En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia de la primera vocal Dra. Verónica Daniela Robert y de la segunda vocal Dra. María Fernanda Zanatta (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., V. y otras c/ F., C. G. s/ SUMARIO (Escrituración)", expte. nro. 764/22**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.516/16), y atento al resultado del sorteo de fecha 22 de marzo de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dra. María Fernanda Zanatta y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 38/22 de fecha 11 de noviembre de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen los presentes autos a conocimiento de este tribunal de alzada en virtud del recurso interpuesto por el demandado contra la Sentencia Definitiva nro. 38/2022. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito electrónico ID 964602. Corrido el traslado de los mismos, contesta la parte actora (ID 982105).

I. *El fallo apelado*:

La jueza de grado hizo lugar a la demanda y condenó al señor C. G. F., titular del inmueble, a otorgar en el plazo de 10 días de quedar firme la sentencia, la escritura traslativa de dominio a las señoras V. C., M. C. y S. A. C., de la Unidad Funcional n° 1 del inmueble identificado catastralmente como circunscripción x. sector x. manzana x. parcela x. partida inmobiliaria x., ubicado en la calle F. D. n° x. del barrio G. M. de esta ciudad; debiendo cumplir el demandado con todas las obligaciones accesorias que conlleva la entrega de la cosa y aquellas estipuladas contractualmente en las cláusulas tercera y octava puntos 3 y 4, bajo apercibimiento de escriturar vía jurisdiccional a costa del deudor, conforme los arts. 516 CPCCCh y 505 incs. 1 y 2, 1185 y 1187 CC, o ante su imposibilidad, de quedar expeditas las acciones pertinentes en los términos del art. 505 inc. 3 CC y 517 CPCCCh; todo ello conforme lo resuelto en el considerando

I.

Asimismo, puso como condición suspensiva de los derechos que surgen del punto precedente, que en el plazo de 10 días hábiles de que la presente resolución se encuentre firme o consentida, las actoras denuncien el inmueble a escriturar en el juicio sucesorio de V. F. C. -expte. n° 1347/2014-, a sus efectos, conforme lo dispuesto al final del considerando I. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales.

Para así decidir, y en lo que atañe a la materia de agravios, la jueza de grado, a fin de resolver sobre la viabilidad de la demanda o de la excepción de incumplimiento contractual, describió pormenorizadamente los elementos colectados que

tributaran a la decisión; especialmente el contrato de locación de obra de fecha 05/01/2010, no redargüido de falso, celebrado entre M. E. E. en representación de C. G. F. como parte locadora y el señor V. F. C. como locatario, por el cual la primera encomienda al segundo la ejecución de una obra consistente en la construcción de una vivienda unifamiliar tipo dúplex de 110 m2 cubiertos de superficie, que se construirá apareada a otra de idénticas medidas y características, conforme planos de obra y memoria descriptiva con niveles de terminación y con la descripción que obra en el Anexo I -cláusula primera-. Asimismo, expuso sobre el resto de las condiciones pactadas, trámites, informes y cuanta documentación tuvo a la vista. Aludió al informe técnico de la vivienda realizado por el ingeniero civil Julio Severino Hernando en fecha 15/07/2017, sobre que su estado de conservación es bueno y realizó el detalle de lo relevado con fotografías que insertó a su dictamen. Determinó qué tareas deben realizarse para su reparación con su correspondiente cotización. Además, que comparó la realidad que observó en la inspección de la vivienda cotejándola con la memoria descriptiva de la obra.

Tuvo en cuenta las actuaciones administrativas y las judiciales conexas. Luego dedicó un punto aparte al análisis de la pericia en arquitectura considerando que el eje nuclear de la pericia elaborada por el profesional actuante se asienta sobre la ausencia de dirección técnica en el proyecto, que ello surge de la vista del expte. 101-F-2010 en la Dirección de Obras Particulares, que no puede haber una aprobación de obra y que ello es la causa originaria de las diversas

deficiencias técnicas que presenta el inmueble derivadas de la ausencia física de profesional director.

Luego analiza los testimonios rendidos en la causa. Rechazó la excepción opuesta y viabilizó la demanda entablada por las actoras para que el demandado escriture a nombre de estas la Unidad Funcional n° 1 del inmueble identificado catastralmente conforme los datos aportados a fs. 200vta. por la Dirección General de Obras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, como circunscripción X. sector X. manzana X. parcela X. partida inmobiliaria X., ubicado en la calle F. D. n° X. del barrio G. M. de esta ciudad, debiendo realizar para ello las gestiones previas para posibilitar la adecuada escrituración del inmueble, bajo apercibimiento de escriturar vía jurisdiccional a costa del deudor, ello conforme los arts. 516 CPCCCh y 505 incs. 1 y 2, 1185 y 1187 CC, o ante su imposibilidad, de quedar expeditas las acciones pertinentes en los términos del art. 505 inc. 3 CC y 517 CPCCCh.

Para finalizar, impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios profesionales.

III. *Antecedentes*:

V. C., M. C. y S. A. C., en carácter de herederas de V. F. C., iniciaron demanda de escrituración contra el señor C. G. F. Relataron que el 5 de enero de 2010 la señora M. E. E. en carácter de apoderado de F. suscribió un contrato de locación de obra con quien fuera su padre, y este se comprometía en su carácter de locatario a edificar dos dúplex de iguales características sobre un terreno desocupado que era propiedad del señor F., de acuerdo a las cláusulas sexta del contrato de locación de obra, que sería con material

y mano de obra otorgado por el locatario. Que el señor F. se comprometía a ceder en plena propiedad al Señor C. uno de los dúplex con el terreno. Continuaron diciendo que la obra finalizó sin ningún tipo de contratiempos, y citan las cláusulas pactadas. Que a principio del año 2013 la señora M. E., madre apoderada del demandado, ocupó uno de los dúplex junto con sus hijos.

Dijeron que en 2014 falleció su padre y que se inició la sucesión, que tomaron posesión del dúplex que estaba desocupado con la intención de venderlo. Señalan que la Sra. E. dijo que había acordado verbalmente con su padre que ella se encargaría de la venta del dúplex para ganar la comisión por la venta del mismo en tanto posee una inmobiliaria llamada Aspen y que estaba más familiarizada con este tipo de ventas. Que firmaron un convenio de exclusividad por 90 días que la señora E. se negó a firmar, no obstante, continuaron con el acuerdo. Dijeron que luego, supieron que un amigo deseaba comprar una propiedad y que la señora E. no parecía dispuesta a vender el inmueble ni a mostrar la propiedad, criticando su estado, que no era segura ni estaba en buenas condiciones. Dado que era un dúplex a estrenar, suponen que la intención de la Sra. E. era quedarse con el mismo.

Que decidieron escriturarlo a nombre suyo y no venderlo; que le solicitaron participación en la gestión a F. y que este se negaba aduciendo que debían pagarle la suma de $200.000. Señalaron que enviaron la carta documento que detallan y recibieron la respuesta del señor C. F., inescrupulosa y falsa. Recuerdan que luego enviaron otra carta documento. En síntesis, dijeron que

el contrato de locación de obra tuvo inicio en el mes de enero de 2010 y que para cuando falleciera el Sr. C. no se habían terminado de hacer los papeles para escriturar; que iniciaron la sucesión luego. Que la conducta de E. a diciembre 2015 fue reprochable, que irrumpió en el dúplex que ocupaban cambiando la cerradura, intentando colocar rejas en puertas y ventanas; que las alertaron los vecinos sobre la ilegítima maniobra. Que debieron interponer un interdicto de recobrar ante el Juzgado Civil y Comercial nro. 1 expediente nro. 10/2016 y denuncian que su padre cumplió con su obligación de construir la obra, que la parte demandada es quien se opone a la escrituración del inmueble. Ofrecieron prueba, denunciaron conexidad, peticionaron.

Contestó la demandada, formuló las negativas particulares y generales. Controvirtieron los dichos de las actoras. Plantearon la excepción de incumplimiento contractual, señalaron que por contrato de locación de obra se habían comprometido construir dos dúplex con ciertas calidades constructivas que emergen del anexo al contrato, con fecha de finalización para el día 1 de febrero de 2012, que el Sr. C. no cumplió con el plazo estipulado produciéndole perjuicios patrimoniales y que la obra no fue ejecutada en la forma comprometida, quedando tareas por realizar. Que ello viabiliza la oposición de excepción de incumplimiento contractual prevista por el artículo 1201 del Código Civil. Que similar redacción tiene la excepción se mantiene en el artículo 1031 del CCCN. Detalló el informe presentado por el ingeniero J. S. H. sobre que en el inmueble se advierten las siguientes obras inconclusas: en el techo,

en la instalación eléctrica, la modificación del proyecto respecto del baño, de antebaño, del caño de ventilación de cloaca, canaletas de desagües, caños verticales, falta de baranda de la escalera, y dio otros detalles en seis puntos. El demandado entiende que las actoras, como continuadoras de los derechos y obligaciones del causante, no han cumplido con todas las obligaciones a su cargo. Que es procedente la excepción de incumplimiento contractual. Dice que cuando las actoras cumplan, realizará la escritura traslativa de dominio. Que el compromiso asumido por el Sr. C. era construir viviendas conforme planos de obra y memoria descriptiva incorporada al convenio, que hubo serios incumplimientos y obras pendientes que denuncian. Aseguran que ello obsta a la procedencia de la acción.

Sostuvieron, respecto al contrato acompañado por las actoras, que las partes testadas y agregadas al mismo no se corresponden con el suscripto por las partes, que no fueron salvadas y que son inoponibles. Sostuvo que su parte no está obligada a solventar las fallas ni los vicios constructivos por incumplimientos. Resistió la procedencia de la acción. Ofreció prueba y manifestó su oposición a la de la contraria. Formuló reserva del caso federal. Peticionó.

La causa fue abierta a prueba produciéndose la útil. Finalmente quedó en estado de dictado de la sentencia que viene apelada.

IV. *Fundamentos del recurso. Réplica. Planteo de deserción*:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno

de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

En esta senda, trataré inicialmente la suficiencia técnica del recurso de la parte demandada, atento a que al contestar el memorial de agravios de la apelante, la parte actora peticiona se declare desierto el recurso por considerar, en resumida síntesis, que el escrito no cumple con la carga de suficiencia técnica exigida por la ley para su admisibilidad. Sabido es que por disposición legal –art.268 CPr.-, el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los considerandos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones, conjeturas u omisiones sobre las distintas cuestiones resueltas por el inferior.

La crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez,

el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna.

Esta Cámara que integro ha propiciado en su anterior composición y en la actualidad, un criterio amplio de admisibilidad en la convicción que se debe privilegiar la composición de la causa con justicia, antes que una fría legalidad, decidiendo el pleito de un modo real y profundo. Es por ello que se ha declarado que no constituye razón suficiente para sentar la deserción del recurso el supuesto en que el apelante individualice, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, por cuanto la gravedad de los efectos que la ley imputa a la insuficiencia del mencionado acto procesal.

En este orden de ideas y ratificando el criterio de amplitud referenciado, nuestro cimero tribunal provincial ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga de rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "G. Vda. de F., E." del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular" del 22-03-00 Nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales" del 23-0301 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, en el caso concreto, entiendo resulta inaplicable la sanción peticionada, y en función de ello, procederé sin más, al tratamiento de los agravios.

Tratamiento de los agravios:

En su introducción, la accionada impugna la decisión de grado, en cuanto hace lugar a la acción y rechaza la excepción de incumplimiento contractual.

Sostiene que el fallo parte de dos errores conceptuales, uno, prescindir y excluir el tratamiento de la naturaleza jurídica, alcance y responsabilidades derivadas del contrato de obra y la otra, que otorga al informe pericial una trascendencia jurídica de la que carece, en tanto se trataría de un dictamen exclusivamente técnico propio de la especialidad del perito.

Por otra parte, sostiene que la sentenciante no alude a los defectos de materiales, sino que responsabiliza de todos los deterioros a la ausencia de un director técnico excluyendo de toda responsabilidad al constructor.

Primer agravio:

Considera un yerro en el decisorio prescindir y excluir el tratamiento de la naturaleza jurídica, alcance y responsabilidades derivadas del contrato de obra, como en el caso, el celebrado entre V. F. C. y su parte, C. G. F. En el acuerdo -dice- el demandado se obligó a ejecutar una obra consistente en la construcción de una vivienda unifamiliar tipo dúplex, de 110 m2 cubiertos de superficie que se construiría apareada a otra de idénticas medidas y características, conforme los planos de obra y memoria descriptiva con niveles de terminación, todo lo que como Anexo I suscribieron las partes en forma simultánea y se incorporó al contrato. Que el constructor asumió a su costo la construcción, provisión de materiales, mano de obra, pago de seguros, salarios y cargas sociales, todas las exigencias que surjan de la legislación y disposiciones especiales así como la confección de planos, su aprobación y obtención del final de obra y

en pago de ello el locador le cedería en propiedad, una vez terminado y entregada una de las propiedades a construir, la unidad funcional que comprenda la mitad indivisa de la parcela antes indicada y uno de los dúplex a construir.

Aclaran el defecto terminológico del contrato, en tanto se invirtieron las expresiones, pues jurídicamente locatario es el propietario y locador el constructor, sin perjuicio que entienden que de los términos del contrato ha quedado individualizado que rol cumple cada uno.

Tras la introducción del vínculo inicial, el demandado abordó lo relativo a la figura normativa del contrato de obra, y las definiciones elaboradas por doctrina, de donde extrae sus elementos característicos, derechos y obligaciones de las partes. Todo ello para decir que el constructor se compromete a un resultado, según los términos contractuales; que su obrar debe ser diligente; que como tal se trataría de una responsabilidad objetiva, por todo defecto o ruina. Continúa diciendo que, en el caso, el Sr. C., como constructor, asumió una obligación de resultado y las consecuencias que derivan de su incumplimiento. Sostiene que se obligó a construir un inmueble de determinada calidad y características, y comprometió su edificación conforme las normas del arte y técnicas aplicables y con los materiales más idóneos al efecto.

Señala que estos conceptos que considera esenciales y gravitantes en torno al contrato suscripto entre las partes fueron ignorados en la sentencia, en tanto la magistrada prescindiría de las obligaciones y responsabilidades propias del constructor para

endilgárselas a su parte, propietario. Que con ello vulnera el régimen de responsabilidad contractual previsto por el Código Civil.

Cita definiciones contenidas en el Código de Edificación de la ciudad de Comodoro Rivadavia, art. 44 donde referiría al constructor, en consonancia con la norma de fondo. Con base legal y el contrato que cita, entiende que el señor C. se obligó a realizar una obra descripta en el contrato; que se presentó y suscribió el contrato como "Constructor" asumiendo la idoneidad, capacidad técnica y económica necesaria para la realización de la obra sin sujetarse a la designación de profesional alguno por parte del demandado; que si el señor C. carecía de la idoneidad, título y formación suficiente para desempeñarse como constructor tenía la obligación de contratar a un profesional que asumiera el carácter de representante técnico. Afirma, en definitiva, que todas las responsabilidades propias de la obtención del resultado comprometido pesaban sobre su cabeza y no sobre el propietario, que solo se debía a pagar el precio consistente en la transferencia de uno de los inmuebles que C. construiría conforme lo pactado y las reglas técnicas y del arte aplicables.

Continúa diciendo que todo lo expuesto no fue analizado en la instancia precedente porque la jueza corrió el eje de la discusión; supone que por preconceptos sobre lo que denomina el mito del Director de obra omnipotente y la prescindencia de la aplicación de las normas legales citadas.

Discurre sobre las funciones del director de obra y luego dice que la sentenciante debía analizar e interpretar el contrato, la pericia y las alusiones a

la ausencia de un director de obra, que en modo alguno tuvieron por objeto desentender de toda responsabilidad al constructor, quien por las normas legales citadas debe responder por no haber alcanzado el resultado prometido.

Sostiene que su parte es víctima y no victimario, que es el constructor el que incurrió en incumplimiento contractual y debe asumir las consecuencias dañosas que surgen del caso. Abunda en consideraciones sobre la pericia y lo que considera que debía atender la jueza de grado, sostiene que la ausencia de director de obra no libera de responsabilidad contractual al constructor, quien siempre debe responder por el resultado comprometido. Por otra parte dice que, siendo el propietario del inmueble, obligatoriamente es quien tiene que suscribir los planos conforme los confecciona el profesional que se contrate al efecto sin importar quién lo haya contratado, que la sentenciante no puede hacer prevalecer una expresión contenida en los planos cuya confección estaba a cargo del constructor, por sobre las pruebas producidas en el expediente, para exonerarlo de responsabilidad.

Considera que la sentencia de grado debe ser revocada por contener fundamentación aparente. Entiende el apelante que de las pruebas producidas y del dictamen pericial realizado y no impugnado por las partes, surge el incumplimiento contractual del constructor que determina que deba hacerse lugar a la excepción opuesta.

A lo expuesto, responde la parte actora.

Primeramente, y como base de su escrito de contestación, postula la deserción del recurso por considerar que no ostenta la entidad de agravios, por

la sustancia del mismo, en los términos exigidos por el Código Procesal provincial.

Respecto a la queja sobre la prescindencia y exclusión del tratamiento de la naturaleza jurídica, alcances y responsabilidades derivadas del contrato de obra, en que incurriera la sentenciante, la parte actora considera lo contrario, que la jueza de origen realizó un pormenorizado estudio de los puntos indicados, desmenuzando detalladamente, a través de un exhaustivo análisis el contrato que vinculó al actor con el demandado. Que analizó la prueba, las pericias, la documental y abordó la cuestión de los roles de cada participante. Asimismo, la actora, reproduce en su escrito pasajes de la sentencia y concuerda con el razonamiento. Sostiene que nada dice la apelante en su expresión de agravios respecto de la conclusión de la jueza de grado, en cuanto a que el contrato fue cumplido en todas sus partes por el Sr. C.; y que además la accionada recibió y tomó posesión de su dúplex sin observación alguna, encontrándose pendiente la obligación de la accionada.

Agrega que el demandado no solo ocupó, sino que lucró con la entrega del dúplex, procediendo a alquilarlo, desde el año 2013 hasta tiempos actuales. Considera que la contraria solo intenta cambiar el eje de la discusión porque es quien gravemente omite y desconoce toda referencia al desarrollo de los considerandos de la sentencia, y a la meritación de la prueba efectuada. Solicita el rechazo del recurso.

Tratamiento del agravio:

En el *sub examine*, y en resumidas cuentas, el Sr. C. y el Sr. F. (representado por su progenitora Sra.

E.), celebraron un contrato de locación de obra, a través del cual el primero se comprometía a edificar, con materiales y personal a su cargo, dos dúplex en el terreno provisto por el segundo, pactando como contraprestación, que una vez terminado y entregado al Sr. F. uno de los dúplex, este le cedería en propiedad el restante a construir en la mitad del terreno utilizado a tal fin.

Es correcto el defecto terminológico plasmado en el contrato, según lo apunta el apelante en su memorial, en el que se designa los roles de locador y locatario en forma invertida, sin perjuicio de lo cual, no ha sido objeto de reproche por las partes, las cuales plantearon sus posiciones en función de las obligaciones asumidas, y en consecuencia, más allá de la mención no será materia de análisis.

Así las cosas, y conforme surge del expediente, el Sr. C. entregó, a finales del año 2012, al Sr. F., uno de los dúplex construidos, el cual fue alquilado e incluso ocupado posteriormente por su madre para vivienda.

El Sr. C. fallece el 1 de abril de 2014 y en forma previa a dicha fecha, las copias originales del plano de relevamiento fueron retiradas por el Arq. R. M., informante técnico actuante, el día 18/03/2014 una vez sellada la documentación técnica. La Sra. F. también retiró copia del plano original el 1/9/2015.

Requerido por las herederas la escrituración del inmueble, vía epistolar, repele la demandada por cuanto esgrime incumplimiento del contrato con fundamento en incumplimientos por parte del constructor consistentes en no haber aportado los materiales convenidos para la

construcción, no abonado los seguros correspondientes ni los salarios de los trabajadores ocupados en la misma, y finalmente, no cumplir con el plazo de ejecución. Más tarde, al contestar demanda, su rechazo se ciñe al incumplimiento en el plazo, y en la existencia de defectos constructivos y faltantes en la construcción de acuerdo a la memoria descriptiva que como anexo forma parte del convenio celebrado. La jueza *a quo* rechaza la excepción.

Ahora bien, se queja el apelante, en tanto considera que la jueza *a quo* prescindió y excluyó el tratamiento de la naturaleza jurídica, alcance y responsabilidades del contrato de obra.

Sin embargo, adelanto desde ya, que no es esto lo que se advierte de la sentencia en crisis. En efecto, visto el objeto del contrato y las obligaciones de cada parte, la sentenciante consideró que el mismo se encontraba cumplido y por tal razón, rechazó la viabilidad de la excepción de incumplimiento opuesta por el demandado.

Repasando el concepto del contrato, conforme fuera reglado por el otrora art. 1629 C.Civil, según el cual "Puede contratarse un trabajo o la ejecución de una obra, conviniendo en que el que la ejecute ponga solo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal".

Al respecto, la doctrina enseña que esta es la primera norma que se refiere a la locación de obra. La disposición, pese a encabezar la regulación de este contrato, no define la locación de obra; la idea de la locación de obra se encuentra establecida en el artículo

1493 (Lorenzetti, Ricardo Luis, "Código Civil comentado", tomo I, ed. Rubinzal Culzoni).

Por su parte, este último artículo englobó los tres tipos de locaciones –servicio, obra y cosas- en una sola norma y expresa: "Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce o servicio un precio determinado en dinero. El que paga el precio se llama en este Código "locatario", "arrendatario" o "inquilino", y el que lo recibe "locador" o "arrendador"...".

El autor que sigo lo define como el contrato por el cual una de las partes llamada empresario se obliga a realizar una obra y entregarla a cambio del pago de un precio en dinero que abona el dueño de la obra. Se entiende por obra la obtención de un resultado producto de una actividad que puede ser material o inmaterial y que puede reproducirse autónomamente, sin necesidad de recurrir a la persona del locador. Los dos elementos esenciales de este contrato son: a) el pago de una suma de dinero a cambio de la obra, y b) la ejecución de una obra.

A la luz de estas precisiones conceptuales y analizada la obligación del constructor, vemos que esta consistía, según el contrato que obra en fs. 4/8, en la construcción y entrega al propietario de una vivienda unifamiliar tipo dúplex de 110 m2 cubiertos de superficie que se construiría apareada a otra de idénticas medidas y características, conforme planos de obra y memoria descriptiva con niveles de terminación descriptos en el anexo I (cláusula primera del

contrato). Además, debía proveer los materiales y el personal requerido para la construcción y finalmente, estaría a su cargo, la confección de planos, su aprobación y obtención del final de obra (cláusula séptima).

Ahora bien, no ha podido refutar el quejoso, el meduloso análisis de las pruebas efectuado por la jueza de grado, que le permitió concluir, partiendo de justamente de la base conceptual del contrato en cuestión, sobre el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Sr. C.

En este sentido, pretende soslayar el accionado, que recibió, ocupó e incluso usufructuó el dúplex que le entregara el constructor, sin haber hecho reserva alguna de su disconformidad. Adviértase incluso que alguno de los pretendidos incumplimientos reprochados epistolarmente, no fueron incluso reproducidos en el memorial de contestación, pese a su impor|tancia, como resultaba el tema de seguros y salarios, y otros incluso, de haberse verificado, eran observables a simple vista, por caso la división de baño y antebaño, o la escalera o la carpintería de marca OBLAK, e incluso, constaban en el expediente municipal labrado con motivo de la construcción relevada, expte. de obra nro. 101 “F” 2014 iniciados con la firma de la apoderada del actor, Sra. M. E., quien al designarse como proyectista y director de obra a la arquitecta C. G. figura como comitente. En este sentido, adviértase que en la primera inspección, obrante constancia en fs. 22 del expte. municipal, ordenada por no haberse solicitado el comienzo de obra en plazo, ya consta la reforma de la escalera y en la memoria descriptiva del 2/8/2013

obrante en su fs. 43, figura los detalles de construcción, lo mismo con el baño y antebaño que se reflejan en el primer y segundo plano presentados, que obran con la contestación de demanda, con lo que mal puede haberlo desconocido quien ahora lo reprocha como incumplimiento, atento a que incluso a la fecha 7/8/2013 la obra registraba un avance del 98% según lo informado por la Dirección de Inspecciones.

Por otra parte, se agravia por cuanto considera que la sentenciante lo carga exclusivamente con la culpa de su proceder, y si bien ensaya una explicación respecto a la firma de los planos por parte del propietario, que si bien es una exigencia del código de edificación como menciona, no permite inferir ni acreditar en esta sede la actuación del constructor, que no tiene siquiera mención en los mismos. Pero además, pretende desligarse de la responsabilidad de su firma y sugiere que "se le hizo firmar" que la obra es por administración, hecho que en modo alguno resulta planteado y mucho menos acreditado en la causa.

Es así que del análisis del expediente municipal antes mencionado, resulta a las claras que la presentación de los planos fue efectuada en primer momento por la Arq. G. con la firma de la Sra. E. (en representación de su hijo) y que claramente no intervino un director de obra, razón por la cual no se aprobaron los planos de obra, sino de relevamiento de hechos existentes, lo que motivara que no se extendió certificado de inspección final obteniendo en cambio la autorización de la documentación técnica y entregando el plano al arquitecto M. el 14/03/2014, profesional actuante en la etapa final, luego que la primera se

desligara de la dirección de obra en fecha 9 de enero de 2012. El arquitecto M. presentó el día 1 de junio de 2012, los planos de relevamiento con firma de la Sra. E.

Es decir, más allá del devenir municipal y su inicio sin permiso correspondiente, el dúplex se construyó y se entregó, y se otorgaron los planos de relevamiento de hechos existentes, los cuales obtuvieron autorización correspondiente.

En suma, el objeto esencial del contrato se cumplió por parte del constructor, y ello resulta corroborado por la pericia en arquitectura, la cual deja en claro que "con las salvedades apuntadas, las modificaciones introducidas no alteran el partido arquitectónico y la unidad se compadece con el proyecto "autorizado".

Esta conclusión fulmina de por sí la *exceptio non adimpleti contractus* o excepción de incumplimiento contractual, prevista en el art. 1201 CCivil Velezano, la cual, como es sabido, requiere que el incumplimiento sea de una entidad y gravedad tal, que afecte el contenido esencial del contrato.

No es lo que ha ocurrido en el *sub examine*, donde tanto el informe técnico y testimonial del Ing. H. como la pericia del Arq. M., concluyen que pese a los desperfectos apuntados, está en condiciones de seguir siendo habitado y se compadece con el proyecto autorizado, tiene modificaciones menores pero se reconoce en ella el proyecto oportunamente proyectado y con la circunstancia incluso que ha sido ocupado por inquilinos e incluso por la propia Sra. E. para vivienda, según relató también la Ing. P. R. y los testigos que declararon en información sumaria en la

prueba instrumental (“C., V. y otra c/ E., M. E. s/ Interdicto de Recobrar”, expte. nro. 10/2016).

A mayor abundamiento, y aún si pudieran caber dudas sobre la procedencia de la excepción por incumplimiento, cabe destacar que la pericia del Arq. M. da cuenta de lo que denomina fallas constructivas, sin embargo, a poco que se confronten las mismas con las consignadas en la memoria descriptiva anexa al contrato de locación de obra, no es posible determinar fehacientemente que las apuntadas, respondan al incumplimiento exacto y textual de la misma, en orden al carácter meramente general con el que ha sido redactada aquella.

De allí que no resultan fundamento suficiente para sostener esta excepción de incumplimiento, sin perjuicio de que eventualmente pudieron resultar objeto de otra acción, tal como el propio quejoso lo advierte en su memorial.

Y ello es así, por cuanto la apreciación del incumplimiento invocado debe ser restrictiva, ya que lo que se pretende evitar es un ejercicio abusivo de este derecho, que lo torne injustificable y por tanto contrario a la buena fe que debe primar en todas las etapas de la celebración del contrato.

Ergo, la falta de especificación suficiente en la memoria descriptiva del anexo contractual, sumado a la falta de director de obra, atribuible a la demandada, debilitan la intensidad que fundamenta la excepción de incumplimiento, por lo que ponderadas las circunstancias y amplitud de lo no cumplido, los argumentos del quejoso no logran a mi entender, conmover la decisión de la sentenciante de grado.

El agravio no prospera.

Segundo agravio:

La demandada elaboró su segundo agravio tras considerar que la sentenciante le otorgó al informe pericial una trascendencia jurídica de la que carece; entiende que se trata de un dictamen exclusivamente técnico propio de la especialidad del perito.

Entrelaza su queja actual con el primer agravio, en tanto interpreta que el error de encuadre jurídico de la relación existente entre las partes del contrato de locación de obra, conlleva a otorgarle a la pericia una trascendencia jurídica que no tiene, sostiene que la sentenciante debía únicamente considerar la información y conclusiones técnicas propias de la profesión vertidas por el perito arquitecto y subsumirlas en el derecho aplicable. Cita puntos de la pericia. Manifiesta que el perito no realiza un análisis jurídico de la relación contractual existente entre las partes y que tampoco le correspondía, y que cuando efectúa consideraciones referidas a la conveniencia de que la obra tuviera un director técnico, no excluye de responsabilidad al constructor. Así lo postula y solicita la revocación de la sentencia de grado.

En mérito de lo expuesto hasta aquí corresponde y solicita se revoque la sentencia dictada y se rechace la demanda de escrituración promovida.

La parte actora confronta con la posición expuesta, calificándola de absurda. Aclara que la peritación es una actividad procesal desarrollada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del juicio, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos o científicos, que se suministra al juez argumentos o razones para la formación de su

convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente. Dicen que los agravios presentados chocan con la lógica más elemental, en tanto la demandada manifiesta que bajo ningún concepto el perito realiza un análisis jurídico de la relación contractual existente. Eso es cierto responde la actora- entendiendo que el perito ofreció un análisis técnico e independiente sobre los hechos y las pruebas reunidas para ayudar a arribar a un veredicto.

Por otra parte, sostiene que es inadmisible el intento de la demandada de impugnar hoy la pericia que se encuentra firme y consentida. Supone que la demandada intenta suplir su omisión impugnativa en la primera instancia a través del artilugio procesal de sentirse agraviada por un dictamen pericial indiscutido y consecuentemente firme. Se opone a la viabilidad.
Solicita el rechazo del recurso.

Tratamiento del agravio:

Se queja el apelante en este segmento, en cuanto considera que la sentenciante le otorgó al informe pericial una trascendencia jurídica de la que carece.

Cabe destacar que el agravio no logra trasuntar la mera disconformidad del apelante con la valoración de la prueba pericial por parte de la jueza *a quo*.

Es que respecto de la valoración de la prueba por parte de los magistrados de grado y utilización de ese único argumento por el recurrente para sostener un agravio, es dable sostener que los jueces forman su convicción a través de los elementos de prueba que estiman esenciales y suficientes para resolver el pleito, sin necesidad de tener que referirse a la

totalidad de los que se hubieran producido en los autos, no siéndole impuesto como obligación que deba expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas sino únicamente las que fueran esenciales y decisivas. (sostuvo la doctrina en Morello, Sosa, Berizonce: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Nación y la Pcia. de Buenos Aires", T.II, C, pág. 68).

En el *sub examine*, además, la afirmación del quejoso no resiste la mera lectura de la sentencia, en la que se ha efectuado un meduloso análisis de toda la prueba obrante en la causa, formando convicción de acuerdo al art. 390 CPr. y en función de ello, resuelto la causa conforme a derecho. El agravio no prospera.

Tercer agravio:

Subsidiariamente, la demandada se agravia por la imposición de costas a su parte en tanto considera que medió mala praxis e incumplimiento de la obligación de resultado comprometida, que ello pudo llevarlo al legítimo convencimiento de que tenía razones para resistir la demanda, que ello amerita que las costas sean impuestas por su orden.

Por último, formula reserva del caso federal.

Tratamiento del agravio:

La sentenciante impuso a la demandada las costas del proceso, atento a su carácter de vencida.

En este sentido, el art. 69 del CPCCCh establece el consabido principio general en materia de costas al vencido, autorizando a su exención en el caso de mediar razones fundadas para litigar.

Ahora bien, la razón no implica una creencia de tipo subjetivo del litigante vencido, sino que se

asienta en circunstancias objetivas, porque de otro modo, su aplicación se haría extensiva a todos los procesos en los que una de las partes resultó vencida y pide su aplicación.

Los motivos alegados por la recurrente, no logran formar en mi la convicción de justificativo razonable como para conmover el principio general contenido en el art. 69 CPr., el cual se reedita en esta instancia, a tenor de la forma en que se resuelven los agravios.

El agravio no prospera.

Apelación de honorarios: Agravio - Tratamiento:

La condenada en costas apela los honorarios por altos.

Su queja mereció la réplica de los letrados de la actora, quienes alegan en pos de su confirmación, en mérito a la cantidad, calidad y extensión del trabajo.

Al respecto, corresponde precisar que los honorarios se verifican en un todo conforme a la escala porcentual prevista en el art. 6 de la ley XIII-nro.4, tanto para la parte actora –entre 11 y el 20%- como para la accionada –entre el 11 y el 17%- teniendo en miras por la juzgadora, no solo las pautas generales previstas en el art. 5, dada la complejidad de la causa, el tiempo insumido en el proceso, la actividad probatoria, como el aumento porcentual que corresponde en función del art. 8, 2do. párr. –entre el 30 y 40% de lo que correspondiera a los abogados- por su actuación también como procuradores (fs. 36/37 y 80/81).

A su turno, respecto de los honorarios del perito actuante, se encuentra dentro de la escala prevista en el art. 60 de la ley arancelaria –entre el 1 y el 5%-

de conformidad las pautas del art. 5 y la labor efectuada en la pericia obrante en la causa (fs. 162/167).

En consecuencia, no advierto yerro en la decisión de la jueza *a quo*, por lo que entiendo deben confirmarse los honorarios regulados de ambas partes, así como los del perito actuante.

Los agravios por la regulación de honorarios no prosperan.

Atento a los argumentos expuestos, entiendo deben rechazarse los agravios y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes.

Costas de esta instancia a la recurrente vencida (art.69 CPr).

Regulo los honorarios de los letrados de la actora en el 27% y los de la demandada en el 25%, en ambos casos, de los fijados en primera instancia con más el IVA si correspondiera (art. 13 de la Ley XIII-nro.4). Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes.

2) Costas de la alzada a la apelante vencida. Regulo los honorarios de los letrados de la actora en el 27% y los de la demandada en el 25%, en ambos casos, de los fijados en primera instancia con más el IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

1. El fallo apelado y los agravios:

El alcance del fallo dictado, los datos del recurso y el contenido de la expresión de agravios y de su

contestación han sido detalladamente relatadas por la primer votante; a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. Tratamiento de los agravios

La queja de la demandada se centra en dos aspectos: a) el fallo prescinde de las obligaciones y responsabilidades propias del constructor, endilgándoselas al propietario y b) funda la responsabilidad del comitente en el dictamen pericial del arquitecto prescindiendo del régimen legal vigente.

Es útil recordar que las actoras, en su calidad de herederas, reclamaron la escrituración de uno de los dos dúplex construidos por su padre en cumplimiento del contrato de locación de obra suscripto con la apoderada del Sr. C. G. F. Argumentó que prueba de la entrega de la propiedad del dúplex terminado lo constituía el hecho que la apoderada y madre del demandado ocupó la vivienda junto a uno de sus hijos a principios del año 2013.

Frente a ello, la demandada opuso excepción de incumplimiento prevista en el art. 1201 del C.C. con fundamento en que la obra no fue ejecutada en la forma comprometida, y al momento del fallecimiento del constructor la obra no estaba terminada debiendo realizar múltiples tareas.

Señaló las obras inconclusas y respaldadas por un informe técnico del Ing. H., estimó el monto que representaba la realización de tales tareas y dijo que "realizadas por las actoras las tareas pendientes o asumido el costo de su realización, nuestro representado estará en condiciones de realizar la escritura traslativa de dominio".

También dijo de vicios constructivos prometiendo acción judicial para reclamarlos y que se deban a una defectuosa técnica constructiva, que igualmente importa un incumplimiento contractual, estimando el monto de tales reparaciones.

La colega de la primera instancia tuvo en cuenta el devenir administrativo municipal relativo a los planos; que el proyecto fue realizado por una arquitecta que se presentó como directora técnica de la obra pero luego se desligó, que frente a ello debió designarse un informante técnico a fin de realizar el relevamiento de hechos existentes y regularizar la situación de las obras construidas sin permiso municipal, dando cuenta que 16 días antes del fallecimiento del constructor se registró el plano de relevamiento de hechos existentes, sin certificado de Inspección Final, pero aprobado y regularizados los planos municipales.

Que, como en tales gestiones de regularización intervino activamente la apoderada del demandado no pudo desconocer las diferencias entre los planos y la obra realizada (cambio de medidas y eliminaciones de dos instalaciones). Pero también le señaló que con anterioridad al desconocimiento que efectuara en el intercambio epistolar reclamando la escrituración (agosto de 2015) ya en marzo de 2014 el plano de relevamiento de la obra ya construida fue registrado y regularizada la situación edilicia con su intervención.

Con ello, el incumplimiento de la cláusula séptima se desbarató.

En relación a las falencias relativas a la eliminación del lavadero y el ante baño proyectado

fueron conocidas por la demandada y fueron recién opuestas al requerírsele la escrituración.

El conocimiento que la jueza le achaca y que el recurrente pretende desconocer por tratarse de un requerimiento municipal, nada agrega ni incide en el contrato, no es solo porque "se le hace firmar que la obra es por administración….", bien entendido que sea, participó activamente en tales trámites coadyuvando y prestando su conformidad para alcanzar la regularización de la obra a nivel municipal, evidentemente conociendo las diferencias entre lo construido y lo proyectado.

Pero fundamentalmente entiendo que el conocimiento de los "incumplimientos" que esgrime como excepción está acreditado porque tomó posesión del dúplex que el ingeniero H. refiere como UF 2 y vivió en él unos años antes del mes de enero de 2016, según surge de la información sumaria ofrecida en la causa 10.010 (interdicto de recobrar) y que quedó firme y adquirida con regularidad legal y procesal para esa causa (Sala A SD "CyC" nro. 2/2019) abonada por los dichos del testigo Ing. H. cuando refirió que la Sra. E., quien lo contrató para efectuar el informe técnico, le manifestó que estuvo habitado, y/o alquilado y también por los dichos de la testigo Ing. P. R., que dijo que 5 o 6 años antes de su declaración -rendida el 15/11/2018- el constructor C. la contrató para que efectuara la habilitación y conexión de gas en el dúplex de la derecha en el que estaba viviendo el hijo de F., remarcando que lo sabia porque varias veces debió pedirle la llaves para ingresar al otro dúplex (el de la esquina) cuando habilitó el gas en esa UF en el año 2017/2018 en que se cerró el expediente en C.

La valoración conjunta de tales testimoniales no deja margen de duda de que la demandada habitó el inmueble, y conoció de las diferencias entre el plano proyectado en el año 2010 y el finalmente registrado tiempo después en el año 2014. De allí el conocimiento que tuvo de la inexactitud de la obra realizada con el plano proyectado.

Por otra parte si bien cuantificó los defectos de construcción, las obras que habría que realizar y al cumplimiento de las cuales sujetó su obligación de escriturar, la sentenciante nada dijo al respecto y la recurrente mantuvo silencio sobre el punto al recurrir.

A mi entender, lo decisivo en el caso es la vigencia absoluta del principio según el cual los contratos se celebran para ser cumplidos con buena fe.

La aquí demandada opuso la excepción de incumplimiento parcial o defectuoso del contrato. La doctrina enseña que esta excepción que puede hacerse valer como contrademanda o reconvención y que se trata de un medio compulsivo de autodefensa para preservar el equilibrio funcional del contrato consiste en atribuir a la otra parte incumplimientos parciales o defectuosos que autorizan a suspender el pago de lo debido (en el caso la escrituración) siendo requisitos de admisibilidad: un incumplimiento parcial o defectuoso, buena fe en el excepcionante y proporcionalidad en los incumplimientos.

Se trata de un problema de proporcionalidad y buena fe, si el incumplimiento es de leve entidad (porque se ha cumplido gran parte de la prestación) la excepción es improcedente (SC Mendoza 1era. 30/5/95 cit. por Sala, Trigo Represas y Lopez Mesa en “Código Civil Anotado”,

ed. Depalma, T. 4ª, p. 669; íd. SC Mendoza, Sala I, 05/1/90, LL 1991-A-404, cit. por Mosset Iturraspe en "Código Civil y normas complementarias…", Dir. por Bueres, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1999, T. 3C, ps. 56 y sgtes.).

A tenor de lo analizado, no puede concluirse que en el caso haya un incumplimiento grave o sustancial y mucho menos buena fe en la excepcionante, quien recién al ser reclamado judicialmente el cumplimiento de su prestación, invoca defectos constructivos o falla de materiales, habiendo habitado la vivienda.

En el caso de autos, el asentimiento del locatario respecto a la ejecución de la obra se encuentra acreditado, tal como lo ha puesto de manifiesto la colega preopinante, a partir de una valoración de la prueba colectada conforme las reglas de la sana crítica racional, teniendo en cuenta los términos del contrato y la laxitud de la memoria descriptiva.

En cuanto la falta de dirección técnica que achacó la jueza, carece de incidencia para conmover lo decidido.

No es el dictamen pericial en el punto lo dirimente; nótese que de la propia argumentación de la recurrente surge que el director técnico es, o debe ser, contratado por el comitente de la obra por ser quien resguardará o cuidará sus intereses. Ello significa que aun cuando el constructor asuma una obligación de resultado, no eximia al comitente de asegurar sus intereses mediante la contratación de un director técnico.

Y si el constructor incurrió en incumplimientos que lo hagan responsable de vicios de construcción o defectos de materiales, ruina parcial o total, la

comitente goza de un “ramillete” de acciones a su disposición para reclamar en tal sentido y aun no lo efectuó.

En el caso, quedó demostrado que no se trata de incumplimientos que guarden proporcionalidad con el incumplimiento que pretende justificar el comitente. La actitud de atrincherarse en la negativa a escriturar pretendiendo el incumplimiento del constructor, genera una lesión más a la relación contractual porque proporciona un enriquecimiento indebido, no avalado por la normativa, y que se traduciría en que una de las partes obtendría un mayor beneficio al convenido en desmedro de la otra. Se trata de una posición abusiva que no podemos cohonestar.

Tanto el informe técnico del ingeniero H. y su declaración testimonial, dejan a las claras que el inmueble es habitable, y no tiene fallas estructurales. Por su parte el perito arquitecto concluyó que “la unidad funcional peritada tiene modificaciones menores, pero se reconoce en ella el proyecto oportunamente proyectado”.

Y las fallas que presenta de la mala práctica constructiva, por apartarse del “buen arte de edificar” enumerándolas no dan lugar a la excepción deducida conforme se analizó ni acreditó la recurrente que lo demostrado y probado en la causa amerite una solución diversa.

Es que frente al incumplimiento de una de las partes en un contrato bilateral, el cumplidor puede optar por diversas alternativas (arts. 509, 1204 del C.C.), ninguna de las cuales fue ejercida.

Y la vía ejercida en el caso no reúne los presupuestos exigidos por la doctrina.

Sin reconvención ni contrademanda, o mejor dicho no habiendo queja sobre el silencio guardado respecto de esa difusa pretensión al contestar demanda, deberá la excepcionante usar el conjunto de acciones que al respecto le confiere el ordenamiento jurídico y que prometió ejercer.

Por estas razones, que aduno a las dadas por la preopinante, entiendo que el recurso debe rechazarse.

Por ultimo la recurrente entiende que ante el incumplimiento contractual que esgrimió y que a su entender quedó configurado en autos, procede la distribución de costas por el orden causado.

En atención al fundamento por el cual se admite la demanda, carecen de justificación las legítimas y/o fundadas razones para oponer la excepción de incumplimiento contractual que pudiera dar lugar a la imposición que propone. Es que conforme las pruebas rendidas y valoradas no se dieron en el caso los requisitos de procedencia de la excepción: incumplimiento de gravedad suficiente o proporcionalidad de los incumplimientos ni buena fe de la excepcionante.

3. *Recurso contra los honorarios*:

Mediante escrito ID ,la condenada en costas apela los honorarios regulados por considerar que los porcentajes regulados en la sentencia en crisis son elevados y no se condicen con la calidad, cantidad y extensión de los trabajos realizados.

Existiendo un margen discrecional para la valoración judicial según las pautas dictadas por la ley

arancelaria y advirtiendo que los porcentajes fijados por la sentenciante han sido dispuestos dentro del marco normativo que autoriza la ley arancelaria sin que los mismos representen ni el máximo ni el mínimo establecidos por el texto legal, y en atención a la expresa labor cumplida por los letrados y perito intervinientes, entiendo que los mismos han sido debidamente justipreciados, procede la confirmación de la regulación efectuada.

4. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se imponen al demandado vencido en atención al principio general de la derrota.

Los honorarios de esta instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales establecidas por el artículo 5 de la Ley XIII, n° 4 y por aplicación de las escalas específicas previstas por los artículos 6 ,8 y 13 de ese ordenamiento. En función de lo expuesto, adhiero a las cuantificaciones propuestas por la colega preopinante.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Por las razones dadas considero que corresponde rechazar el recurso interpuesto, confirmar la sentencia de grado, imponer las costas de esta instancia a la demandada vencida y regular los honorarios profesionales en el modo propuesto.

En definitiva, por coincidir, adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por la Dra. Robert.

En este estado y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh y Ley V-174, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirmar en todas sus partes la Sentencia nro. 38/22 de fecha 11 de noviembre de 2022.

2) Imponer las costas de la alzada a la apelante vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. O. J. R. en el veintisiete por ciento (27%) y a la Dra. N. B. L. de E. y al Dr. J. F. L. G., conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 57 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"