumo, afirmando que dicho precedente refuerza su crítica, en tanto la sentencia apelada reconoce el encuadre consumeril pero no otorga eficacia concreta a uno de sus núcleos centrales, como es el deber reforzado de información del proveedor. Añade que el régimen protectorio de la relación de consumo es de naturaleza indisponible y de orden público, por lo que, una vez reconocida la aplicación de la Ley 24.240, sus disposiciones debían incidir efectivamente en la valoración de las conductas y en la solución del conflicto.

Sostiene que, reconocido el carácter profesional de la demandada y la posición del actor como consumidor destinatario final, correspondía proyectar esa asimetría sobre la valoración de la conducta de las partes, la interpretación del deber de información, el alcance de la carga argumentativa exigible al proveedor y la valoración de los hechos controvertidos. Señala que la decisión desplazó el centro del análisis hacia la supuesta falta de colaboración del actor y concluyó que no existió infracción a la Ley de Defensa del Consumidor, sin explicar de qué manera tal conclusión resultaba compatible con el régimen jurídico que había declarado aplicable.

Aduce que la crítica excede una mera discrepancia interpretativa, pues la sentencia termina resolviendo el conflicto sin otorgar incidencia efectiva al estatuto consumeril reconocido como aplicable. Aclara que no cuestiona la facultad judicial de valorar la prueba, sino que dicha valoración debía realizarse atendiendo al régimen protectorio y a la asimetría propia de la relación de consumo.

En apoyo de su planteo, invoca la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sobre la posición de subordinación estructural del consumidor y el carácter fundamental del principio protectorio en este tipo de contratos, así como los criterios elaborados respecto de la unidad lógico-jurídica de la sentencia y la configuración de arbitrariedad cuando existe falta de coherencia entre sus fundamentos y la parte dispositiva, particularmente frente a autocontradicciones o al apartamiento del derecho aplicable.

Concluye que el pronunciamiento incurre en un vicio de fundamentación que lo torna revisable, pues, luego de reconocer la aplicabilidad de la Ley 24.240 y la firmeza de ese encuadre, omitió considerar las consecuencias concretas derivadas de dicho régimen al resolver el conflicto, incurriendo así en una fundamentación insuficiente. Por ello, solicita que la sentencia sea revocada en este punto y que esta Alzada examine el caso aplicando efectivamente las consecuencias jurídicas propias del estatuto protectorio.

3. c) Omisión decisiva del examen del deber de información del proveedor profesional.

nonimizado por AymurAI

En su tercer agravio, refiere que la sentencia incurre en un defecto decisivo al reconocer expresamente que, conforme al art. 1256 inc. b del Código Civil y Comercial, el contratista tenía el deber de informar al comitente sobre los aspectos esenciales para la ejecución de la obra, vinculando dicha obligación con el art. 9 del mismo cuerpo legal, el art. 42 de la Constitución Nacional y el art. 4 de la Ley 24.240, pero omitiendo todo examen concreto de su cumplimiento al resolver el caso.

Sostiene que el fallo enuncia el deber de información y lo reconoce como jurídicamente aplicable, pero prescinde de verificar si la demandada lo cumplió frente a las contingencias que luego invoca para rechazar la demanda. Señala que la omisión resulta relevante porque la propia sentencia considera decisivas circunstancias tales como diferencias de replanteo, adicionales, modificaciones, coordinación con terceros y contingencias externas, sin determinar qué información concreta debía suministrar la constructora frente a cada una de ellas, cuándo debía hacerlo, de qué modo lo hizo ni con qué elementos tuvo por acreditado su cumplimiento. Afirma que, de tal modo, el pronunciamiento utiliza aquellos hechos para justificar el rechazo de la pretensión, pero no examina si el proveedor profesional informó adecuada y oportunamente sobre su existencia, alcance e incidencia en la ejecución contractual.

Invoca nuevamente la SDC 004/2014 de la Sala B de esta Cámara, que consideró inadmisible que el proveedor pretenda excusarse alegando que fue el propio consumidor quien indicó los trabajos que debían realizarse, por cuanto ello invierte los roles propios de la relación de consumo y desconoce que es el profesional quien debe revisar, advertir, presupuestar e informar con claridad suficiente. Considera que dicho precedente resulta aplicable al caso, pues la sentencia apelada atribuye relevancia decisiva a contingencias técnicas de la obra, pero no verifica si la demandada cumplió efectivamente con informar, documentar y justificar de manera precisa su incidencia sobre la ejecución contractual y el plazo convenido.

Afirma que ese constituye el defecto central del pronunciamiento, pues no basta con mencionar el deber de información como una fórmula de encuadre. Si los hechos considerados relevantes podían impactar en el plazo, en la ejecución de la obra y en la conducta esperable del comitente, correspondía verificar con rigor si la demandada cumplió su deber profesional de informar sobre esas circunstancias. Sin embargo, señala que la sentencia desplaza el eje hacia el deber de colaboración del actor y omite controlar el cumplimiento previo del estándar de información exigible a la proveedora.

Sostiene que la insuficiencia de motivación se evidencia en que la sentencia menciona el deber de información del proveedor, pero no precisa qué debía informar, cómo lo hizo ni por qué tuvo por cumplida dicha obligación. Entiende que, de ese modo, deja sin tratamiento efectivo un extremo conducente del litigio y priva de sustento suficiente a una de las bases decisivas del rechazo. Aclara que no pretende discutir nuevamente la existencia

Documento anonimizado por AymurAI

de la relación de consumo, sino señalar que, aun dentro del marco jurídico que el propio fallo consideró aplicable, el examen de un deber central del proveedor profesional quedó sin desarrollo concreto al momento de resolver.

Por ello, requiere que la sentencia sea revocada en este aspecto, al considerar que no podía reconocer el deber de información que pesa sobre la demandada como proveedora profesional y, simultáneamente, prescindir de examinar su cumplimiento frente a las contingencias utilizadas como fundamento del rechazo, omitiendo así tratar de manera concreta una cuestión decisiva para la solución del litigio.

3. d) Insuficiente fundamentación de la conclusión según la cual el actor no revestía la calidad de parte no incumplidora.

En el presente agravio cuestiona la conclusión arribada en el pronunciamiento recurrido en cuanto que el incumplimiento alegado por el actor fue en gran medida imputable a él, por lo que no revestiría la condición de parte no incumplidora ni se configurarían los requisitos de la responsabilidad. Considera que aquel razonamiento no se encuentra suficientemente desarrollado en términos cronológicos, causales y jurídicos. Señala que el fallo enuncia distintos incumplimientos atribuidos al actor, pero no reconstruye con precisión cuándo se habrían configurado, qué incidencia concreta tuvieron sobre la ejecución de la obra y, especialmente, de qué manera desplazaron o neutralizaron el incumplimiento central reconocido por la propia sentencia: la falta de entrega de la obra dentro del plazo pactado.

Sostiene que no resulta suficiente afirmar la existencia de incumplimientos recíprocos, sino que era necesario demostrar que aquellos atribuidos al actor fueron jurídicamente idóneos para impedir o excusar el cumplimiento oportuno de la obligación principal de la demandada. Invoca, en este sentido, la SDL 32/2015 de la Sala A de esta Cámara sobre la necesidad de acreditar el nexo causal y la improcedencia de fundarlo en meras conjeturas o intuiciones. Afirma que dicha doctrina resulta trasladable al caso, pues la sentencia no demuestra cuál fue el nexo causal específico entre los incumplimientos atribuidos al actor y la pérdida de su condición de parte habilitada para resolver, sino que se limita a formular una imputación global y a derivar de ella una consecuencia decisiva sin explicar suficientemente la secuencia temporal y causal.

Señala que esa insuficiencia adquiere particular relevancia frente a la propia estructura contractual, dado que el contrato contemplaba una cláusula resolutoria expresa y la sentencia reconoce que la obra debía concluir en septiembre de 2019 y que la demandada admitió la demora. En ese contexto, considera indispensable precisar por qué los incumplimientos atribuidos al actor, además de haber existido, resultaban suficientes para desplazar la relevancia jurídica de la mora reconocida de la contratista y neutralizar la operatividad de la cláusula resolutoria a favor del actor.

nonimizado por AymurAI

Asimismo, invoca el criterio de la Corte Suprema, según el cual el control de legitimidad exige verificar la debida aplicación de las normas de modo que los hechos se encuentren adecuadamente aclarados y lo decidido se ajuste razonablemente al texto legal. Entiende que tal estándar no se satisface en el caso, porque los hechos considerados para concluir que el actor dejó de ser la parte no incumplidora no aparecen suficientemente determinados en su secuencia ni en su incidencia, ni la conclusión del fallo se deriva razonablemente de los arts. 1031 y 1084 del CCyC y de la cláusula contractual invocada. Aduce que el Máximo Tribunal Nacional ha establecido que las sentencias deben constituir una derivación razonada del derecho vigente conforme a las circunstancias comprobadas de la causa, sin que la búsqueda de la verdad jurídica objetiva pueda ser sustituida por generalizaciones o inferencias no explicitadas. Desde esa perspectiva, sostiene que el pronunciamiento atribuye consecuencias jurídicas decisivas sin exteriorizar de manera suficiente el razonamiento que conduce a concluir que la demora reconocida de la demandada habría quedado jurídicamente neutralizada por los incumplimientos del actor.

También cuestiona que el fallo, al afirmar la existencia de una prórroga tácita y de incumplimientos del actor, no explique de qué manera tales circunstancias neutralizarían plenamente su posición como parte habilitada para resolver, especialmente cuando la resolución contractual fue prevista para el incumplimiento de las obligaciones contractuales y el plazo de entrega constituía uno de los elementos centrales del contrato. En consecuencia, considera insuficiente la motivación, al no establecer cómo la conducta atribuida al actor habría privado de relevancia jurídica al incumplimiento temporal de la demandada.

Por ello, solicita que la sentencia sea revocada en este aspecto, pues entiende que no podía desplazarse la calidad del actor como parte no incumplidora mediante una imputación genérica, sin una reconstrucción temporal y causal suficiente. Afirma que, si se pretendía concluir que la mora reconocida de la demandada había quedado excusada o neutralizada por incumplimientos del actor, ello debía demostrarse de manera concreta, cronológica y verificable. En consecuencia, solicita a la Alzada que reexamine la cuestión atendiendo al nexo causal, a la secuencia de los incumplimientos y a la efectiva operatividad de la cláusula resolutoria expresa invocada.

3. e) La valoración de las pericias no podía sustituir el razonamiento jurídico decisorio.

El actor cuestiona la valoración realizada respecto a la pericia de ingeniería y a la pericia contable a partir del cual la sentencia concluye que el incumplimiento alegado por el actor fue en gran medida imputable a él y que no se acreditó violación alguna de las normas de la Ley de Defensa del Consumidor. En este aspecto, considera que el fallo no se limitó a valorar las pericias como prueba de determinados hechos, sino que las utiliza como fundamento prácticamente concluyente de la decisión jurídica, sin explicar de manera

Documento anonimizado por AymurAI

autónoma por qué los extremos técnicos y contables relevados tornaban improcedente la resolución contractual pretendida.

Sostiene que, aun admitiendo el valor probatorio de los dictámenes, la sentencia debía explicar por qué los hechos allí relevados justificaban jurídicamente el rechazo de la demanda y, en particular, por qué permitían concluir que la demora reconocida por la demandada dejaba de ser jurídicamente relevante, que el actor no podía ser considerado parte no incumplidora y que el régimen consumeril, expresamente admitido, carecía de incidencia concreta en la solución del litigio.

Aclara que su crítica no implica desconocer la aptitud de la prueba pericial para acreditar hechos técnicos o contables, sino señalar que dichos dictámenes no sustituyen la función jurisdiccional de calificar jurídicamente los hechos ni de construir una derivación razonada del derecho aplicable. Afirma que la sentencia toma como conclusión aquello que sólo podía constituir un punto de partida, pues parte de las pericias sin desarrollar suficientemente el razonamiento jurídico que debía conducir desde los datos técnicos y contables al rechazo de la pretensión actora.

Señala que la insuficiencia resulta particularmente evidente frente a las propias premisas del fallo, que reconoce la existencia de un plazo contractual expreso, la demora admitida por la demandada y la relación de consumo entre las partes. Sostiene que el pronunciamiento sustenta el rechazo de la demanda en los dictámenes periciales sin explicar de qué manera sus conclusiones alteraban decisivamente las consecuencias jurídicas derivadas de aquellas premisas. Considera que, de ese modo, se desplaza indebidamente el centro de gravedad de la decisión desde el juicio jurídico hacia la constatación técnica, como si la falta de impugnación de una pericia bastara para resolver cuestiones de naturaleza eminentemente normativa.

Entiende que el fallo no podía sustituir el razonamiento jurídico propio de la función jurisdiccional por una adhesión prácticamente concluyente a los dictámenes periciales. Afirma que, si pretendía derivar de esas pruebas la improcedencia de la resolución contractual, la pérdida de la calidad de parte no incumplidora del actor y la neutralización de la tutela consumeril, debía explicarlo de manera autónoma, concreta y jurídicamente fundada, lo que a su criterio no ocurrió.

3. f) Insuficiente fundamentación de la conclusión según la cual el incumplimiento temporal dejó de ser esencial.

En su sexto agravio, sostiene que si bien la sentencia menciona el art. 1084 del Código Civil y Comercial y recoge que el actor había sostenido que el plazo de 330 días respondía a la necesidad de contar con el inmueble en octubre de 2019, no confronta esa finalidad con la falta de entrega en término ni determina por qué, pese a ella, el incumplimiento no revestiría carácter esencial a los fines resolutorios.

nonimizado por AymurAI

Aduce que, reconocida la existencia de una finalidad temporal específica vinculada con la disponibilidad del inmueble, no resultaba suficiente invocar genéricamente una supuesta prórroga tácita, modificaciones de obra o incumplimientos recíprocos, sino que correspondía establecer por qué tales circunstancias impedían considerar esencial la demora en la entrega. Afirma que el art. 1084 del CCyC exige ponderar si el incumplimiento priva a la parte perjudicada de aquello que sustancialmente tenía derecho a esperar del contrato, aspecto que, a su entender, no fue debidamente considerado frente a la demora reconocida y a la finalidad temporal invocada.

Sostiene que la decisión neutraliza el carácter esencial del incumplimiento sin atender a la incidencia que el tiempo tenía dentro del programa contractual, particularmente cuando el propio pronunciamiento tiene por acreditado que el actor vinculó el plazo con la disponibilidad del inmueble en octubre de 2019.

Distingue este planteo del formulado en el cuarto agravio, refiriendo que allí cuestionó que la sentencia no demostrara por qué el actor habría perdido la calidad de parte no incumplidora, mientras que en el presente reproche sostiene que, aun prescindiendo de esa cuestión, debía determinarse si la falta de entrega en término frustró una finalidad contractual relevante. Precisa, por ello, que la crítica no se refiere a establecer quién incumplió primero, sino a la valoración de la esencialidad del incumplimiento temporal conforme al art. 1084 del CCyC. En ese marco, considera que la conclusión relativa a la falta de esencialidad de la demora no se compadece con la finalidad temporal reconocida en el propio pronunciamiento.

Por ello, entiende que la falta de entrega en término debía ser ponderada a la luz de la finalidad contractual vinculada con la disponibilidad del inmueble y de los parámetros establecidos por el art. 1084 del Código Civil y Comercial.

3. g) Rechazo implícito e inmotivado de pretensiones expresamente deducidas por la parte actora.

Por último, manifiesta que la sentencia causa un agravio adicional al rechazar globalmente la demanda sin brindar un tratamiento autónomo, concreto y suficientemente fundado respecto de las pretensiones que el propio pronunciamiento identifica como integrantes del objeto litigioso vigente.

Señala que el fallo tuvo por demanda el escrito de fs. 111/115 vta., por considerar que allí se produjo un cambio de demanda al sustituirse el objeto del litigio, y precisó que el actor solicitó la resolución del contrato, el pago de las penas correspondientes y los daños y perjuicios. Asimismo, consignó que el monto reclamado comprendía la multa de U$S 11.960, más daño emergente y lucro cesante, por un total de $1.998.990.

Sin embargo, sostiene que al resolver, la sentencia se limitó a rechazar la demanda por resolución contractual y daños y perjuicios, sin explicar de manera diferenciada por qué

Documento anonimizado por AymurAI

correspondía desestimar las penas o multas expresamente reclamadas ni cuáles eran las razones específicas para rechazar el daño emergente y el lucro cesante que el propio fallo había individualizado. Entiende que se produjo así un rechazo global de componentes del reclamo que fueron expresamente introducidos, sin exteriorizar de qué modo cada uno fue examinado y descartado.

Aclara que no cuestiona la existencia de una decisión sobre la pretensión principal, pues la demanda fue íntegramente rechazada, sino la falta de tratamiento específico de rubros y remedios expresamente deducidos. Afirma que la demanda modificada había desagregado la pretensión en resolución contractual, cláusula penal por U$S 11.960, daño emergente de $267.019 y $222.200 y lucro cesante de $550.000, con más intereses y costas, estructura que, a su entender, no fue respetada al momento de decidir.

Sostiene que el fallo reagrupó los rubros y terminó rechazando globalmente la demanda por resolución de contrato más daños y perjuicios, sin resolver de manera autónoma la cláusula penal ni reproducir fielmente el desglose del daño emergente y del lucro cesante. Considera que esa discordancia entre la pretensión deducida, el objeto reconstruido por la sentencia y la decisión emitida impide controlar si cada rubro fue efectivamente examinado.

Añade que la deficiencia resulta particularmente evidente porque el propio pronunciamiento utilizó el contenido económico de la demanda modificada para fijar el monto del proceso a fines regulatorios, computando los intereses solicitados sobre la suma reclamada de $1.998.990. De ello concluye que, mientras la sentencia identificó con precisión los componentes económicos de la pretensión, omitió brindar una respuesta diferenciada respecto de cada uno en la parte decisoria.

Por ello, solicita que se revoque la sentencia en cuanto rechazó globalmente la pretensión sin brindar tratamiento autónomo y motivado a los rubros expresamente integrados al objeto del proceso, manteniéndose incólume el capítulo que tuvo por configurada la relación de consumo, que considera firme. En consecuencia, solicita que se haga lugar a la demanda en los términos en que fue deducida, por la cláusula penal de U$S 11.960, el daño emergente de $267.019 y $222.200 y el lucro cesante de $550.000, con más sus respectivos intereses; subsidiariamente, que se dicte un nuevo pronunciamiento circunscripto a aquellos puntos, con respuesta jurisdiccional expresa y debidamente motivada, con costas.

4) Contestación de agravios.

La demandada sostiene que los agravios no reflejan arbitrariedad ni constituyen una crítica concreta y razonada de la sentencia, sino que procuran reeditar la postura asumida desde el inicio del proceso, no convalidada por la prueba producida, y reabrir cuestiones

nonimizado por AymurAI

de hecho y prueba ajenas a esta instancia. Afirma que la sentencia constituye una derivación razonada del derecho vigente aplicada a las circunstancias comprobadas de la causa.

En relación con el primer agravio, referido a la falta de motivación, sostiene que no existe ausencia de fundamentación, sino discrepancia con la conclusión desfavorable al actor. Señala que la sentencia reconoció el plazo contractual, analizó las contingencias de la obra y la conducta de las partes, y concluyó razonadamente que el plazo original resultó de imposible cumplimiento y fue consentido por ambas. Afirma que la prórroga tácita no fue una construcción caprichosa, sino consecuencia de las circunstancias de hecho y del comportamiento contractual, conforme al principio de buena fe. Destaca que, en los contratos de obra, las modificaciones, adicionales, interferencias del comitente, cortes de ruta e inclemencias climáticas inciden necesariamente en el cronograma, por lo que no resultaba exigible una cuantificación matemática de cada incidencia, sino una apreciación razonable y general, corroborada por la pericia ingenieril. Por ello, entiende que el agravio debe desestimarse.

Respecto del segundo agravio, relativo a la relación de consumo, sostiene que su existencia no implica necesariamente una solución favorable al consumidor, ni elimina su carga de ofrecer y producir la prueba, el análisis de su propia conducta o la responsabilidad que pudiera corresponderle. Afirma que la sentencia, mediante la sana crítica y la valoración de la prueba producida, concluyó que no se acreditó un incumplimiento relevante de su parte y que existieron conductas del actor que incidieron en la ejecución de la obra. Sostiene que el principio protectorio no autoriza a apartarse de las constancias de la causa y que el régimen consumeril no fue neutralizado por la sentencia.

En cuanto al tercer agravio, referido al deber de información, manifiesta que este no puede analizarse en abstracto, sino en el contexto de la dinámica contractual. Destaca la activa participación del actor y de sus representantes, así como la interacción constante con los directores de obra designados por aquel frente a las contingencias surgidas, conforme surge de la declaración del testigo <PER_6>. Niega, por ello, que haya existido una omisión informativa relevante o un desequilibrio entre las partes, máxime cuando el comitente contaba con dos directores de obra. Considera que el agravio resulta insuficiente, genérico y abstracto, al no individualizar la información supuestamente omitida, el perjuicio derivado ni la relación causal.

Sobre el cuarto agravio, relativo a la condición de cumplidor o incumplidor, sostiene que el recurrente parte de una premisa inexacta, pues la sentencia consideró y analizó los incumplimientos recíprocos y, valorando su incidencia, concluyó que el actor no reunía las condiciones exigidas por el art. 1084 del CCyC. Entiende que no era necesario efectuar un análisis exhaustivo y cronológico con el nivel de detalle pretendido, sino una valoración integral, sustentada en las pericias ingenieril y contable y en las declaraciones

Documento anonimizado por AymurAI

testimoniales. Afirma que el agravio fragmenta el análisis para aislar la demora, mientras que la sentencia examinó integralmente la relación contractual durante su ejecución y los hechos acreditados.

En relación con el quinto agravio, referido a la valoración de las pericias, sostiene que el juez de grado no sustituyó el razonamiento jurídico por la prueba pericial, sino que se apoyó en ella —sin que hubiera sido cuestionada por la actora— y la integró con la restante prueba documental y testimonial para arribar a una conclusión jurídicamente relevante. Considera que el planteo es meramente dogmático y procura desconocer el valor de las pruebas periciales producidas.

Respecto del sexto agravio, relativo al incumplimiento esencial, sostiene que la sentencia no incurrió en defecto de fundamentación al considerar que la demora dejó de revestir carácter esencial. Señala que el juez analizó el contexto en que se produjo, los inconvenientes iniciales, las modificaciones del proyecto, la conducta de las partes, la complejidad de las tareas y las circunstancias de fuerza mayor acreditadas, elementos que impedían considerar el plazo de cumplimiento como absoluto. Afirma que la esencialidad debe ponderarse en función del caso concreto y no de manera abstracta ni conforme a la apreciación subjetiva del actor, destacando que la obra continuó luego de la resolución con el mismo constructor y sobre la base de los mismos planos y proyecciones originalmente contratados.

Finalmente, respecto del séptimo agravio, referido a los restantes rubros, sostiene que el rechazo de la pretensión principal determina necesariamente el rechazo de la cláusula penal y de los daños y perjuicios reclamados, pues, de no existir un incumplimiento resolutorio imputable a su parte, tampoco existiría responsabilidad que torne operativa la cláusula penal ni daños indemnizables ante la ausencia de nexo causal suficiente.

Como conclusión, sostiene que los agravios son meramente dogmáticos, no se sustentan en los hechos acreditados, procuran suplir la insuficiencia probatoria de la pretensión y resultan infundados, por lo que solicita su desestimación in totum.

5) Tratamiento del recurso.

5.1) Hechos no controvertidos – Cuestión a resolver. Metodología.

A los efectos de una mejor exposición, considero conveniente comenzar por precisar el alcance de la cuestión sometida a revisión. No se encuentra controvertida la existencia del contrato de obra celebrado por las partes el día 22 de octubre de 2018 (fs. 31/36), el plazo de ejecución originalmente convenido (330 días corridos) ni la circunstancia de que la obra no fue concluida dentro del plazo pactado.

El eje sobre el cual pivotea la controversia radica en determinar las consecuencias jurídicas del retardo en la realización de la obra, considerando las particularidades que presentó la ejecución contractual y, especialmente, las modificaciones introducidas durante

nonimizado por AymurAI

el desarrollo de los trabajos. Dicho en otros términos, corresponde establecer si la extensión del tiempo de ejecución de la obra era atribuible exclusivamente a la demandada o si, por el contrario, existieron otros factores que incidieron causalmente en su prolongación.

También y conforme lo desarrollaré más abajo, entiendo que la cuestión no puede resolverse mediante la confrontación entre la fecha de vencimiento originalmente prevista y aquella en que el comitente decidió resolver la relación contractual. Por el contrario, resulta indispensable examinar el comportamiento de ambas partes durante la ejecución de la obra, las modificaciones efectivamente introducidas, la intervención de los profesionales responsables de su dirección y la incidencia que tales circunstancias pudieron tener sobre el plazo inicialmente estipulado.

Ello responde a las reglas generales de interpretación contractual establecidas en los arts. 961, 1061, 1065 y concordantes del Código Civil y Comercial, que imponen considerar la buena fe, la intención común y la conducta de los contratantes, incluso la posterior a la celebración del acuerdo.

Desde esta perspectiva corresponde abordar los agravios formulados por el recurrente. Se procederá –por una cuestión de orden metodológico– a tratar los agravios en el orden dado por aquél, sin perjuicio de agrupar aquellos que, por su estrecha vinculación, puedan ser analizados en forma conjunta.

5.2) Primer agravio: fundamentación aparente en la admisión de la “prórroga tácita” del plazo contractual. Sexto agravio: “Insuficiente fundamentación de la conclusión según la cual el incumplimiento temporal dejó de ser esencial”

En lo sustancial del primer agravio, el recurrente critica que la jueza a quo haya considerado que existió una “*prórroga tácita*” en la ejecución de la obra, violentando el plazo expreso pactado por las partes de 330 días. Critica la resolución judicial porque –según refiere– carece de motivación y se apoya en una “*causalidad supuesta, intuida o presumida, pero no demostrada ni explicada conforme al estándar exigible*”.

Vinculado estrechamente con ello, en el sexto agravio cuestiona que se haya privado de esencialidad al incumplimiento temporal, señalando que el plazo de 330 días respondía a la necesidad de contar con el inmueble terminado para el mes de octubre de 2019. Critica el fallo por cuanto consideró que la falta de finalización de la obra en plazo no constituyó un incumplimiento esencial en los términos del art. 1084 del Código Civil y Comercial.

Entiendo que ambos cuestionamientos deben ser examinados conjuntamente. Los dos agravios se encuentran construidos sobre una misma premisa: que el plazo originario de 330 días permaneció inalterado durante toda la ejecución contractual y que, por consiguiente, su vencimiento determinó, por sí solo, un incumplimiento temporal esencial por parte de <TEXTO> .

Documento anonimizado por AymurAI

Para dar respuesta, principiaré por señalar la organización que las partes adoptaron para ejecutar el contrato. La obra no se desarrolló en una relación directa entre el propietario y la empresa contratista, sino que existieron profesionales vinculados al primero que lo asistieron durante el *iter* constructivo.

En efecto, el representante técnico de <TEXTO_1> ., Ing. <PER_6> , declaró que el actor contaba con dos (2) directores de obra, a quienes se transmitían los inconvenientes que se presentaban durante la construcción, los cuales eran conversados y analizados con ellos. Agregó que –suponía- que tales profesionales transmitían esas cuestiones al propietario, quien, en definitiva, resolvía los pasos a seguir.

De las constancias analizadas únicamente puede individualizarse con certeza como uno de esos profesionales al arquitecto <PER_4> , quien declaró en autos en su condición de director de obra de N. (ver declaración testimonial de fecha 08/08/2022 videograbada).

A fin de graficar el rol de un director de obra en el marco de una obra de ingeniería, se ha dicho que: "*Se entiende por dirección de obra la función que el profesional desempeña controlando la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto y la revisión y extensión de los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, inclusive el ajuste final de los mismos. El calificativo de director de obra, corresponde al profesional que de tal función se hace responsable frente a la autoridad competente, firmando los planos respectivos, juntamente con el propietario de la obra*" (esta Alzada, S.D.C. N° 14/2023).

Son funciones inherentes al Director de Obra la de "*…vigilar e inspeccionar los trabajos, esto es, que la obra se ejecute conforme esté previsto en los planos y documentación contractual y en los plazos y términos convenidos. El director debe dirigir los trabajos y dar las directivas necesarias para su ejecución, sin que pueda delegar sus funciones más allá de lo razonable …*" (CAPM, S.D.C. N° 1/2024).

Este rol profesional reviste especial importancia para interpretar tanto el comportamiento contractual como las contingencias –acreditadas– que se sucedieron en el desarrollo de la obra y sus consecuencias.

La intervención de un Director de Obra no importa sustituir la voluntad contractual del comitente ni atribuir a éstos facultades generales para modificar cualquier estipulación contractual por su sola intervención. Su actuación se desenvuelve en el ámbito técnico. Sin embargo, tampoco puede considerarse jurídicamente neutra su actuación cuando, precisamente en ese ámbito, se analizaron y canalizaron modificaciones respecto de la obra originalmente proyectada.

Así, las modificaciones constructivas ejecutadas con intervención de la dirección de obra no pueden analizarse como circunstancias completamente ajenas a la esfera de

nonimizado por AymurAI

conocimiento y participación del propietario, particularmente cuando determinaron cambios en las características de la construcción originalmente proyectada.

Desde esta perspectiva, y como primera conclusión, señalo que la existencia de profesionales que actuaban en la esfera técnica del comitente constituye un elemento relevante para examinar la conducta observada por las partes durante la ejecución.

La prueba pericial de ingeniería –analizada a la luz de la sana crítica (conf. art. 390 y 481 del CPCC)–, realizada por el ingeniero <PER_5> , identificó numerosas diferencias entre el proyecto original y la construcción ejecutada. Entre ellas, mencionó las discrepancias dimensionales entre los planos y el terreno, modificaciones vinculadas con la platea de fundación y ubicación de columnas, la ampliación del salón de planta alta, cambios en la escalera, modificaciones de cerramientos y la incorporación de elementos constructivos no contemplados inicialmente (ver pericia técnica ID 1488925).

No se trata, podrá verse con claridad, de una única modificación aislada y/o menor del proyecto original. El experto explicó que esas modificaciones requerían tareas de replanteo, adecuaciones técnicas, coordinación con la dirección de obra y ejecución de trabajos adicionales. Estimó que el replanteo podía demandar entre dos y tres semanas y que las modificaciones identificadas podían incrementar aproximadamente 90 días el plazo inicialmente previsto. También señaló que determinados trabajos adicionales podían requerir entre 30 y 60 días, dependiendo de su complejidad.

Tales estimaciones son orientativas, calculadas sobre la base de la expertice del perito. No corresponde utilizarlas para efectuar una sumatoria aritmética lineal de plazos y establecer judicialmente una nueva fecha de finalización de la obra. La relevancia del dato pericial reside en demostrar técnicamente que las modificaciones verificadas poseían aptitud concreta para alterar el cronograma originalmente previsto y demandar mayores tiempos de ejecución.

Esta conclusión técnica también encuentra correlato en la prueba testimonial.

El testigo <PER_6> relató que desde el inicio existieron diferencias entre los planos y la realidad física del terreno, que debieron analizarse nuevas soluciones estructurales y arquitectónicas y que los inconvenientes eran comunicados a los directores de obra del actor para su análisis (ver declaración testimonial de fecha 23/08/2022).

A su turno, <PER_3> , quien trabajó inicialmente para <TEX> . y luego para el propio accionante, describió las dificultades concretas que presentó la ejecución. Refirió las diferencias entre el lote aprobado y el terreno, la necesidad de efectuar un nuevo amojonamiento, modificaciones de escalera, columnas y paredes, así como trabajos adicionales no contemplados originariamente. Al describir la dinámica con la cual se adoptaban las soluciones expresó, significativamente, que "*ellos lo resolvían, yo ejecutaba*" (ver declaración testimonial de fecha 08/8/2022).

Documento anonimizado por AymurAI

Por su parte, <PER_4> , en su condición de director de obra de <PER>, reconoció que durante la ejecución se produjeron modificaciones y señaló, en términos generales, que en las obras resulta habitual que se presenten cambios de distinta magnitud.

Analizado la prueba producida en su conjunto y a la luz de la sana critica (art. 390 CPCC), se justifica técnicamente una relación suficiente y de entidad entre las modificaciones del proyecto original y la extensión del tiempo de ejecución. El informe pericial proporciona elementos objetivos para reconocer que las variaciones introducidas eran susceptibles de alterar la programación original y demandar mayores tiempos.

Y sobre tal afirmación pongo de relieve el rol de los Directores de Obra señalado precedentemente, lo que obsta a considerar que el propietario-actor hubiera permanecido completamente ajeno a la información relativa a los avances de la obra, sus contingencias técnicas y las modificaciones que se introducían durante su desarrollo.

La impugnación formulada en el recurso de apelación pierde así eficacia. La denominada "prórroga tácita" a la que alude la sentencia de grado no debe ser entendida como la fijación convencional de una nueva fecha exacta de terminación, sino como la consecuencia temporal derivada de la modificación de las condiciones sobre cuya base había sido establecido el cronograma originario.

A todo lo dicho, debe adicionarse lo que las partes pactaron en el Contrato Privado que obra a fs. 31/36. De la atenta lectura del mismo surge que ambos contratantes acordaron un plazo de ejecución de 330 días corridos desde la fecha de su firma, salvo casos de fuerza mayor (clausula tercera). La misma cláusula contempló expresamente como causales de prórroga los días de huelga o paro decretados por gremios afectados a la obra; los acontecimientos de origen natural, extraordinarios y de características tales que impidieran a la empresa adoptar las medidas necesarias para preverlos; y los actos de la Administración Pública que impidieran la normal marcha de la obra.

Si bien la cláusula en cuestión no refiere a ampliación del plazo contractual por modificaciones y/o contingencias propias de la ejecución de la obra, ello no priva valorar las consecuencias temporales derivadas de modificaciones del propio objeto de la prestación decididas o consentidas durante la ejecución. En efecto, una cuestión es la configuración de las causales de prórroga expresamente previstas en la cláusula tercera y otra, diferente, determinar cuál es la incidencia que sobre el tiempo de ejecución produce una modificación del proyecto originariamente contratado. Si el plazo fue establecido para ejecutar una obra conforme a determinadas características y durante su desarrollo éstas fueron modificadas con intervención del comitente y de su dirección de obra, no resulta razonable exigir el cumplimiento del cronograma original prescindiendo de la incidencia temporal que tales modificaciones pudieran producir.

nonimizado por AymurAI

Esta última conclusión encuentra sustento específico en el art. 1264 CCyC, que contempla las “variaciones del proyecto convenido” y reconoce expresamente que el comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

La norma confirma que las modificaciones durante la ejecución constituyen una contingencia propia del contrato de obra. Su incidencia concreta sobre el plazo dependerá de las circunstancias de cada caso y, en estos autos, encuentra respaldo en la prueba pericial producida.

A ello se adiciona un dato que considero particularmente significativo: la conducta observada por las partes una vez vencido el plazo originariamente estipulado. El vencimiento de los 330 días no produjo la inmediata paralización de la relación contractual. La ejecución continuó, la dirección de obra siguió interviniendo, se mantuvo el mecanismo de certificaciones y las partes continuaron desenvolviéndose dentro de la relación contractual.

Esta circunstancia no importa afirmar que el comitente hubiera renunciado definitivamente a exigir el cumplimiento ni que hubiese consentido una prolongación indefinida de la obra. Pero sí constituye una pauta objetiva para interpretar cuál fue el alcance que las propias partes asignaron al vencimiento del término originario.

Si se hubiese mantenido el carácter rígido y esencial que ahora pretende atribuirle el recurrente, la continuación de la ejecución durante meses, bajo la misma dirección técnica y con sucesivas certificaciones de avance, constituye un dato que no puede ser soslayado al interpretar la conducta contractual.

Finalmente, el apelante sostiene que era esencial contar con el inmueble terminado en el mes de octubre de 2019 y que la falta de entrega configuró un incumplimiento esencial.

El art. 1084 CCyC dispone que, a los fines resolutorios, el incumplimiento debe ser esencial atendiendo a la finalidad del contrato y considera tal, entre otros supuestos, aquel en que el cumplimiento tempestivo constituye una condición para el mantenimiento del interés del acreedor.

Ahora bien, la esencialidad no puede examinarse abstrayéndose del desarrollo efectivo del vínculo. Si el plazo inicialmente previsto resultó –como quedara acreditado con la prueba producida en la instancia de grado- incidido por modificaciones introducidas durante la ejecución, no es jurídicamente posible valorar el incumplimiento tomando exclusivamente como referencia los 330 días originalmente pactados y prescindiendo de aquellas circunstancias.

Por todo lo hasta aquí expuesto, entiendo que el vencimiento de los 330 días originariamente pactados no puede ser aislado de las modificaciones que experimentó el

Documento anonimizado por AymurAI

objeto contractual ni erigido, por sí solo, en el incumplimiento esencial habilitante de la resolución.

Tampoco resulta atendible la crítica relativa a que la sentencia debía determinar matemáticamente cuántos días correspondían a cada modificación y establecer una nueva fecha exacta de vencimiento. Ese argumento confunde la determinación de una nueva fecha contractual –que las partes nunca fijaron– con la cuestión que debe resolverse en este proceso: si el mero vencimiento del término originario, en las concretas circunstancias acreditadas, configuraba el incumplimiento esencial que el actor invocó para resolver.

La expresión "*prórroga tácita*" utilizada por la magistrada de grado debe ser entendida en ese preciso sentido: no como la creación de un nuevo plazo convencional cuya fecha final debía necesariamente ser individualizada, sino como el reconocimiento de que, por las modificaciones introducidas durante la ejecución y por la conducta consecuente de las partes, el plazo originario había dejado de constituir, en sus términos iniciales, el único parámetro temporal para juzgar el cumplimiento de la contratista.

Por las razones expuestas, propondré al Acuerdo la desestimación conjunta del primer y sexto agravio.

5.3) Agravio segundo: "Inconsistencia jurídica al reconocer una relación de consumo firme y neutralizar luego sus efectos" y tercero: "Omisión decisiva del examen del deber de información del proveedor profesional"

Llega firme a esta instancia la existencia de una relación de consumo. Ello en razón del reconocimiento efectuado por la jueza de grado y la falta de impugnación de la demandada.

Sin embargo, la parte actora recurrente se agravia por la falta de consecuencias jurídicas que, a su criterio, se habrían asignado a dicho régimen consumeril en el análisis y resolución de la causa.

El agravio debe desestimarse.

La especial tutela consumeril, como así también las obligaciones propias del proveedor de servicios, no autorizan a prescindir de las circunstancias efectivas de ejecución del contrato.

En particular, la intervención técnica desarrollada por los profesionales vinculados al propietario constituye un elemento relevante al momento de valorar el cumplimiento del deber de información.

Sobre este aspecto, la declaración del Ing. <PER_6> resulta particularmente ilustrativa. Como fue señalado, explicó que <PER_7> . comunicaba a los dos directores de obra del actor los inconvenientes que aparecían durante la construcción, los cuales eran conversados y analizados con ellos. Añadió que suponía que esos profesionales los transmitían al propietario, quien finalmente resolvía los pasos a seguir.

nonimizado por AymurAI

Esta declaración debe ser valorada conjuntamente con la de <PER_4> en su rol de director de obra de <PER>, y con la de <PER_3>

(constructor que siguió la obra luego de <TEXTO> .), quienes describieron concretamente numerosas modificaciones efectuadas durante la ejecución y la dinámica mediante la cual las soluciones eran definidas para luego ser ejecutadas.

La relación entre el director de obra y el constructor responde a una distribución de funciones dentro del proceso constructivo que no permite confundir sus respectivos cometidos.

Como explica Sergio O. Bertone (“*Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería*”, Microjuris, 18/10/2017, cita MJ-DOC-12012-AR), el constructor asume la obligación de ejecutar materialmente la obra, mientras que el director de obra desarrolla una función de naturaleza técnico-profesional, consistente esencialmente en inspeccionar su ejecución, verificar su adecuación al proyecto aprobado o válidamente modificado y comunicar al comitente las circunstancias que requieran su intervención.

Por ello, en las particulares circunstancias de esta causa no puede afirmarse que el comitente haya permanecido privado de información acerca de las contingencias técnicas relevantes de la obra. Su director de obra intervino durante la ejecución y, conforme las declaraciones rendidas, los inconvenientes técnicos eran canalizados por su intermedio.

Aclaro que esta conclusión no importa trasladar a los directores de obra las obligaciones legales que eventualmente correspondieran al proveedor frente al consumidor ni considerar que el conocimiento técnico de aquéllos exonere, por sí mismo, a <TEXTO_1> . de su deber de información.

Lo que corresponde ponderar es una circunstancia concreta de la relación contractual: el actor contó durante la ejecución con asistencia técnica profesional propia, y la prueba demuestra que los inconvenientes y modificaciones que constituyen precisamente el objeto de discusión eran tratados con esa dirección técnica.

De tal modo, el agravio no demuestra de qué manera la sentencia definitiva dictada haya neutralizado la aplicación del régimen consumeril, afectando sus derechos. La existencia de una relación de consumo no autoriza a prescindir de los hechos efectivamente acreditados ni a atribuir exclusivamente al proveedor consecuencias temporales que, conforme la prueba producida, se encontraron incididas por modificaciones realizadas durante la ejecución.

Por tales razones, los agravios segundo y tercero serán desestimados.

5.4) Cuarto agravio: insuficiente fundamentación de la conclusión según la cual el actor no revestía la calidad de parte no incumplidora

El recurrente cuestiona la conclusión de la magistrada según la cual no revestía la condición de “parte no incumplidora” exigida por la cláusula décimo segunda del contrato

Documento anonimizado por AymurAI

para ejercer la facultad resolutoria. Sostiene, sustancialmente, que la sentencia individualiza distintos incumplimientos atribuidos al actor, pero no reconstruye su secuencia temporal ni demuestra de qué manera éstos incidieron causalmente sobre la demora reconocida por <TEXTO> .

La cuestión debe examinarse, en primer término, a la luz de la cláusula décimo segunda del contrato, que contempla expresamente la facultad resolutoria de la parte no incumplidora. Su aplicación se encuentra regida por el art. 1086 del Código Civil y Comercial, conforme al cual las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados.

La existencia de una cláusula resolutoria expresa no dispensa de verificar si, en las concretas circunstancias en que se desarrolló la relación contractual, se configuró efectivamente el incumplimiento que habilitaba su ejercicio. Tampoco permite prescindir de las reglas de buena fe, confianza y ejercicio regular de los derechos que gobiernan la interpretación y ejecución de los contratos (arts. 9, 10, 961 y 1067 CCyC).

En este sentido, se ha dicho que: "*A los fines de determinar si es abusivo el ejercicio de la facultad resolutoria por una de las partes del contrato, debe verificarse si el incumplimiento tiene importancia, esto es, debe verificarse si tal ejercicio es lícito, es justificable o si, por el contrario, es excesivo. Debe analizarse si conforme los estándares de buena fe, lealtad y probidad, moralidad, justicia y equidad que debe presidir las relaciones contractuales, es aplicable el pacto y con qué limites en cuanto a sus efectos*" (CCC 6ª, Córdoba, Córdoba, "Ingeniero Néstor A. Brandolini y Asociados S.R.L. vs. Oviedo Funes, María Lila s. Ordinario"; 14/03/2008; Rubinzal Online; RC J 1542/08).

En el caso, la pretensión resolutoria se sustentó principalmente en la falta de conclusión de la obra dentro del plazo de 330 días originalmente convenido. Tal como se expusiera al inicio de este voto, no basta con comprobar que ese término transcurrió sin que los trabajos hubieran finalizado, circunstancia que no se encuentra controvertida. Resulta necesario determinar si, atendiendo a las modificaciones introducidas durante la ejecución y a la conducta observada por ambas partes, aquel vencimiento configuraba el incumplimiento temporal esencial e imputable a la contratista que el actor invocó como fundamento de la resolución.

Ello no importa desconocer la eficacia de la cláusula resolutoria ni privar al comitente de la facultad de ejercerla frente a un incumplimiento jurídicamente relevante. Por el contrario, se trata de establecer si se encontraban reunidos los presupuestos contractuales y legales que habilitaban su ejercicio en las condiciones concretamente invocadas.

Lo jurídicamente relevante –para dar respuesta al agravio- es establecer si, frente a las modificaciones introducidas al proyecto y a las circunstancias que incidieron sobre su

nonimizado por AymurAI

ejecución, el actor podía fundar la resolución exclusivamente en el vencimiento del término de 330 días, partiendo de la premisa de que éste había permanecido inalterado.

La respuesta negativa surge de lo desarrollado al tratar los agravios precedentes. Se encuentra acreditado que durante el desarrollo de la obra se introdujeron numerosas modificaciones respecto del proyecto originariamente contratado; que en su tratamiento intervinieron los profesionales que ejercían la dirección de obra por el comitente; y que, conforme explicó el perito ingeniero, tales modificaciones requerían replanteos, adecuaciones técnicas, coordinación de tareas y mayores tiempos de ejecución.

Existe, entonces, un nexo jurídicamente adecuado entre tales modificaciones y la extensión del tiempo de ejecución. Esta circunstancia resulta decisiva no porque las modificaciones constituyan necesariamente un "incumplimiento" del comitente, sino porque inciden directamente sobre la determinación de la obligación temporal cuyo incumplimiento posteriormente se invoca.

No sería compatible con la buena fe que debe presidir la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 961 CCyC) que una parte intervenga o consienta modificaciones susceptibles de ampliar razonablemente los tiempos de ejecución y, posteriormente, prescinda de toda consecuencia temporal derivada de ellas para invocar como incumplimiento resolutorio el mero vencimiento del cronograma correspondiente al proyecto original.

Resulta de aplicación lo que la doctrina y jurisprudencia denominan "doctrina de los actos propios".

Dicho en palabras de nuestro Superior Tribunal de Justicia: "*…no es lícito hacer valer un derecho en contradicción con la anterior conducta pues la buena fe impone un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever*" (STJ, S.D.C.A. N° 20/2026).

La buena fe implica el deber y la necesidad de observar en el futuro conductas o comportamientos que no contradigan otros que fueron desplegados anteriormente. La aplicación de la doctrina de los actos propios torna subjetivamente improponible la pretensión de un sujeto que contraríe su conducta anterior (conf. CAPM, S.I.C. N° 73/26).

Esta regla encuentra hoy su formulación expresa en el art. 1067 CCyC, que impone interpretar el contrato protegiendo la confianza y la lealtad recíprocas y declara inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia.

Dicho en términos llanos: si las modificaciones introducidas durante la ejecución con intervención de la esfera técnica del comitente tuvieron incidencia sobre el tiempo necesario para ejecutar la obra, no puede luego analizarse la facultad resolutoria tomando exclusivamente como parámetro aquel mismo plazo originario y prescindiendo de las consecuencias temporales derivadas de tales modificaciones.

Documento anonimizado por AymurAI

Ello no significa que el actor hubiera perdido definitivamente su derecho a resolver ni que cualquier demora posterior debiera ser tolerada. Significa que el presupuesto temporal de la resolución contractual adoptado por el actor debía determinarlo conforme al contrato tal como fue efectivamente ejecutado y no mediante la consideración aislada de la fecha originalmente pactada.

De este modo, el ejercicio de la facultad resolutoria sustentado exclusivamente en el vencimiento del plazo originariamente pactado, sin considerar las modificaciones introducidas durante la ejecución y su incidencia temporal, no resulta compatible con las exigencias de buena fe, confianza y coherencia contractual previstas en los arts. 961 y 1067 CCyC. Ello impide tener por configurado, en las condiciones invocadas por el actor, el presupuesto necesario para que opere la cláusula resolutoria expresa.

Es principio rector en materia de resolución contractual que no cualquier incumplimiento constituye motivación idónea para generar el derecho a la resolución del contrato. No puede ser tal, por ejemplo, el incumplimiento de obligaciones accesorias. Admitir lo contrario sería legitimar el ejercicio abusivo de los derechos. La entidad del incumplimiento, cuando es parcial, queda reservada al buen criterio jurisprudencial, limitado por el principio de razonabilidad y por la idea de que la prestación incumplida debe ser de suficiente entidad como para quitar interés al acreedor respecto de la ejecución ulterior. Resulta esencial, además, valorar lo dispuesto en el contrato y la conducta de las partes en la ejecución, a la luz del principio de la buena fe (art. 1198, Cód. Civil V.S.). El incumplimiento debe ser relevante a los efectos del funcionamiento de la facultad resolutoria. La obligación dejada de cumplir debe tener una importancia básica en la concertación del negocio jurídico. La valoración debe hacerse con criterio objetivo y al tiempo de la época de la celebración (CAT, Sala B, SDC 17/2014, con cita a Miquel, Juan Luis, “Resolución de los contratos por incumplimiento”, Depalma, 1979, págs. 125/126).

Por tales razones, el cuarto agravio será desestimado.

5. 5) Agravios quinto y séptimo: “La valoración de las periciales no podría sustituir el razonamiento jurídico decisorio” y “Rechazo implícito e inmotivado de pretensiones expresamente deducidas”. Deserción

Adelanto que voy a proponer la deserción de ambos agravios, pues considero que las críticas ensayadas no confrontan adecuadamente los fundamentos y la estructura argumental de la sentencia recurrida y, por ello, no satisfacen la carga prevista por el art. 268 CPCC.

En el quinto agravio, el recurrente sostiene que la magistrada habría otorgado a las pericias de ingeniería y contable un valor prácticamente concluyente, sustituyendo mediante ellas el razonamiento jurídico que correspondía efectuar al órgano jurisdiccional.

nonimizado por AymurAI

Afirma que los dictámenes podían servir para acreditar circunstancias técnicas o contables, pero no para establecer, por sí mismos, que la demora dejaba de ser jurídicamente relevante, que el actor no revestía la calidad de parte no incumplidora o que correspondía rechazar la pretensión resolutoria.

La crítica parte de una lectura parcial del pronunciamiento.

Analizada la sentencia definitiva recurrida, no encuentro que la misma se apoye únicamente en los dictámenes periciales ni, menos aún, que la magistrada haya delegado en los expertos la calificación jurídica de los hechos controvertidos.

Así, en S.D.L. 40/26 (de fecha 18/08/2026) se expuso que: "*... aunque las opiniones periciales no son vinculantes para quien juzga (arg. arts. 386 y 477 del Código Procesal), cabe asignar a esta prueba una importancia significativa. Ello es así especialmente cuando la materia sometida a peritación excede —por su naturaleza eminentemente técnica— los conocimientos propios de quien ejerce la magistratura. En estos casos, el apartamiento de las conclusiones requiere razones serias y elementos objetivos que justifiquen prescindir de sus datos. -Se ha dicho con criterio que comparto que: 'Aun cuando las normas procesales no acuerden al dictamen pericial el carácter de prueba legal, es evidente que siempre que concurra la necesidad de realizar una apreciación específica acerca del campo del saber del perito, para desvirtuarlo, es imprescindible aportar elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o en el inadecuado uso que hubiere hecho de los conocimientos científicos de los que por su profesión o título habilitante, necesariamente ha de suponérselo dotado' (esta Alzada, Sala 'A', S.D.C. N° 15/2024)...*".

La utilización de la pericia de ingeniería respondió precisamente a esa finalidad. Las cuestiones relativas a la entidad de las modificaciones introducidas durante la construcción, la necesidad de efectuar replanteos y adecuaciones técnicas y la incidencia que tales circunstancias podían producir sobre el tiempo de ejecución pertenecen a un ámbito de conocimiento técnico respecto del cual la opinión del experto constituye un elemento probatorio particularmente relevante.

En cambio, determinar si tales circunstancias incidieron jurídicamente sobre el plazo contractual, si el incumplimiento revestía carácter esencial o si se encontraban reunidos los presupuestos para ejercer la facultad resolutoria constituye una cuestión estrictamente jurisdiccional. Y así fue resuelto por la magistrada, quien valoró conjuntamente los elementos probatorios y efectuó su posterior subsunción jurídica.

A todo evento, el fallo tampoco se sustentó exclusivamente en la prueba pericial. La magistrada apreció conforme las reglas de la sana crítica las declaraciones testimoniales de <PER_6> , <PER_3> y <PER_4> , las cuales fueron armonizadas con las conclusiones técnicas del experto.

Documento anonimizado por AymurAI

Consideró así las diferencias existentes entre el proyecto y la realidad física del terreno, las distintas modificaciones introducidas durante la ejecución, la intervención de la dirección de obra del comitente, la existencia de trabajos adicionales y las demás contingencias producidas durante el iter constructivo.

Es decir, la prueba pericial no sustituyó el razonamiento judicial, sino que integró la plataforma probatoria sobre la cual aquél fue construido, conjuntamente con los restantes elementos incorporados al proceso.

Por lo expuesto, la crítica no alcanza a rebatir el fundamento efectivo del pronunciamiento, sino que cuestiona una metodología decisoria –la supuesta sustitución del juicio jurisdiccional por el pericial– que no advierto configurada en la sentencia.

Similar insuficiencia presenta el séptimo agravio.

Allí el recurrente sostiene que habría existido un "*rechazo implícito e inmotivado*" de la cláusula penal, del daño emergente y del lucro cesante, pues, pese a haber sido individualizadas dichas pretensiones al delimitar el objeto litigioso, la magistrada no habría brindado fundamentos autónomos para desestimar cada una de ellas.

Nuevamente, la crítica se construye sobre una premisa que no se corresponde con la secuencia lógica del pronunciamiento. No existió un rechazo implícito de cada una de aquellas pretensiones luego de analizar su procedencia particular. La magistrada resolvió previamente una cuestión que constituía su antecedente lógico: concluyó que no se encontraban configurados los presupuestos invocados por el actor para atribuir a <TEX> . el incumplimiento contractual que sustentaba la resolución pretendida.

A partir de esa conclusión, no correspondía avanzar sobre la procedencia individual y cuantificación de las consecuencias que el actor pretendía derivar de aquel incumplimiento.

No existió, por tanto, el "rechazo implícito" que denuncia el apelante, sino la ausencia de tratamiento de pretensiones consecuenciales como resultado lógico de haberse desestimado previamente el presupuesto del cual dependían.

La circunstancia de que tales pretensiones hayan sido individualizadas al describirse el objeto del proceso no modifica esa conclusión. Una cosa es delimitar las cuestiones sometidas a decisión y otra distinta establecer el orden lógico en que deben ser examinadas. Cuando determinadas pretensiones dependen de la previa configuración de un presupuesto común, la desestimación de éste torna innecesario avanzar sobre cuestiones que sólo adquirirían relevancia en caso de superarse aquella instancia antecedente.

El recurrente debía, entonces, demostrar por qué, aun descartado el incumplimiento contractual que sustentaba su pretensión resolutoria, correspondía ingresar al análisis de la cláusula penal y de los daños reclamados, o explicar por qué alguna de esas pretensiones poseía autonomía suficiente para subsistir con independencia de aquella conclusión. Tal crítica no ha sido desarrollada.

nonimizado por AymurAI

En definitiva, ambos agravios presentan un déficit común. La expresión de agravios debe constituir una crítica concreta y razonada de los fundamentos que sostienen la decisión recurrida. Ello exige hacerse cargo de las razones efectivamente brindadas por quien juzga y demostrar, mediante una argumentación jurídicamente idónea, el error que se les atribuye. En esas condiciones, ninguno de los dos planteos alcanza a conmover las motivaciones esenciales de la sentencia.

Por lo expuesto, considero que los agravios quinto y séptimo carecen de crítica concreta y razonada en los términos del art. 268 CPCC, por lo que propondré al Acuerdo declarar desierto el recurso respecto de ambos cuestionamientos.

6) Conclusión:

En virtud de lo expuesto hasta aquí, propondré al Acuerdo la confirmación de la Sentencia Definitiva N°0006/2026 dictada por la jueza de grado, aunque con los alcances desarrollados en este voto.

El examen integral de la relación contractual demuestra que el vencimiento del plazo originariamente estipulado no podía ser considerado de manera aislada de las circunstancias que caracterizaron la ejecución de la obra.

La prueba producida permitió acreditar que durante la construcción se introdujeron numerosas modificaciones respecto del proyecto inicial; que los inconvenientes y soluciones técnicas eran canalizados a través de los profesionales que ejercían la dirección de obra por el comitente; y que los trabajos continuaron después del vencimiento original, manteniéndose asimismo el procedimiento de certificación de los avances constructivos.

Por su parte, la pericia de ingeniería proporciona elementos técnicos suficientes para reconocer que las modificaciones introducidas tenían aptitud para demandar mayores tiempos de ejecución, aun cuando sus estimaciones no permitan determinar matemáticamente la incidencia temporal exacta de cada una de ellas.

Todas estas circunstancias constituyen elementos relevantes para interpretar el comportamiento contractual de las partes y, fundamentalmente, para establecer el alcance de la obligación temporal asumida por <TEXTO> .

Las modificaciones introducidas respecto del proyecto inicial tuvieron aptitud objetiva para incidir sobre el tiempo necesario para ejecutar la obra. Esa incidencia encuentra respaldo en la prueba técnica y debe ser apreciada conjuntamente con la intervención de la dirección de obra del comitente y con la conducta posterior de las partes, quienes continuaron ejecutando el contrato una vez superado el término inicialmente previsto.

En consecuencia, no se encuentra configurado, en los términos invocados por el actor, el incumplimiento esencial e imputable que constituía el presupuesto para ejercer la facultad resolutoria prevista contractualmente.

Documento anonimizado por AymurAI

Por ello, aunque por los fundamentos desarrollados en el presente voto, corresponde confirmar el rechazo de la demanda dispuesto en la instancia anterior.

En virtud de lo dispuesto por el articulo 69 CPCC, las costas se impondrán a la parte actora perdidosa. En atención a los trabajos efectuados, propongo que los honorarios de los Dres. <PER_8> y <PER_9> , letrado apoderado y letrado patrocinante respectivamente de la parte actora se fijen, en conjunto, en un 5,85% — porcentaje que incluye el plus procuratorio— y para el letrado patrocinante de la parte actora, Dr. <PER_10> , en un 2,75%; ambos porcentajes calculados sobre el monto del proceso con más el IVA de corresponder y siempre que superen el mínimo legal (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, y 46 de la Ley XIII N° 4).

Por todo lo expuesto, a esta primera cuestión voto por la AFIRMATIVA.

Así voto.

I. <u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, la doctora Florencia Cordón Ferrando, dijo:

1) El pronunciamiento apelado, los antecedentes del caso, los agravios expresados por el actor y su contestación, se encuentran debidamente reseñados por el Dr. Diego Eduardo Ferreyra en los puntos 1), 2), 3) y 4) de su voto, a los que me remito para evitar innecesarias reiteraciones (conf. art. 2 ley V N° 203).

2) En cuanto a la solución del caso, conforme lo establecido en el art. 3 de la Ley V N° 203, dejo constancia de que comparto y coincido íntegramente con el análisis jurídico efectuado por el Dr. Ferreyra al tratar los agravios en los puntos 5.1), 5.2), 5.3), 5.4) y 5.5) y con la conclusión expuesta en el punto 6) de su voto.

3) De todos modos, a fin de satisfacer adecuadamente el deber de fundamentación individual impuesto por el art. 169 de la Constitución Provincial, efectuaré las siguientes consideraciones:

4) La sentencia de primera instancia, en pequeña síntesis, rechazó la demanda por resolución de contrato y daños y perjuicios, por haber considerado que no existió incumplimiento esencial de la parte demandada en los términos del art. 1084 del CCyC y la cláusula décimo segunda del contrato de obra. Consideró que le asistía razón a la demandada en que existió una prórroga tácita del plazo de ejecución, en razón de las modificaciones decididas por el propietario de la obra -lo que inevitablemente conlleva aumento del tiempo de ejecución- y factores externos como las inclemencias climáticas y los cortes de ruta.

Agregó que quedó acreditado con las pericias civil y contable y la prueba testimonial que el incumplimiento que alega el actor fue en gran medida imputable a él y que, entonces, no se logró probar violación alguna a las normas de defensa del consumidor.

En primer lugar, debo decir que la sentencia –reseñada ampliamente en el primer voto- se encuentra debidamente fundada en las constancias de la causa y el derecho aplicable, sin

nonimizado por AymurAI

ningún atisbo de vicio por la falta de motivación o fundamentación aparente endilgados por el recurrente.

Por el contrario, frente a una decisión que se encuentra razonablemente fundada (conf. art. 3 CCC) es el apelante quien introduce agravios abstractos, dogmáticos, reiterativos y sobre aspectos fragmentados, sin atacar el razonamiento lógico e integral del fallo, por lo que el recurso roza la deserción.

Así, en su primer y sexto agravio, cuestiona que se haya admitido la defensa absolutoria de la demandada consistente en la existencia de una prórroga tácita del plazo de ejecución, y para ello insiste en la previsión contractual del plazo de 330 días (cláusula tercera) al que le otorga un carácter esencial y alega que la Magistrada reemplazó dicho plazo expreso por una extensión implícita no cuantificada “sin fijar una nueva fecha de vencimiento”. Agrega que la Magistrada reemplazó el cronograma de obra por inferencias no explicadas, sin reconstrucción fáctica controlable, arribando a la “neutralización del plazo expreso”.

Los agravios se desentienden del material probatorio analizado y las consideraciones jurídicas efectuadas en la sentencia para concluir que las variaciones decididas por el propietario –a través de sus representantes en la obra- al proyecto original y algunos factores externos, justificaron la prórroga del plazo.

No se trata aquí de determinar si se pactó o no un nuevo plazo de obra ni cual sería ese plazo (lo que no integró el objeto de la demanda y no tenía por qué pronunciarse al respecto la Magistrada), sino de analizar si la demora en la ejecución de la obra obedeció a un incumplimiento imputable o no a la demandada.

Al respecto, concuerdo con la Magistrada de primera instancia y el colega que me precedió en el voto en que si bien las partes no contemplaron expresamente la posibilidad de una prórroga tácita, las modificaciones efectuadas durante la ejecución de la obra contratada repercutieron necesariamente en el plazo originalmente establecido para su finalización.

Lo expuesto debe ponderarse aun cuando las partes hubieran convenido como únicas causales de prórroga los días de huelga o paro decretados por el gremio afectado a la obra, los acontecimientos naturales de carácter extraordinario que impidieran a la empresa adoptar medidas para prevenirlos y los actos de la Administración Pública que obstaculizaran el normal desarrollo de los trabajos.

Cabe tener presente que el art. 1264 último párrafo del CCyC prevé la posibilidad de que el comitente introduzca variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra. Pero, en el caso concreto y conforme se desprende de la prueba pericial presentada mediante ID 1488925, existieron numerosas diferencias entre el proyecto original y la construcción realizada por la demandada, lo que demuestra la imposibilidad de cumplir estrictamente con el plazo contractual convenido.

Documento anonimizado por AymurAI

Asimismo, necesariamente debe valorarse la conducta asumida por las partes tras haber fenecido el plazo pactado. Es que, como señaló el Dr. Ferreyra en su voto, la obra continuó desarrollándose bajo la misma dirección de obra y manteniéndose el proceso de certificaciones previsto por los contratantes, todo lo cual refuerza mi convicción de que las múltiples modificaciones introducidas por el comitente, le quitaron el carácter esencial al plazo como elemento del contrato en los términos del art. 1084 del CCyC.

5) Tampoco asiste razón al actor cuando sostiene que la Magistrada prescindió de las normas protectorias del régimen consumeril.

En este punto, el segundo agravio también es abstracto y dogmático, ya que el recurrente no explica, concretamente, de qué manera la aplicación del régimen protectorio del consumo habría variado la solución del caso.

Por otro lado, en cuanto a la supuesta falta de examen de la Magistrada del cumplimiento del deber de información del proveedor alegado en el tercer agravio; una vez más, el recurrente lo plantea de manera abstracta y dogmática. No precisa cual habría sido la información omitida o brindada de forma defectuosa por parte del proveedor ni, menos aún, su eventual incidencia en el incumplimiento del plazo del contrato.

De todos modos, coincido con mi colega en que no se verifica una violación al deber de información respecto a las contingencias de la obra, pues quedó acreditado que el actor contaba con dos directores de obra que le respondían directamente, siendo tales profesionales quienes canalizaba los inconvenientes técnicos que fueron suscitándose en la ejecución de la obra.

6) También debe rechazarse el agravio cuestionando la conclusión de que el actor no detentaba la calidad de “parte no incumplidora” del contrato.

La facultad resolutoria plasmada expresamente en la cláusula decimosegunda no debe ser analizada aisladamente, como pretende el recurrente, sino — como todo contrato—de conformidad a las reglas de la buena fe, confianza y ejercicio regular de los derechos (confr. arts. 9,10,961 y 1067 del CCyC).

Las diversas modificaciones al proyecto original, con intervención de los profesionales encargados de su dirección por el comitente, que exigieron replanteos, adecuaciones técnicas y coordinación de tareas, con la consiguiente extensión de los tiempos de ejecución, impiden evaluar el incumplimiento invocado atendiendo exclusivamente al plazo inicialmente pactado, pues no resulta compatible con la buena fe contractual que quien intervino o consintió modificaciones que incidieron en la duración de los trabajos, prescinda luego de sus efectos temporales y pretenda sustentar en el mero vencimiento del cronograma original la resolución del contrato.

Lo anterior en modo alguno implica que el actor haya perdido la facultad de resolver el contrato, ni tampoco que debiera tolerar cualquier demora por la constructora, sino que el

nonimizado por AymurAI

tiempo de ejecución de obra debía ser analizado a la luz de la ejecución de la obra y no atendiendo aisladamente el plazo de 330 días originalmente previsto.

7) Concuerdo en que el quinto y séptimo agravio se encuentran desiertos por insuficiencia técnica (arts. 268 y 269 del CPCC).

La afirmación de que el fallo se basó exclusivamente en la pericia contable y de ingeniería sin efectuar ningún razonamiento jurídico, es dogmática y contraria a las constancias de la causa.

La Magistrada se apoyó en la pericia de ingeniería para establecer el alcance de las modificaciones introducidas durante la construcción y su incidencia en los tiempos de ejecución. Ahora bien, con sustento en el dictamen, la jueza valoró las consecuencias de tales modificaciones sobre el plazo contractual y la procedencia de la resolución del contrato por ser cuestiones propias de la función jurisdiccional.

Además, la sentencia consideró las conclusiones periciales en conjunto con la prueba testimonial, y consideró las diferencias entre el proyecto y las condiciones del terreno, las modificaciones efectuadas, la intervención de la dirección de obra del comitente y los trabajos adicionales.

En el mismo déficit incurre el actor en su último agravio referido a la falta de tratamiento autónomo y fundado del reclamo de la cláusula penal, el daño emergente y el lucro cesante.

Ello pues la conclusión de inexistencia de incumplimiento contractual lleva lógicamente a la innecesaridad de pronunciarse sobre aquellas pretensiones que tenían como presupuesto la atribución de responsabilidad por aquél incumplimiento.

El recurrente no explica por qué motivo, descartado el incumplimiento, procedía examinar autónomamente la cláusula penal y los rubros indemnizatorios reclamados.

8) Por último, coincido en que las costas de la alzada deben imponerse al recurrente vencido, así como con la propuesta regulatoria efectuada.

Por lo expuesto, a la primera cuestión, me expido POR LA AFIRMATIVA.

II. <u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, el Dr. Ferreyra expresó:

El perito contador, <PER_2> , mediante escrito ID 2239073 apeló los honorarios que le fueron regulados en la Sentencia Definitiva (4%). En concreto, se agravia de que la sentencia dispusiera que los honorarios sean calculados según el referido porcentaje y siempre que sea superior al mínimo legal previsto en el art. 7 de la Ley XIII N° 4, apartándose así del régimen legal previsto para los profesionales en Ciencias Económicas (Ley XIII N° 18).

Asiste razón al profesional recurrente en su planteo pues la sentencia, al regular sus emolumentos profesionales, aplicó un régimen arancelario distinto al correspondiente para los profesionales de las ciencias económicas, el cual se encuentra previsto específicamente

Documento anonimizado por AymurAI

en la Ley XIII N° 18 aplicable al ámbito judicial de la Provincia y que resulta de orden público (confr. arts. 1 y 2).

De tal modo, corresponde receptar el recurso, debiéndose aclarar que, en la correspondiente etapa de ejecución, deberán liquidarse los emolumentos profesionales del Cr. <PER_2> en el porcentaje dispuesto en el pronunciamiento, el cual no resultó materia de agravio y encontrarse fijado dentro de la escala fijada en el artículo 22 de la ley XIII N° 18, siempre que ello supere el mínimo previsto por el art. 23 de la misma ley. Sin imponer costas en esta alzada en razón de la materia involucrada.

Por lo expuesto a esta cuestión me pronuncio por la AFIRMATIVA.

II.- <u>A LA SEGUNDA CUESTION</u>, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expuso: Resta analizar el recurso de apelación interpuesto por perito contador <PER_2> —ID <DNI_1>— respecto a los honorarios regulados a su favor en el 4%. En su agravio sostiene que la sentencia se apartó del régimen legal previsto para los profesionales en Ciencias Económicas regulado por la Ley XIII N° 18, al disponer que el porcentaje regulado sea superior al mínimo legal previsto en el art. 7 de la Ley XIII N° 4.

Asiste razón al recurrente en tanto la ley aplicable al caso es la XIII N° 18 específicamente prevista para los profesionales en ciencias económicas por la Ley XIII N.º 18.

En consecuencia, acompaño la propuesta de admitir el recurso y disponer que, en la etapa de ejecución, los honorarios del Cr. <PER_2> se liquiden según el porcentaje establecido en el pronunciamiento — que no fue cuestionado y se encuentra comprendido en la escala del art. 22 de la citada ley—, siempre que supere el mínimo previsto en su art. 23 (8 JUS).

Sin costas en esta instancia, atento a la materia involucrada.

Me expido, en consecuencia, a la segunda cuestión POR LA AFIRMATIVA.

III. <u>A LA TERCERA CUESTIÓN</u>, el Dr. Ferreyra expuso:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

A) CONFIRMAR la Sentencia Definitiva N° 0006/2026 en todo lo que fuera materia de agravios.

B) REVOCAR PARCIALMENTE la regulación de honorarios del Cr. <PER_2> estableciendo que el porcentaje dispuesto en la sentencia será calculado según el monto del proceso que surja de la liquidación firme a practicarse en la etapa correspondiente y siempre que supere el mínimo previsto en el art. 23 de la Ley XIII N° 18.

C) IMPONER las costas de la alzada a la actora vencida, regulando los honorarios del Dres. <PER_8> y <PER_9> , letrado apoderado y letrado

nonimizado por AymurAI

patrocinante respectivamente de la parte actora se fijen, en conjunto, en un 5,85% —porcentaje que incluye el plus procuratorio— y para el letrado patrocinante de la parte actora, Dr. <PER_10> , en un 2,75%; ambos porcentajes calculados sobre el monto del proceso con más el IVA de corresponder y siempre que superen el mínimo legal (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, y 46 de la Ley XIII N° 4). D) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

ASI LO VOTO.

II.- <u>A LA TERCERA CUESTION</u>, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:

A)-- CONFIRMAR la Sentencia Definitiva N° 0006/2026 en todo lo que fuera materia de agravios.

B)-- REVOCAR PARCIALMENTE la regulación de honorarios del Cr. <PER_2> estableciendo que el porcentaje dispuesto en la sentencia será calculado según el monto del proceso que surja de la liquidación firme a practicarse en la etapa correspondiente y siempre que supere el mínimo previsto en el art. 23 de la Ley XIII N° 18.

C) IMPONER las costas de la alzada a la actora vencida, regulando los honorarios del Dres. <PER_8> y <PER_9> , letrado apoderado y letrado patrocinante respectivamente de la parte actora se fijen, en conjunto, en un 5,85% —porcentaje que incluye el plus procuratorio— y para el letrado patrocinante de la parte actora, Dr. <PER_10> , en un 2,75%; ambos porcentajes calculados sobre el monto del proceso con más el IVA de corresponder y siempre que superen el mínimo legal (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, y 46 de la Ley XIII N° 4). D) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

<u>S E N T E N C I A</u>:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la “Sala 1” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; <u>RESUELVE</u>:

A) CONFIRMAR la Sentencia Definitiva N° 0006/2026 en todo lo que fuera materia de agravios.

B) REVOCAR PARCIALMENTE la regulación de honorarios del Cr. <PER_2> estableciendo que el porcentaje dispuesto en la sentencia será calculado según el monto del proceso que surja de la liquidación firme a practicarse en la etapa correspondiente y siempre que supere el mínimo previsto en el art. 23 de la Ley XIII N° 18.

C) IMPONER las costas de la alzada a la actora vencida, regulando los honorarios del Dres. <PER_8> y <PER_9> , letrado apoderado y letrado

Documento anonimizado por AymurAI

patrocinante respectivamente de la parte actora se fijen, en conjunto, en un 5,85% —porcentaje que incluye el plus procuratorio— y para el letrado patrocinante de la parte actora, Dr. <PER_10> , en un 2,75%; ambos porcentajes calculados sobre el monto del proceso con más el IVA de corresponder y siempre que superen el mínimo legal (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, y 46 de la Ley XIII N° 4). D) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Suscripta digitalmente por:

Florencia CORDÓN FERRANDO (Presidenta)

Diego Eduardo FERREYRA (Juez de Cámara)

Registrada como sentencia definitiva N° 14/2026 SDC

Adriel Emiliano MIERES (Secretario de Cámara Subrogante)

nonimizado por AymurAI