



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-71299-2023

"SALEMME EDUARDO ENRIQUE C/ CHAHAIN AMADO DANIEL S/  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES\*\* "  
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 2 - TANDIL

En la ciudad de Azul, a los diecinueve días del mes de Junio del año Dos Mil Veinticuatro, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dra. María Inés Longobardi** y **Dr. Víctor Mario Peralta Reyes** (arts. 47 y 48 Ley 5827), con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Salemme Eduardo Enrique c/ Chahain Amado Daniel s/ Cumplimiento de Contratos Civiles/Comerciales**" (Causa nº71299). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes** y **Dra. Longobardi**.

### -CUESTIONES-

**1era.** ¿Son procedentes los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de fecha 28/6/2023?

**2da.** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

### -VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

**I. Eduardo Enrique Salemme** -en su condición de **maestro mayor de obras**- promovió demanda contra **Amado Daniel Chahain** -en su carácter de **comitente**-, por cumplimiento del **contrato de obra** que las partes formalizaron el día **2/9/2020**, en el que se le encomendó al actor la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



realización de un **proyecto y dirección y dirección por contratos separados**, para una vivienda multifamiliar, local comercial y oficinas, ubicada en calle Alberdi n° 462 de la ciudad de Tandil. Con el escrito de demanda se acompañó el instrumento correspondiente a la “**contratación obligatoria de tareas profesionales**” de fecha **2/9/2020**, y la **planilla anexa** del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires Ley 10.411, donde se determinó el monto del honorario mínimo *calculado a la fecha de ese contrato*, en la suma de **\$ 2.506.042**. Precisamente, en el artículo 2° de la contratación, se estipuló que este honorario convenido “*no podrá ser inferior al resultante de la aplicación del arancel para la regulación de honorarios de los Profesionales de la Ingeniería de la Pcia. de Buenos Aires, que ambas partes declaran conocer y se obligan a respetar, y cuyo monto definitivo se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha*” (lo resaltado me pertenece).

Sostuvo el accionante que el día **2/3/2021**, recibió una carta documento del demandado, en la cual se lo intimaba a presentar la **desvinculación** de la dirección y ejecución de la obra, debido a supuestas irregularidades. Y agregó el actor que el día **3/3/2021**, procedió a contestar la referida carta documento, negando las irregularidades que se le atribuyeron. Más adelante, puntualizó que: “*Como se puede apreciar de la lectura de las epístolas cursadas, luce evidente el ánimo rupturista del comitente demandado, quien procedió sin motivo aparente, y valiéndose de meras falacias a desvincular de la obra al contratista*”. Afirmó, más adelante, que el demandado procedió **unilateralmente** a desvincular al profesional de las tareas contratadas, y remarcó que “*la desvinculación (interrupción del vínculo) obedeció pura y exclusivamente al ánimo rupturista de Chahain*”. En función de ello, aseveró que el demandado deberá abonarle “**los honorarios correspondientes a la totalidad del trabajo encomendado**”, sustentando



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



este reclamo en los artículos 24 inc.a) del título I del decreto 6964/65, 1261 del Código Civil y Comercial de la Nación, y 1638 del derogado Código Civil.

Al referirse a los daños reclamados, hizo mención el actor a las diferentes cláusulas del contrato suscripto por las partes, y puso de relieve - con cita de la ya mencionada cláusula segunda- que el monto **definitivo** de los honorarios debidos por la contraparte, “**se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha**”. Tras lo cual dijo que, periódicamente, los Consejos Superiores de los respectivos colegios provinciales de los profesionales, **dictan resoluciones actualizando las escalas arancelarias de cada actividad**, partiendo de una **unidad referencial básica común**. Así aludió, en lo que aquí interesa, a la **Res. 1222/21** del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires, que regía al tiempo de la demanda **-15/2/2022-**, en la cual se fijó como unidad referencial básica (URB) a la suma de \$ **58.000**, con vigencia desde el día **1/10/2021**.

Y culminó expresando en el apartado V de su demanda, que del monto del honorario acordado en el contrato de \$ **2.506.042**, el demandado sólo abonó la suma de \$ **950.000**, por lo que se reclama el saldo de \$ **1.556.041,72**, “**cuyo monto definitivo se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha**” (reflejados en las tablas que periódicamente dictan los colegios profesionales antes enunciados), con más intereses, costos y costas del proceso, debiendo considerarse las labores de proyecto, dirección y dirección por contratos separados.

II. Al contestar la demanda, adujo el accionado Amado Daniel Chahain, que, en lo atinente a los **honorarios por el proyecto**, se celebró un **contrato privado** por la suma de \$ **950.000**, que fue íntegramente cancelada por su parte. Y con respecto a los **honorarios por la dirección de obra**, negó que, por esta tarea profesional, el actor haya cumplido con la obligación/contraprestación a su cargo. Así argumentó que “*por el concepto*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*de dirección de la obra, negamos que el actor haya realizado tarea útil alguna”.*

Seguidamente, aludió a las **irregularidades que motivaron la desvinculación unilateral del profesional**, las que fueron comunicadas mediante la carta documento que remitió el día **1/3/2021**, a seis meses de celebrado el contrato y de aprobado el proyecto. Precisamente, haciendo referencia a los términos de este envío postal, sostuvo que las **irregularidades** en que incurrió el profesional accionante, consistieron en **no haber efectuado hasta esa fecha ninguna dirección ni ejecución de la obra**, por lo que lo intimó a desvincularse de esa tarea. Así expresó que *“como fácilmente podrá advertirse, la obra estuvo paralizada durante más de cinco (5) meses con ‘teatrales’ actuaciones del actor que infringió el cumplimiento de sus obligaciones posteriores al proyecto, que permítaseme recordar, cobró el 100% en el tiempo y forma pactados”*. Y agregó que el profesional no informó al comitente *“sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida. Ello implica su incumplimiento en la obligación de dirigir la obra en tiempo razonable, lo que constituye violación de las obligaciones contractuales. Durante casi seis (6) meses, no dirigió ni se excusó por su evidente incumplimiento (art.1256 inc. b CCyCN)”*. Posteriormente, refirió al **acta de inspección municipal** que se realizó el día **8/3/2021**, de la cual emana que el avance de la obra era del 0% respecto al **expediente municipal 5484/2020** y convalidado con fecha **14/1/2021**. Y finalmente, hizo mención al **acta notarial** que se formalizara el día **16/3/2021** por el Notario Marcos María Badillo (escritura n° 90, con veinticuatro fotografías), de la que surge una conclusión similar.

Por último, indicó los pagos que, según sus dichos, se efectuaron sin contraprestación alguna del accionante, los que ascendieron a la suma de \$ **67.640**, y que fueron recibidos por el actor *“para cumplir con su tarea de dirección”*. Dijo también que *“las sumas adelantadas, por el total antes señalado, nunca tuvieron recibo respaldatorio, para los supuestos trabajos*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*tercerizados. Dicho en otras palabras, el 'director' no solamente no dirigió, sino que además se embolsó a su exclusivo beneficio los montos entregados por el suscripto como 'constructor'. Allí surgen evidentes las irregularidades imputadas para la causa de la rescisión contractual. El profesional violó la buena fe contractual, sus obligaciones y me defraudó".* **III.** Transitada la etapa probatoria, se llegó al dictado de la sentencia de la anterior instancia de fecha **28/6/2023**, donde se hizo lugar a la demanda, condenándose al demandado (comitente) a pagarle al actor (profesional) la suma de **\$ 1.432.023,84**, que se corresponde con el **saldo impago** del contrato de obra formalizado por las partes el día **2/9/2020**, por las tareas de **dirección de obra (\$ 716.011,92)** y **suplemento por dirección (\$ 716.011,92)**. Debe señalarse aquí, que el monto de condena se ajusta a los **valores nominales** consignados en dicho contrato de obra, lo que ha motivado el agravio del accionante, quien pugna por la actualización de los mismos al momento del pago (véase la planilla anexa al contrato, visada por el Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires con fecha **3/9/2020**, porque de la misma surgen -con claridad- los importes que estoy detallando).

**1.** Ahora bien, para arribar a esta decisión, sentó el juzgador diversas conclusiones medulares. En primer lugar, ponderó las constancias del **expediente municipal** y las posturas asumidas por las partes, y consideró que *"la etapa de proyecto de obra se encuentra concluida y concluida"*. Asimismo, evaluando el **contrato privado** suscripto por las partes, concluyó que el importe de **\$ 950.000** que consta en el mismo, **"cancela el total de los honorarios correspondientes a la etapa de 'proyecto de obra'"**. Así determinó que *"los honorarios correspondientes a la etapa 'proyecto de obra' -realizada por el profesional accionante- se encuentran íntegramente cancelados, no existiendo obligaciones pendientes de cumplimiento al respecto"*.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Esta parcela del litigio ha arribado firme a esta alzada, dado que ninguno de los contendientes cuestionó lo decidido por el magistrado de la anterior instancia (art.260 del CPCC).

2. Lo que sí genera controversia y constituye la materia a decidir por este Tribunal, se corresponde con los **honorarios por la dirección de obra**, puesto que las partes han evidenciado posturas claramente antagónicas.

Inmerso en esta temática, el Juez de grado se abocó a determinar cuál fue la **causa** de la ruptura del contrato de locación de obra, ante la marcada discrepancia planteada entre las partes, lo que puede resumirse del siguiente modo: **a)** Dijo que el actor considera que, en forma infundada, el propietario comenzó a vedarle el ingreso a la obra, por lo que la extinción del contrato se debe a un **desistimiento unilateral** -y sin motivo- concretado por el demandado, encuadrable en el art.1261 del C.C.C.N.; por lo que reclama la indemnización de todos los gastos, trabajos y utilidad que hubiera podido obtener; **b)** Y señaló que, por su parte, el demandado entiende que la resolución contractual se basó en las **irregularidades** imputadas al actor, las que se enmarcan en la falta de realización de las tareas de dirección y ejecución, la paralización de la obra durante más de cinco meses, y el incumplimiento en la obligación de dirigir la obra en tiempo razonable; **c)** Así delineó la cuestión a resolver, puntualizando que se debe “*determinar si la resolución contractual se ha producido en base al **incumplimiento grave del actor** o si, por el contrario, ha sido por voluntad unilateral del demandado y en consecuencia debe indemnizar al accionante*” (lo destacado es propio).

Puesto ya, a la tarea de valorar la prueba, examinó la confesional de ambas partes, la documental y la testimonial, y señaló que **de la misma surgen conductas del accionante que hubieran podido fundar la resolución contractual por su culpa grave** (aludió, esencialmente, a que el profesional requirió la compra de hierros en una cantidad mayor a la necesaria, persiguiendo un interés exclusivamente personal, en perjuicio del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



propietario). Pero, seguidamente, descartó estas evidencias probatorias, al señalar que **tales irregularidades no fueron invocadas por el accionante**, ni en el **intercambio epistolar** que precedió al proceso, **ni al momento de contestar la demanda**, o sea que no integraron la relación procesal; por lo que esta circunstancia le impide su tratamiento en virtud del principio de alegación y congruencia. De esta manera, el magistrado estableció una conclusión medular de su pronunciamiento, al expresar que: *“En base a ello, y no encuadrando la situación planteada en ninguno de los supuestos de excepción previstos en el inc. c del art.1088 del C.C.C., entiendo que el contrato fue resuelto por decisión unilateral del comitente demandado, lo que así decido”* (lo resaltado me pertenece).

3. Ya en la parte final del decisorio, el juzgador examinó la **pretensión resarcitoria** del profesional accionante, señalando que éste *“reclama el pago de los honorarios correspondientes a la totalidad del trabajo encomendado”*.

Dando por sentado que los honorarios correspondientes al proyecto fueron íntegramente abonados, se refirió a la retribución del profesional por la etapa de **dirección de la obra**, entendiéndose aplicable el art.1261 del C.C.C.N., que regula el **desistimiento unilateral** por parte del comitente dueño de la obra. Así sostuvo que *“el desistimiento unilateral es la facultad que se concede a una de las partes de un contrato para extinguirlo por su sola voluntad, sin expresión de causa y **resarciendo a la otra todo el interés de cumplimiento**, de tal modo que quede en una situación igual a aquella en la que se hallaría si el contrato se hubiera cumplido”* (lo destacado es propio). Partiendo, entonces, de esta premisa, se ajustó **estrictamente** a los honorarios por dirección de obra estipulados en el **contrato** celebrado entre las partes, y en la **planilla anexa** emitida por el Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires. Y con apego a los montos indicados en estos instrumentos contractuales, fijó el valor de este rubro en el **saldo impago** correspondiente a los honorarios por dirección de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



obra (**\$ 716.011,92**), y por suplemento de dirección (**\$ 716.011,92**), lo que hace un total de **\$ 1.432.023,84**, al día **2/9/2020**, que es la fecha de celebración del contrato. A partir de allí y hasta el efectivo pago, dispuso la aplicación de los respectivos intereses a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, conforme a la doctrina casatoria por entonces imperante.

Las costas del proceso se impusieron al demandado en su carácter de vencido (art.68 del CPCC).

**IV.** La referida sentencia fue apelada por ambos litigantes, quienes expresaron sus agravios en esta instancia.

El demandado se agravió del decisorio, sobre las siguientes líneas esenciales: **a)** En primer lugar, cuestionó la sentencia porque se lo condenó a pagar el 100% del honorario estipulado por la dirección de obra, “*a pesar de que el actor no realizó ninguna tarea o gestión en dicha etapa*”. Así remarcó como primer incumplimiento grave, que **el profesional no hizo la obra**, reiterando conceptos que había emitido en el escrito de responde; **b)** Señalando un segundo incumplimiento del actor, introdujo un planteo que viene a **alterar la concreta situación de hecho descrita en la contestación de demanda**, y que está basado en el **abuso de confianza** del que habría sido víctima, con motivo de la **compra de los hierros** para la construcción. Así expresó que: “*El actor solicitó hierros para mi obra y yo los pagué. Sin embargo, luego advierto -por comentarios que me hacían personas de confianza que conocen de construcción- que la cantidad que yo había comprado era muy superior a la necesaria. Frente a tal situación, le planteo el tema al actor quien me contesta que efectivamente había un exceso de hierros. Me dijo que los iba a utilizar para otra obra y que luego me devolvería el dinero correspondiente o que me compensaría su valor con los futuros trabajos en mi obra*”. Dijo el demandado que “*el hecho fue una defraudación económica y emocional tan grande que constituyó el fin de nuestra relación*”, y que el abuso de confianza se configuró porque al ser



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



lego en el tema, no podía saber qué cantidad de hierro era necesaria para su obra, confiando entonces en los conocimientos del profesional accionante; **c)** Más adelante, remarcó que la desvinculación fue con **justa causa imputable al profesional**, y que **los hechos se encuentran probados**, por lo que criticó el proceder del Juez de grado, quien, a su juicio, incurrió en un **excesivo rigor formal** al concluir que estas afirmaciones no se introdujeron en la etapa postulatoria del juicio, cuando se delinearon los términos de la oposición a la pretensión; **d)** Remarcó que no corresponde indemnizar porque el actor no realizó la tarea pactada, y, finalmente, formuló dos **planteos subsidiarios**: Dijo que se debe imputar el dinero percibido por el actor y no utilizado, que ascendió a la suma de **\$ 47.640**, conforme a los recibos adjuntados a los autos; y requirió que, en caso de que se reconociera el derecho del actor a percibir dinero por cierta “expectativa frustrada”, el art.1261 del C.C.C.N. faculta al juez a prescindir de los términos pactados por las partes en el contrato, y a fijar la solución basándose en la justicia del caso.

Por su parte, el actor también se agravió de lo decidido en la instancia de origen, pero solamente en lo que respecta al **monto de los honorarios** y a la **tasa de interés aplicable**. Con respecto a la primera temática, dijo que al fijar los honorarios en los valores históricos indicados en el contrato de fecha 2/9/2020, **el juzgador se apartó de lo estipulado en el artículo segundo del instrumento contractual**, según el cual, el monto definitivo de la retribución “*se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha*”. Y con relación a los **intereses**, dijo que debe aplicarse la tasa convenida en el artículo seis del contrato, que corresponde a las operaciones de descuento en cuenta corriente del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Los mencionados escritos recursivos fueron pasibles de las respectivas contestaciones por la parte contraria, tras lo cual se



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



cumplimentaron los pasos procesales de rigor y se practicó el sorteo de ley, habiendo quedado el expediente en condiciones para resolver.

V. Habiendo reseñado los principales lineamientos de la cuestión traída a esta instancia, corresponde que me aboque, en primer lugar, a los agravios de **Amado Daniel Chahain**, quien impugna la sentencia apelada en cuanto decidió que el contrato de obra se extinguió por **desistimiento unilateral** del comitente demandado (art.1261 del C.C.C.N.), y, en consecuencia, lo condenó a pagar los honorarios del profesional por la dirección de obra y suplemento por dirección.

Contrariamente a lo decidido en la sentencia de la anterior instancia, sostiene el demandado que la desvinculación fue por **justa causa imputable al actor** y que los hechos se encuentran probados, destacando, como incumplimientos graves, que el profesional **no hizo la obra** e incurrió en **abuso de confianza** en su perjuicio (me remito al resumen efectuado en el primer párrafo del anterior apartado IV).

1. Con relación al primer incumplimiento, el accionado reiteró las consideraciones que había efectuado al contestar la demanda, donde puntualizó que las **irregularidades** en que incurrió el profesional accionante, consistieron en **no haber efectuado ninguna dirección ni ejecución de la obra**, pese a haber transcurrido seis meses desde que se celebró el contrato y se aprobó el proyecto; motivo por el cual, tuvo que remitirle al actor la mencionada carta documento de fecha **1/3/2021**, donde lo intimó a desvincularse de la dirección y ejecución de la obra. Si se repasan estas alegaciones contenidas en el escrito de oposición a la pretensión, se observa que **el demandado destacó la paralización de la obra durante más de cinco meses**, *“con ‘teatrales’ actuaciones del actor que infringió el cumplimiento de sus obligaciones posteriores al proyecto”*, poniendo de relieve que *“ello implica su incumplimiento en la obligación de dirigir la obra en tiempo razonable, lo que constituye violación de las obligaciones contractuales”*. En este sentido, hizo referencia al **acta de inspección**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**municipal** de fecha **8/3/2021**, de la cual emana que el avance de obra era del 0% respecto al **expediente municipal 5484/2020** y convalidado con fecha **14/1/2021**. Asimismo, mencionó el **acta notarial** de la que emana una conclusión similar (escritura n° 90, con veinte fotografías), la cual fue formalizada el día **16/3/2021**, por el Notario Marcos María Badillo del Partido de Tandil.

Las alegaciones precedentes no pueden ser receptadas, pues la mera circunstancia de que la obra no se haya ejecutado, **no está implicando -por sí misma- un incumplimiento atribuible al profesional encargado de su dirección y ejecución**, ya que tal situación puede obedecer a **múltiples factores ajenos a la responsabilidad del maestro mayor de obras**; pudiendo señalarse, a título ejemplificativo, la posibilidad de que el comitente no hubiera reunido los fondos necesarios para acometer el inicio de la construcción. Por lo demás, no se adjuntó ninguna constancia probatoria sobre algún requerimiento cursado al profesional para que activara la ejecución de los trabajos, lo que impide considerar que la demora pudiera deberse a la negligencia del accionante (art.1256 del C.C.C.N.; arts.163 inc.5, 375 y 384 del CPCC). En este orden de ideas, **la alegada falta de realización de la obra no puede interpretarse como un incumplimiento grave del contratista, que autorice su desvinculación con justa causa.**

Por otra parte, tampoco constituye una irregularidad que el contratista haya percibido algunas sumas de dinero de menor cuantía, las que totalizaron la suma de **\$ 47.640**, pues las mismas pudieron haber sido necesarias para acometer algunas tareas iniciales (mano de obra, alquiler de motosierra y pala cargadora, como se expresa en los correspondientes recibos). Y la circunstancia de que los trabajos no se hayan realizado, puede obedecer a variados factores, no necesariamente adjudicables al maestro mayor de obras, tal como lo he puesto de manifiesto en el párrafo precedente. E insisto en la escasa cuantía de esta suma dineraria, si se la coteja con el importante monto de la obra (**\$ 24.086.140**) y del honorario



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



pactado por el proyecto y dirección de la misma (**\$ 2.506.042**), lo que le resta toda trascendencia a la presente alegación del demandado apelante (art.384 del CPCC).

2. Descartado, entonces, que la falta de realización de la obra pueda constituir una grave irregularidad atribuible al profesional, es menester ocuparse de los restantes agravios del apelante, donde alude al **abuso de confianza** del que habría sido víctima, y remarca que la desvinculación del actor fue con **justa causa** (ver puntos b y c del apartado II de la pieza impugnatoria).

En torno a esta cuestión, ya anticipé mi opinión en el sentido de que, al expresar agravios, **el demandado alteró la concreta situación de hecho descrita en su contestación de demanda**, introduciendo alegaciones sobre el **abuso de confianza** que habría padecido y que le causó perjuicio, con motivo de la **compra de los hierros por el profesional, en una mayor cantidad a la necesaria**, persiguiendo un interés exclusivamente personal (ver lo señalado en el segundo párrafo del apartado IV, acerca de estos dichos del apelante).

El Juez de grado ya había examinado esta temática, cuando ponderó la prueba aportada al proceso, evaluando la confesional de ambas partes, la documental y la testimonial. Así señaló que **de la misma surgen conductas del accionante que hubieran podido fundar la resolución contractual por su culpa grave**; pero, seguidamente, descartó estas evidencias probatorias, al puntualizar que **tales irregularidades no fueron invocadas por el accionado**, ni en el **intercambio epistolar** que precedió al proceso, **ni al momento de contestar la demanda**, o sea que no integraron la relación procesal; por lo que esta circunstancia le impidió su tratamiento en virtud del principio de alegación y congruencia.

Entiendo que dicho razonamiento del Juez de grado se ajusta a derecho, pues **nada dijo el demandado sobre el supuesto abuso de confianza, ni en la carta documento que le remitió al accionante, ni en**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**oportunidad de contestar la demanda.** Y es así que la falta de una concreta **alegación** por parte del accionado, en la etapa procesal pertinente, le impide al juzgador acoger el referido planteo, pues de lo contrario se estaría vulnerando el principio procesal de congruencia y se afectaría la garantía del debido proceso (art.18 de la Constitución Nacional; art.15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; arts.34 inc.4 y 163 inc.6 del CPCC). Así se ha sostenido que: *“El juez de primera instancia está limitado en su pronunciamiento por la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del litigio, y por la oposición u oposiciones, en cuanto delimitan este objeto. Por lo tanto, la sentencia que dicte debe guardar congruencia con tales pretensiones y oposiciones”* (conf. Loutayf Ranea Director, Principio dispositivo, Bs. As., 2014, pág.296).

Precisamente, si se examinan los términos de la carta documento y de la contestación de demanda, puede apreciarse que el accionado aludió a **irregularidades** cometidas por el actor, señalando que las mismas consistieron en **no haber efectuado ninguna dirección ni ejecución de la obra.** Así expresó que la obra estuvo paralizada durante más de cinco meses, con “teatrales” actuaciones del profesional accionante, quien incumplió sus obligaciones posteriores a la realización del proyecto, sin informar al comitente sobre los aspectos esenciales del compromiso asumido. Y precisó, seguidamente, que *“ello implica su incumplimiento en la obligación de dirigir la obra en tiempo razonable, lo que constituye violación de las obligaciones contractuales. Durante casi seis (6) meses, no dirigió ni se excusó por su evidente incumplimiento (art.1256 inc. b CCyCN)”*.

Como puede apreciarse, al contestar la demanda y precisar los contenidos de su oposición a la pretensión, el demandado **no hizo alusión alguna al abuso de confianza y a la defraudación que tardíamente alega en su escrito de expresión de agravios,** por lo que se está ante una cuestión no sometida a la decisión del juez de primera instancia, y, como tal, inabordable en esta instancia de apelación (arts.266 y 272 del CPCC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



En efecto, en su escrito recursivo, el demandado apelante intenta dar un giro a su planteo procesal primigenio, alterando los términos en que formuló su oposición a la pretensión del actor, en oportunidad de contestar la demanda. Por supuesto que este planteo transgrede claramente la disposición contenida en el art.272 del CPCC, según la cual el tribunal de alzada ***“no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia”*** (directriz que también emana de la última parte del art.266 del código de rito). Y se ha señalado sobre el particular, con referencia al citado art.272 del CPCC, que *“si bien el recurso contra el pronunciamiento abre la jurisdicción de la Alzada a los efectos de resolver sobre la justicia de la resolución, de manera alguna posibilita fallar sobre las peticiones formuladas en segunda instancia con prescindencia de las cuestiones planteadas ante el juez de primer grado, pues el tribunal ad quem carece de atribución para resolver sobre capítulo alguno que no hubiese sido propuesto a decisión del inferior”* (CC0203 La Plata, 123499 RSD-166-18, sentencia de 21/8/2018, “Vrcic”, sumario JUBA B 353783). En el mismo sentido, con relación al recurso extraordinario, pero con mención analógica del citado artículo 272 del código ritual, ha señalado –reiteradamente- la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, que *“no puede admitirse una argumentación cuando resulta novedosa en la sede extraordinaria, en tanto no fue propuesta en la etapa en que debió plantearse (arg.art.272, C.P.C.C.)”* (S.C.B.A., C 122.534 del 11/9/2019, C 119.818 del 24/4/2019, C 121.062 del 7/11/2018, entre muchos otros, sumario JUBA B 32634; en el mismo sendero, esta Sala, causa 58.241, “Municipalidad de Tandil”, sentencia del 27-2-2014, causa n° 58.317, “Quinteros”, sentencia del 20-5-2014, causa n° 68179, “Martinis”, sentencia del 18 de agosto de 2020).

Al alegar en esta alzada, lo relativo al supuesto abuso de confianza y a la defraudación de la que dice haber sido víctima, el demandado ha introducido en esta instancia un capítulo no propuesto a la decisión del Juez de grado, infringiendo la disposición contenida en los arts.266 y 272 del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Código Procesal, y violentando el principio procesal de congruencia (arts.34 inciso 4, 163 inciso 6 y 164 del mismo código). Sobre este tópico señalan Azpelicueta y Tessone, que *“la alusión legal a los capítulos no propuestos guarda relación con los elementos de la pretensión y oposición (sujeto, objeto y causa). Con lo que se quiere indicar que el tribunal de apelación se encuentra impedido de estimar agravios que importen el reemplazo de los sujetos activo y pasivo, la transformación del objeto inmediato o mediato de la pretensión, o la alteración de la causa”* (La Alzada, Poderes y deberes, págs.177 y 178). En el concreto supuesto que nos ocupa, **el demandado ha alterado la causa de su oposición**, entendida ésta como **“la concreta situación de hecho a la cual se asigna una consecuencia jurídica”** (conf. Azpelicueta y Tessone, ob. cit. pág.178, nota 55, con cita de Palacio, Derecho Procesal Civil, tomo I, págs..388 y 389).

En efecto, el hecho o la situación fáctica que constituye el fundamento de la oposición del demandado, esto es, que la delimita en cuanto título o causa de su planteo (conf. Azpelicueta y Tessone, ob. cit. pág.181), se encuentra exclusivamente referida a las irregularidades que se le atribuyeron al contratista, por no haber realizado ninguna dirección ni ejecución de la obra en tiempo oportuno. Pero de ningún modo se invocaron como hechos integrantes de esa oposición a la pretensión, al abuso de confianza y a la defraudación que recién se introdujeron -tardíamente- en esta instancia revisora de la alzada. De esta manera, en la pieza recursiva se ha introducido un capítulo no propuesto a la decisión del juez de primera instancia, transgrediéndose el principio de congruencia (arts.330 y 354 del Cód. Proc.), **por lo que este Tribunal no se encuentra habilitado para fallar sobre la nueva situación fáctica esgrimida -tardíamente- por el accionado apelante** (arts.34 inc.4, 163 inc.6, 266 y 272 del CPCC; esta Sala, citada causa n°68.179, “Martinis”, del 18 de agosto de 2020; causa n° 69.606, “Girado”, sentencia del 23 de Mayo de 2023; causa n°71.126, “Marmol”, sentencia del 30 de abril de 2024).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



En igual sentido señala Loutayf Ranea, que el ámbito de conocimiento del tribunal de apelación tiene un doble orden de limitaciones, ya que, por un lado, se encuentra constreñido por los escritos constitutivos del proceso y, por el otro, por los propios términos de la apelación (ob. cit., Principio dispositivo, págs.293, 294 y 295, con cita de variada jurisprudencia).

Y como natural corolario de lo antedicho, corresponde rechazar los agravios del demandado, que se encuentran referidos a la no realización de la obra, al “*incumplimiento grave*” derivado de un “*abuso de confianza*”, y a la alegación de que la desvinculación del profesional “*fue con justa causa*” (ver apartado II, puntos a), b) y c) del escrito de expresión de agravios del accionado). Por consiguiente, propongo la **confirmación** de la sentencia apelada en cuanto **hizo lugar a la demanda**, al decidir que el contrato fue extinguido por **desistimiento unilateral del comitente demandado**, lo que halla encuadramiento legal en el art.1261 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**VI.** Habiendo quedado determinado, entonces, que en el caso de autos la ruptura contractual se produjo por un **desistimiento unilateral** del comitente, resulta de aplicación el art.1261 del C.C.C.N., que establece lo siguiente: “*El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia*”. Esta norma presenta una redacción similar a la que preveía el art.1638 del Código Civil, por lo que en los desarrollos venideros también habré de recurrir a la doctrina que se fue consolidando durante la vigencia de ese cuerpo normativo.

1. Pues bien, situados en el ámbito de esta figura jurídica, cabe preguntarse si en casos como el presente en que **la obra no se realizó**,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



corresponde igualmente establecer a favor del prestador, la indemnización establecida en el citado art.1261 del código de fondo.

Acerca de este instituto, expresa Lorenzetti que: *“Conforme el Código Civil y Comercial el comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia (art.1261). El comitente está legitimado para rescindir unilateralmente y sin causa el contrato. El fundamento de la rescisión unilateral varía según los contextos en los que aparece esta cláusula, y específicamente en el contrato de obra, se permite al comitente desistir porque puede haber perdido el interés, o desconfiar de la buena terminación de la obra. **En cualquier situación, la ley obliga a indemnizar el interés de cumplimiento del locatario, incluyéndose todos los gastos y ganancias**”*. Y más adelante precisa los alcances de esta indemnización, señalando que la misma *“comprende los gastos pagados y trabajos realizados por el empresario (salarios, materiales, asesoramiento, empleo de maquinarias, alquileres, etc.), **y sólo puede reducirse en lo que concierne a la utilidad, y fundado en razones de equidad, que reenvían a las circunstancias concretas de cada caso**”* (Tratado de los contratos, Parte especial, Santa Fe 2021, tomo II, págs.738 y 739; lo destacado es propio).

Acerca del alcance indemnizatorio de la norma del art.1638 del derogado Código Civil, que se mantiene en el artículo 1261 del C.C.C.N., se ha juzgado que *“lleva implícita la doctrina del **abuso del derecho**, en el sentido de que la **ruptura súbita e intempestiva del contrato por voluntad unilateral de una de las partes** genera como consecuencia que el comitente de la obra deba resarcir a la contraparte, no sólo los gastos y pérdidas ocasionadas por la ruptura, sino también la **utilidad o las ganancias dejadas de percibir** a fin de evitar el enriquecimiento sin causa*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*del patrimonio del comitente. La regla general, entonces, es que **corresponde indemnizar pagando la utilidad que el contratista habría obtenido por el contrato, como si la obra se hubiese terminado***” (conf. Di Chiazza, Contratos, Bs. As.2018, tomo I, pág.525; lo resaltado corresponde al suscripto).

Ahora bien, en el caso de autos se presenta una situación particular, pues ha quedado demostrado que la obra **no tuvo principio de ejecución**, surgiendo este dato -en forma indubitable- del acta de inspección municipal y del acta notarial que mencioné en los desarrollos precedentes. Precisamente, esta circunstancia gravitante ha sido tenido en cuenta por la doctrina, habiendo expresado el autor citado en el párrafo anterior, que la pauta de la última parte del artículo 1261, que refiere a una **reducción equitativa de la indemnización**, condiciona al régimen indemnizatorio en análisis. En efecto, señala Di Chiazza que la regla de la primera parte de esa disposición que establece una indemnización comprensiva del daño emergente y del lucro cesante, **no debe ser calificada como absoluta**, por el contrario, **debe ser interpretada en función de la última parte que prevé la morigeración**. Y seguidamente alude este autor a la concreta situación fáctica que se presenta en el caso de autos, al expresar que *“los principios rectores de la responsabilidad contractual deben ser aplicados para evitar un lucro excesivo del contratista o prestador ante el supuesto de la norma; es sobre la base de esos principios que el juez podrá morigerar las sumas ya que en muchos casos, abonar el monto de la obra podría conducir a situaciones de notoria y evidente injusticia (v.gr., si la obra no ha tenido comienzo de ejecución”* (ob. cit. págs.524 y 525; lo destacado en negrita me pertenece).

2. Es por demás evidente que, en casos como el presente, en que la construcción **no se realizó en ninguna medida**, no puede pretender el maestro mayor de obras que se le indemnice el monto total de la utilidad que le hubiera correspondido por la dirección y ejecución de la obra -según los términos del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



contrato-, **como si las tareas profesionales se hubieran desarrollado efectivamente**. Al no haber efectuado el profesional ninguna labor vinculada a la dirección y ejecución de la obra, **su pretensión de obtener el monto total de los honorarios pactados, resulta abusiva y contraria al deber de buena fe**; por lo que de ningún modo puede merecer acogida (arts.9, 10, 729, 776, 961, 1061, 1067, 1725 y ccs. del C.C.C.N.).

Y en esta línea de pensamiento, debe acogerse el agravio del demandado explicitado en la última parte de su pieza recursiva (apartado II, puntos d y e), donde se queja porque en la sentencia apelada se lo **“condena a pagar el 100% de los honorarios pactados por la dirección de obra”**, desatendiendo el acta municipal *“que acredita que el avance de obra fue cero por ciento (0%), ratificada a su vez por Escribano Público, quien además de constatar que no había obra alguna en el terreno, certificó las fotos que así lo demuestran”*. Seguidamente, catalogó como una grave y notoria desproporción, constitutiva de un enriquecimiento sin causa, que en la sentencia apelada se haya afirmado que no hubo obra -ni en consecuencia dirección-, pero que igualmente se lo condena a pagar **íntegramente** los honorarios pactados, como si el actor hubiese realizado todo su trabajo.

Dicho de otra manera, el accionado se agravia porque se lo condenó a pagar el **monto total** de los honorarios establecidos en el contrato por las tareas de dirección, siendo que tal dirección no se ejerció en modo alguno, puesto que la obra no tuvo comienzo de ejecución. Entiendo que este planteo es razonable y ajustado a derecho, dado que las particularidades del caso permiten el ejercicio de la facultad morigeradora conferida por la última parte del art.1261 del C.C.C.N., según la cual, *“el juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia”*. Esta conclusión deviene irrefutable, porque al no haberse realizado ninguna tarea de dirección de obra, **resulta abusiva la pretensión del actor de que se le conceda el monto total de la utilidad**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**que le correspondería si la obra se hubiera llevado a cabo.** De manera tal que, si bien **en alguna medida** corresponde indemnizar al profesional, por la **utilidad** de que se vio privado a raíz del desistimiento unilateral del comitente, dicho resarcimiento debe ser **sustancialmente reducido** a fin de evitar la consumación de una notoria injusticia.

Ya señalé precedentemente, que el art.1638 del Código Civil -según el texto dado a esta norma por la ley 17.711-, presentaba una similar redacción al art.1261 del C.C.C.N., actualmente vigente. Pero es interesante recordar que, aún antes de la reforma de la ley 17.711, estando vigente el texto original del código de Vélez Sarsfield -que no contemplaba ninguna facultad judicial morigeradora-, la jurisprudencia había establecido una tendencia que permitía una reducción equitativa de la indemnización por utilidad. Sobre el particular, resulta de interés traer a colación las reflexiones de Molina Quiroga y Viggiola, al analizar los distintos lineamientos que se fueron trazando para evitar situaciones contrarias a la equidad. Así expresan estos autores, que: *“Un primer grupo lo constituían los pronunciamientos que redujeron la indemnización por considerar que, al rescindir el contrato, el empresario contaba con tiempo libre y que podría dedicarlo a otra obra. Otro grupo comprendía los pronunciamientos fundados en que el desistimiento antes de comenzada la obra no puede producir las mismas consecuencias resarcitorias que si la obra estuviera terminada, y que, por lo tanto, el monto de la indemnización quedaba librado al prudente arbitrio judicial. Un tercer agrupamiento lo integraban los fallos que consideraron que, al tratarse de un contrato de obra ‘por administración’, la indemnización debía quedar librada al prudente arbitrio del juzgador”* (conf. autores citados en Código Civil y leyes complementarias, Director Belluscio, Coordinador Zannoni, Bs. As. 1999, tomo 8, pág.177; lo resaltado no obra en el original).

En un sentido similar y en comentario al texto del art.1638 del Código Civil, según la ley 17.711, sostiene Nicolau que: *“La utilidad a*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*resarcir es el rubro más conflictivo desde el punto de vista de la justicia del resarcimiento. ¿Debe abonarse al empresario toda la utilidad que esperaba recibir? Esa utilidad pactada tenía una contraprestación: el tiempo que dedicaría el empresario a la ejecución de la obra y que ya no empleará, a raíz del desistimiento, por lo que podrá dedicarlo a la atención de otros trabajos*". Y agrega más adelante que: "El texto reformado por la ley 17.711 faculta a morigerar los alcances del resarcimiento. No ofrece pautas concretas para la reducción pero remite a un principio general del derecho, a un precepto válvula, a la equidad. Parece acertado que no se fijen criterios cerrados para la reducción, porque el juez debe tener en cuenta las circunstancias del caso concreto, como, por ejemplo, **si la obra se comenzó o no, y el tiempo que no se dedicará a la obra y podrá emplearse en otros trabajos**" (conf. Nicolau, en Código Civil y normas complementarias, Bueres dirección, Highton coordinación, Bs. As. 2002, tomo 4-A, págs.620 y 621; lo destacado es propio).

3. En suma, teniendo en cuenta las pautas jurisprudenciales y doctrinarias citadas precedentemente, y valorando las concretas circunstancias del presente caso, resulta evidente que, al no haberse realizado la obra -ni siquiera en mínima medida-, **el profesional no ha brindado la contraprestación comprometida en el contrato**, que estaba dada por la dirección y ejecución de esa construcción. De este modo, el maestro mayor de obras **pudo dedicar su tiempo a la realización de otras tareas profesionales, y evitó la realización de los gastos que son propios del desarrollo de cualquier actividad profesional**. Por lo demás, el accionante no ha alegado -ni por supuesto demostrado- **que se haya visto privado de ejercer otras tareas laborales**, por lo que no se acreditó algún otro perjuicio concreto derivado de la desvinculación unilateral, que pueda ser susceptible de resarcimiento (arts.1737, 1738, 1739, 1744 y ccs. del C.C.C.N.). A ello se agrega que el actor pretende, en su escrito recursivo, la aplicación de la **tasa de interés pactada en el contrato** -



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



intereses para operaciones de descubierto en cuenta corriente-, la cual resulta por demás satisfactoria en aras de mantener la intangibilidad de la indemnización reclamada; por lo que esta circunstancia también debe ser tenida en cuenta.

Es así que, evaluando todas las circunstancias analizadas, propongo la **modificación** de la sentencia apelada, dado que considero prudente y razonable reducir -equitativamente- el resarcimiento por la **utilidad** de que se vio privado el profesional, **y establecer el mismo en un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de los honorarios que, por dirección de obra y suplemento por dirección, le hubieran correspondido según el contrato objeto de autos**; a cuyo fin, en el apartado siguiente realizaré la pertinente cuantificación, luego de examinar los agravios vertidos en la expresión de agravios del accionante (citado art.1261, última parte, del C.C.C.N.).

Desde luego que, del monto del resarcimiento que efectivamente, se fije, deberá deducirse la suma de **\$ 47.640**, que el actor recibió a los fines de aplicarla a gastos y tareas que nunca se llevaron a cabo, conforme surge de los recibos allegados a la causa y que han quedado reconocidos (ver escrito de fecha **22/9/2022**, donde el actor contesta el traslado de la prueba documental). De esta manera, también se recepta este capítulo del escrito recursivo del demandado. Y por supuesto que, a dicha suma de **\$ 47.640**, se le deberán adicionar los pertinentes intereses, con arreglo a los parámetros que más adelante pondré de relieve.

**VII.** Pues bien, habiendo quedado establecido que corresponde resarcir al actor con un porcentaje del **cuarenta por ciento (40%)** de los honorarios que, por dirección de obra y suplemento por dirección, le hubieran correspondido con arreglo al contrato oportunamente celebrado con el demandado, se impone determinar la **cuantía** de esos honorarios, a cuyo fin examinaré los agravios vertidos por el profesional accionante contra la sentencia de la anterior instancia.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



En el escrito recursivo del actor se cuestiona la forma de cálculo realizada en la sentencia de grado, en cuanto se fijó en la suma de \$ **1.432.023,84**, al día de celebración del contrato **-2/9/2020-**, el monto de los honorarios por la dirección de obra y por suplemento de dirección. A este importe se le adicionaron los respectivos intereses desde el día **2/9/2020** y hasta el efectivo pago, a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días. Así puede observarse que el Juez de grado condenó a pagar la totalidad del **monto nominal** de los honorarios pactados en el contrato, por la sumatoria de los rubros: **dirección de obra (\$ 716.011,92) y suplemento por dirección (\$ 716.011,92)** (ver planilla anexa al contrato, emitida por el Colegio de Técnicos). Y a ese **monto nominal** de los honorarios, calculado a la fecha de contratación de las tareas profesionales, se le adicionaron los respectivos intereses -desde ese momento y hasta el efectivo pago- a la tasa pasiva más alta del banco oficial de la provincia.

El actor criticó esta metodología de cálculo, y dijo que al fijar los honorarios en los **valores históricos** indicados en el contrato de fecha **2/9/2020**, el Juez se apartó de lo estipulado en el artículo segundo del instrumento contractual, según el cual, el monto de la retribución “**se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha**”. Así señaló que el importe plasmado en el contrato fue estimado al solo efecto de abonar el impuesto de sellos provincial, y se conformó al considerar una obra de **926,39m<sup>2</sup>**, y una **unidad referencial básica (URB)** de \$ **26.000**, vigente en aquel momento según **Resolución 1136/39** del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires (aquí debo acotar que la URB se corresponde con el valor del metro cuadrado de construcción, conforme a la estimación del referido colegio). Precisamente, en la parte superior de la planilla anexa al contrato de autos, se observa que se computaron 926,30m<sup>2</sup>, y una URB de \$ 26.000, lo que arrojó un monto de obra de \$ **24.086.140**. Y sobre este



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



monto de obra se calcularon los honorarios del profesional, al momento de celebración del contrato.

Disconforme, entonces, con esa metodología, el actor apelante procedió a realizar cálculos en su escrito recursivo, a fin de precisar la solución que -a su juicio- debe aplicarse en el presente caso. En este sentido, brindó dos alternativas a los fines de la determinación de la retribución, a saber: **a)** En la primera de ellas, tomó el valor de la unidad de referencia básica (URB) establecido en la **Resolución 1290/23** del Colegio de Técnicos, vigente al momento de la sentencia apelada (**28/6/2023**), el cual ascendía a la suma de **\$ 162.000**; **b)** En la segunda alternativa, tomó el valor de la unidad de referencia básica (URB) de **\$ 76.000**, fijado en la **Resolución 1239/22** del Colegio de Técnicos, que regía al día **2/9/2022**, cuando **finalizó el plazo de vigencia del contrato, que era de dos años** (conforme su artículo 4).

Entiendo que, de las dos alternativas planteadas por el actor en su pieza recursiva, corresponde tomar la segunda de ellas, porque resulta más ajustada a una correcta interpretación **contextual** del contrato, que armonice sus diferentes disposiciones (art.1064 del C.C.C.N.). En efecto, en el artículo 2 de la contratación de tareas profesionales, se establece que el honorario no podrá ser inferior al resultante de la aplicación del **arancel** para la regulación de honorarios a los profesionales de la ingeniería de la provincia, **“y cuyo monto definitivo se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, según los valores mínimos vigentes en dicha fecha”**. Pero este artículo debe armonizarse con lo establecido en el art.4, según el cual: **“Se establece como plazo de vigencia del presente contrato 24 (veinticuatro) meses, vencido el cual se deberán ratificar o rectificarse las condiciones pactadas, no pudiendo ser el honorario inferior al mínimo vigente en ese momento”**. Así se extrae como lógica conclusión, de una adecuada inteligencia de ambas disposiciones, que **el momento de percepción de los honorarios no puede ir más allá de la**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**fecha de finalización del contrato**, lo que en el caso de autos estaba previsto para el día **2/9/2022**, ya que, a partir de este momento, se imponía a las partes la obligación de “*ratificar o rectificar las condiciones pactadas*”. De este modo, resulta improcedente la primera alternativa que plantea el apelante, donde computa el valor de la URB, vigente a la fecha de la sentencia apelada (**28/6/2023**).

En definitiva, el honorario del profesional debe determinarse al día **2/9/2022**, esto es, a la fecha en que estaba prevista la finalización del contrato de prestación de las tareas profesionales (citado artículo 4). Y sobre esta base corresponde efectuar la pertinente cuantificación de la retribución, considerando que, en ese momento, el valor de la URB ascendía a la suma de **\$ 76.000**, según la **Resolución 1239/2022** del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires (ver esta resolución en el archivo adjunto a la presentación del día **26/12/2022**).

Ahora bien, computando dicho valor de la URB de **\$ 76.000**, y multiplicándolo por el metraje de la construcción (**926,39m2**), se obtiene un monto de obra de **\$ 70.405.640**, sobre el cual deben calcularse los **honorarios correspondientes a dirección de obra y suplemento por dirección**. En cuanto al porcentaje que importan dichos honorarios sobre el monto de obra, tomaré como parámetro el cálculo que emana de la planilla anexa al contrato de autos; y así puede observarse que **la retribución por dirección de obra y suplemento por dirección importó un porcentaje del 5,95% del monto de obra indicado en esa planilla**.

Como corolario de lo antedicho y a fin de determinar los honorarios del profesional accionante, en el caso de autos se debe partir del monto de obra de **\$ 70.405.640** al día **2/9/2022**, y aplicando el referido porcentaje del **5,95%**, se obtiene un monto de honorarios de **\$ 4.189.135,58**, el cual debe **reducirse equitativamente al cuarenta por ciento (40%)**, en función de las conclusiones sentadas en el anterior apartado VI. En definitiva, siguiendo este razonamiento, se determina el monto de los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



honorarios del accionante en la suma de **\$ 1.675.654,23**, que constituirá el **monto de condena** por el resarcimiento de la **utilidad** de que se vio privado el profesional, y al cual se le deberán adicionar los respectivos **intereses** desde el día **2/9/2022** y hasta el efectivo pago, a la tasa que habré de determinar en el siguiente apartado VIII (donde se analizará el segundo de los agravios expresados por el actor). De este modo, propicio la **modificación** de la sentencia apelada en cuanto al **monto de condena**, el cual queda establecido conforme a lo expresado en el presente decisorio (arts.9, 10, 729, 776, 961, 1061, 1064, 1067, 1261, 1725, 1737, 1738, 1739, 1744 y ccs. del C.C.C.N.; decreto provincial n° 6964/65, que regula los honorarios de los profesionales ingenieros, arquitectos, agrimensores, técnicos y constructores; arts.375, 384 y ccs. del C.P.C.C.; esta Sala, causa n° 57.373, “Fauda”, sentencia del 18/6/2013).

**VIII.** Sólo resta abordar un último agravio, que está dirigido por el actor contra la parcela de la sentencia que dispuso la aplicación de los **intereses** a la **tasa pasiva más alta** del Banco de la Provincia de Buenos Aires. Por el contrario, el accionante sostiene que, en el presente caso, los intereses se deben calcular a la **tasa para operaciones de descubierto en cuenta corriente** que fija ese mismo banco oficial de la provincia, con arreglo a lo expresamente **pactado** en el artículo 6° del contrato celebrado entre las partes.

El agravio en examen debe ser receptado, puesto que, existiendo tasa de interés **voluntaria o convencional** (art.768 inc. a) del C.C.C.N.), **debe estarse a ella**, siempre que no atente contra el orden público, la moral y las buenas costumbres; rigiendo en esta materia el principio de la autonomía privada (art.958 del mismo código). Por lo demás, la denominada **tasa judicial**, prevista en el inciso c) de dicho art.768, reviste carácter **subsidiario**, cuando las partes no han fijado la tasa de interés moratorio y no hay, tampoco, norma que determine cuál debe ser la aplicable (conf. Pizarro-Vallespinos, Tratado de obligaciones, Santa Fe,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



2017, tomo I, págs.513 y 514). En esta misma línea, ha resuelto la Suprema Corte Provincial, con referencia al código anterior, que: “El art.622 del Código Civil otorga a los jueces la facultad de determinar, si no los hubieran convenido las partes ni se hubiese fijado uno legal, los intereses -o la tasa según la cual se han de calcular- que habrá de producir cierto capital” (S.C.B.A., causa C 105.020, sentencia del 14/3/2012, entre otras).

Y en un caso que versaba sobre los honorarios de un profesional arquitecto, donde se había pactado una tasa de interés idéntica a la de autos, resolvió este Tribunal que la regla general en la materia impone aplicar los “**que hubieran pactado las partes, pues es ésa la ‘ley’ a la que los contratantes quisieron someter sus conductas (art.1197 del C.C.)**” (esta Sala, citada causa n° 57.373, “Fauda”, sentencia del 18/6/2013, con cita de las causas n° 48.348 del 5-5-2005, “Seguro de Depósito S.A.”; n° 49.681 del 30-5-2006, “Mele”; n° 54.746 del 18-8-2010, “Carbonazzo Hogar S.A.”; causa n° 55.899 del 27-10-2011, “Banco de la Provincia de Buenos Aires”).

En consecuencia, propongo la **modificación** de la sentencia apelada en cuanto a la **tasa de interés**, disponiendo que en el caso de autos corresponde aplicar la **tasa para operaciones de descubierto en cuenta corriente** del Banco de la Provincia de Buenos Aires, de conformidad con lo pactado por las partes en el contrato (art.768 inc. a) del C.C.C.N., doctrina y jurisprudencia aplicable). Esta misma tasa de interés debe aplicarse sobre la suma de **\$ 47.640**, que deberá deducirse del resarcimiento a favor del actor, con arreglo a lo establecido en el último párrafo del apartado VI; debiendo calcularse desde la fecha de los recibos allegados por el demandado -que quedaron reconocidos por el actor según escrito del **22/9/2022**-, y hasta el momento en que se haga efectiva la deducción indicada.

**IX.** Con respecto a las **costas del juicio**, pese a las modificaciones introducidas en este pronunciamiento a la sentencia apelada, no corresponde adecuar la forma de imposición efectuada por el anterior



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



magistrado, porque, en definitiva, **el demandado ha resultado vencido en la cuestión medular del litigio**, más allá de la reducción equitativa del resarcimiento que aquí se dispone. En consecuencia, propicio la **confirmación** de la sentencia apelada en cuanto impuso las costas del juicio al demandado, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento (arts.68 y 274 del C.P.C.C.).

Con respecto a las **costas de alzada**, también deben imponerse al demandado, que ha sido sustancialmente vencido en el trámite recursivo (arts.68 y 69 del C.P.C.C.). La **regulación de honorarios** se diferirá para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:  
Chahain, al decidir que el contrato fue extinguido por desistimiento unilateral del comitente demandado (art.1261 del C.C.C.N.); **2) Modificar** la sentencia apelada y reducir -equitativamente- el resarcimiento por la utilidad de que se vio privado el profesional, estableciendo el mismo en un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de los honorarios que, por dirección de obra y suplemento por dirección, le hubieran correspondido según el contrato objeto de autos (art.1261, última parte, del C.C.C.N.); **3) Modificar** la sentencia apelada y determinar el monto de condena por la utilidad de que se vio privado el profesional, en la suma de **\$ 1.675.654,23**, con más los respectivos intereses desde el día **2/9/2022** y hasta el efectivo pago; **4) Modificar** la sentencia apelada en cuanto a la tasa de interés, disponiendo que al monto de condena se le aplicará la tasa para operaciones de descubierto en cuenta corriente del Banco de la Provincia de Buenos Aires, desde el día **2/9/2022** y hasta el efectivo pago; disponiendo, también, que esa misma tasa de interés se aplicará sobre la suma de **\$ 47.640**, que se deducirá del resarcimiento a favor del actor, calculándose estos intereses



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



desde la fecha de los recibos allegados por el demandado y reconocidos por el actor, y hasta el momento en que se haga efectiva dicha deducción; **5) Confirmar** la sentencia apelada en cuanto impuso las costas del juicio al demandado vencido, a quien también se le imponen las costas de alzada, por haber sido sustancialmente vencido en el trámite recursivo (arts.68, 69 y 274 del C.P.C.C.); **6) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

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

Azul, 19 de Junio de 2024.-

#### AUTOS Y VISTOS:

##### CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1) Confirmar** la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la demanda incoada por Eduardo Enrique Salemme contra Amado Daniel Chahain, al decidir que el contrato fue extinguido por desistimiento unilateral del comitente demandado (art.1261 del C.C.C.N.); **2) Modificar** la sentencia apelada y reducir -equitativamente- el resarcimiento por la utilidad de que se vio privado el profesional, estableciendo el mismo en un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de los honorarios que, por dirección de obra y suplemento por dirección, le hubieran correspondido según el contrato objeto de autos (art.1261, última parte, del C.C.C.N.); **3)**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**Modificar** la sentencia apelada y determinar el monto de condena por la utilidad de que se vio privado el profesional, en la suma de \$ **1.675.654,23**, con más los respectivos intereses desde el día **2/9/2022** y hasta el efectivo pago; **4) Modificar** la sentencia apelada en cuanto a la tasa de interés, disponiendo que al monto de condena se le aplicará la tasa para operaciones de descubierto en cuenta corriente del Banco de la Provincia de Buenos Aires, desde el día **2/9/2022** y hasta el efectivo pago; disponiendo, también, que esa misma tasa de interés se aplicará sobre la suma de \$ **47.640**, que se deducirá del resarcimiento a favor del actor, calculándose estos intereses desde la fecha de los recibos allegados por el demandado y reconocidos por el actor, y hasta el momento en que se haga efectiva dicha deducción; **5) Confirmar** la sentencia apelada en cuanto impuso las costas del juicio al demandado vencido, a quien también se le imponen las costas de alzada, por haber sido sustancialmente vencido en el trámite recursivo (arts.68, 69 y 274 del C.P.C.C.); **6) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

**20297545516@notificaciones.scba.gov.ar**

**20342968962@notificaciones.scba.gov.ar**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 19/06/2024 10:24:30 - PERALTA REYES Victor Mario  
- JUEZ

Funcionario Firmante: 19/06/2024 12:37:54 - LONGOBARDI María Inés -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 19/06/2024 12:58:28 - CAMINO Claudio Marcelo -  
SECRETARIO DE CÁMARA



2 - 71299 - 2023 - SALEMME EDUARDO ENRIQUE C/ CHAHAIN AMADO DANIEL S/  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES\*\*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



236600014003412649

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 19/06/2024 12:58:43 hs.  
bajo el número RS-108-2024 por Camino claudio.