

Expediente: 2171/13

Carátula: **GRIGNOLA JULIO FRANCISCO C/ VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **07/12/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20121487676 - GRIGNOLA, JULIO FRANCISCO-ACTOR

90000000000 - ABASTO TUCUMANO S.A., -DEMANDADO

90000000000 - CENTRAL TUCUMANO S.A., -DEMANDADO

90000000000 - VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, -DEMANDADO

---

**JUICIO: GRIGNOLA JULIO FRANCISCO c/ VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL) . EXPTE. N° 2171/13**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 2171/13



H104127568068

**JUICIO: GRIGNOLA JULIO FRANCISCO c/ VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL). EXPTE. N° 2171/13. SALA II.**

### **SENTENCIA N° 367**

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 06 días del mes de diciembre de 2024 se reúnen los Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala IIa., Dra. M. Soledad Monteros y Dr. Luis José Cossio, para considerar y resolver los recursos de apelación deducidos por el actor Julio Francisco Grignola el 28/07/2023, y la demandada Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. el 11/08/2023, ambos en contra de sentencia del 30/06/2023. Practicado el sorteo de ley y establecido el orden de votación se procedió a la misma con el siguiente resultado: Dr. Luis José Cossio y Dra. M. Soledad Monteros.

#### **El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:**

I. Vienen a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido contra la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV° Nominación de fecha 30/06/2023, que resuelve no hacer lugar a la demanda por regulación de honorarios interpuesta por el actor.

Contra dicho pronunciamiento se alza la parte actora y expresa agravios el 28/07/2023. Manifiesta que la sentencia simplifica el documento presentado por la demandada, atribuyéndolo como contrato de locación de servicios a la inspección de obra, tarea diferente a la dirección técnica de obra y responsabilidad que tiene quien cumple la función.

Sostiene que el actor no se presenta ante el Colegio de Arquitectos y Municipalidad como responsable de la obra en 2010, sino como Director Técnico, proyectista de la Obra encomendada,

suscribiendo todos los planos, los que presentó en Catastro Municipal y otros organismos municipales.

Aduce que el valor de la obra en sí misma aleja toda posibilidad de que quien proyectó, suscribió y presentó con su firma planos de obra ante Colegio de Arquitectos y Municipio firme un convenio por monto sensiblemente inferior al valor real, razonando que ese monto fue por la inspección de obra, y no por el proyecto y su dirección técnica.

Relata que de la documentación agregada surge que su labor no se limitó a la inspección técnica, ya que el inspector no firma planos ni orden de trabajo. Asevera que el inspector de obra controla los planos de construcción y visita las obras para asegurar el cumplimiento de las normas de construcción, mientras que su parte hizo más que eso.

Afirma que el sentenciante no valoró si el convenio era ajustado a derecho, o si respetaba la estipulación de honorarios sugerida por el Colegio de Arquitectos, sus porcentajes o metros cuadrados proyectados. Reitera que todos los planos fueron firmados y presentados por su parte, agregando que resulta absurdo que el Director de Obra sea a la vez el Inspector de Obras de su propia dirección. Postula que el convenio presentado no fue de buena fe, del que se advierte abuso de derecho.

Concluye que la valoración de las cuestiones de hecho se desvían notablemente entre la realidad de la labor profesional de su parte y la tratada por el sentenciante, reconociendo que el pago existió, pero que el presente reclamo es por la Dirección, anteproyecto y el proyecto como autor, por la firma de responsable ante AFIP y el tiempo que se pudieran reclamar daños civiles por la superficie de casi 25000 mts<sup>2</sup>.

Corrido el traslado de ley, el 11/08/2023 contestan los demandados, solicitando el rechazo del recurso, por las razones que allí desarrollan, y a las que me remitiré en tanto amerite la consideración de aquéllas. A su vez, apelan por adhesión la imposición de costas, expresando que el actor conocía el contrato del año 2010, desconoció la renuncia de reclamos y la cancelación total de cualquier deuda, fue contra sus propios actos y violó el principio de buena fe.

Argumenta que no existió complejidad, novedad u otras circunstancias particulares que tuvieran aptitud para generar la convicción en la actora acerca del derecho a accionar que le asistía.

Corrido traslado de ley, el 31/08/2023 contesta el actor, haciendo críticas y referencias a la sentencia en crisis, sin contestar la crítica de costas realizada por los demandados.

El 26/09/2024 pasan los autos para sentencia.

**II. Hechos.** Previo al tratamiento de los recursos de apelación, corresponde efectuar una breve reseña de los hechos expuestos por los litigantes.

La parte actora inicia demanda solicitando la regulación de honorarios profesionales en contra de Vizora Desarrollos Inmobiliarios, Abasto Tucumano S.A. y Central Tucumano. Solicita a fines de la estipulación de sus honorarios, el sorteo de perito arquitecto o ingeniero, para que determine el monto de honorarios que correspondería en razón del ejercicio profesional e intervención como arquitecto, en la confección de “Anteproyecto, Proyecto y Dirección Técnica de la remodelación y ampliación de Centro Comercial ex Mercado de Abasto”.

Manifiesta que fue contratado como arquitecto para la ejecución de “Ante-proyecto, proyecto y Dirección Técnica de la remodelación y ampliación de Centro Comercial ex Mercado de Abasto” por

la razón social Vizora Desarrollos Inmobiliarios, quien tiene como actividad principal la formación de emprendimientos inmobiliarios en varios destinos de Argentina.

Expresa que el Gobierno y la Municipalidad iniciaron la restauración del Ex Mercado de Abasto, y que suscribió con la empresa "Abasto Tucumano S.A." orden de trabajo Serie A, N° 220299. Advierte que quien firma en representación del comitente en su carácter de presidente de Abasto Tucumano S.A., Carlos Alberto Ligato diferirían de las insertas en la Orden de Trabajo en cuestión.

Aduce que la superficie cubierta y semicubierta responde a un total de 20.537 metros cuadrados, y que se pactó verbalmente el pago de honorarios a la finalización de obra, lo que ocurre en octubre de 2012.

Expone que el verdadero actor y operador de la construcción y remodelación del ex mercado de Abasto fue Vizora Desarrollo inmobiliarios, quien participa, organiza y comercializa a través de distintos nombres de fantasía, que la OT no contiene monto estipulado por honorarios, y que las firmas de "orden de trabajo, serie A, N° 22029" fue entre partes bajo premisas del artículo 1198 del C.C., a título oneroso en cuanto a la estipulación de honorarios a convenir al momento de finalizar la obra.

Ofrece prueba documental, solicita el sorteo de un perito arquitecto o ingeniero a fin de determinar valor del trabajo profesional solicitado, inspección ocular y prueba de informes. Invoca la ley N° 5.994 y cc. como aplicables al caso, y solicita que se estipule los honorarios que corresponderían por su intervención profesional en la obra denunciada.

Corrido el pertinente traslado, el 21/05/2014 (fs. 105/125) se presentan las demandadas Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Central Tucumano S.A. y contestan demanda. Niegan los hechos y el derecho invocados en la demanda, y cuentan su verdad de los hechos.

Esgrimen que el ante proyecto y proyecto presentado fueron realizados y facturados a Abasto Tucumano S.A. por el estudio de arquitectura Bodas, Miani, Anger & Asociados, que el desarrollo del proyecto fue encomendado por Abasto Tucumano S.A. a Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., quien subcontrató a COMS (Construction Management Services) para la Dirección de Obra, que el firmante original ante la Municipalidad y el Colegio de Arquitectos fue el Arquitecto Carlos Oddone de COMS, y que la construcción se encargó oportunamente a la constructora CRIBA S.A.

Relatan que a fines del año 2009 se discontinuó el vínculo entre Vizora y COMS, y que la contabilidad de Abasto Tucumano S.A. refleja los pagos que se hicieron oportunamente al Estudio Boda Miani Anger por el ante proyecto y proyecto, a Oddone por su intervención original, a Grignola por el año 2010, y a Valenzuela por sus tareas desde 2011 hasta el final de la obra en octubre de 2013.

Relatan que en febrero/marzo de 2010 Vizora contrató al actor para que siguiera con la tarea que abandonara Oddone, enfocadas al seguimiento y control de la obra, y fue contratado por la prestación total de servicios detallados por el monto "único" descrito en un contrato firmado el 27/01/2010 entre Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. -representada por el Ing. Gustavo Maquirriain-, y el actor, denominado "Contrato por inspección técnica de obra".

Detalla el contenido del contrato, donde el actor declaró conocer: 1) Que el 15/12/2009 Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. presentó ante Abasto Tucumano SRL una oferta de Proyecto y Dirección de Obra por la construcción de un Centro Comercial y Hotel en la calle Miguel Lillo, y la misma fue aceptada; 2) Que el Inspector Técnico de Obra, Sr. Julio Francisco Grignola declara conocer y aceptar los términos y condiciones que le competen de esa carta de oferta presentada; 3)

Que el Director de Obra ante la Municipalidad de Tucumán es el Arq. Julio Francisco Grignola; 4) Que el Sr. Grignola tiene pleno conocimiento y aceptación respecto de que la construcción de las obras estarán a cargo de la empresa que resulte adjudicada una vez concluido el proceso licitatorio; 5) Que el Inspector Técnico de Obra, Sr. Julio Francisco Grignola es un profesional arquitecto diplomado con matrícula profesional otorgada por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Tucumán N° 35873, cuyos aranceles se encuentran pagos al día de la firma del contrato; y 6). Que por razón de la oferta aceptada por Abasto Tucumano SRL, Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebra con el inspector Técnico de obra el contrato que se detalla.

Analiza que el locatario contrató los servicios profesionales del actor a fin de que realice las tareas de Inspección Técnica, Supervisión y administración de las construcciones ubicadas en el predio de Calle Miguel Lillo, y expresa que el actor se comprometió a dirigir la ejecución de las labores, ajustándose a los proyectos elaborados por Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Detalla que el actor debía revisar que la obra se ejecute de acuerdo a la documentación que se le remitía, que se obligaba a proveer en las presentaciones que se requieran su firma como profesional matriculado. Asimismo, se comprometía el actor a poner sus conocimientos y trabajo al servicio del locatario, vigilando que las obras se ejecuten conforme a los planos, proyectos y pliego de condiciones que les serían entregados, debiendo responder ante los organismos municipales, provinciales y nacionales por el debido cumplimiento de las normas y/o reglamentaciones legales aplicables.

En correlato con ello, señalan que se explicitó que “todas las tareas que el Director de Obra, y/o sus asesores, realicen entre la Recepción Provisoria y la Recepción Definitiva de Obra, estarán incluidas en el precio”, fijado como único en la suma de Pesos Trecientos cincuenta y dos mil trescientos (\$352.300) + IVA, pagaderos de acuerdo a planilla que sigue avance y certificado de obra.

Refieren que ese precio incluye la retribución por las tareas preliminares a realizar por el locador desde la firma del contrato, hasta el inicio del convenio del locador, como así también incluye viáticos y todos los demás gastos que directa o indirectamente sean necesarios o convenientes para la ejecución de la obra de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato, encontrándose incluido en el precio el pago al locador de las tareas necesarias para las firmas como profesional en el Colegio de Arquitectos de Tucumán para la presentación del proyecto, como proyectista, Director Técnico de obra y representante técnico de obra, así como ante los otros organismos que así lo requieran, aclarando que los aportes, derechos y sellados correrán por cuenta del comitente.

Remarcan que el plazo de duración se fijó en 20 meses a partir del 1 de febrero de 2010, previéndose situaciones específicas de tareas preliminares, modo de finalización y posibles prórrogas, así como la rescisión anticipada, renunciando el locador a reclamar indemnización alguna en caso que la misma se verificara, debiéndose cancelar los honorarios calculándose en forma proporcional a las tareas efectuadas sobre el monto del precio que corresponda abonar según lo estipulado en el propio contrato.

En ese marco el Sr. Grignola presentó ante el Colegio de Arquitectos la orden de trabajo y superficie de planilla, que fuera suscripta por él el 21/12/2019 y presentada el 19/02/2010.

Razonan que al momento de firmado del contrato de locación, el actor conocía perfectamente la orden de trabajo, donde se incluyó, dentro de sus obligaciones como locador, la presentación de documentación, firma de anteproyecto y proyecto que le fuera entregado por la parte locataria.

Señalan que la relación tuvo algunos inconvenientes y decidieron de común acuerdo suscribir el 29/03/2011 un convenio de rescisión de contrato, cancelación de precio y renuncia de cualquier derecho pendiente que existiere, transcribiendo contenido del instrumento que detalla “Las partes deciden de común acuerdo resolver anticipadamente el contrato, a partir del día de la fecha, dejando constancia de que no corresponde indemnización ni compensación alguna a favor de ninguna de las partes por ninguna cuestión atinente a la terminación del contrato, por lo que ambas renuncian a efectuar cualquier reclamo al respecto. En este acto el Inspector Técnico de Obra recibe la suma de \$44.044,- en pago de las facturas A0001-00000163/164 de \$22.022.- cada una. Con cheque Nro. 82424712, del Banco macro Sucursal S.M. de Tucumán, y la correspondiente retención de ganancias de \$8.256, en concepto de locación de servicios mes de enero y febrero 2011. El Inspector Técnico de Obra declara que una vez percibida la suma en cuestión, no tendrá nada más que reclamar al Locatario por ninguna cuestión derivada o relativa al Contrato, en tanto no se le adeuda ninguna otra suma en concepto de honorarios, reintegro de gastos o en cualquier otro concepto”.

Concluyen que las partes celebraron un contrato de locación que incluía como obligación del locatario la suscripción y presentación de anteproyecto, proyecto y toda otra documentación que resulte necesaria, suficiente y pertinente para la realización de la obra que se pretendía efectivizar en el llamado ex Abasto, de acuerdo a la carta oferta presentada por el locatario a Abasto Tucumán SRL, y que declaró conocer y aceptar, donde se incluyó las obligaciones detalladas, entre las que se enlista la dirección técnica, conviniéndose un precio por la totalidad de dichas obligaciones en los términos de la normativa vigente. Asimismo, las partes rescindieron anticipadamente el vínculo que las unía, cancelándose los emolumentos adeudados hasta esa fecha a favor del locador, el que renunció en forma expresa a cualquier reclamo por cualquier concepto que pudiese corresponder.

Cuentan que en diciembre de 2010 el actor se desvincula del proyecto notificando esa decisión a la Dirección de Catastro y edificación y suscribe el acuerdo de rescisión, razón por la que Abasto Tucumán S.A. coloca nueva orden de trabajo ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán a los efectos de completar la Dirección técnica del 74,77% restante de la obra, la que se formaliza mediante orden de trabajo N° 036708, continuando con el trabajo los arquitectos Valenzuela y Guzmán hasta la finalización de la obra.

Remarcan que el Sr. Grignola tuvo una participación acotada en el proyecto, la que fue remunerada conforme lo acordado por las partes, con expresa renuncia a cualquier reclamo adicional.

Realizan consideraciones jurídicas de la locación de obras, la relación contractual entre las partes, su onerosidad, la prestación efectiva del trabajo realizado, y el precio fijado por honorarios profesionales del actor, el que fue acordado de modo consensual.

Ofrecen prueba documental e informativa, solicitan pericial caligráfica en caso de que el actor desconociera la firma, pericial técnica y contable, y solicitan se aplique la sanción del art. 43 CPCCT Ley N° 6.176.

El 30/06/2014 (fs. 132) se ordena correr traslado de la documental acompañada al actor, quien el 26/08/2014 (fs 134/144) lo contesta. Allí desconoce la documentación presentada, y denuncia que el contrato de inspección de obra del 27/01/2010 es falso, por cuanto no lo firmó. Expone que la rescisión contractual fue el único convenio firmado con el demandado, bajo superioridad, posición y condición dominante labora de Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. ante la falta de pagos convenidos, y que el convenio se contraría a sí mismo porque manifiesta que es inspector de obra, como también director de obra.

Alega que la contestación se refiere a cuestiones ajenas al objeto de esta acción, por cuanto se demanda la estipulación de honorarios por su actividad profesional como arquitecto en la firma y realización del ante proyecto, proyecto y Dirección Técnica de obra en orden de trabajo N° 22029.

Expone que el documento de rescisión anticipada se referiría exclusivamente al saldo de pago por la Dirección Técnica, y no refiere al pago de ante proyecto y proyecto firmado y presentado por su parte. Aduce que la relación contractual hasta la rescisión siempre fue verbal, pues no se había convenido por escrito los honorarios a percibir de la realización del ante proyecto y proyecto, que quedaba su pago para ser cancelado a la finalización de obra.

Resalta que el Arquitecto Oddone presenta proyecto de shopping para el ex Mercado de Abasto, no de remodelación y construcción en el ex Mercado de Abasto, y que el contrato presentado es falso, habiendo sido manipuladas las firmas. Ofrece pruebas de informes, y pericial caligráfica.

El 08/11/2018 (fs. 375/379) se lleva a cabo la audiencia de conciliación proveído de pruebas, y al no comparecer la parte actora, se pospuso para el 28/11/2018 la audiencia de conciliación, proveyéndose las pruebas de las partes. El 28/11/2018 (fs. 381) se realiza la audiencia de conciliación, solicitando las partes pasar a un cuarto intermedio, y el 17/12/2018 manifiestan que no llegaron a acuerdo conciliatorio.

El 18/09/2019 (fs. 401) tiene lugar la segunda audiencia, y atento a la ampliación del plazo probatorio, el 09/10/2019 (fs. 1192) se declara la clausura del término probatorio, y se ponen los autos para alegar. Presentados los alegatos por el actor el 30/10/2019 (fs. 1210/1222) y la parte demandada en igual fecha (fs. 1224/1232), se practica y abona la planilla fiscal, ordenándose el pase a resolver en fecha 16/03/2020 (fs. 1247).

El 30/06/2023 recayó sentencia de primera instancia, la que no hace lugar a la demanda por regulación de honorarios interpuesta por el actor, e impone costas por el orden causado.

Hasta aquí la descripción de los hechos invocados por las partes recurrentes, y los pasos realizados en primera instancia, a los fines de obtener una base fáctica de la cuestión a dilucidar.

**III. Normativa aplicable.** En forma previa a emitir pronunciamiento sobre los puntos materia de agravios, y encontrándose vigente el nuevo Código Civil y Comercial, corresponde considerar cuáles normas rigen el caso traído a decisión del Tribunal, a la luz del art. 7 del ordenamiento citado (de similar redacción a la del art. 3 Cód. Civ. Velezano).

Siguiendo a Kemelmajer de Carlucci, la doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico dañoso (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", 1ª ed., pág. 100, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015).

Desde esta perspectiva, atento a que en autos se inicia demanda el 10/04/2013 reclamando la fijación y regulación de honorarios profesionales por una relación contractual verbal, sin lugar a dudas la responsabilidad es contractual, distinción que resulta conveniente formular atento a lo señalado, sin perjuicio de la unificación de ambos ámbitos de responsabilidad consagrada en el Código Civil y Comercial de la Nación actualmente vigente.

Por lo expuesto, en el caso corresponde aplicar el código velezano en virtud de la fecha en que sucedieron los hechos invocados, de los que se origina las obligaciones reclamadas.

**IV.** Ingresando en el análisis de las cuestiones traídas a decisión, por razones metodológicas corresponde abordar primero el recurso de apelación del actor, y luego el de la demandada.

#### **IV. Recurso de apelación del actor:**

Los agravios centrales del actor giran en torno a: a) la ponderación probatoria de la tarea que llevó a cabo en la obra, manifestando que la inspección de obra es diferente a la dirección técnica de la obra y proyectista, siendo él quien realizó la dirección, anteproyecto y proyecto de los planos, así como la firma y presentación de los mismos ante Catastro Municipal y otros organismos municipales; y b) la falta de valoración del convenio y si resulta ajustado a derecho o respeta la estipulación de honorarios sugerida por el Colegio de Arquitectos.

**IV. a)** De manera liminar, resulta pertinente recordar que en una construcción pueden intervenir diferentes profesionales liberales, particularmente arquitectos e ingenieros, quienes cumplen distintos roles: constructor, proyectista, director de la obra, conductor técnico, representante técnico, entre otros (cfr. López Mesa y Trigo Represas, "Responsabilidad civil de los profesionales", p. 615 y s.s.).

En cuanto a la definición de los roles, calificada doctrina individualiza los distintos sujetos implicados de la siguiente manera:

a) El comitente o dueño de la obra, o locatario en la terminología del C.C. velezano: Es la persona que encomienda o encarga la construcción debiendo abonar por la misma un precio determinado.

b) El constructor, empresa constructora. El constructor es el agente que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras encargadas por el comitente con sujeción al proyecto y al contrato de obra. El artículo 1646 del Código Civil cuando habla del responsable de la obra se refiere al "constructor", entendiéndose también la "empresa constructora".

c) El proyectista es el agente que por encargo del constructor realiza el proyecto de la obra con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente. Es quien planea o proyecta la obra. Es importante señalar que el constructor de la obra puede o no ser ingeniero o arquitecto, pues como definiéramos más arriba el constructor es quien se compromete a realizar la obra con medios humanos propios o ajenos.

d) El director de obra: El director de obra es el agente -necesariamente profesional- que desarrollando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

La dirección de obra constituye la función que el profesional desempeña en representación del comitente, controlando la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto, asesorando en los casos en que aquellos elementos dejan dudas en sus indicaciones, vigilando a la vez la organización y la forma de ejecución de los trabajos de modo que ellos se ajusten a las condiciones prefijadas o a las más convenientes cuando surjan modificaciones obligadas durante su transcurso, y procediendo, entre otras cosas, a la revisión de los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, incluso el ajuste final de los mismos.

e) El conductor técnico de la obra o director de la ejecución de la obra: El conductor técnico es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Es quien realiza la vigilancia técnica de la obra ejercida personalmente por el profesional durante todo el proceso constructivo, controlando la estricta interpretación de la documentación preparada por el proyectista, asegurando que la ejecución o materialización de la misma responda a todas las reglas del arte, efectuando los replanteos, conforme al trazado

proyectado y aprobado, controlando los cálculos de estructura así como la calidad y composición de los materiales de la obra, y cumpliendo con las disposiciones vigentes sobre construcciones (cfr. Mosset Iturraspe, Jorge - Ricardo Luis Lorenzetti (Dir.), "Responsabilidad de los profesionales de la construcción", Ed. Rubinzal-Culzoni, T. 2004-2, pág. 286/288).

Ahora bien, el recurrente argumenta que las pruebas aportadas a la causa demostrarían que cumplió no sólo el rol de inspector técnico de la obra, sino también que realizó la dirección de la obra, el anteproyecto y proyecto de los planos, así como la firma de los mismos y su presentación ante Catastro Municipal y otros organismos municipales, alegando el 26/08/2014 (fs. 134/144) -al momento de expedirse sobre la documental acompañada al momento de contestar demanda- que el contrato acompañado por la demandada de fecha 27/01/2010 es falso por no haber sido firmado por su parte. A su vez, reconoció la rescisión contractual como único convenio firmado por su parte.

Con respecto al desconocimiento del contrato acompañado por la demanda, cabe remarcar que el sentenciante de primera instancia destacó que la perito calígrafo sorteada concluyó que la firmas dubitadas coinciden con las indubitadas del actor, cuestión que no fue objeto de agravios de entidad, por lo que corresponde tener al mismo por auténtico.

Ingresando a su valoración, se destaca que el convenio del 27/01/2010 contiene detalles específicos de la función que se le habría encomendado al actor. Así, manifiesta:

*"3) Que el DIRECTOR DE OBRA ante la Municipalidad de Tucumán es el Arquitecto JULIO FRANCISCO GRIGNOLA";*

*"1.1. El LOCATARIO contrata los servicios profesionales de EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA, a los fines de que efectúe las tareas de INSPECCION TECNICA, SUPERVISION y ADMINISTRACION de las construcciones ubicadas en un predio ubicado en calle Miguel Lillo de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán. EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA, deberá dirigir la ejecución de las laboras, ajustándose a los proyectos elaborados por Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., el cual se integra con los planos, pliego de bases y condiciones y pliego de especificaciones técnicas que elaborados por Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., se entregarán antes del inicio de cada tarea/obra".*

*"1.2.3. Supervisión de las construcciones: EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA supervisará el desarrollo de los Trabajos de los contratistas y/o proveedores, en obra y/o en los talleres o fábricas de los contratistas y proveedores."*

*"1.2.16. Administración de la construcción: EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA se obliga a administrar las actividades de los contratistas y/o proveedores en relación con la Obra, para lo cual: a) EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA elaborará para cada contratista dos libros de obra (. c) EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA realizará la verificación del cumplimiento de la programación de construcción y ocupación."*

*"2.1. El presente contrato tendrá una duración de 20 meses, a partir del 1 de febrero de 2010. Sin embargo previo a la fecha de inicio del contrato EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA deberá realizar tareas preliminares y vistas al predio a solicitud de EL LOCATARIO."*

*"2.3. EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA pondrá sus conocimientos y trabajo al servicio de EL LOCATARIO, vigilando que las obras se ejecuten conforme a los planos, proyectos y pliego de condiciones que les serán entregados."*

*"4.1. EL LOCATARIO pagará a EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA como único precio de este contrato la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS (\$352300.-) + iva, pagaderos de acuerdo a la planilla adjunta que sigue avance y certificado de obra."*

*"4.2. Dentro del precio se encuentra incluida la retribución que percibirá EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA por las tareas preliminares a realizar desde la firma del contrato entre EL COMITENTE y EL LOCATARIO, y hasta el inicio del presente contrato."*

*"4.4. Se encuentran incluidos en el precio las firmas como profesional en el Colegio de Arquitectos de Tucumán para la presentación del proyecto, como proyectista, Director técnico de obra y representante técnico de Obra, así como ante los otros organismos que así lo requieran."*

*“7.2. En caso de rescisión anticipada EL LOCATARIO deberá abonar a EL INSPECTOR TECNICO DE OBRA dentro de los treinta (30) días hábiles inmediatos posteriores a la rescisión, los honorarios por servicios profesionales prestados y no pagados que se calcularán en forma proporcional a los días trabajados sobre el monto del precio que corresponda abonar según lo estipulado en la cláusula 4.1. del presente contrato”.*

En segundo lugar, la rescisión anticipada realizada por las partes el 29/03/2011 detalla: *“(i) Que con fecha 27 de enero de 2010, las Partes celebraron un ‘Contrato por Inspección Técnica de Obra’, en adelante el ‘Contrato’, por el cual el Locatario contrató los servicios profesionales del Inspector Técnico de Obra, a los fines de que efectuara las tareas de INSPECCION TECNICA, SUPERVISION Y ADMINISTRACION de las construcciones ubicadas en un predio ubicado en calle Miguel Lillo de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, de acuerdo a los proyectos elaborados por el Locatario. (ii) Que el Inspector Técnico de Obra ha hecho saber al Locatario, el día 22 de diciembre de 2010 que por cuestiones personales, no se encontraba en condiciones de seguir prestando los servicios para los que ha sido contratado”.*

*“En este estado las Partes celebran el presente ACUERDO en los siguientes términos y condiciones: 1. Las Partes deciden de común acuerdo resolver anticipadamente el Contrato, a partir de día de la fecha, dejando constancia de que no corresponde indemnización ni compensación alguna a favor de ninguna de las Partes por ninguna cuestión atinente a la terminación del Contrato, por lo que ambas renuncian a efectuar cualquier reclamo al respecto. 2. En este acto el Inspector Técnico de Obra recibe la suma de \$44.044.- en pago de las facturas A0001-00000163/164 de \$22.022.- cada una, con cheque Nro. 82424712, del Banco Macro Sucursal S.A. de Tucumán, y la correspondiente retención de ganancias de \$8256, en concepto de locación de servicio mes de enero y febrero 2011. El Inspector Técnico de Obra declara que una vez percibida la suma en cuestión, no tendrá nada más que reclamar al Locatario por ninguna cuestión derivada o relativa al Contrato, en tanto no se le adeuda ninguna otra suma en concepto de honorarios, reintegro de gastos o en cualquier otro concepto”.*

En esa plataforma fáctica, el *aquo* estimó por un lado que el contrato de fecha 27/01/2010 -realizado entre el actor y la demandada Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A.- incluía dentro del precio las firmas del actor como profesional en el Colegio de Arquitectos de Tucumán para la presentación del proyecto, como proyectista, Director técnico de obra y representante técnico de obra, así como ante otros organismos que lo requieran, y por el otro que al momento de la rescisión contractual el actor manifestó que no tenía nada que reclamar por no adeudarse suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto, renunciando a efectuar cualquier reclamo.

Bajo tal óptica, contrario a lo sostenido por el recurrente, la sentencia de mérito consideró que las actividades como firmante del proyecto en el Colegio de Arquitectos de Tucumán, proyectista, director técnico de obra y representante técnico sí se encontraban abonadas, conforme el convenio de rescisión contractual del 29/03/2011.

Y del plexo probatorio rendido en la causa no se evidencia prueba alguna que tienda a desacreditar la autenticidad del convenio -el que fue incluso reconocido por la parte actora-, ni la obligación en cabeza de los demandados de abonar trabajos al actor que no se encontraren incluidos en el convenio referido.

En ese lineamiento, es imperioso destacar que el Arquitecto actor firmó una nota fechada el 22/12/2010 (fs. 58), dirigida a la Directora de Catastro y Edificaciones de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, con el fin de comunicar *“su renuncia y total desvinculación tanto del proyecto como así también de la dirección técnica de la obra de refacción y remodelación del Ex Mercado de Abasto”.*

Asimismo, como bien lo remarca el colega de instancia, el actor acordó con la sociedad demandada Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. en fecha 29/03/2011 no tener nada que reclamar ya que no se adeuda suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto, renunciando a efectuar cualquier reclamo.

En materia de interpretación contractual el art. 1061 del CCCN dispone que *“el contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe”.* Con la interpretación se busca desentrañar el verdadero alcance y sentido de las declaraciones

contractuales.

Lo declarado debe servir para conocer la verdadera intención común, y para analizarla no cabe adentrarse en el fuero interno de cada sujeto, sino investigar los hechos y declaraciones que sirven a las partes y al sentenciante para conocer la "intención común" (cfr. Alterini, Jorge H., Cód. Civ. y Com. Comentado. Tratado Exegético; Ed. La Ley; 3° edi.; T. V; pág. 563). Igualmente, el art. 1064 CCCN establece que las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

La pauta de interpretación que contiene el art. 1064 responde a la idea de que todo acuerdo de voluntades es una unidad, por lo que sus cláusulas deben ser interpretadas armónicamente las unas con las otras y no con un sentido que las excluya o que dé prevalencia a alguna sobre otras, de acuerdo a la conveniencia particular de las partes (Carlos A. Calvo Costa. Cód. Civ. Y Com. Nac.; Ed. La Ley; T II; pág. 109).

A la luz de las pautas de exégesis expuestas, se colige que el actor, sin hacer ningún tipo de reserva, de manera expresa convino con la demandada que no se le adeudaba suma alguna por honorarios o cualquier otro concepto, y ello obliga a concluir que el convenio fue por todos los trabajos que lo vinculó al actor con las demandadas.

El recurrente alega que el presente reclamos es por otras funciones no incluidas en ese convenio, empero explícitamente convino que no se adeudaba suma alguna por otro concepto. En tal contexto, resulta notoria la contradicción en la que pretende sostener sus agravios el recurrente, con lo manifestado en forma anterior por su propia parte, lo que torna aplicable la doctrina de los actos propios.

La doctrina de los actos propios es un principio general de derecho, aplicable en ausencia de otros de expresa solución para el caso que torna inoponible la conducta de un sujeto de derecho cuando es contradictoria con otra anterior, emanada del mismo sujeto. Es aplicable de oficio (por la regla del *iura curia novit*) y sus requisitos son: a) una conducta anterior y otra posterior; b) contradicción entre ambas; c) una perfecta identidad de partes; y d) que el caso no pueda subsumirse en otra institución jurídica con regulación propia (De Luis María Vives, "La doctrina de los actos propios", LL del 14/4/87). La CCCN la. Tuc tiene dicho "En virtud de la doctrina de los actos propios resulta inadmisibile que alguien desconozca sus propias actuaciones en el juicio, lo que sería atentar contra la seguridad jurídica" (*in re* "Paliza c/ Aráoz" del 12/08/1985, ídem "Mena c/ Aberturas Aurora y/o Luis A. Herrera s/Cobro ordinario" 15/09/1986, y más recientemente "Mellace c/ Romero s/Daños", fallo del 26/06/1990).

Esta construcción jurídica es a la que se recurre para rechazar pretensiones contradictorias con la conducta pasada del pretensor, cuando ellas contrarían la buena fe o vulneran la confianza que se depositó en dicha conducta. Al proteger de este modo a la contraparte y a los terceros ante tales cambios de actitud, se ampara la buena fe, así como la regularidad y confiabilidad del tráfico jurídico (cfr. arg. CSJT. en sent. N° 349 del 11-05-2000, *in re*: "Alderete Raúl Alberto vs. Municipalidad de Monteros s/ Nulidad de Acto Administrativo).

A su vez, esta doctrina es aplicable al derecho procesal cuando se advierte falta de coherencia entre el comportamiento anterior y el actual; cuando hay una incompatibilidad manifiesta en las sucesivas conductas del sujeto litigante. Así, el recurrente no puede pretender volver sobre sus actos y mutar lo manifestado anteriormente, sin violentar la doctrina de los actos propios.

De ello resulta forzoso concluir que todas las tareas efectuadas con anterioridad al acuerdo resolutorio del 29/03/2011 se encuentran contempladas en el precio allí fijado, sin haber acreditado el actor que haya realizado tareas a favor de las demandadas en forma posterior a esa fecha.

Ante lo expuesto, corresponde rechazar el agravio en tratamiento.

**IV. b)** En lo atinente a la falta de valoración del convenio, y si el mismo resulta ajustado a derecho o respeta la estipulación de honorarios sugerida, tampoco le asiste razón al recurrente.

En efecto, conforme lo advierte la perito Abella Lazarte (fs. 491), los honorarios profesionales están desregulados por la ley N° 6.508, la que en su artículo 2 dispone: *“Los profesionales percibirán sus honorarios de sus clientes representados, patrocinados, asistidos o comitentes, conforme al monto que pacten en convenio que deberá comunicarse y registrarse en la entidad profesional respectiva. En ausencia de convenio formalmente instrumentado, la determinación de honorarios se efectuará”*. El artículo 1 de la ley N° 6.508 delimita el ámbito de aplicación, donde se encuentra incluida la ley N° 5.994, que reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitecto. A su vez, el art. 1.627 del Código Civil -aplicable al caso- en su parte pertinente dispone: *“( ) Las partes podrán ajustar libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales”*.

Además, como bien lo indica el magistrado de primera instancia, las partes de común acuerdo tienen la posibilidad de rescindir el vínculo contractual, facultad expresamente prevista en el art. 1200 de C.C.

Al respecto, autorizada doctrina ha sostenido que “las partes pueden, de común acuerdo, en un contrato aún no agotado por cumplimiento, rescindir las relaciones jurídicas antes creadas, sean éstas creditorias, reales o intelectuales. ( ). Por el acuerdo de partes el contrato se rescinde; es la figura del *contrarius consensus* o del “*distracto*”. La autonomía de la voluntad posibilita este medio extintivo, sin que se violenten las normas imperativas” (MOSSET ITURRASPE, Jorge – Miguel A. PIEDECASAS (dir), *Código Civil Comentado – Contratos Parte General*, Ed. Rubinzal-Culzoni, pág. 411).

De la correcta hermenéutica de los artículos citados, se colige que las partes pueden pactar libremente el valor de los servicios requeridos, tal como lo hicieran en el contrato de fecha 27/01/2010. Ahora bien, durante el transcurso del contrato que los vinculaba, las partes de mutuo acuerdo decidieron rescindir el contrato que las unía, y establecer las obligaciones emergentes de esa relación truncada en fecha 29/03/2011. Ello evidencia que lo actuado entre ambas partes no se contrapone a ninguna disposición de orden público, ni resulta un actuar ilícito, por lo que resulta ajustado a derecho.

Con respecto a la diferencia entre lo pactado por las partes y la estipulación de honorarios sugerida, ya señalé que las partes podían pactar libremente. Asimismo, la estipulación de honorarios sugerida por la perito Abella Lazarte fue estimada a valores de Marzo 2019, sobre la totalidad de los metros de construcción -audiencia del 18/09/2019, hs. 10:24:27 en adelante-, mientras que la rescisión por mutuo acuerdo fue realizada el 29/03/2011, y de las probanzas de autos surge de manera manifiesta que al momento de la rescisión la obra no se encontraba concluida. En efecto, tanto la nota suscripta por el actor de fecha 22/12/2020, como las declaraciones testimoniales de los Sres. Javier Tombesi y Raúl Armando Gómez Urrutia, surge de manera prístina que la obra no se encontraba concluida al momento del *distracto* de las partes y el consiguiente cese de intervención del actor.

En suma, ante la posibilidad de las partes de pactar libremente los emolumentos correspondientes al trabajo realizado del actor, el acuerdo rescisorio del 29/03/2011 -que no fuera cuestionada su autenticidad por el actor-, y la orfandad probatoria de causal que demuestre la existencia de vicios en la voluntad del actor al momento de firmar, o que enerve la fuerza vinculante del contrato, no

queda más que rechazar el presente agravio.

#### **V. Recurso de apelación de la demandada Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A.:**

La codemandada se agravia de la imposición de costas impuestas en la causa.

Nuestro ordenamiento procesal adhiere a un principio corriente en la legislación argentina y cuyo fundamento reside en el hecho objetivo de la derrota (art. 105 del CPCCT Ley N° 6.176 aplicable al caso, y en igual sentido art. 61 del CPCCT Ley N° 9.531), como excepción admite el apartamiento de tal regla y la imposición de costas en el orden causado, cuando el juez considere que hay mérito para ello.

Este mérito suele justificarse en la existencia de "razón probable o fundada para litigar", que se presenta cuando la parte ha podido creer con fundamento que la acción podía ser viable.

Lino Palacio expresa que la existencia de "razón fundada para litigar" constituye una fórmula provista de suficiente elasticidad que resulta aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito (Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", Tomo III, pág. 373, Ed. Abeledo Perrot, Bs.As).

Como bien lo sostiene el sentenciante, Alsina advierte que en este tipo de supuestos lo que en realidad se toma en consideración es la buena fe del vencido, apartándose del criterio objetivo de la derrota (Alsina, Hugo, "Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial", Ediar 1965, T. IV, pág. 547/548).

Por ello, se ha entendido, que la razón probable para litigar no constituye motivo suficiente para eximir del pago de las costas al litigante vencido, sino sólo en casos verdaderamente excepcionales (Loutayf Ranea, Roberto; "Condena en costas en el proceso civil", Ed. Astrea, pág. 79).

En el caso de autos, dadas sus especiales características, se valora que la postura asumida por el actor tiene respaldo suficiente en elementos objetivos.

La cuestión debatida en autos fue de compleja dilucidación. La complejidad de las distintas tareas encomendadas al Arquitecto, los roles cumplidos por el actor, la envergadura de la obra, la cantidad de profesionales involucrados, son situaciones objetivas de las que se infiere que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito.

En virtud de ello, elementales razones de equidad, aconsejan abandonar el principio objetivo de la derrota en el caso particular, y confirmar la imposición de costas de primera instancia por el orden causado (art. 105 inc. 1 CPCCT Ley N° 6.176), por lo que se rechaza el agravio.

**VI.** En mérito a todo lo expuesto, conforme los argumentos que anteceden, propicio rechazar los recursos de apelación deducidos por el actor y la demandada en contra de la sentencia del 30/06/2023, y en consecuencia confirmar la sentencia de grado, con los argumentos aquí expuestos.

**VII.** En referencia a las costas de los recursos intentados, corresponde imponer las del recurso de apelación del actor a su cargo en virtud del principio objetivo de la derrota, mientras que las del recurso de la demandada Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. en el orden causado, atento a las particularidades que conlleva la razón valedera para litigar, y cómo se decide (art. 62 CPCCT Ley N° 9.531).

En tal sentido mi voto.

**La Sra. Vocal Dra. M. Soledad Monteros dijo:**

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. preopinante, voto en igual sentido.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede,

**RESOLVEMOS:**

**I.- NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por el actor **JULIO FRANCISCO GRIGNOLA** contra la sentencia del 30 de junio de 2023, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios.

**II.- NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la demandada **VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.** contra la sentencia del 30 de junio de 2023, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios.

**III.- COSTAS** de Alzada conforme se consideran.

**IV.- RESERVAR** honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**LUIS JOSÉ COSSIO     M. SOLEDAD MONTEROS**

**Actuación firmada en fecha 06/12/2024**

Certificado digital:

CN=GRUNAUER Lucia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27242002933

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:

CN=MONTEROS María Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.