

Expediente: **2171/13**

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

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/07/2023 - 00:00**

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

27186007935 - VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, -DEMANDADO

90000000000 - ABASTO TUCUMANO S.A., -DEMANDADO

27186007935 - CENTRAL TUCUMANO, -DEMANDADO

20121487676 - GRIGNOLA, JULIO FRANCISCO-ACTOR

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

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 2171/13



H104044843380

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

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA IVa. Nom.

Sentencia N° _____ Año: 2023

San Miguel de Tucumán, 29 de junio de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "GRIGNOLA JULIO FRANCISCO C/ VIZORA DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)" y de los que

RESULTA:

Que a fs. 17/19 la parte actora, con patrocinio letrado de Juan Carlos López Márquez, inicia demanda solicitando regulación de honorarios profesionales contra la razón social Vizora

Desarrollos Inmobiliarios, Abasto Tucumano S.A. y Central Tucumano. Solicita, a los fines de la estipulación de honorarios, sorteo de perito arquitecto o ingeniero, con intervención del Colegio de Arquitectos de Tucumán, para que determine y dictamine monto de honorarios que correspondería en razón del ejercicio profesional e intervención como arquitecto en la confección de “Ante-proyecto, Proyecto y Dirección Técnica de la Remodelación y Ampliación de Centro Comercial Ex Mercado de Abasto”.

Fundamenta la demanda en el art. 14 inc. 1, Ley 5994, ccdtes. y modificatorias, y cita dicha norma.

Expresa 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. Que la actividad principal de esta última es la formación de emprendimientos inmobiliarios en distintos puntos del país, lo que cumple formando sociedades con diversos nombres de fantasía.

Relata que en la provincia, el gobierno y la municipalidad iniciaron la restauración del Ex Mercado de Abasto; y, actualmente, funciona un hotel de la cadena Hilton, un casino y 20 locales comerciales, sucursal de Banco Macro y patio de comidas. La obra se inicia como “Abasto” y la empresa comitente respondía al nombre de fantasía “Abasto Tucumano S.A.”, con quien suscribió “Orden de Trabajo Serie A, N° 22029”. Así es presentada en el Colegio de Arquitectos de Tucumán y en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, propietaria del predio donde se realizó el emprendimiento.

Advierte a la presentación de la demanda que quien firma en representación del comitente en su carácter de presidente de Abasto Tucumano S.A., Carlos Alberto Ligato, diferirían una de otra de las insertas en la Orden de Trabajo en cuestión. Indica que Ligato no la firmó en su presencia y a la presentación de la OT faltaba completar con su firma.

Señala que durante la ejecución de la obra se cambia el nombre de fantasía “Abasto Tucumano S.A.” por el de Central Tucumano.

Indica que la superficie cubierta y semi-cubierta tiene un total de 20.537 m², ampliándose a 22660 m² construidos.

Afirma que pactó verbalmente el pago de honorarios a la finalización de la obra, ocurrido en octubre de 2012, y reclamado el pago de los mismos, es negado.

Luego sostiene que el verdadero actor y operador de la construcción y remodelación del ex mercado de Abasto fue Vizora Desarrollos Inmobiliarios, quien participa, organiza y comercializa a través de distintos nombres de fantasía, siendo su cara visible la Sra. Milagro Brito. Expone que quien contrata sus servicios es el Ing. Maquirriain, quien sería uno de los dueños de Vizora y quien comercializó Abasto Tucumano SA, luego “Central Tucumano”, siendo el firmante de la OT Carlos Alberto Ligato. Indica que la OT presentada en el Colegio de Arquitectos, que no tiene monto por honorarios, no permite que sólo una de las partes fije monto en tal concepto para el cobro de deuda reclamada por el mismo. Asevera que las firmas de la OT n° 22029 fue entre partes bajo premisas del art. 1198 CC, a título oneroso en cuanto a la estipulación de honorarios, a convenir a la finalización de la obra con consentimiento de partes. Expresa que en el reverso de la Orden de Trabajo se indica que el proyecto de obra es del arquitecto, como también la responsabilidad civil por 10 años, por daños futuros en la obra o a terceros.

Ofrece pruebas, requiere el sorteo de un arquitecto o ingeniero para determinar el valor del trabajo profesional. Cita normativa y solicita la estipulación de honorarios por su labor profesional en la

confección de Ante proyecto, Proyecto y Dirección Técnica de la remodelación y ampliación de Centro Comercial Ex Mercado de Abasto contra la razón social Vizora Desarrollos Inmobiliarios, Abasto Tucumano S.A. y Central Tucumano.

A fs. 23 se agrega acta de cierre de mediación, la que concluye por incomparencia injustificada de los requeridos. A fs. 25 se dispone el cambio de carátula por los motivos allí referidos. A fs. 31 se ordena el traslado de la demanda.

Corrido el traslado pertinente, a fs. 105/125 se presentan las co-accionadas Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Central Tucumano S.A., por intermedio de su letrada apoderada Inés de los Angeles Yamúss, y contestan demanda, solicitando su rechazo, con costas. Niegan los hechos y el derecho invocado por la contraria. Exponen que las tareas que requería el inmueble para su puesta en valor se encuentran en el “Proyecto Arquitectónico del Centro Cultural, Comercial y Administrativo El Abasto”, que fue concesionado a Abasto Tucumano S.A. en el marco de las disposiciones del pliego aprobado por ordenanzas y decretos que mencionan de adjudicación de la propuesta económica y financiera que obra en el expediente que citan y ofrecen como prueba.

Manifiestan que el ante proyecto y proyecto presentado fue realizado y facturado a Abasto Tucumano S.A. por el Estudio de Arquitectura Bodas, Miani, Anger & Asoc Arquitectos (domiciliados en CABA). Que el desarrollo del proyecto fue encomendado por Abasto Tucumano S.A. a Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., que en su momento subcontrato a COMS (Construction Management Services) para la Dirección de Obra. En base a tal contratación, el firmante original ante la Municipalidad y el Colegio de Arquitectos fue el Arq. Carlos Oddone de COMS. Los planos originales del proyecto están firmados por Oddone y la construcción se encargó a la constructora CRIBA S.A.

Exponen que a fines de 2009 se discontinuó el vínculo entre Vizora y COMS, por lo que se desvinculó del proyecto al Arq. Oddone, habiendo presentado formularios de renuncia ante el Colegio de Arquitectos. Que la contabilidad de Abasto Tucumano S.A. refleja los pagos efectuados al Estudio Boda Miani Anger por 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 2013.

Que Abasto Tucumano S.A. cambió su razón social a Central Tucumano S.A., por las razones que invoca, cumpliendo la normativa, sin que exista actuación de organismos con nombre de fantasía.

Expresan que comenzaron tratativas con el hoy actor hasta que en febrero/marzo de 2010 Vizora contrató a Grignola para seguir con la tarea dejada por Oddone, enfocada al seguimiento y control de la obra. Por ello, Grignola se presentó ante el Colegio de Arquitectos y la Municipalidad como responsable de la obra a principios de 2010. Señala que fue contratado por la prestación de servicios detallados, por el monto único descripto en dicho contrato, el que acompaña. Que el 27/01/10 se suscribió entre Grignola y Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., representada por el Ing. Gustavo Maquirriain, un contrato de locación denominado “CONTRATO POR INSPECCION TECNICA DE OBRA”; y hacen referencia a cuestiones que en el instrumento el ahora actor declara conocer. Y que de las declaraciones efectuadas surge el rol de cada sociedad, las que no utilizan nombres de fantasía.

Luego siguen con el análisis del contrato, exponiendo que el locatario contrató los servicios profesionales de Grignola para que realice tareas de inspección técnica, supervisión y administración de las construcciones ubicadas en un predio sito en calle Miguel Lillo, de esta ciudad; para lo cual el actor se comprometió a dirigir la ejecución de las labores 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 efectuados por la firma citada, que le fueron entregados. En el acuerdo se describen las tareas encomendadas, sin que la enunciación

sea taxativa, debiendo el locador -Grignola- revisar que la obra se ejecute de acuerdo a la documentación que se le remite, cumpliendo con la normativa aplicable, como también las actividades de administración que la obra conlleva. Indican además que el locador se obliga a proveer, en las presentaciones que se requiera, su firma como profesional matriculado, quien se encuentra habilitado según exponen. Señalan que de acuerdo al punto 2.3., el locador pondrá sus conocimientos y trabajo al servicio del locatario, cuidando que las obras se ejecuten según los planos, proyectos y pliego de condiciones que le serán entregados, debiendo responder por el cumplimiento de las normas vigentes.

Advierten que todas las tareas que el director de obra y/o sus asesores realicen entre la recepción provisoria y la recepción definitiva de la obra estarán incluidas en el precio. Y que el precio por las tareas contratadas se fijó, a favor del locador y a cargo del locatario, como único, en la suma de pesos trescientos cincuenta y dos mil trescientos (\$ 352.300.-), más IVA, pagaderos de acuerdo a planilla que sigue avance y certificado de obra. Sostienen que ese precio incluye la retribución por las tareas preliminares a realizar por el locador, desde la firma del contrato entre el comitente y el locatario y hasta el inicio del convenio con el locador, incluyendo viáticos y gastos, salvo los excluidos. Además convinieron que en el precio está incluido 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 otros organismos que lo requieran, aclarando que los aportes, derechos y sellados corren por cuenta del comitente.

Señalan que el plazo de duración se fijó en 20 meses, desde el 01/02/10, previendo situaciones de tareas preliminares, modo de finalización y prórrogas. Además previeron la rescisión anticipada en cláusula séptima, renunciando el locador a reclamar indemnización alguna en caso que la misma se concretara, debiendo cancelarse los honorarios en forma proporcional al trabajo efectuado sobre el monto del precio estipulado en el acuerdo.

Manifiestan que en ese marco el ahora actor presentó ante el colegio de arquitectos la orden de trabajo y planilla de superficie por él suscripta el 21/12/09, presentada el 19/02/10. Entonces, al momento de firmado el contrato el actor conocía el instrumento suscripto entre las partes denominado orden de trabajo, y expresamente se incluyó dentro de sus obligaciones como locador, la presentación de documentación, firma de anteproyecto y proyecto que le fue entregado por la locataria.

Sostienen que la relación tuvo algunos inconvenientes y las partes decidieron de común acuerdo, basado en la manifestación del locador de no poder realizar la tarea por motivos personales, suscribir un convenio (con certificación de firmas) de rescisión de contrato, cancelación de precio y renuncia de cualquier derecho pendiente que existiere, lo que ocurrió el 29/03/11, antes del vencimiento del contrato. Seguidamente hacen referencia a dicho instrumento y mencionan lo convenido en el mismo, resaltando que las partes de común acuerdo deciden resolver anticipadamente el contrato, sin que corresponda indemnización ni compensación a favor de alguna de ellas, renunciando a efectuar cualquier reclamo; asimismo, que el inspector técnico de obra declara que percibida la suma allí aludida no tendrá más que reclamar al locatario por ninguna cuestión relativa al contrato, ya que no se le adeuda otro monto por honorarios, gastos u otro concepto.

En conclusión, expresan, las partes celebraron contrato de locación, que incluía como obligación la suscripción y presentación de anteproyecto, proyecto y documentación necesaria, para la realización de la obra en el ex abasto según la carta oferta presentada por el locatario a Abasto Tucumán SRL, que declaró conocer y aceptar. Se incluían también otras obligaciones detalladas entre las que

estaba la dirección técnica. Se convino un precio por la totalidad de las obligaciones. Luego rescindieron anticipadamente el vínculo, cancelándose los emolumentos adeudados hasta esa fecha, renunciando a cualquier reclamo por cualquier concepto.

Señalan que en diciembre de 2010 el arquitecto Grignola se desvincula del proyecto, notificando la decisión a la Dirección de Catastro y suscribe el acuerdo de rescisión, por lo que Abasto Tucumán S.A. coloca nueva orden de trabajo ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán para completar la dirección técnica del 74,77% restante de la obra, lo que formaliza mediante orden de trabajo 036708 y planilla de superficie. Y el arquitecto Grignola entrega la documentación al nuevo responsable de la obra. Por la desvinculación de aquél, el arquitecto Valenzuela estuvo a cargo de la dirección y seguimiento, junto con el arquitecto Guzmán, hasta la finalización de la obra. Por ello, indican que Grignola tuvo una acotada participación en el proyecto, la que fue remunerada según lo acordado, con renuncia a cualquier reclamo adicional, cumpliendo el actor en forma parcial los compromisos asumidos en el contrato de locación, debiendo ser completados por otro profesional. Por lo señalado -dicen- la presente acción es un dispendio jurisdiccional.

Hacen mención a la locación de obra, citan doctrina, refieren a los caracteres de la locación. Manifiestan que la actora pretende acreditar la relación contractual con la accionada a través de orden de trabajo, planilla de superficie y planos presentados, olvidándose de la existencia de un contrato de locación entre las partes, convenio de rescisión y pagos recibidos. Señalan que el precio fijado como contraprestación se encuentra en el contrato; y que además suscribieron un contrato de desvinculación, pago de saldo adeudado y renuncia de derechos por todo concepto, lo que resulta viable de acuerdo al art. 1627 CC, exponiendo las condiciones que deben cumplirse, y resaltando -por último- que las partes renunciaron a reclamo derivado de cualquier concepto. Además señalan que la pretensión de cumplimiento sólo puede ser receptada cuando el accionante acredite la ejecución de sus obligaciones, y citan fallo.

Respecto al precio, indican que el mismo no fue fijado unilateralmente, sino acordado por las partes y plasmado en el contrato, como también su reajuste por rescisión anticipada. Señalan que según Ley 24432 los honorarios se encuentran desregulados, pudiendo las partes pactar los mismos, citando normativa y jurisprudencia; y hacen mención a la posibilidad y facultad de las partes de convenir el precio de los servicios sin ajustarse a escalas, por lo que si está convenido hay que ajustarse a ello, según art. 1197 C.C., teniendo plena vigencia la libertad de las partes para acordarlo. Por ello, aseveran que los honorarios pactados se encuentran cancelados en su totalidad, conforme se desprende del convenio rescisorio; ergo, la pretensión de determinación de honorarios debe ser rechazada.

Ofrecen pruebas, piden se aplique la sanción prevista en el art. 43 por ocultar información la contraria, formulan reserva y solicitan el rechazo de la demanda, con costas.

A fs. 132 se tuvo por contestada la demanda por parte de Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Central Tucumano S.A., ordenándose traslado a la contraria.

Corrido el pertinente traslado, a fs. 134/144 lo contesta la parte actora, impugnando por falso el contrato del 27/01/10 y desconociendo la documentación que menciona. Asimismo, denuncia la falsificación del contrato de inspección de obra por no haberlo firmado. Hace referencia a otro contrato por él suscripto el 25/03/07, y dice que se habría modificado, por medio mecánico o informático, e insertado su firma -con otro color- y sello en el documento presentado con la contestación, agregándose cláusulas y frases a este último, destacando que un inspector técnico de obra no firma planos de proyectos de arquitectura por no estar previsto. Señala que nunca viajó ni estuvo en CABA el 27/01/10.

Sostiene que la rescisión contractual fue el único convenio firmado con el demandado, bajo superioridad, posición y condición dominante laboral de Vizora Desarrollos Inmobiliarios SA, en razón de la falta de pagos convenidos; y que no se firmó ningún otro documento antes.

Manifiesta que Vizora SA no estaba en condiciones de designar por convenio un profesional de la construcción para la inspección de obra, por estar legalmente impedido, citando normativa. Argumenta que dicha tarea estaba a cargo del Ministerio de Desarrollo Productivo y de la Municipalidad; que la empresa no puede designar inspector técnico para controlarse a sí misma; que quien firma el ante proyecto, proyecto y dirección técnica ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán es el autor intelectual de su presentación y responsable. Señala que el convenio se contraría a sí mismo porque manifiesta que es inspector de obra, como también director de obra.

Luego resalta que la contestación de demanda responde a circunstancias ajenas al objeto de la acción, no planteadas ni reclamadas, y que considera que su participación es desde el 27/01/10, lo que niega, exponiendo que sus servicios son registrados en los pagos desde 2007.

Expresa que la demanda concretamente solicita 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 22029.

Afirma que el documento de rescisión anticipada referiría sólo al saldo de pago de la dirección técnica, no al pago de ante proyecto y proyecto firmado y presentado por él. Que la relación contractual hasta la rescisión siempre fue verbal, no habiendo convenio escrito por la tarea profesional desarrollada en cuanto honorarios por la realización del ante proyecto y proyecto, quedando su pago para ser cancelado a la finalización de obra. Y a la fecha de la demanda no fueron abonados.

Dice que el arq. Oddone -socio de Maquirriain- presenta proyecto de shopping para el ex Mercado de Abasto, no de remodelación y construcción en el ex Mercado de Abasto, por lo que yerra la contraria al citar a dicho profesional, ya que el proyecto de shopping difiere del ejecutado. Que la demandada incurriría en estafa procesal, por lo que se dio inicio a acciones penales contra Maquirriain, firmante del presunto convenio de Inspección Técnica de Obra.

Luego hace referencia al verdadero convenio y dice que en marzo de 2007 Maquirriain le entrega un modelo de contrato de co-dirección de obra con espacios sin completar para que los llene, formulando manifestaciones en relación a dicho acuerdo, el que firmó. Asevera que el citado instrumento responde en la forma, espacios, lugar de firma y sello con el presentado en autos, más éste último es falso y nunca lo firmó. Seguidamente expone las diferencias en las firmas y sellos plasmados en ambos, indicando que pudieron ser plasmados por medios mecánicos o informáticos, como también que hayan sido manipuladas para la confección del falso documento, por lo que el demandado incurriría en delito. A continuación ofrece pruebas.

A fs. 146 la parte accionada se opone a la agregación de nueva documental que no haya sido adjuntada con la demanda.

A pedido del actor, mediante providencia del 22/12/14 (fs. 151) se tiene por decaído el derecho a contestar demanda por parte de la firma co-accionada Abasto Tucumano SA. Asimismo, se declara a esta última en rebeldía. Notificado de ello, la letrada Yamúss impugna el decisorio (fs. 169/172), argumentando el cambio de nombre de la sociedad Abasto Tucumano SA, siendo ahora denominada Central Tucumano SA, conforme lo expuesto en la contestación. Sustanciado el recurso, el 17/06/15 (fs. 188) se resuelve no hacer lugar a la revocatoria y conceder la apelación, sin perjuicio que el planteo efectuado sea valorado en definitiva, según lo considerado. Así también lo

estima el Superior (fs. 258), rechazando la apelación y compartiendo el criterio que la cuestión sea valorada en definitiva. Mediante resolución de fs. 317 se declara la nulidad de oficio de la providencia de fs. 266, ordenando la reapertura de plazos y la apertura a pruebas, en los términos y por las consideraciones allí indicadas, lo que fue confirmado por la Excma. Cámara (fs. 362).

El 26/10/18 (fs. 368), en virtud de lo dispuesto por Acordada 1079/18, la Proveyente hace saber a las partes la implementación de plan de trabajo en el presente juicio, estableciendo el plazo para ofrecer pruebas, entre otras cuestiones. Además se convoca a audiencia de conciliación y proveído de pruebas, debiendo formularse allí los planteos pertinentes a dicha etapa procesal, quedando precluida la posibilidad de efectuarlos luego, lo que será sustanciado y resuelto en la audiencia, haciéndose conocer que la misma se celebrará con quien se presente. También se indican las actuaciones a realizarse. Notificada la providencia, el actor pide nueva fecha para la audiencia (fs. 373) por el motivo que menciona. Mediante decreto del 05/11/18 (fs. 374) se fija nueva fecha para la audiencia de conciliación, lo que no fue cuestionado. El 08/11/18 (fs. 375/379) se lleva a cabo la audiencia, compareciendo sólo la letrada Yamúss, por la parte demandada. Se proveen las pruebas ofrecidas por ambas partes. Se fija fecha para la segunda audiencia, en la que se producirán las pruebas que se mencionan, como también tendrán lugar las aclaraciones, etc. Acto seguido la letrada citada plantea revocatoria en contra de lo proveído respecto a las pruebas allí indicadas, lo que se resuelve en ese momento y a lo cual cabe remitirse por cuestiones de brevedad. El 28/11/18 (fs. 381) se lleva a cabo la audiencia de conciliación, acordando las partes pasar a un cuarto intermedio con suspensión de plazos. El 17/12/18 (fs. 381), día fijado para la audiencia de conciliación, comparecen las partes y manifiestan que no llegan a ningún acuerdo conciliatorio, por lo que se reabren los términos y se suspende la segunda audiencia, debiendo el interesado solicitar fecha. En ese acto se notifican.

A fs. 396 se presenta Estela Jacqueline López, sin revocar poder, y solicita intervención como apoderada de Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., otorgándosele participación en tal carácter.

Mediante proveído del 28/08/19 (fs. 401) se fija el día 18/09/19 para que tenga lugar la segunda audiencia, registrada por sistema de videograbación, la cual se lleva a cabo en esa fecha con asistencia de las partes. Atento a que dicha audiencia se dispone ampliar el término probatorio por 10 días, el 09/10/19 (fs. 1192) se declara la clausura de dicho plazo, acumulándose los cuadernos de pruebas allí mencionados, los que corren agregados a partir de fs. 404. Asimismo, se ponen los autos para alegar, incorporándose estos últimos a fs. 1209/1231. Encontrándose abonada la planilla fiscal y notificado el pase a resolver, los autos se hallan en condiciones de ser resueltos.

El 11/02/21, ante la vacancia de Magistrado en el Juzgado, se elevan los autos al Superior para sortear el juez que entenderá en la presente causa. El 25/02/21 se asigna la causa a la Sra. Jueza Civil en Doc. y Loc. de la 9° Nominación para el dictado de la sentencia definitiva. Dicha Magistrada se inhibe de entender en la misma y ordena su remisión al Superior, por los motivos expuesto el 22/03/21. El 20/04/21 se asigna el expediente, al fin antes indicado, a la Sra. Jueza Civil en Doc. y Loc. de la 1° Nominación; quien ordena, el 31/05/21, hacer conocer a las partes que entenderá para dictar sentencia. Tal providencia no se notifica por los motivos indicados el 01/06/21. El 15/10/21, dispongo hacer conocer a las partes que entenderé en autos, librándose las correspondientes notificaciones y quedando a disposición cédula ley. A pedido de la letrada López, ordeno notificar por carta documento el proveído de fecha 15/10/21 a la codemandada ABASTO TUCUMANO SA, a instancia del interesado. Luego, el 17/08/22 la actora peticiona una audiencia de avenimiento, pedido receptado favorablemente, según lo dispuesto el 18/08/22, y convoco a las partes a una audiencia, la que tiene lugar el 14/09/22. En la misma, las partes acuerdan pasar a un cuarto intermedio para el día 06/10/2022. En esta fecha, nuevamente de común acuerdo pasan a cuarto intermedio para el día 24/10/2022. Finalmente, el 20/10/22, las partes manifiestan no haber arribado a ningún acuerdo. A pedido del actor, el 04/05/23 pasan los autos a resolver; y

CONSIDERANDO:

Que la actora demanda la regulación de honorarios profesionales contra Vizora Desarrollos Inmobiliarios, Abasto Tucumano S.A. y Central Tucumano. Para ello, pide el sorteo de perito arquitecto o ingeniero que determine los honorarios que correspondería por su intervención como arquitecto en la confección de “Ante-proyecto, Proyecto y Dirección Técnica de la Remodelación y Ampliación de Centro Comercial Ex Mercado de Abasto”.

Como fundamento, expone que fue contratado como arquitecto por Vizora Desarrollos Inmobiliarios, para la ejecución de “Ante-proyecto, Proyecto y Dirección Técnica de la Remodelación y Ampliación de Centro Comercial Ex Mercado de Abasto”. Y que dicha firma crea emprendimientos inmobiliarios a través de sociedades con nombres de fantasía.

Expresa que el gobierno y la municipalidad iniciaron la restauración del Ex Mercado de Abasto. Actualmente, funciona un hotel, casino y locales comerciales. La obra se inicia como “Abasto” y la empresa comitente respondía al nombre de fantasía “Abasto Tucumano S.A.”, con quien suscribió “Orden de Trabajo Serie A, N° 22029”. Así fue presentada en el Colegio de Arquitectos de Tucumán y en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, propietaria del predio. Durante la ejecución de la obra “Abasto Tucumano S.A.” cambia el nombre de fantasía por el de Central Tucumano. Hace mención a la superficie cubierta y semi-cubierta, y los metros cuadrados construidos.

Afirma que pactó verbalmente el pago de honorarios a la finalización de la obra, ocurrido en octubre de 2012, y reclamado dicho pago, le es negado.

Sostiene que el verdadero actor en la construcción y remodelación del ex Abasto fue Vizora Desarrollos Inmobiliarios, quien participa, organiza y comercializa a través de distintos nombres de fantasía, siendo su cara visible la Sra. Milagro Brito. Quien contrata sus servicios es el Ing. Maquirriain, quien sería uno de los dueños de Vizora y quien comercializó Abasto Tucumano SA, luego “Central Tucumano”, siendo el firmante de la OT Carlos Alberto Ligato. Indica que la OT presentada en el Colegio de Arquitectos no tiene monto por honorarios, y no permite que sólo una de las partes fije la suma en tal concepto para el cobro de deuda reclamada por el mismo. Asevera que las firmas de la OT n° 22029 fue entre partes bajo premisas del art. 1198 CC, a título oneroso en cuanto a la estipulación de honorarios, a convenir a la finalización de la obra con consentimiento de partes. Expresa que en el reverso de la Orden de Trabajo se indica que el proyecto de obra es del arquitecto, como también la responsabilidad civil por 10 años, por daños futuros en la obra o a terceros.

Por su parte, las co-accionadas Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Central Tucumano S.A. manifiestan que las tareas que requería el inmueble se encuentran en el “Proyecto Arquitectónico del Centro Cultural, Comercial y Administrativo El Abasto”, concesionado a Abasto Tucumano S.A. según pliego aprobado de adjudicación de la propuesta económica. Que el ante proyecto y proyecto presentado fue realizado y facturado a Abasto Tucumano S.A. por el Estudio de Arquitectura Bodas, Miani, Anger & Asoc Arquitectos (domiciliados en CABA). El desarrollo fue encomendado por Abasto Tucumano S.A. a Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., que en su momento subcontrato a COMS (Construction Management Services) para la Dirección de Obra. El firmante original ante la Municipalidad y el Colegio de Arquitectos fue el Arq. Oddone de COMS. Los planos originales del proyecto están firmados por Oddone y la construcción se encargó a CRIBA S.A. A fines de 2009 se discontinuó el vínculo entre Vizora y COMS, por lo que se desvinculó del proyecto al Arq. Oddone, habiendo presentado formularios de renuncia ante el Colegio de Arquitectos. Que Abasto Tucumano S.A. pagó al Estudio Boda Miani Anger por 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 2013.

Abasto Tucumano S.A. cambió su razón social a Central Tucumano S.A., cumpliendo la normativa, sin que exista actuación de organismos con nombre de fantasía.

Sostienen que en febrero/marzo de 2010 la firma Vizora contrató a Grignola para seguir con la tarea dejada por Oddone, enfocada al seguimiento y control de la obra. Por ello, Grignola se presentó ante el Colegio de Arquitectos y la Municipalidad como responsable de la obra a principios de 2010. Fue contratado para prestar los servicios que detallan, por el monto único descripto en el contrato de locación denominado “CONTRATO POR INSPECCION TECNICA DE OBRA” que acompaña, suscripto el 27/01/10 entre Grignola y Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., representada por el Ing. Gustavo Maquirriain. Y hacen referencia a cuestiones que en el instrumento Grignola declara conocer. Y que de las declaraciones efectuadas surge el rol de cada sociedad, las que no utilizan nombres de fantasía. El locatario contrató los servicios profesionales de Grignola para que realice tareas de inspección técnica, supervisión y administración de las construcciones ubicadas en un predio sito en calle Miguel Lillo, de esta ciudad, comprometiéndose a dirigir la ejecución de las labores ajustándose a los proyectos elaborados por Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., que se integra con los planos, pliego de bases y condiciones y pliego de especificaciones técnicas efectuados por la firma citada, que le fueron entregados. En el acuerdo describen a modo enunciativo las tareas, debiendo el locador revisar que la obra se ejecute conforme la documentación que se le remite, cumpliendo con la normativa aplicable, como también la tarea de administración que la obra conlleva. El locador se obliga a proveer su firma como profesional matriculado en las presentaciones que se requiera, como también pondrá sus conocimientos y trabajo al servicio del locatario, cuidando que las obras se ejecuten según los planos, proyectos y pliego de condiciones que le serán entregados, debiendo cumplir con las normas vigentes.

Advierten que todas las tareas que el director de obra y/o sus asesores realicen entre la recepción provisoria y la recepción definitiva de la obra estarán incluidas en el precio. El precio por las tareas contratadas se fijó, a favor del locador y a cargo del locatario, como único, en la suma de pesos trescientos cincuenta y dos mil trescientos (\$ 352.300.-), más IVA, pagaderos de acuerdo a planilla que sigue avance y certificado de obra. Sostienen que ese precio incluye la retribución por las tareas preliminares a realizar por el locador, desde la firma del contrato entre el comitente y el locatario y hasta el inicio del convenio con el locador, incluyendo viáticos y gastos, salvo los excluidos. Además, pactaron que en el precio está incluido 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 otros organismos que lo requieran, aclarando que los aportes, derechos y sellados corren por cuenta del comitente.

Señalan que el plazo se fijó en 20 meses, desde el 01/02/10, previendo situaciones de tareas preliminares, modo de finalización y prórrogas. Asimismo previeron la rescisión anticipada en cláusula séptima, renunciando el locador a reclamar indemnización alguna en caso que la misma se concretara, debiendo cancelarse los honorarios en forma proporcional al trabajo efectuado sobre el monto del precio estipulado en el acuerdo.

En ese marco, dicen, el actor presentó ante el colegio de arquitectos la orden de trabajo y planilla de superficie por él suscripta el 21/12/09, ingresada el 19/02/10. Entonces, al momento de firmar el contrato el actor ya conocía el instrumento suscripto entre las partes denominado orden de trabajo, y expresamente se incluyó dentro de sus obligaciones como locador, la presentación de documentación, firma de anteproyecto y proyecto que le fue entregado por la locataria.

Sostienen que la relación tuvo inconvenientes, y basado en la manifestación del locador de no poder realizar la tarea por motivos personales, las partes decidieron de común acuerdo suscribir un convenio, con certificación de firmas, de rescisión de contrato, cancelación de precio y renuncia de cualquier derecho pendiente que existiere. Ello ocurrió el 29/03/11, antes del vencimiento del contrato. Resaltan que las partes de común acuerdo deciden resolver anticipadamente el contrato, sin que corresponda indemnización ni compensación a favor de alguna de ellas, renunciando a efectuar cualquier reclamo; asimismo, que el inspector técnico de obra declara que percibida la suma allí aludida no tendrá más que reclamar al locatario por ninguna cuestión relativa al contrato, ya que no se le adeuda otro monto por honorarios, gastos u otro concepto.

En resumen, manifiestan, partes celebraron contrato de locación que incluía como obligación la suscripción y presentación de anteproyecto, proyecto y documentación necesaria, para la realización de la obra en el ex abasto según la carta oferta presentada por el locatario a Abasto Tucumán SRL, que declaró conocer y aceptar. Se incluían también otras obligaciones detalladas entre las que estaba la dirección técnica. Se convino un precio por la totalidad de las obligaciones. Posteriormente rescindieron anticipadamente el vínculo, cancelándose los emolumentos adeudados hasta esa fecha, renunciando a cualquier reclamo por cualquier concepto.

En diciembre de 2010 el actor se desvincula del proyecto, notificando ello a la Dirección de Catastro y suscribe la rescisión, por lo que Abasto Tucumán S.A. ingresa nueva orden de trabajo ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán para completar la dirección técnica del 74,77% restante de la obra, mediante orden de trabajo 036708 y planilla de superficie. Grignola entrega la documentación al nuevo responsable -arq. Valenzuela-, quien estuvo a cargo de la dirección y seguimiento, junto con el arq. Guzmán, hasta la finalización de la obra. Por ello, indican que Grignola tuvo una acotada participación en el proyecto, la que fue remunerada según lo acordado, con renuncia a cualquier reclamo adicional, cumpliendo el actor en forma parcial los compromisos asumidos en el contrato de locación, los que fueron completados por otro profesional.

Manifiestan que la actora pretende acreditar la relación contractual con la accionada a través de orden de trabajo, planilla de superficie y planos presentados, sin mencionar el contrato de locación entre las partes, convenio de rescisión y pagos recibidos. Que el precio fijado como contraprestación se encuentra en el contrato; y además suscribieron un acuerdo de desvinculación, pago de saldo adeudado y renuncia de derechos por todo concepto. Además, aclaran que el precio no fue fijado unilateralmente, sino acordado y plasmado en el contrato, como también su reajuste por rescisión anticipada. Según Ley 24432 los honorarios se encuentran desregulados, pudiendo las partes pactar los mismos con libertad. Por ello, aseveran que los honorarios convenidos están cancelados en su totalidad, conforme surge del convenio rescisorio.

A su turno, el actor desconoce la documentación y denuncia la falsificación del contrato de inspección de obra del 27/01/10, por no haberlo firmado. Dice que suscribió otro contrato -de co-dirección de obra- el 25/03/07, el que se habría manipulado y modificado en cuanto al contenido (agregándose cláusulas y frases), su firma y sello (por medios mecánicos o informáticos), dando como resultado el documento presentado con la contestación. Indica que no viajó ni estuvo en CABA el 27/01/10.

Sostiene que la rescisión contractual fue el único convenio firmado con el demandado, bajo superioridad, posición y condición dominante laboral de Vizora Desarrollos Inmobiliarios SA, no habiendo firmado nada previamente. Aparte la empresa no puede designar inspector técnico para controlarse a sí misma, ya que dicha tarea estaba a cargo del Ministerio de Desarrollo Productivo y de la Municipalidad; y quien firma el ante proyecto, proyecto y dirección técnica ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán es el autor intelectual de su presentación y responsable. Señala que el

convenio se contraría a sí mismo porque manifiesta que es inspector de obra, como también director de obra.

Luego resalta la contestación refiere a cuestiones ajenas al objeto de la acción, no planteadas ni reclamadas. 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 22029. Y asegura que el documento de rescisión anticipada referiría sólo al saldo de pago de la dirección técnica, no al pago de ante proyecto y proyecto firmado y presentado por él. Que la relación contractual hasta la rescisión siempre fue verbal, no habiendo convenio escrito por la tarea profesional desarrollada en cuanto honorarios por la realización del ante proyecto y proyecto, quedando su pago para ser cancelado a la finalización de obra, y a la fecha de la demanda no fueron abonados.

Alega que el arq. Oddone presenta proyecto de shopping para el ex Mercado de Abasto, no de remodelación y construcción en el ex Mercado de Abasto, por lo que yerra la contraria al citar a dicho profesional, ya que el proyecto de shopping difiere del ejecutado. Que la demandada incurriría en estafa procesal, por lo que se dio inicio a acciones penales contra Maquirriain, firmante del presunto convenio de Inspección Técnica de Obra.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, primeramente cabe señalar que el Sentenciante no está obligado a analizar todas las argumentaciones de las partes, sino aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del Juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino las que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

Corresponde además determinar la legislación de fondo que debo aplicar al presente asunto traído a estudio. Por tanto, siendo indiscutido por las partes que los hechos que dan origen a la tramitación del presente ocurrieron antes del 01 de Agosto de 2015 – fecha de entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley n° 26.994 – corresponde dirimir las cuestiones planteadas a la luz de la normativa del Código Civil, su doctrina y jurisprudencia interpretativa.

Preliminarmente, corresponde señalar que no se encuentra controvertido en autos que el actor fue contratado por Vizora Desarrollos Inmobiliarios, así se expone tanto en la demanda (fs. 17 vta.), como en la contestación (fs. 108). Sin embargo, el actor, en dicho escrito, no menciona la existencia de contrato alguno, sólo que lo expresado se encontraba acreditado por la firma de orden de trabajo 22029, pactándose verbalmente el pago de honorarios a la finalización de la obra.

Por otro lado, al contestar demanda la contraria acompaña un contrato de locación de servicios profesionales entre Vizora y Grignola; como también un convenio de resolución anticipada de contrato, el que cuenta con certificación de firmas, entre otra documental. Así, el actor desconoce el contrato del 27/01/10 y sostiene que el instrumento es falso en cuanto al contenido, su firma y sello, habiéndose manipulado un contrato anterior, siendo el acompañado el resultado de ello. Sí reconoce haber firmado la rescisión contractual, pero nada previo a esta. Dice que lo contestado por la contraria se refiere a cuestiones ajenas al reclamo, y que el objeto de la acción es 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 22029. Y que la rescisión referiría sólo al saldo de pago de la dirección técnica, no al pago de ante proyecto y proyecto firmado y presentado por él, no habiéndose convenido honorarios por esto último, quedando el pago para ser abonado a la finalización de la obra.

Ahora bien, producida la prueba pericial sobre el contrato objetado obrante a fs. 42/53, de fecha 27/01/10 -entre otros elementos sometidos a pericia-, la perito calígrafo sorteada concluye (ver fs. 881/887) que las firmas dubitadas insertas en la documentación dubitada son coincidentes con las firmas indubitadas del Sr. Julio Francisco Grignola, fueron por él realizadas y son auténticas.

A los efectos de resolver sobre el particular, me inclino indiscutiblemente a favor de las conclusiones de la perito designada por sorteo en autos, quien además de realizar un trabajo avalado por los conocimientos propios de un profesional especializado en la materia, cuenta con una indudable neutralidad en el pleito; ello coadyuva a dar mayor credibilidad a sus conclusiones. Ocurre que las garantías que rodean la designación del perito oficial hacen presumir su imparcialidad y, en consecuencia, su mayor atendibilidad, tal como se decidió en numerosos pronunciamientos (cfr. Cám. Civ. Com. Tuc., Sala 3, *Álvarez V. vs. Juárez vda. de Jiménez, A. s/ Apelación*, sent. N° 178, 24/5/02). Así, se dijo que *"no es posible descalificar una sentencia que se basó en un dictamen pericial caligráfico muy completo y sólido si no existe otro estudio pericial de igual jerarquía técnica que pueda sustentar tales agravios."* (CCDL, Sala 1 - sent. 122 - 10/5/13).

En el caso, cabe resaltar que corrido el traslado de dicha pericia la parte actora no la impugna; es más, expresa que el contrato agregado a la contestación de demanda jamás fue cuestionado por su parte, ni negadas las firmas, habiendo percibido honorarios por ello y no es el objeto del reclamo, entre otras manifestaciones. Es decir, esto resulta contradictorio con lo afirmado por dicha parte al contestar el traslado de la documentación arrojada por la parte accionada (ver fs. 134/144), cuando desconoce y denuncia la falsificación del contrato de inspección de obra del 27/01/10, e incluso ofrece prueba pericial sobre ello (fs. 141 vta.), la que no produce, según se desprende de lo actuado.

En este punto resulta dable recordar la doctrina de los actos propios, que constituye un principio general de derecho aplicable en ausencia de otros, por el cual se torna inoponible la conducta de un sujeto de derecho cuando es contradictoria con otra anterior, jurídicamente válida y eficaz, emanada del mismo sujeto (cfr. Cám. Civ. Com. Tuc., Sala 1, *"Monterrubio de Majul Paulina Magdalena y otra s/ embargo voluntario"*, sent. N° 233, 7/9/94). Se dijo: *"Conceptualmente, la doctrina de los actos propios es una construcción jurídica 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 terceros depositaron sobre dicha conducta. Al proteger de este modo a la contraparte ante tales cambios de actitud, se ampara la buena fe y la regularidad y confiabilidad del tráfico jurídico (Héctor A Mairal [1988], 'La doctrina de los propios actos y la Administración Pública', Ed. Depalma, Bs. As., p. 4). La aplicación de esta doctrina supone el carácter voluntario de la actitud inicial del particular y su contradicción con la pretensión posterior (...)"* (cfr. CSJT, *"Alderete Raúl Alberto vs. Municipalidad de Monteros s/ nulidad de acto administrativo"*, sent. N° 349, 11/5/00).

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 (Vives, Luis María, *La doctrina de los actos propios*, LL del 14/4/87). En el *venire contra factum proprium non valet*, el efecto se produce de un modo objetivo, en el cual no se tiene en cuenta tanto la voluntad del autor del acto como la confianza que ese acto suscita en el tercero (D.J.1.988-II-p. 7) (cfr. Cám. Civ. Com. Tuc., Sala 3, *"Talavera y López SRL vs. Lezcano Braulio s/ daños y perjuicios"*, sent. N° 42, 30/3/95).

Finalmente reconocido por el accionante el contrato agregado a fs. 42/53, como también -desde un primer momento- el acuerdo resolutorio adjunto a fs. 54/55, cabe adentrarse en el análisis de los mismos y lo allí estipulado por las partes, teniendo en cuenta que en la demanda se pretende regulación de honorarios contra las firmas accionadas.

Surge de la lectura del primero (fs. 42/53) que entre Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. (locatario) y Julio Francisco Grignola celebran contrato de inspección técnica de obra, el 27/01/10. La citada firma contrata los servicios profesionales del Sr. Grignola para las tareas de inspección técnica, supervisión y administración de las construcciones ubicadas en un predio en calle Miguel Lillo, de esta ciudad, debiendo este último ajustarse a los proyectos elaborados por Vizora, que se integra con los planos, pliego de bases y condiciones y pliego de especificaciones técnicas que elaborados por Vizora se entregarán antes del inicio de cada tarea. Luego se mencionan, sin carácter taxativo, las labores y obligaciones del inspector técnico. Entre esto se indica que debe revisar que la obra se ejecute de acuerdo a la documentación que se le remite (punto 1.2.12). El plazo será de 20 meses, desde el 01/02/10. El punto 2.3 dice que el inspector técnico pondrá sus conocimientos y trabajo al servicio del locatario, vigilando que las obras se ejecuten según los planos, proyectos y pliegos de condiciones que les serán entregados, debiendo responder ante los organismos pertinentes por el cumplimiento de las normas vigentes. En la cuarta se hace mención al precio, pactándose que el locatario pagará al inspector técnico de obra como único precio del contrato la suma de \$ 352300.- más IVA (4.1). Que en el precio está incluida la retribución por las tareas preliminares a realizar desde la firma del contrato entre el comitente y el locatario, hasta el inicio del contrato (4.2). También se encuentran comprendidos gastos y viáticos, salvo los mencionados (4.3). Además, de acuerdo al punto 4.4, se incluyen 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 lo requieran (fs. 51). Según cláusula séptima (fs. 51/52), el contrato se puede rescindir anticipadamente, renunciando el inspector técnico a reclamar indemnización por ello, acordándose el pago de los honorarios por los 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 acordado en cláusula 4.1.

Respecto al acuerdo resolutorio del 29/03/11, adjunto a fs. 54, con certificación de firmas (fs. 55), del mismo se desprende que entre Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. -el locatario- y el Sr. Julio Francisco Grignola -el Inspector Técnico de Obra-, mencionan que el 27/01/10 celebraron contrato por inspección técnica de obra, por el cual el locatario contrató los servicios profesionales de Grignola a fin de que efectuara tareas de inspección técnica, supervisión y administración de las construcciones ubicadas en el predio de calle Miguel Lillo, de esta ciudad, de acuerdo a los proyectos elaborados por el locatario. Que el inspector técnico hizo saber al locatario el 22/12/10 que por cuestiones personales no estaba en condiciones de seguir prestando los servicios para los que fue contratado. Por ello, celebran el convenio y deciden de común acuerdo resolver anticipadamente el contrato desde ese día, haciendo constar 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. Asimismo, el inspector técnico recibe la suma de \$ 44.044.-, por las facturas que detallan, en concepto de locación de servicios por los meses que mencionan. Y el inspector técnico de obra declara que percibida la suma no tendrá nada más que reclamar al locatario por ninguna cuestión derivada o relativa al contrato, en tanto no se adeuda ninguna otra suma en concepto de honorarios, reintegro de gastos o en cualquier otro concepto. Se certifica la firma de Julio Francisco Grignola el 29/03/11, haciendo referencia al acuerdo de resolución anticipada de contrato con Vizora.

Así las cosas, la orden de trabajo 22029 que acompaña el Sr. Grignola tiene fecha 21/12/09. Luego, el 27/01/10, firma el contrato con Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A. en el que se compromete -entre otras- a poner sus conocimientos y trabajo al servicio del locatario, vigilando que las obras se ejecuten según los planos, proyectos y pliegos de condiciones que les serán entregados; y también se incluyen 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 lo requieran. El 19/02/10 se presenta ante el Colegio de Arquitectos de Tucumán la orden de trabajo 22029. Por último, en fecha 29/03/11 resuelven el contrato y Grignola allí declaró no tener nada que reclamar a Vizora, ya que no se adeuda suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto.

En el caso, la claridad de la cláusula contractual no admite duda alguna, y debe recordarse que, según el artículo 1198 del Código Civil, los contratos deben celebrarse e interpretarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. Interpretando esta norma (artículo 1197 del Código Civil), la jurisprudencia ha dicho que, cuando los contratos son claros, no necesitan interpretación alguna; igualmente, cuando de sus términos se desprende fácilmente la voluntad de las partes, no ha de buscarse fuera de ellos la interpretación, y cuando los términos contractuales no se presentan a equívocos, no se necesita acudir a elementos ajenos al contrato, para conocer el alcance de las obligaciones de las partes. (C.N.Civ. K 27/09/87 LL 1.990 -A- 651- C.N.Esp. CC. II, 22/11/83, E.D. 110-253) (todo, cfr. Cám. Civ. Doc. Loc., Sala 3, *Dahan José Marcos vs. Rodríguez Alfredo Humberto y Medina Carlos José s/ cobro ejecutivo de alquileres*, sent. N° 262, 6/7/00).

Así, estimo que del contrato de fecha 27/01/10, entre el actor y Vizora Desarrollos Inmobiliarios SA, surge sin dudas que en el precio del mismo se encontraban incluidas las firmas del arq. Grignola, 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 lo requieran. Asimismo, es claro que al momento de resolver el citado contrato el ahora actor manifestó no tener nada que reclamar ya que no se adeuda suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto, renunciando a efectuar cualquier reclamo.

Haciendo un paréntesis para luego continuar con lo anterior, mención especial merece el tema del precio convenido en el contrato. Sobre el particular es necesario resaltar que los honorarios profesionales se encuentran desregulados, pudiendo las partes pactarlos libremente. Esto lo menciona la perito arquitecta sorteada, a fs. 487, citando como fuente al Colegio de Arquitectos de Tucumán.

Retomando lo dicho antes de hacer referencia al precio, el Código civil argentino en el art. 1200 y, en su primer párrafo, dispone: "Las partes pueden por mutuo consentimiento extinguir las obligaciones creadas por los contratos y retirar los derechos reales que se hubiesen transferido...". "*El mutuo disenso no afecta al negocio originario o raíz, sino a sus propios efectos, por aquello de que "nunca es posible borrar los hechos históricos". Lo que desaparece es la posibilidad de exigir el cumplimiento de los deberes y obligaciones originales, por lo que el acto queda ineficaz.*" Es decir, hay entre las partes voluntades concordes para llegar a poner fin a la relación jurídica que las mismas voluntades habían dado nacimiento. Spota agrega: "En el mutuo disenso, así como concebimos un mutuo consenso de dos o más partes para efectuar una declaración de voluntad para establecer obligaciones patrimoniales, transmitir las, conservarlas o modificarlas, así también concebimos un mutuo disenso para formar una declaración de voluntad común, tendiente a extinguir esas obligaciones patrimoniales". La libertad que la ley le otorga a las partes para poder contratar, también se las da para terminar con el vínculo. (todo ello en "El mutuo disenso como medio de conclusión de los contratos" - Compagnucci de Caso, Rubén H. - Publicado en: LA LEY13/12/2010- LA LEY2010-F,1268).

El contrato termina normalmente en sus efectos al ejecutarse por completo sus prestaciones, pero puede extinguirse y perder eficacia (ineficacia del contrato) antes de ello y por razones anormales, ajenas a su celebración y al cumplimiento de las prestaciones previstas. Los conceptos de rescisión y resolución aparecen confundidos en la terminología de nuestro Código, que muchas veces los utiliza indistintamente. Sin embargo, la doctrina moderna los distingue con claridad. La rescisión

típica o bilateral es un acuerdo de voluntades por el cual se deja sin efecto un contrato, por ello se la llama también distracto puesto que el acuerdo de voluntades puede crear un vínculo jurídico, puede también extinguirlo o aniquilarlo. (Cám. 1a Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba - Renne S.C.A v. Capdevilla, Francisco A. - 26/08/2008 - Cita Online: 70048389).

También se dijo que *“la rescisión bilateral es un acto jurídico extintivo por voluntad concurrente de las partes, con sustento en el art. 1200 del Cód. Civil y aunque, en principio, proyecta sus efectos hacia el futuro, las partes pueden pactar libremente los efectos destinados a extinguir las obligaciones creadas por los contratos”* (Cámara de Apelaciones del Noreste del Chubut, sala A - Comiquil, Mirta B. c. Hernández, José L. y otra - 07/10/2003 - Cita Online: AR/JUR/6209/2003).

Como se mencionó anteriormente, el art. 1198 CC, impone a las partes el deber de celebrar, interpretar y ejecutar los contratos de buena fe y de acuerdo con los que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. Dicho de otra forma, si alguien mediante un convenio genera en otro determinadas expectativas -en el caso, de dar por finalizado otro contrato, pactando no tener nada que reclamar ya que no se adeuda suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto, renunciando a efectuar cualquier reclamo-, no puede luego hacer como si ello no existiera, frustrando lo que su contraparte legítimamente estaba autorizada a esperar. Esta situación se vincula con el obrar conforme a la buena fe contractual.

En consecuencia, habiendo afirmado el propio actor en la demanda que él fue contratado por Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., resulta irrelevante entrar en el análisis de las restantes pruebas, ya que no puede ahora pretender el accionante deshacer lo convenido con dicha firma, por voluntad propia, en el acuerdo de resolución, careciendo así de sentido formular una estipulación de honorarios, puesto que el Sr. Grignola acordó con la mencionada sociedad no tener nada que reclamar ya que no se adeuda suma alguna por honorarios, o cualquier otro concepto, renunciando a efectuar cualquier reclamo.

Por otro lado, dicha relación contractual entre aquellas partes también provoca que sea en vano abordar la cuestión relativa al cambio de denominación de Abasto Tucumano S.A. por Central Tucumano S.A., asunto que a fs. 188 se pospuso para definitiva.

Por ello, teniendo en cuenta lo antes expuesto, el caso concreto, la particularidad de la situación, como también lo expresado y reconocido por las partes y las pruebas ofrecidas y producidas, estimo que la presente acción no debe prosperar.

En cuanto a las costas, considero coherente imponerlas por el orden causado, en atención a las particulares circunstancias de la causa, y en mérito a la existencia de razón probable para litigar en el actor, conforme lo expuesto en el desarrollo de la presente resolución.

La "razón valedera para litigar" se verifica cuando la parte ha podido creer con fundamento, que la acción podía ser viable. Estimo ello acontece en el sub examine.

En el caso, la postura asumida por el actor tiene respaldo suficiente a partir de elementos objetivos y serios fundamentos, y demás particularidades del caso, por lo que cabe considerar que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito. Como advierte Alsina (vide "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ediar 1965, T IV, pag.547/548), en estos supuestos lo que en realidad se toma en consideración es la buena fe del vencido, apartándose del criterio objetivo de la derrota.

En este sendero, el más Alto Tribunal de Justicia local dijo: *“Esta Corte tiene dicho que en los casos en que la complejidad, novedad y demás circunstancias particulares de la cuestión tuvieren aptitud para generar la convicción en la actora acerca del derecho a accionar que le asistía; rechazada que sea su demanda, las costas deben ser distribuidas por el orden causado, puesto que la mentada situación encuadra en el supuesto*

de excepción que contempla el artículo 105 inc. 1° del CPCC” (CSJT, “Díaz, Enrique y otros vs. Provincia de Tucumán s/diferencias salariales”, sent. n° 884 del 10/10/2012)”. Recientemente ha dicho que “Infringe la norma del art. 105 inc. 1° CPCC la sentencia que impone las costas a la actora, en los casos en que la complejidad, novedad y demás circunstancias particulares de la cuestión tuvieran aptitud para generar la convicción en la actora acerca del derecho a accionar que le asistía” (CSJT, “Alza, Mario Alberto vs. Municipalidad de Yerba Buena”, sent. n° 1021 del 22/10/2014; “Ganem, Héctor Javier vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/daños y perjuicios, sent. n° 128 del 10/03/2015)”. (cfr. CSJT, sent. N° 834 del 28/6/2017, en los autos: “S.I.E. S.R.L. -Batcon S.R.L.- UTE vs. Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano s/ Contencioso administrativo”). Por ello,

RESUELVO:

1) NO HACER LUGAR a la demanda por regulación de honorarios profesionales interpuesta por Julio Francisco Grignola en contra de Vizora Desarrollos Inmobiliarios S.A., Abasto Tucumano S.A. y Central Tucumano S.A., en virtud de lo considerado.

2) COSTAS, como se consideran.

3) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Dr. Enzo Dario Pautassi

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

JMT 2171/13.

Actuación firmada en fecha 30/06/2023

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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