



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

SD / GF

**Sentencia Definitiva**

**Causa N° 136151; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 6 - LA PLATA  
PAZ NESTOR DANIEL C/ VILCHEZ MARIA CECILIA S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP.  
CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 136.151, caratulada: "**PAZ NESTOR DANIEL C/ VILCHEZ MARIA CECILIA S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 18 de septiembre de 2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

1. La sentencia de primera instancia, en cuanto aquí interesa por ser materia de agravios, hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios entablada por Néstor Daniel Paz contra María Cecilia Vilchez, condenando a esta última a abonar a la parte actora la suma de \$ 919.237,25, en concepto de daño emergente; el valor locativo actualizado -a determinar en etapa de ejecución de sentencia- de un inmueble similar al del actor, por un plazo de



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

ocho meses, en concepto de privación de uso; y la suma de \$ 26.746, por gastos incurridos para la preparación de la demanda. Todo ello, con más los intereses a la tasa del 6% anual, impuesta al crédito indemnizatorio desde la fecha de recepción de la carta documento glosada a fs. 348/349, esto es, el día 15 de noviembre de 2018 y hasta el momento en que quede determinado el rubro "monto locativo del inmueble"; respecto del rubro daños en la vivienda (\$ 919.237,25) hasta la fecha del dictamen pericial (29/06/2021) y de los gastos incurridos para la preparación de la demanda, hasta el momento en que se afrontaron cada uno. Desde esas fechas en más, dispuso que resulte aplicable sobre el capital la tasa de interés más alta que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Impuso las costas a la demandada vencida y, finalmente, postergó la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art. 51 de la ley 14.967.

2. Contra esta forma de decidir, interpusieron recursos de apelación la actora -19 de septiembre de 2023- y la demandada - 25 de septiembre de 2023-, los que previamente concedidos -26 de septiembre de 2023- fueron fundados en esta instancia por cada parte -4 y 14 de diciembre de 2023-, respectivamente- y contestados recíprocamente en tiempo y forma -21 y 26 de diciembre de 2023-.

#### 2.1. Los agravios de la actora:

En primer lugar, se agravia respecto de lo que -considera- una insuficiente indemnización del daño emergente que, a la luz del principio de reparación plena contemplado en el art. 1740 del CCyC, afirma, le genera un perjuicio irreparable.

Alega que, dichos montos fueron oportunamente criticados al impugnarse la pericia pertinente donde fueron determinados. A dicha insuficiencia agrega la desactualización por inflación y depreciación monetaria configurada atento el tiempo transcurrido desde el informe pericial hasta la fecha, circunstancia que ni siquiera la tasa más alta de interés vigente puede subsanar, a su criterio.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Observa que, a la fecha, las sumas resultantes del capital más intereses nunca llegarían a afrontar los actuales costos para las terminaciones faltantes, tanto sea de ejecución de obra como de documentos incumplidos y/o para la reparación de los vicios y desperfectos que la misma vivienda padece.

A efectos de poner en evidencia sus agravios, hace mención de diferentes índices de costo para la construcción que dan cuenta de la suba operada desde la pericia a la fecha, superando ampliamente los niveles de inflación.

En segundo lugar, se agravia del rechazo del rubro daño moral por considerar que la sentencia se funda en argumentos excesivamente dogmáticos que ignoran las particularidades del caso.

Bajo dicho postulado, entiende que el Juez de grado ha tenido una interpretación parcial para desestimar el rubro cuestionado, toda vez que, reconoció los argumentos brindados sobre el menoscabo de índole moral, el dolor y las angustias padecidas, aunque ello no alcanzó para conceder lo peticionado en razón de haberse considerado no aportó prueba que permita vislumbrar los sufrimientos alegados. Dicha plataforma dogmática, dice, se torna absurda cuando desde las propias constancias del expediente surge que lo manifestado en relación al daño moral y las vivencias padecidas es congruente y directamente coincidente con los incumplimientos, faltas de terminación, vicios y desperfectos que padece la obra, los cuales han sido sumamente probados y acreditados.

Advierte que, los perjuicios generados por la arquitecta Vilchez ante lo que fue pensado su única vivienda familiar, han interrumpido su proyecto de vida y conculcado sus afecciones espirituales legítimas. Y, frente a ello, se cuestiona qué otra prueba más directa para evidenciar el daño moral que las propias consecuencias vividas a partir de los incumplimientos, falsificaciones, vicios y desperfectos que padece la obra.



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

Exigir otra prueba, considera seria superfluo y dilatorio por tener que demostrar lo evidente.

En razón de ello, pide se haga lugar a su recurso y se revoque la sentencia apelada conforme a los fundamentos expuestos.

#### 2.2. Los agravios de la demandada:

Se disgusta la recurrente en cuanto a la atribución de responsabilidad por las tareas pendientes de ejecución.

Alega que, el juzgador solo se circunscribió a analizar la responsabilidad por las tareas deficientemente ejecutadas, pero no lo hizo respecto de las tareas inconclusas, omitiendo -para este último caso- valorar las pruebas que -a criterio de la recurrente- demuestran la procedencia de su defensa de excepción de incumplimiento contractual.

Alega que, partiendo del supuesto de responsabilidad objetiva que el juzgador asignó al presente contrato de locación de obra, se probó -en relación a las tareas pendientes de ejecución- la culpa de la propia actora comitente, por la que la arquitecta demandada no debe responder. Así, dice, quedó acreditada la ruptura del nexo causal de responsabilidad objetiva y, con ello, la excepción de incumplimiento contractual introducida como defensa que la exime de toda responsabilidad. A efectos de poner en evidencia tal circunstancia, la apelante menciona las pruebas de donde -a su criterio- surge probada la conducta del Sr. Paz, obstructiva y fuera de lo pactado, que incidió en forma directa en el resultado de la obra al redundar aquella en falta de materiales, falta de mano de obra y falta de tramites personales, todo lo que encontrándose a cargo del comitente se vio paralizado, primero, producto de su detención en el marco de la IPP N°06-00-021722-13 y, después, con la mudanza al lugar de la obra (cita oficio Juzgado de Garantías N4, intercambio de mensajes de whatsapp, declaraciones testimoniales e informe pericial).

Luego, se agravia de los rubros indemnizatorios reconocidos.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Daño emergente: señala al respecto un error involuntario al contabilizar dos veces los mismos daños y sus importes. Tal duplicidad -advierde- se observa fácilmente de la lectura del Considerando 7mo del fallo, inc. a) Daños emergentes, párrafo tercero y párrafo sexto. En consecuencia, afirma, del monto de condena de \$ 919.237,25 -por el rubro “daño emergente”- debe descontarse la suma de \$ 243.740 correspondientes a los gastos y costos que, por yerro, han sido contabilizados dos veces.

Asimismo, advierte otro error al computar la sentencia los costos de las “tareas para terminar la obra”, en tanto que no se encuentra controvertido que los materiales como la mano de obra siempre estuvieron a cargo del actor. En consecuencia, dice, corresponde revocar la condena respecto a dichos conceptos que suman un total de \$ 106.670.

Gastos de empadronamiento: Afirma que, de lo informado por la perito arquitecta y por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires- Región 1 -CAPBAUNO-, surge acreditado que los trámites de obtención de los permisos municipales para la construcción son personales del propietario de la Obra por lo que corresponde desestimar el rubro.

Eventualmente, se disgusta de la condena por el total de lo presupuestado para realizar el trámite de empadronamiento de la obra, ya que considera corresponde descontar del total presupuestado de \$265.458,25, los importes ya abonados al iniciar la carpeta de Permiso de Obra y que la Oficina Municipal toma a cuenta a los fines de la liquidación del saldo a pagar, s saber: art. 29 \$ 59.611,25, timbrado \$ 1.400, Derechos de construcción \$ 51.175, honorarios \$ 118.272. En tal sentido, solo corresponderá abonar las multas, timbrado -de corresponder-, y honorarios profesionales estrictamente por el trámite de empadronamiento. Ningún otro concepto.



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

Privación de uso de la vivienda: Sostiene que, fue el propio actor quien oportunamente decidió irse a vivir al inmueble en obra, por lo tanto, hasta que las tareas concluyan, deberá hacer frente a tal gasto.

De forma subsidiaria, señala que los trabajos de culminación y corrección de vicios en la obra son mayormente en la parte exterior de la vivienda, particularmente, piscina, terraza y techo, por lo que no se evidencia la necesidad de ir a vivir a otro inmueble mientras se lleven a cabo los reseñados trabajos.

Peticiona se haga lugar a la apelación interpuesta y se revoque la sentencia de grado respecto de la atribución de responsabilidad, subsidiariamente, solicita la modificación de los rubros indemnizatorios.

3. Con fecha 27 de diciembre de 2023 se llamó “autos para sentencia”, llamamiento suspendido en providencia del 8 de febrero de 2024 y reanudado el día 15 siguiente, lo que se encuentra firme y consentido.

#### **4. Tratamiento del recurso de la demandada.**

Por una cuestión de orden lógico y jurídico para la construcción de la presente sentencia, corresponde comenzar la presente revisión mediante el abordaje de los agravios de la parte demandada:

4.1. De la responsabilidad por las tareas pendientes de ejecución- La excepción de suspensión del cumplimiento contractual.

4.1.1. Llega firme a esta instancia la existencia y autenticidad del contrato de obra celebrado entre las partes con fecha 16 de diciembre de 2015 (v. fs. 21 y pdf 2-3-21), el encuadre jurídico efectuado por el juez de grado en cuanto a la definición y calificación del mismo en los términos de los arts. 1251 y 1252 del CCyC y las obligaciones de cada parte que surgen de los arts. 1256 y 1257 del mismo código. Así entonces, no existe discusión en cuanto a que nos encontramos ante un contrato de obra donde la arquitecta, María Cecilia Vilchez, como contratista y actuando de modo independiente, se obligó en favor del comitente, Daniel Paz, propietario de la obra, prometiendo un resultado eficaz y susceptible de entrega a cambio de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

una retribución. También se halla fuera de debate que el proveimiento de los materiales estaba a cargo del dueño de la obra.

En tal sentido, la responsabilidad atribuida en la sentencia de grado a la demandada, aborda enhiesta a esta instancia respecto de los daños y perjuicios por las tareas deficientemente realizadas; sin embargo viene controvertida la que se le imputa por aquellas obras pendientes de ejecución. Y, si bien la apelante admite que estamos en presencia de una obligación de resultado, su agravio se sustenta en la falta de valoración de las pruebas producidas las que -a su criterio- demuestran la ruptura del nexo causal y, en consecuencia, la procedencia de su defensa de suspensión del cumplimiento por culpa del propietario y comitente de la obra, a quien endilga no haber prestado la colaboración correspondiente para el avance de la misma a saber: facilitación del ingreso de los obreros a la vivienda, proveimiento en tiempo y forma de los materiales y mano de obra, realización de trámites personales para obtener los permisos correspondientes.

A fin de dar comienzo al análisis del planteo, corresponde señalar que; existe una nítida diferencia entre el contrato de obra material y el contrato de obra intelectual o inmaterial, la que puede apreciarse cuando se aprehende la función técnica del proyectista y director de obra frente al constructor o empresario, las que en casos de construcciones como la que nos ocupa, son bien diferentes. Mientras el proyectista y director de obra son locadores de obra intelectual, el constructor/empresario, resulta ser locador de obra material. Y, si bien cada función puede ser ejecutada en forma separada por diferentes personas, nada obsta a que una sola proyecte, dirija y construya la obra. El proyectista y director de obra se comprometen a un resultado intelectual, el primero a realizar un proyecto adecuado que cumpla todos los requisitos exigidos para ser aprobado por las autoridades correspondientes y permita obtener el permiso de obra, mientras que el segundo, se compromete a dirigir la obra de modo tal que se



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

ejecute conforme al proyecto. El constructor y/o empresario, asume una obligación de resultado material: ejecutar la construcción de la obra conforme al proyecto (Spota, Alberto G., “Contratos-Instituciones de Derecho Civil”, Tomo VI, 2da Ed. Actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires 2009, pág. 40/42).

Como puede apreciarse, si bien con diferente alcance, proyectista, director y constructor de contrato de obra asumen una obligación de resultado eficaz -inmaterial o material según el caso-, reproducible o susceptible de entrega. Aquí lo relevante no es la actividad desarrollada sino el resultado obtenido.

4.1.2. El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires -Distrito I -en adelante CAPBA-, remitió una copia del contrato que fue presentado para su certificación por la profesional demandada -“Contratación Obligatoria de Tareas Profesionales”- celebrado entre el comitente -Néstor Daniel Paz- y la Arquitecta -María Cecilia Vilchez- con fecha 16 de diciembre de 2015, por medio del cual el primero encargó a la segunda las tareas de “proyecto y dirección por contrato separado” para la obra destinada a vivienda familiar ubicada en calle 458 entre 21 y 21 a de City Bell, La Plata, con un plazo de vigencia de 24 meses (v. 2 de marzo de 2021). Asimismo, en la planilla para el cálculo de honorarios presentada ante el Colegio de Arquitectos surge que la determinación y descomposición del honorario profesional comprendieron proyecto, dirección técnica y dirección por contratos separados; no así por ejecución y administración de obra (v. 19 de marzo de 2021).

En dicho sentido, el CAPBA interpretó el contrato antes mencionado y, conforme a su doctrina elaborada a partir de la Resolución 41/15, que adjunta, sostuvo que: a- resultan incompatibles las tareas de dirección y ejecución llevadas al mismo tiempo sobre la misma obra, toda vez que, el director representa técnicamente al propietario o dueño de la obra, a quien debe asesorar en la ejecución del contrato, a la vez que,





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

fiscalizar y controlar al ejecutor en el cumplimiento del mismo. El ejecutor es “la contraparte” del propietario o dueño de la obra en una relación contractual; b- la dirección de obras es por “contratos separados” cuando no existe un contratista principal, de modo que el propietario o dueño de la obra debe celebrar tantos contratos como rubros sean necesarios, quedando el control y fiscalización de cada gremio a cargo del director de obra; c- las tareas profesionales contratadas de dirección de obra, no incluyen las tareas de ejecución de obra, contratación o subcontratación de mano de obra, siendo ajeno a su función los costos que demanden dichas contrataciones (v. 23 de abril de 2021).

Surge de la interpretación exegética de dicho documento que, nos encontramos ante un contrato de obra celebrado bajo la modalidad de “proyecto y dirección por contrato separado”. Ello implica un contrato de obra intelectual entre el comitente y la arquitecta -proyecto y dirección- y tantos contratos diferentes de obra material entre aquel y cada uno de los diferentes gremios que se requieran para la ejecución.

Así entonces, bajo esta modalidad, la arquitecta se erige como proyectista y directora de la obra, asumiendo la obligación de controlar y fiscalizar que quienes la ejecutan lo hagan conforme a una fiel interpretación del proyecto y en estricto cumplimiento del contrato. Pero, en ningún caso, importa la asunción de las responsabilidades empresarias del constructor, las que recaen en quienes se obligan a materializar la obra. (Spota, Alberto G, “Contratos: Instituciones de Derecho Civil”, 2da Ed. La Ley, Buenos Aires, 2009, Tomo 6, pag. 40/55; Resolución N41/15 CAPBA).

Sin embargo, tal como lo alega la demandada, el contrato presentado y certificado -ante y por- el CAPBA resulta un típico contrato de adhesión con cláusulas predispuestas donde, como bien es sabido, se encuentra limitada -como mínimo, sino vedada- la autonomía de la voluntad de la parte adherente -en el caso el Sr. Paz- para negociar el contenido de sus disposiciones. Se trata de un contrato donde, conforme al art. 984 del



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

CCyC, uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción, sino solo se ha limitado a precisar su aceptación, circunstancia que lo diferencia de la aceptación en plena conformidad que se otorga en los contratos discrecionales (art. 958 y 990 del CCyC). Ello no debe confundirse en modo alguno en la aplicación del régimen del consumidor y el usuario en función a lo dispuesto por el art. 2 de la Ley 24240 que excluye expresamente de su aplicación a los profesionales liberales. En el caso, no existe relación de consumo, pero el contrato con cláusulas predispuestas responde a cierta necesidad para este tipo de obras de que las partes adopten una serie de cláusulas o especificaciones que la práctica va repitiendo, con las naturales innovaciones, particularidades o modalidades, que cada caso requiera. Así se va formando una suerte de práctica, uso o derecho consuetudinario que -corrientemente- implica reglas del arte de construir (obra citada, pag. 99).

En tal contexto, el contrato no debe ser interpretado en forma restrictiva, esto es de modo literal, sino que debe acudirse a la regla del art. 1065 del CCyC, para considerar: a- las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; b- la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; c- la naturaleza y finalidad o intención del contrato; siempre bajo el principio de buena fe (art. 961 y 1061 CCyC), más aún cuando -como en el caso- estos formularios tipo se encuentran en desarmonía con otras piezas contractuales, sobre todo aquellas en las cuales las partes indicaron con plena libertad de negociación las prestaciones que cada una asumiría en la convención, las que -en caso de desavenencias- deberán prevalecer sobre las no negociadas. A tal efecto, corresponde analizar y valorar los hechos que surgen del resto de la prueba producida de modo conjunto y bajo los parámetros de la sana crítica (art. 384 del C.P.C.C.).



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Es que, de la presentación postulatoria del actor y de la defensa de la accionada, surgen cuestiones que exceden la letra de los contratos agregados, extremos que –en virtud de la búsqueda de la verdad materia-l- resultan ineludibles abordar.

4.1.3. A fs. 10/20 obran agregados los presupuestos precedentes al contrato, emitidos y suscriptos por la arquitecta Vilchez en hojas membretadas con sus datos profesionales y el logo de su estudio de arquitectura “Vilchez” (art. 385 del C.P.C.C.).

De su contenido surge:

a- Presupuesto de permiso de obra para vivienda unifamiliar: comprensivo de los honorarios de proyecto y dirección, gastos, sellados, derechos de construcción, gestoría y formas de pago;

b- Presupuesto de mano de obra: albañilería, electricidad, plomería y yeso. Detalle preciso de las tareas a realizar;

c- Presupuesto para construcción de pileta de natación completa (incluido el equipo de filtrado y cabina, vereda perimetral): materiales y mano de obra con detalle preciso de cada uno de los trabajos a realizar y formas de pago;

d- Descripción en presupuesto de los trabajos a realizar: replanteo y nivelación, movimiento de tierra, estructura resistente, zócalos, revestimientos, revoques, mesadas, instalación sanitaria, instalación eléctrica, aberturas, cielorrasos, cubierta, contrapisos, carpetas, pisos;

e- Generalidades: se determinó como tiempo estimado para la obra: un plazo de 8 meses, para la vivienda, y 15 días para la pileta, en ambos casos, descontados los días de lluvia; se convino la ejecución, previa fijación de costos y forma de pago, para los trabajos extras -no incluidos en el presupuesto- que pudiese pedir el propietario; se determinó como obligación del contratista la provisión de herramientas, máquinas, encofrados, andamios y todo tipo de elementos para realizar los trabajos



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

detallados en los presupuestos; se convino la entrega de la obra en perfecto estado de limpieza; se excluyeron las tareas de pintura y parquización.

Como puede observarse claramente de dichos presupuestos -reitero, suscriptos por la arquitecta en documento membretado de su estudio-, las obligaciones asumidas por ella para con el comitente exceden las de “proyecto y dirección de obra” enunciadas en el contrato presentado ante el CAPBA. Contrariamente a lo que sostiene Vilchez en su conteste y posteriores agravios, su compromiso abarcó también las tareas de ejecución, y por ende, su responsabilidad al respecto. Es, decir, un contrato de obra material, con la promesa de un resultado concreto: la entrega de la obra terminada y en perfecto estado de limpieza.

Ello pone en evidencia, también, la contradicción con aquel contrato respecto de la modalidad del sistema de construcción. Mientras allí dice “ejecución por contratos separados”, esto es, el propietario de la obra como empresario de sí mismo, celebrando cada contrato de ejecución con cada gremio, sin intervención de la arquitecta en la obra material; de los presupuestos detallados se infiere que la profesional asumió el carácter de constructora con un sistema de ejecución mixto conforme al cual, los materiales los adquiría el propietario -según indicaciones de la profesional- y la mano de obra la contrataba y pagaba esta última bajo un sistema de “ajuste alzado”, esto es, por un monto global pactado de antemano (art. 958 y 1255 del CCyC). Como sostiene Spota, “...aun procede contratar un precio global solo la obra de mano, sin suministro de material...” (obra citada, pag. 116).

Asimismo, a fs. 367/368 se hallan agregados los planos municipales que fueron presentados a la Dirección de Obras Particulares para gestionar el “permiso de obra”. De los mismos surge que, la profesional asumió la “dirección ejecutiva” de la obra, figura que, conforme al art. 4 inciso b) del Título VIII del Decreto Provincial 6964/1965, se usa para el caso de obras por administración, donde el profesional asume todas las



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

responsabilidades de director y constructor, tiene a su cargo obtener y fiscalizar los materiales, mano de obra y subcontratistas (el subrayado me pertenece).

4.1.4. Consecuencia de ello, no se albergan dudas respecto de que la arquitecta Vilchez tenía una participación determinante en la contratación y pago de la mano de obra (arts. 384, 474 CPCC).

Así surge de los recibos obrantes a fs. 22/91 suscriptos por la profesional a favor del sr. Paz por los pagos recibidos en concepto de mano de obra convenida en los presupuestos. Lo ratifican algunos de los testigos que afirmaron en sus declaraciones recibían el dinero de la arquitecta, quien en ciertas oportunidades les indicaba por donde pasar a cobrar. Era la profesional quien los contactaba para trabajar en la obra, algunos manifiestan haber contratado con el propietario, otros, como el caso del sr. Gustavo Martinez -albañil- manifiesta que el presupuesto se lo entregó a "Cecilia" (Vilchez) para que se lo dé al dueño. Y preguntado si este lo había aceptado, respondió "supuestamente si porque hizo el trabajo", dando cuenta con ello de que no tuvo contacto directo con el propietario de la obra, sino directa y exclusivamente con la accionada -ver comienzo de la audiencia de vista de causa link adjunto al trámite del 12 de julio de 2021- (arts. 384, 385, 456 del C.P.C.C.).

Del extenso historial de chats de "whatsapp" mantenido entre las partes y aportado como prueba por la propia demandada también surge acreditada su protagónica participación como ejecutora de la obra, tanto en el manejo de los obreros, como de los materiales.

A modo de ejemplo, se transcriben algunos extractos de los diálogos pertinentes, resaltado en negrita algunas frases que considero hacen a la prueba de las tareas ejecutivas de la obra realizadas por la arquitecta:

2/13/17 7:44 a. m. - Maria Cecilia Vilchez: Hola Daniel, se me paso el sábado preguntarte si arreglaste con otro corralón o con el mismo. **Hoy**



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

**quería anular el pedido x el tiempo. Los chicos si mejora un poco van a ir a limpiar mientras**

2/13/17 9:48 a. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Ya anule el pedido para mañana Daniel**

2/13/17 2:21 p. m. - Daniel Paz: **Cuando empezarían?**

2/13/17 5:35 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Mañana Daniel si no llueve**

2/13/17 5:36 p. m. - Daniel Paz: **Ok buenísimo**

2/21/17 3:13 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Sisi arreglas con Marino no va a haber problema, y luego te cuento lo q les envíe a los de las aberturas.**

**Gracias!**

2/21/17 3:25 p. m. - Daniel Paz: **Te respondieron?**

2/21/17 3:54 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Hasta ahora no**

2/21/17 3:55 p. m. - Daniel Paz: **Insistí para que te confirmen y nos quedamos tranquilos**

2/22/17 9:17 a. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Hola Daniel, me contestaron el mail, todo ok!. Te aviso para q te quedes tranquilo**

3/10/17 3:55 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Hola Daniel, me retuvieron en el trabajo y tengo para rato... va a ir marino, luego te doy los dos recibos.**

**Mil disculpas**

3/10/17 8:37 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Hola Daniel, si si, yo hable con ellos lo q pasa q los días d lluvia y un día de paro de choferes de camión los complico y siempre me dicen q si están complicados y pido materiales un lunes por ej va el miércoles y no saben nunca a q hora puede ser a la mañana o a la tarde, a veces ha llegado a las 17 hs. cuando los chicos se van pero bueno es cuestión de pedir tres o cuatro días antes, igual mañana voy y les digo personalmente. Sisi son dos recibos Daniel yo lo tengo anotado, el lunes a la tarde t los llevo. Gracia ay disculpa lo de hoy...**



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

3/31/17 4:23 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: Hola Daniel, en rato pasa marino y te dice lo q hicieron luego me decís y hablamos pero vamos bien, **el q me postergo hasta próxima semana es el electricista**

4/4/17 12:50 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: Hola Daniel, el plomero ya comenzó y el electricista mañana, te parece sacar los materiales de fenix?? O de donde vos digas

4/18/17 1:51 p. m. - Daniel Paz: Ceci **hay alguna forma de que me reúna con el electricista**

4/18/17 1:51 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: Pienso q si Daniel

4/18/17 1:52 p. m. - Maria Cecilia Vilchez: **Le digo??**

4/24/17 11:15 a. m. - Maria Cecilia Vilchez: Hola Daniel, **te reenvío un mensaje del electricista...**

4/24/17 11:16 a. m. - Maria Cecilia Vilchez: Le voy a hacer un listado de materiales para que le pida el dueño que le lleven a la obra los de la casa de electricidad. Asi funciona. **Así trabajo con Solari**. Caso contrario que los acerque el dueño. **Compró sin consultarme**.

4.1.5. De las pruebas colectadas y hasta aquí valoradas encuentro acreditado que la arquitecta Vilchez se obligó a obtener dos tipos de resultados: uno inmaterial -el proyecto y dirección de la obra- y otro material -la realización o ejecución de la misma conforme a los planos-. La arquitecta contrataba y pagaba la mano de obra, administraba los materiales de construcción y gestionaba su provisión a la obra en muchos casos, es decir que, organizaba los factores de la producción, asumiendo el riesgo técnico; a su vez, asumió la obligación de construir, o sea, de alcanzar un resultado según su propia concepción -planos, presupuestos, especificaciones-, entonces no puede dudarse que asumió el rol de empresa que dirige y organiza un empresario y que se destina a alcanzar el objeto de la prestación prometida: ejecutar la obra que responda a su fin.

En este punto es importante destacar que la mayor o menor importancia de la empresa no es determinante para su existencia, al menos



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

desde el punto de vista jurídico. Si una persona, por modesto que sea el capital que invierte, organiza a su riesgo los factores de la producción y sin subordinación jurídica al dueño de la obra, asume entonces la condición de empresario. Condición que no pierde quien se obligó a erigir una obra aunque la persona que la encargó sea quien pague el precio de los materiales y mano de obra (obra citada, pag. 85/86).

En consecuencia, corresponde tener por probada la existencia y extensión de su responsabilidad a la faz de la ejecución de la obra, conforme lo que ha sido probado en estas actuaciones, más allá de las obligaciones limitadas a la faz proyectiva de las que dan cuenta los contratos informados por CAPBA (arts. 384, 474 CPCC).

4.1.6. Determinado el rol de la arquitecta como ejecutora de la obra contratada y, en consecuencia, su responsabilidad objetiva respecto de la entrega de la misma concluida, corresponde analizar si se encuentran probadas cada una de las causales esgrimidas por ella como fundantes de la suspensión del cumplimiento contractual que la eximirían de responsabilidad por ser imputables al comitente por incumplimiento de sus obligaciones (arts. 1031 y 1736 del CCyC).

En lo que a este punto atañe, cabe mencionar que el locador de obra debe ejecutar los trabajos en el tiempo pactado en el contrato (art. 1256 inciso e del CCyC). Si existe plazo expreso -como es el caso-, su solo vencimiento importa la mora del locador, salvo que la misma no le resulte imputable.

La obligación de cumplir la obra en el tiempo estipulado comprende los siguientes deberes jurídicos: a- comenzar los trabajos en la época establecida; b- llevarlos a cabo y continuarlos en el tiempo y por todo el tiempo establecido, c- darles fin en el término fijado.

Si bien es importante y decisivo que la obra se concluya en el plazo convenido, es también de importancia para el locatario de la obra que la misma se comience en la época fijada y se continúe con un ritmo





## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

adecuado para obtener el resultado prometido en el plazo convenido (arts. 773 y 775 CCyC). El contrato de obra es de ejecución continuada -tracto sucesivo-, no obstante que se cumpla la realización de la obra y consiguiente recepción por el comitente. Por ello, este tiene derecho a que los trabajos se ejecuten con la rapidez convenida y necesaria para que la obra se concluya en el tiempo fijado.

Para ello, la obra debe ser “amparada”, esto es, que deben emplearse por día ciertas horas de labor, según el tipo de obra y circunstancias particulares, a fin de cumplir con el plan de trabajo adoptado y, por ende, que sin mora se alcance el resultado prometido. Cuando una obra está “desamparada”, está abandonada y ello habilita al locatario a resolver el contrato en los términos del art. 1087 del CCyC. En tal sentido, el art. 1643 del derogado Código Civil autorizaba al locatario a resolver el contrato si “desaparecía” el empresario, lo que se interpretó ocurría cuando el locador no brindaba a la obra el ritmo adecuado, es decir, la desamparaba o abandonaba.

En el caso, el tiempo para la terminación de la obra fue pactado en el contrato en el plazo de 24 meses, estableciéndose expresamente -para el caso de su vencimiento sin que la obra haya concluido- la mora automática (v. fs. 21).

Como ha llegado indiscutido a esta instancia y también surge del historial de chats de whatsapp y pericia arquitectónica aportados como material de prueba (arts. 354, 384, 385, 474 del C.P.C.C.), la obra no solo no se concluyó en tiempo y forma, sino que tampoco mantuvo un ritmo adecuado a tal efecto, ya que fue paralizada por un extenso periodo de tiempo en relación al fijado para su conclusión. En tal sentido, fue acreditado que a poco de su inicio -febrero de 2016- la obra sufrió su primer paralización entre mayo de 2016 y enero de 2017, imputada por la arquitecta a la privación de libertad del sr. Paz, para ser retomada en febrero de 2017. Luego, se produjo la mudanza de aquel a la vivienda en noviembre



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

de 2017, segundo hecho que la locadora imputa a la paralización, produciéndose finalmente la ruptura contractual un año después, en el mes de noviembre de 2018 a partir de la intimación por carta documento realizada por el propietario de la obra (ver fs. 348/349, oficio Correo Argentino 1 de junio de 2021).

Falta de provisión de mano de obra y materiales: una de las causales de eximición de responsabilidad esgrimidas por la arquitecta fue que la obra se paralizó, primero; ralentizó, luego, y no pudo finalmente concluirse por falta de provisión de mano de obra y materiales a cargo de la parte comitente -propietario de la obra-. Alega como motivo de dicha omisión, primero la privación de libertad del sr. Paz en el marco de la IPP N 06-00-021722-13 y, luego, la mudanza -unilateralmente decidida- a la vivienda, cuya ocupación generó dificultades para el normal desarrollo de la ejecución de la obra.

En atención a lo que se ha tenido por probado anteriormente en cuanto a la participación protagónica y determinante de la arquitecta en relación a la contratación, logística y coordinación de la mano de obra, la falta de proveimiento de la misma no puede ser trasladada al propietario a los fines de eximirse de responsabilidad, toda vez que quedó demostrado que era ella quien se encargaba de contactar los obreros y hacerlos concurrir a la obra, a la vez que era quien les abonaba los jornales de trabajo. Por lo tanto, tal responsabilidad se encontraba bajo su órbita derivada de la obligación prevista en el art. 1256 inciso e del CCyC y no puede ser trasladada al comitente.

Así entonces, la alegada falta de provisión de mano de obra que fue ratificada por los testigos Gustavo Martínez, Ramón Cavanilla y Alberto Galeano -albañil, piletero y electricista, respectivamente-, al decir todos que no fueron vueltos a llamar para continuar con los trabajos inconclusos, resulta imputable a la arquitecta Vilchez (v. A.V.C. link url audiencia adjunto al trámite del 12 de julio de 2021 -1: 06 hs. testigo



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

Cavanilla, 1:28 testigo Galeano- y link url audiencia adjunto al trámite del 27 de febrero de 2024, testigo Martínez 3':07").

La privación de libertad del actor se produjo, no por un periodo de 10 meses, como alega la demandada, sino de un mes -entre el 6 de mayo y el 10 de junio de 2016- tal como surge del oficio contestado por el Juzgado de Garantías N 4 (v. 14 de diciembre de 2021), lo que no encuentra correlato directo en las pruebas producidas con la paralización de la obra.

Cuadra señalar al respecto que, la provisión de materiales estaba a cargo del comitente, tal como fue reconocido expresamente por este en su demanda y declaración confesional (fs. 372 vta.) y en relación a ello algunos de los obreros que declararon como testigos en este juicio, afirmaron que la obra se vio paralizada a causa de falta de materiales (ver testigos Martínez, Cavanilla y Galeano en A.V.C. link url audiencia adjuntos al trámite de fecha 12 de julio de 2021 y 27 de febrero de 2024). Más dichas declaraciones no encuentran sustento ni se condicen con el resto de la prueba producida, tal como la documental y pericial de donde surge que la totalidad de los materiales adquiridos -según la documentación presentada- se encuentran aplicados a la obra. A su vez, no surge ningún reclamo por parte de la arquitecta al sr. Vilchez que pueda -siquiera- dar un indicio de que el mismo era reticente o se negaba a comprar los materiales que aquella le requería. Tampoco existe constancia de que la profesional haya constituido en mora al propietario de la obra para eximirse de su obligación de responder en tiempo y forma (arts. 165, 384, 385, 456, 474 del C.P.C.C.).

Alega también la locadora la falta de colaboración del sr. Paz con el ingreso de los obreros a trabajar a la vivienda a partir de su mudanza en noviembre de 2017. Sin embargo, dicha mudanza que la arquitecta cataloga de unilateral o inconsulta, fue justificada por la necesidad del propietario de proteger su propiedad de posibles ocupaciones ilegales y prevenir hechos delictivos como los que fueron sucedidos y resultaron reconocidos por la arquitecta en su declaración confesional (v. A.V.C. 12 de



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

julio de 2021, 15'45" ) además de acreditados algunos de ellos conforme denuncia penal obrante a fs. 356/357 (arts. 385, 415, 421 del C.P.C.C.). Esto pone en evidencia que, si bien la mudanza del propietario a la obra podría haberla ralentizado -hecho que no fue probado-, tal decisión tuvo como causa el desamparo de la obra ante la falta de ritmo de ejecución, conforme fue expuesto anteriormente. Incluso más, la etapa de paralización durante 10 meses fue anterior a la mudanza del sr. Paz.

#### Falta de colaboración para el trámite de Permiso de Obra:

Cabe, finalmente, valorar esta alegada causa que, a criterio de la arquitecta, impidió que se obtuviera en tiempo y forma el correspondiente Permiso de Obra, tornando pasible a la edificación de las multas legalmente establecidas a los fines de su regularización mediante el correspondiente trámite de Empadronamiento. Puntualmente, se alegó la imposibilidad de reingresar las correcciones hechas al plano por falta de firma del propietario, al encontrarse este privado de su libertad (v. 7 de mayo de 2020).

La ejecución de la obra edilicia objeto de estas actuaciones requiere "Permiso de Obra" conforme lo normado en el art. 19 inciso a) de la Ordenanza Municipal N10681/10 -Código de Edificación para el partido de La Plata-. Tanto los propietarios o poseedores, como profesionales (sean estos Proyectistas, Directores Técnicos, Directores Ejecutivos o Representantes Técnicos), ejecutores, instaladores o empresas constructoras por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de dicho Código conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación; y, todos ellos deben cumplir sus preceptos y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente al expedientillo de obra. Los interesados tendrán capacidad legal para obligarse. El responsable de la documentación técnica referida a la obra a ejecutar hasta el momento de la obtención del permiso de



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

edificación es el Proyectista, luego de adjudicado el permiso el Director Técnico y a falta de ambos el Propietario (art. 18 citada Ordenanza).

Una vez ingresada la documentación y cumplidos los requisitos legales establecidos en la Ordenanza, la Dirección de Obras Particulares los recepcionará y dejará constancia de ello en las planillas o formularios que disponga a tal fin; luego, corroborará el ajuste del proyecto presentado a las reglamentaciones vigentes y entregará al interesado una de las copias del plano municipal con el sello de “Proyecto Aprobado” siempre que no se hubieran efectuado observaciones que invaliden el mismo. Toda observación se hará constar en planilla o cédula adjunta, la que se notificará al interesado personalmente o mediante Correo electrónico (arts. 23 y 24 citada Ordenanza).

En el presente caso, la arquitecta Vilchez presupuestó y cobró al sr. Paz las tareas por “Gestoría de permiso de obra”, conforme surge del presupuesto obrante a fs. 10 y resultó expresamente reconocido por la profesional en su contestación de demanda encontrarse “a cargo” de la tramitación del permiso de obra, no así el trámite para obtener el certificado final (v. 7 de mayo de 2020).

Sin embargo, tal como surge de la “Carpeta de Obra” adjuntada por la Municipalidad de La Plata en pdf al oficio de fecha 6 de enero de 2022 (v. fs. 53 del mismo) y del incidente de redargución de falsedad resuelto en la sentencia de mérito de primera instancia, tal gestión convenida a cargo de la arquitecta fue tercerizada por esta en la persona del gestor Gastón Romero mediante la falsificación de la firma del sr. Paz en el formulario del Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires titulado como “Autorización de Gestión”. Mediante tal instrumento -de fecha 29 de marzo de 2016- se otorgaba un mandato de gestión administrativa y judicial para el expediente de Permiso de Obra N 988.850/16.

Ello se condice también con el contenido de las charlas de whatsapp mantenidas entre el propietario y la arquitecta donde al serle



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

requeridos a aquella los planos para realizar trámite de traspaso de luz de obra a luz de vivienda familiar, esta última contestaba que a la vuelta de vacaciones del gestor le serían alcanzados los planos para firmar a los fines del empadronamiento, ya que el trámite (permiso de obra) había quedado inconcluso por ausencia del sr. Paz (“cuando vos no estuviste”, fue la frase utilizada por Vilchez). A lo que el sr. Paz contesta que no entiende a que se refiere con el “empadronamiento” y tampoco entiende el por qué de la demora, pero le dice “lo dejo en tus manos” y le pide le consiga los planos, a lo que ella le contesta que tiene que volver el gestor para avanzar.

Tal como surge del oficio contestado por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de La Plata (v. fs. 631 y pdf 4 de junio de 2021): el bien inmueble identificado con partida inmobiliaria 254.098 (correspondiente a la presente obra) posee documentación en trámite ante dicha dependencia que obra en el expediente N 988850/16. En fecha 26 de febrero de 2016 se presentó la solicitud de permiso de construcción con destino a vivienda unifamiliar, sin haberse obtenido el correspondiente Permiso de Obra. La documentación fue presentada oportunamente cumplimentando los requisitos legales y el 11 de octubre de 2018 el interesado retiró el plano con correcciones, no registrándose luego su reingreso, por lo que el trámite se encuentra inconcluso. El permiso no prosperó por falta de impulso por parte del interesado en cumplir con los requisitos ordenados por normativa vigente. A la vez informa que no surge paralización o desistimiento de los trabajos constructivos. Finalmente que, la profesional vinculada al expediente es la arquitecta María Cecilia Vilchez, Mat. CAPBA 15524—Mat. Mun. 5010-6705.

En tal sentido se expidió la perito arquitecta María Paula Gutiérrez Echeverría quien sostuvo que, no se visualiza que la obra haya estado habilitada para empezar la construcción, ya que no obtuvo el permiso de obra. Agrega que, en la carpeta de obra presentada en la Dirección de Obras Particulares se encuentra el contrato del Colegio de Arquitectos,



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

aportes de la caja, timbrados, escritura y pago de derechos de construcción; que la profesional demandada presentó la documentación en Obras Particulares, pero no culminó con los trámites, se visualizaron correcciones sobre los planos presentados. Advierte que, conforme la normativa vigente, el aludido trámite quedó en el paso tercero: este es, las correcciones observadas al proyecto (v. pericia 29 de junio de 2021 y 10 de septiembre de 2021). En consecuencia, agrega la perito, los planos se hicieron correctamente. Sin perjuicio de ello fueron observados por obras particulares para que se realicen modificaciones obligatorias para obtener el Permiso de Obra o Final de Obra.

Finalmente, afirmó que la colocación de un letrero con la información de la obra es obligatorio y su falta de, hace responsable al constructor o a la empresa constructora, facultando a la Dirección de Obras Particulares a elevar las actuaciones ante la Justicia de Faltas para que se proceda de conformidad con lo establecido en el Código Contravencional, sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.

Conforme surge de la interpretación de la Ordenanza -y tal como se informa en la página web [obrasparticulares.laplata.gob.ar](http://obrasparticulares.laplata.gob.ar)-, todo trámite que involucre expedientes de obra a realizarse en el marco de la Dirección de Obras Particulares, podrá ser realizado exclusivamente por los profesionales actuantes, los titulares o poseedores que inicien las actuaciones o terceros debidamente autorizados. Quedando probado que en este caso, la arquitecta a cargo de la tramitación del permiso de obra, quien lo delegó de forma ilegal -mediante un mandato apócrifo- era la responsable en su obtención, conforme alude el Código de Edificación. Incluso puede observarse que el teléfono de contacto en la carpeta de obra es el celular de la arquitecta Vilchez.

De la prueba documental producida y antes mencionada surge acreditado que -tal como lo sostiene la arquitecta en su escrito de demanda-



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

la solicitud del permiso de obra, con planos, pagos y demás documentación pertinentes, fue oportuna y debidamente ingresada por ante la autoridad municipal correspondiente, debidamente sellados, timbrados, abonados los aportes y derechos de construcción; que el expediente pasó por las diferentes etapas del trámite en la Dirección de Obras particulares hasta que una de ellas se formuló una observación al plano (arts. 385 y 385 del C.P.C.C.)

No fue probado que la profesional haya procedido entonces con la diligencia que la responsabilidad asumida le exigía de corregir los proyectos conforme las indicaciones apuntadas por la autoridad. Tampoco que la omisión del reingreso de la documentación a Obras Particulares se haya debido a la falta de firma del Sr. Paz por motivo de su privación de libertad (art. 375 del C.P.C.C.).

En este punto cabe poner de resalto que tal hipótesis carece de verosimilitud si tomamos en consideración que el periodo de detención del propietario fue entre el 6 de mayo y 10 de junio de 2016 y, hasta el 11 de octubre de 2018 -fecha en que este retiró los planos de la carpeta- transcurrió más de dos años, periodo durante el cual ninguna prueba aporta la arquitecta de haber realizado alguna gestión para la obtención del permiso, mientras que las correcciones datan de marzo de 2016 (v. fs. 367/368).

A ello debe sumarse que en fecha septiembre de 2018 época en que el propietario precisaba contar con los planos para dar de alta la luz de vivienda familiar se sorprende ante la respuesta de la arquitecta de que había que “empadronar” la obra. Y ello resulta lógico si se piensa que había pagado a la arquitecta el servicio de gestión para la tramitación del Permiso de Obra (arts. 163 inciso 5, 384, 385 del C.P.C.C.).

Luego, si bien fue el propio Paz quien, inconsultamente retiró fojas del expediente y al no devolverlas impidió proseguir con el trámite





## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

municipal, ello ya no tiene relevancia dado la etapa final que transitaba la relación contractual a la luz de la carta documento de fs. 348.

Por último, corresponde mencionar que, a fin de desligarse de su responsabilidad, la demandada produjo la prueba testimonial de la sra. Beatriz Masson (v. A.V.C. link url audiencia adjunto al trámite del 12 de julio de 2021, 53':23"), la que -adelanto- no alcanza para refutar ni contrarrestar las contundentes conclusiones que surgen de la evidencia documental. Si bien la testigo menciona que, en su calidad de consultora técnica, atendió una consulta de la Sra. Vilchez donde esta le trasladaba su preocupación por un reingreso de documentación para permiso de obra en la que no conseguía la firma del propietario, ello no encuentra una directa asociación con el Sr. Paz y -como antes fue dicho- carece de apoyatura en otras pruebas (arts. 384, 385 y 456 del C.P.C.C.). Tampoco resulta atendible cuando no existe por parte de la arquitecta ningún tipo de reclamo efectuado al respecto al propietario a fin de constituirlo en mora.

4.1.7. Valorar la prueba no es descomponer individualmente cada uno de los medios rendidos, investigando si por sí solos arrojan acabada convicción aislada. Antes bien, importa entrelazarlos acumulativamente con los restantes elaborando un plexo, un tejido de hechos que se compenetran recíprocamente. En este sentido tiene dicho la Corte Suprema de la Nación que no corresponde privilegiar ningún exceso ritual manifiesto en la interpretación o valoración peculiar de la prueba que pueda conducir a un fraccionamiento negativo, con el aislamiento de unos medios en relación a otros, restándole, a la sumatoria global, lo que el sentido de cada uno de ellos en particular les hace cobrar fuerza de convicción si están enlazados, en armonía totalizadora, con los restantes ('Fallos' 297:100, 'L.L.', 1977-B-494; 303:2080, causa W.118.XX, sent. del 27-VIII-1995). Ello significa que la prueba rendida debe ser valorada en forma integral, armónica y coherente, a fin de poder lograr mayor o menor



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

convicción respecto de alguna de las hipótesis planteadas en los escritos constitutivos.

Ello así, conforme al conjunto de la prueba producida y antes citada (documental, pericial, confesional y testimonial), he alcanzado mi convicción en cuanto a que la arquitecta demandada tuvo en el contrato de obra celebrado con el comitente accionante un rol de ejecutora, además del de proyectista y directora. Ello se encuentra reflejado en su función protagónica y determinante en la organización de los factores de producción de la obra -contratación y pago de la mano de obra y requerimiento, administración y gestión de los materiales-; a la vez que en la obligación de resultado asumida con la suscripción de los correspondientes presupuestos de entregar una obra concluida (“se entregará la obra en perfecto estado de limpieza, extrayendo todo tipo de desperdicio, escombros y/o basura” -fs. 18 y 19-).

A partir de allí, no encuentro acreditada la ruptura del nexo causal de responsabilidad -en ninguna de las eximentes alegadas- ya que para que ello suceda el hecho o comportamiento que se esgrime debe tener entidad necesaria para erigirse en causa adecuada -exclusiva o concurrente- del resultado dañoso, es decir, debe tener una incidencia directa y determinante sobre aquel (arts. 384, 474 C.P.C.C.).

En tal sentido, respecto de la falta de provisión de mano de obra, como ya fue señalado resultaba su contratación, logística y pago, una obligación de la demandada que ha quedado fehacientemente acreditada con los presupuestos de fs. 10/20 y los chats de whatsapp, por lo tanto su falta de provisión es imputable únicamente a aquella. Por otro lado, respecto de la omisión en la provisión de materiales -obligación reconocida a cargo del comitente- considero que no se ha acreditado de modo suficiente y convincente, toda vez que si bien tal extremo ha sido afirmado por alguno de los testigos -solo los propuestos por la parte demandada- y ello no encuentra correlato ni apoyatura con ninguna otra prueba. No surge del



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

historial de chats entre la arquitecta y el propietario que este se negara o fuese reticente a adquirirlos frente al requerimiento de la profesional.

Por su parte, la arquitecta nunca dio cumplimiento con el aviso de paralización de obra estipulado en el art. 11 del contrato (v. fs. 21 vta.) ante el incumplimiento contractual por parte del comitente y tampoco efectuó intimación alguna al respecto que pueda dar cuenta de algún tipo de incumplimiento por parte del propietario.

Finalmente, no pudo evidenciarse la culpa de la actora respecto del resultado de la obtención del permiso de obra cuya gestoría para su tramitación fue contratada con la arquitecta.

En tal discurrir, la versión brindada por la accionante cobra prevalencia y mayor grado de confirmación, ya que de la valoración integral, armónica y coherente de la prueba producida no he podido formar mi convicción acerca de la eximición de responsabilidad de la arquitecta demandada en tanto responsable objetiva por la proyección, dirección y ejecución de la obra encargada, por lo que no deviene improcedente la suspensión de cumplimiento alegada como excepción (arts. 1031, 1251, 1252, 1255, 1256, 1257, 1736 y cctes. CCyC; arts. 165, 384, 385, 415, 421, 456, 474 del C.P.C.C.). En consecuencia, se declara que la resolución del contrato de obra resulta imputable en los términos del art. 1084 -incisos a, b y c- del CCyC a la demandada Vilchez (arts. 1077, 1078, 1087, 1088 y 1089 del CCyC).

Por tal motivo propongo confirmar la sentencia de grado en cuanto a la atribución de responsabilidad de la demandada y el rechazo de la suspensión del contrato opuesta como defensa (arts. 260 y 266 del C.P.C.C.).

#### 4.2. Rubros indemnizatorios.

4.2.1. Asiste razón a la demandada apelante al observar que han sido duplicados -se entiende por un error material- ciertos ítems que conforman el daño emergente a pagar, a saber: colocación de cañería para



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

llenado de bomba; reparación de fisuras en escalones de la pileta; demolición del contrapiso de hormigón armado; relleno y compactación de tosca; realización de contrapiso de HA; realización carpeta con pendiente; verificación y realización de instalación eléctrica de iluminación en pileta; pegado ladrillos refractarios; tendido de cañería para colocación de boca de iluminación; reemplazo de porcellanatos partidos; sellado de fisuras en mampostería; colocación de babetas en la cubierta y empotrado de chapas en las cargas; modificación de placas por manchas de humedad en cielorrasos; corrección de desagües (v. considerando séptimo apartado a- de la sentencia de grado).

Tales conceptos se hallan erróneamente duplicados en el cómputo de la indemnización, por lo tanto, ello deberá rectificarse en primera instancia en la oportunidad de ejecutarse la sentencia y actualizarse los montos -como infra será ordenado- (art. 165 del C.P.C.C.).

4.2.2. En relación a los costos de las “tareas para terminar la obra”, la recurrente se disgusta, en tanto -dice- que no se encuentra controvertido que los materiales y la mano de obra siempre estuvieron a cargo del actor. En consecuencia, solicita se revoque la condena respecto a dichos conceptos que suman un total de \$ 106.670.

En tal sentido, conforme ya fue resuelto al analizar la responsabilidad de la demanda y las eximentes alegadas, ha quedado determinado que el pago de la mano de obra se encontraba a cargo de esta última, mientras que el de los materiales pesaba sobre el actor. En consecuencia, en la oportunidad de ejecutar la sentencia –en los términos en los que se determinarán infra- deberán descontarse los montos correspondientes a la provisión de materiales necesarios para ejecutar las tareas inconclusas de la obra, los que corren por cuenta del propietario.

Respecto del Certificado Eléctrico, atento que el electricista de la obra -Alberto Guillermo Galeano- declaró que el Sr. Paz abonó la totalidad de la instalación eléctrica de la casa (v. A.V.C. link url audiencia adjunto al



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

trámite del 12 de julio de 2021), corresponde incluirlo en la indemnización que debe la demandada (art. 165, 483, 456 del C.P.C.C.).

4.2.3. Respecto a los gastos de empadronamiento, habiendo quedado determinada la responsabilidad de la arquitecta en relación al trámite de Permiso de Obra (por el cual le cobró al actor los honorarios de gestoría) y siendo que el Sr. Paz no reclama su cumplimiento, sino la indemnización por daños y perjuicios, corresponde confirmar su procedencia, a cuyo fin deberá actualizarse su monto en oportunidad de ejecutar la sentencia en las condiciones que determinará el presente voto (art. 165 del C.P.C.C.).

4.2.4. Pretende la demandada la revocación del rubro “privación de uso” por considerar que fue el actor por propia voluntad quien oportunamente decidió mudarse a la obra cuando aún no se encontraba terminada, por lo tanto considera que no corresponde ahora petitionar un alquiler en otra propiedad hasta tanto se concluya con la construcción. Además, alega que, la mayor parte de los trabajos a realizar son en la parte exterior de la vivienda, lo cual no debería causar mayor molestia.

Corresponde recordar que, conforme se probó en la causa, la obra fue abandonada por la arquitecta responsable de la misma, circunstancia que motivó la mudanza del propietario a los efectos de evitar intrusiones en el inmueble, como asimismo la reiteración de hurtos de materiales y bienes del Sr. Paz, tal como se había sucedido en varias oportunidades. Hechos que constan con correspondientes denuncias penales y fueron también reconocidos por la demandada en su absolución de posiciones - v. A.V.C. link url audiencia adjunto al trámite del 12 de julio de 2021, 15':45" y fs. 356/357- (arts. 384, 385, 421 del C.P.C.C.).

Por otro lado, si el actor tuvo la oportunidad de ejecutar la obra completa -interior y exterior- sin necesidad de habitar la propiedad y soportar las molestias y trastornos propios que genera vivir dentro de una obra en construcción, frente al incumplimiento culpable de la demandada, detenta el



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

legítimo derecho de que la obra se concluya en las mismas condiciones en que fue originariamente previsto y pactado.

Por lo tanto, los argumentos de la demandada no resultan de favorable acogida.

#### **5. Tratamiento del recurso de la actora.**

5.1. Se queja primeramente el accionante respecto del monto indemnizatorio fijado. Se disgusta no solo por considerarlo desactualizado a la fecha producto de la inflación y depreciación monetaria operada desde la fecha de la pericia, sino por considerar que aquel fue establecido en una suma de base insuficiente. Circunstancia que, alega, fue oportunamente criticada al impugnarse la pericia pertinente a la que le endilgó falta de rigor científico.

Dable es precisar en este apartado que los dictámenes periciales deben valorarse de conformidad a las reglas de la sana crítica y con sujeción a las normas de aplicación al caso (SCBA, B 50984, sent. del 4/07/1995, "Acuerdos y Sentencias" 1995-II-810; SCBA, B 52359, sent. del 14/11/2007).

Incluso, al apreciar las experticias los jueces ejercen facultades propias, no teniendo las conclusiones de los expertos eficacia vinculante (SCBA, Ac. 38915, sent. del 26/04/1988, "La Ley" 1988-D-100, "Acuerdos y sentencias" 1988-I-720, D.J.B.A. 1988-134, 345; SCBA, Ac 49735, sent. del 26/10/1993; Ac 56166, sent. del 5/07/1996; Ac. 61475, sent. del 3/03/1998).

Si bien el dictamen pericial es un elemento sumamente útil y completa el área en la que el juzgador no cuenta con conocimiento específico, no es menos cierto que sus conclusiones deben ser valoradas en consonancia con los restantes elementos de la causa, no pudiendo resumirse la labor judicial a la de un mero homologador de pericias (conf. Cámara Civil y Comercial San Martín, Sala 2 causa 76170 RSD 67/20, sent. del 19/05/2020). Es a tal fin que debe mantenerse incólume al respecto la



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

facultad de la sana crítica, herramienta fundamental para el dictado de resoluciones judiciales (art. 384 CPCC).

En suma, conforme ha resuelto esta Sala, las reglas de la sana crítica indican que para apartarse de la pericia suficientemente fundada, es necesario oponer argumentos científicos que pongan en duda su eficacia probatoria. Las meras opiniones en contrario, sin esgrimir razones científicas fundadas, son insuficientes para provocar el apartamiento de las conclusiones vertidas por quien es experto en un área de la ciencia o técnica (art. 474 del CPCC; esta Sala causas 109.550, sent. del 22/07/2008; 115.940, sent. del 30/06/2015, causa 124091 sent. del 23/04/2019, entre muchas otras).

En este sentido, puntualmente el recurrente objeta el índice de referencia utilizado por la experta para la base de cálculo –“suplemento del diario Clarín”, cuyo resultado reputa irrisorio toda vez que los precios allí cotizados resultan significativamente menores que los informados por los organismos oficiales para la refacción de viviendas -cita por ejemplo la Cámara de la Construcción o Indec-. Agrega que, el diario Clarín es una empresa privada y su información puede responder a diferentes intereses económicos de sus auspiciantes. Finalmente, aduce que la arquitecta no adjuntó el correspondiente documento (v. impugnación de pericia -20 de septiembre de 2021- págs. 69/70).

La queja resulta atendible en todos sus puntos.

Por una parte, ya que los índices de referencia provenientes de empresas privadas probablemente puedan responder a intereses de ciertos sectores de poder, tal la hipótesis del recurrente, o simplemente sectoriales; por otro lado, la información publicada por organismos públicos cuenta con una presunción de legalidad y su publicación periódica hace a la garantía de la transparencia. En consecuencia, considero conveniente que los valores a indemnizar sean fijados por la perito interviniente conforme el Índice de Costo de la Construcción -ICC- publicado por el Instituto Nacional de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

Estadísticas y Censos -INDEC- actualizado al momento de la ejecución de la sentencia (art. 165 y 474 del C.P.C.C).

Llegado a este punto, estimo prudente remitirme –en virtud a la actualización de los montos de condena que concita las quejas del actor, al reciente antecedente de la esta Sala, en el que el este Magistrado desarrolló los diferentes modos de cuantificar el monto indemnizatorio y sus implicancias (v. Causa 136.335 RSD 59/2024, sent. 5-4-2024).

En este extremo, debe decirse que el Juez tiene la potestad de tarifar la indemnización -en virtud de las características del caso y su trámite-, haciéndolo en términos históricos o con criterio de actualidad -como en el presente-.

Aplicando cualquiera de esos métodos lo imprescindible es que la sentencia cumpla con los parámetros de reparación justa e integral o plena que permita a la accionante contar con un recurso económico que cubra la merma que el hecho generador de responsabilidad provocó al damnificado (arts. 1740CCyC).

Y si bien el modo de cuantificar en términos históricos o actuales -como se dijo- no afectan por sí mismas el principio de reparación integral, los jueces debemos extremar el análisis para no conculcar ese derecho que encuentra su base en los arts. 17 y 19 de nuestra Carta Magna y 1740 CCyC.

En este contexto es que encuentro medular poner en el centro del debate el contexto de inestabilidad económica de público y notorio conocimiento en el que se destaca un proceso inflacionario persistente y variaciones cambiarias que afectan sin dudas el precio de los productos y servicios de la economía.

En el particular, evidencio que la estimación del daño que efectúa la sentencia apelada -ajustada a los montos que arroja la pericia antes referida- luce desactualizada atento a la fecha en la que se produjo -29 de junio de 2021- data de una antigüedad de casi 3 años, con lo cual





## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

-conforme el contexto económico antes detallado- se traduce en una afectación al principio de la reparación integral en lo tocante con el rubro daño emergente (arts. 1740 CCyC, 384 CPCC).

Consecuencia necesaria de ello, resulta procedente y así lo dejo propuesto al acuerdo, dejar sin efecto el monto establecido en primera instancia, disponiéndose que su cuantificación sea determinada en base a los valores de referencia del Índice de costos de la construcción -ICC- del INDEC, tarea que queda a cargo del perito designado oportunamente, conforme lo dispuesto por el art. 165 CPCC y a efectuarse por la vía incidental (arts. 175 y sig. CPCC).

Es que cuando "...la cuantía no puede calcularse en forma exacta para conceder una indemnización inmediatamente, los jueces establecerán la obligación de indemnizar, dejando la determinación del monto para una decisión ulterior -vía incidental en la ejecución de sentencia-, si ello atiende a mejorar la pretensión de justicia ínsita en toda demanda judicial" (Morello, obra citada, págs. 228 y ss. y jurisprudencia allí consignada).

En conclusión, mediante la formación de incidente el que deberá efectivizarse en el Juzgado de origen, el perito deberá acompañar una actualización detallada de los rubros indemnizables conforme lo establecido al respecto por la sentencia de grado y este decisorio. El resultado de esa actualización será el monto por el que procederá la indemnización por daño emergente (arts. 1740 CCyC; 165, 474 CPCC).

Igual procedimiento deberá seguirse para actualizar los valores correspondientes a los gastos por Empadronamiento, conforme los valores actualizados que surjan de la normativa correspondiente para regular dicho trámite.

5.2. Con relación al rubro "daño moral" -consecuencias no patrimoniales conforme el art. 1741 del CCyC-, vale efectuar la



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

diferenciación entre el daño extrapatrimonial en la esfera contractual y en la extracontractual.

En materia contractual, este resarcimiento debe ser interpretado con criterio restrictivo, quedando a cargo de quien invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido; para su procedencia requiere la clara demostración del agravio extrapatrimonial sufrido como consecuencia del incumplimiento contractual, de la lesión a los sentimientos, de afecciones a la tranquilidad anímica, las que no deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios; no bastan generalizaciones o vaguedades para su acreditación (conf. esta Sala, causa 126.861, sent. del 07/04/2020, RSD 409-45; art. 1744 del CCyC).

Nuestro Máximo Tribunal provincial en este sentido ha dicho que “En materia contractual el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender a reclamos que responsan a una susceptibilidad excesiva o carezcan de significativa trascendencia jurídica quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido. En tal sentido se requiere la clara demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o de tranquilidad anímica que no pueden ni deben confundirse con inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios” (SCBA LP C 117341 sent. del 22/04/2015, Juez Genoud).

En este sentido, del derrotero de este proceso surge con claridad y evidencia suficiente los padecimientos de distinta índole que el actor ha debido soportar al ver frustrado el proyecto de su vivienda única y familiar.

No hace falta realizar una indagación profunda para evidenciar los sufrimientos personales que la situación aquí analizada y descripta produjo en la persona del Sr. Paz. Las preocupaciones relativas a la imposibilidad de finalizar la obra, como así también las referidas a la calidad



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

de su vivienda, rebasan el ámbito contractual para convertirse en marcadas afectaciones a la tranquilidad y ánimo personal. Por lo tanto, la procedencia del rubro ha de reconocerse (arts. 1738, 1740, 1741 y 1744 del CCyC).

En lo relativo a su cuantificación, no resulta ocioso indicar que su determinación no está sujeta a reglas fijas (Conf. SCBA, C 98039, sent. del 18/03/2009) y que para su determinación depende "... Del arbitrio judicial para lo cual basta la certeza de que ha existido, sin que sea necesaria otra precisión y no requiere prueba específica alguna cuando ha de tenérselo por demostrado por el solo hecho de la acción antijurídica -daño in re ipsa- y es al responsable del hecho dañoso a quien incumbe acreditar la existencia de una situación objetiva que excluya la posibilidad de un daño moral (S.C.B.A., Ac. 41.539, sent. del 21/11/1989, publicado en D.J.B.A. 1990-138, 15, en "Acuerdos y Sentencias" 1989-IV-219; Ac. 55.648, sent. del 14/06/1996; Ac. 56.328, sent. del 5/08/1997, publicado en "El Derecho" 182-134, "Acuerdos y Sentencias" 1997-IV-9; Ac. 59.834, sent. del 12/05/1998; Ac. 64.247, sent. del 2/03/1999, "Acuerdos y Sentencias" 1999-I-360; Ac. 82.369, sent. del 23/04/2003).

Dentro del contexto indicado, y sin olvidar que estamos frente a la ejecución de un contrato, encuentro prudente y razonable fijar la indemnización en la suma de **PESOS QUINIENTOS MIL (\$500.000)** valuada conforme valores actuales al momento del dictado de la sentencia de grado (1738 y 1741 del CCyC; 384, 474 C.P.C.C.).

A ello deberá adicionarse la tasa de interés pasiva más alta en operaciones de descuento a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la fecha de constitución en mora -15 de noviembre de 2018 (conforme Carta Documento de fs. a fs. 348/349)- y hasta el efectivo pago, conforme precedentes recientes de esta Sala -a cuyos fundamentos se remite- (causa 134.976 RS 303-2023; causa 135.489 RS 298-2023 y causa 133.013 RS 343-2023), que se apartan de la doctrina legal sentada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As. en causas C. 101.774



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

“Ponce”, L 94.446 “Ginossi”, L. 118.615 “Zócaro”, C 119.176 “Cabrera”, C 120.536 “Vera” y C 121.134 “Nidera” (art. 768 del CCyC).

6. Por lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, “Ac. y Sent.” 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65; esta Cámara, Sala III causa B-79.059, reg. sent. 195/94 e.o., esta Sala causa 127749 RSD 164-20 sent. del 25/09/2020 e.o).

En tal entendimiento y por los argumentos antes vertidos propongo: **a- hacer lugar parcialmente a los agravios de la demandada**, admitiendo el descuento de los rubros duplicados en la sentencia de primera instancia, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.1. de la presente y así también el correspondiente a los montos por provisión de materiales necesarios para ejecutar las tareas inconclusas de la obra, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.2. de la presente, todo lo que deberá ser implementado en primera instancia vía incidental; **b- hacer lugar a los agravios de la actora**, dejando sin efecto los montos fijados para el rubro daño emergente y admitiendo su determinación vía incidental, conforme al Índice de Costos de la Construcción -ICC- publicado por el INDEC, asimismo actualizar los gastos de Empadronamiento conforme los valores correspondientes según legislación vigente, todo lo que deberá realizarse en la instancia de origen de acuerdo al trámite previsto en el art. 175 del C.P.C.C. con la intervención de la perito arquitecta actuante; **c-** finalmente, hacer lugar al rubro daño moral por la suma de \$500.000 fijado a valores actuales al momento del dictado del decisorio apelado, con más sus intereses -desde la constitución en mora y hasta el efectivo pago- a la tasa pasiva más alta en operaciones de descuento a 30 del Banco de la Provincia de Bs. As; propicio la confirmación de la sentencia de grado en todo lo demás que ha sido motivo de recurso y agravios (arts. 165, 260, 266, 385, 385, 421, 456, 474 del C.P.C.C; arts. 1031, 1061, 1065, 1077, 1078, 1084, 1087, 1716, 1722, 1723, 1726, 1736, 1737 a 1741, 1744, 1251, 1252,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

1255 a 1257, siguientes y concordantes del CCyC) , con costas de segunda instancia por su orden en virtud al resultado del recurso en tratamiento (arts. 68 y 71 C.P.C.C.).

Con el alcance indicado, voto por la **NEGATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde: a- hacer lugar parcialmente a los agravios de la demandada, admitiendo el descuento de los rubros duplicados en la sentencia de primera instancia, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.1. de la presente y así también el correspondiente a los montos por provisión de materiales necesarios para ejecutar las tareas inconclusas de la obra, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.2. de la presente, todo lo que deberá ser implementado en primera instancia vía incidental; b- hacer lugar a los agravios de la actora, dejando sin efecto los montos fijados para el rubro daño emergente y admitiendo su determinación vía incidental, conforme al Índice de Costos de la Construcción -ICC- publicado por el INDEC, asimismo actualizar los gastos de Empadronamiento conforme los valores correspondientes según legislación vigente, todo lo que deberá realizarse en la instancia de origen de acuerdo al trámite previsto en el art. 175 del C.P.C.C. con la intervención de la perito arquitecta actuante; c- hacer lugar al rubro daño moral por la suma de \$500.000 fijado a valores actuales al momento del dictado del decisorio apelado, con más sus intereses -desde la constitución en mora y hasta el efectivo pago- a la tasa pasiva más alta en operaciones de descuento a 30 del Banco de la Provincia de Bs. As; propicio la confirmación de la sentencia de grado en todo lo demás que ha sido motivo de recurso y agravios (arts. 165, 260, 266, 385, 385, 421, 456, 474 del C.P.C.C; arts. 1031, 1061, 1065, 1077, 1078, 1084, 1087, 1716,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

1722, 1723, 1726, 1736, 1737 a 1741, 1744, 1251, 1252, 1255 a 1257, siguientes y concordantes del CCyC), **d-** imponer las costas de segunda instancia por su orden en virtud al resultado del recurso en tratamiento (arts. 68 y 71 C.P.C.C.).

**ASÍ LO VOTO.**

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

**CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO**, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

**POR ELLO**, y demás fundamentos del acuerdo que antecede:

**1.** Se hace lugar parcialmente a los agravios de la demandada, admitiendo el descuento de los rubros duplicados en la sentencia de primera instancia, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.1. de la presente y así también el correspondiente a los montos por provisión de materiales necesarios para ejecutar las tareas inconclusas de la obra, conforme lo expuesto en el considerando 4.2.2. de este decisorio, todo lo que deberá ser implementado en primera instancia vía incidental; **2.** Se hace lugar a los agravios de la actora, dejando sin efecto los montos fijados para el rubro daño emergente y admitiendo su determinación vía incidental, conforme al Índice de Costos de la Construcción -ICC- publicado por el INDEC; asimismo admitiendo la actualización de los gastos de Empadronamiento, conforme los valores correspondientes según legislación vigente, todo lo que deberá realizarse en la instancia de origen de acuerdo al trámite previsto en el art. 175 del C.P.C.C. con la intervención de la perito arquitecta actuante y, finalmente, haciendo lugar al rubro daño moral por la suma de \$500.000, fijado a valores actuales al momento del dictado del decisorio apelado, con más sus intereses -desde la constitución en mora y hasta el efectivo pago- a la tasa pasiva más alta en operaciones de descuento a 30 del Banco de la Provincia de Bs. As; **3.** Se confirma la sentencia de grado en todo lo demás



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

que ha sido motivo de recurso y agravios; **4.** Se imponen las costas de segunda instancia por su orden en virtud al resultado obtenido.  
**REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

**DR. LEANDRO A. BANEGAS**  
**JUEZ**

**DR. FRANCISCO A. HANKOVITS**  
**PRESIDENTE**  
**(art. 36 ley 5827)**