

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 4 días del mes de Noviembre del año 2025. Reunidos en Acuerdo la **CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA** de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, la Dra. María Marcela PÁJARO y el Dr. Juan Alberto LAGOMARSINO DE LEON y después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" BA-09895-C-0000 y de la causa acumulada: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS", BA-06999-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Vienen estos autos al acuerdo a fin de resolver los recursos de apelación interpuestos en los autos: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS", BA-06999-C-0000, en fecha 03-06-2024 (E0024) por la parte actora y en fecha 04-06-2024 (E0025), por la parte demandada, contra el pronunciamiento del 28-05-2024. Dichos recursos fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo y sustanciados el de la parte demandada con el memorial de fecha 03/10/2024 (E0030) y su réplica de fecha 05/11/2024 (E0034) y el de la parte actora con el memorial de fecha 21/10/2024 (E0031) y su réplica de fecha 04/11/2024 (E0033), y los recursos de apelación interpuestos en los autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, en fecha 03-06-2024 (E0009) por la parte demandada y en fecha 04-06-2024 (E0010), por la parte actora, contra el pronunciamiento del 28-05-2024. Dichos recursos fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo y sustanciados el de la parte actora con el memorial de fecha 03/10/2024 (E0015) y su réplica de fecha 05/11/2024 (E0019) y el de la parte demandada con el memorial de fecha 21/10/2024 (E0016) y su réplica de fecha 04/11/2024 (E0018).

II. Antecedentes del caso.

1. En los autos: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/

ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS”, BA-06999-C-0000, con fecha de inicio 15/09/2015 (32/35) el actor, Sr. Reinaldo Díaz Langou, con el patrocinio letrado de la Dra. Lorena L. Carabio, promovió demanda por cobro de honorarios y daños y perjuicios contra de Worldsys S.A., a quien reclamó la suma de \$109.116,91 con mas la suma de \$110.420,33 en concepto de intereses desde la mora y costas hasta su efectivo pago.

Impuesto que fuera el trámite de ley, a fs. 140/153, se presentó la Dra. Magdalena Sanguinetti, en su carácter de apoderada de Worldsys S.A., contestó la demanda, negó los hechos y ofreció prueba.

2. En autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, la Dra. Magdalena Sanguinetti, en carácter de apoderada de Worldsys S.A., interpuso demanda en contra del Sr. Reynaldo Díaz Langou, por la suma de \$ 820.383,25 en concepto de incumplimiento contractual, daños y perjuicios, intereses, costas y costos.

Impuesto que fuera el trámite ordinario, a fs. 65/74, compareció el Sr. Reinaldo Díaz Langou con el patrocinio de la Dra. Lorena L. Carabio, contestó demanda, negó los hechos y ofreció prueba.

3. Atendiendo a la acumulación dispuesta para ambas causas y a la finalidad práctica, el Juez de primera instancia dictó con fecha 28 de mayo de 2024 sentencia única, por la que, en lo que a los recursos interesa dispuso: 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Reynaldo Díaz Langou, en autos: “DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS”); BA-06999- C-0000, difirió la determinación del monto adeudado, la imposición de costas y los honorarios a resultas de lo que surja del incidente que deberá iniciarse en los términos del Art. 165 del CPCC.. 2) Rechazó el reclamo formulado en los términos del art. 51, inc. 3 de la Ley de Arancel de Arquitectos. 3) Fijó los intereses conforme secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", etc, los que deberán calcularse desde la fecha de intimación de pago de los honorarios adeudados (24/11/2009), conforme acuse de recibo incorporado a fs. 20 y hasta su efectivo pago. 4) Hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Worldsys S.A., en autos: “WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, y condenó al demandado a abonar por el rubro daño material la suma de \$12.218,20, con mas intereses que deberán calcularse conforme secuencias de tasa de interés anual fijadas

por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas”, etc. desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago. 5) Distribuyó las costas entre los litigantes, el 30% a cargo del accionado y el 70 % a cargo de la accionante (art. 68 y 71 del CPCC.) y 6) Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para así resolver consideró que de las constancias agregadas a ambos expedientes surge que la relación contractual que vinculaba a las partes no se cuestionó y que nace a partir de los presupuestos por trabajos profesionales suscriptos con fecha 14/05/2005 y 30/01/2007 (fs.2/3), los cuales fueron reconocidos. Tuvo por cierto que el arquitecto cumplió la función de director y administrador de la obra hasta su desvinculación, lo que sucedió en octubre del año 2009 y se acreditó con el intercambio epistolar incorporado a las actuaciones.

Afirmó que al no existir un contrato detallado, tuvo en cuenta lo manifestado por las partes y la prueba aportada. Sostuvo que la cuestión objeto del litigio tiene origen en los presupuestos elevados por el profesional y aprobados por la empresa, los cuales serían -prima facie- contratos de distinta naturaleza aunque vinculados o conexos, a saber: 1) Presupuesto por trabajos profesionales de anteproyecto, proyecto y cálculo estructural, en el cual advirtió que la tarea encomendada al profesional consistía específicamente en la confección de plano de plantas, plano de instalaciones, instalaciones sanitarias, planilla de carpinterías, techo, planilla de locales, planilla de superficies de locales, ubicación en el predio, esquemas de cálculos de superficies, calculo de estructura sismo-resistente, fundación y losas, detalles de fundaciones, aprobación municipal. Que dicho contrato configura una locación de servicios y se rige por las normas de las obligaciones de hacer, en donde lo que se comprometió es la diligencia y el trabajo (art. 1623 y siguientes del Código de Vélez). 2) Presupuesto por trabajos profesionales, que comprende la dirección de obra y administración según presupuesto del 14/05/2005. Que aquí el profesional asumió la obligación de llevar a cabo lo proyectado, conforme planos aprobados por el comitente. Que en este caso, el contrato es de locación de obra y por ende se comprometió el resultado de la misma.

Adujo que de las pretensiones esgrimidas en autos: “DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS”, BA-06999-C-0000, surge que la demandada reconoció que los honorarios se encuentran impagos (ver fs. 150) y justificó el incumplimiento en el pago en virtud de los errores y/o vicios en la obra y que atribuye al contratista.

El a quo entendió que no se ha configurado alguno de los supuestos mencionados

en el art. 1630 del Código Civil -Ley 340-, por lo que la retribución pactada es debida aún cuando el contratista hubiera incurrido en omisiones o errores, los cuales en todo caso deberán ser reclamados por vía de la acción de daños y perjuicios (tal como hizo la empresa) y/o en sede penal.

Afirmó que los argumentos de la demandada son insuficientes para eximirla del pago de honorarios y que no aportó prueba a fin de acreditar que los mismos hayan sido debidamente cancelados.

Respecto al quantum, sostuvo que los honorarios fueron pactados en el 9% del costo total de los trabajos (ver fs. 2), que se pactó un interés de 1,5% mensual acumulativo, para el caso de mora, y que a partir de diciembre del año 2008, se dejaron de abonar los mismos sin indicar específicamente a que certificados de obra corresponden las deudas.

Advirtió que al valorar la pericia contable elaborada por Miriam Cavalieri y su ampliación, la misma carece de sustento a fin de arrojar certeza porque no informa de donde surgen los montos abonados por la empresa al Sr. Díaz y no echan luz en relación a los honorarios reclamados como impagos (desde el mes de diciembre del año 2008). Que el actor no propuso puntos de pericia a fin de sustentar su postura, tampoco acompañó informes técnicos-contables que logren rebatir los dichos de la perito oficial y en la demanda no se explicitó ni detalló como se integraba la suma reclamada y que la deuda se debía determinar, en caso de existir, mediante el procedimiento previsto por el art. 165 del CPCC.

Finalmente rechazó el reclamo por daños y perjuicios, porque se ha limitado a reclamar una suma de dinero pero sin fundar su procedencia, no se indicó el concepto por el que se reclaman, ni el nexos causal, ni los elementos esenciales para que proceda el mismo (antijuridicidad).

Entendió que los intereses para la suma que pudiera establecerse vía incidente, se deben desde la fecha de intimación de pago de los honorarios adeudados (24/11/2009), conforme acuse de recibo incorporado a fs. 20 y hasta su efectivo pago, de acuerdo a la secuencia de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", y difirió las costas a resultas de la incidencia de determinación de monto.

Con posterioridad trató la demanda de daños y perjuicio interpuesta por Worldsys S.A., en autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895- C-0000, mediante la cual la sociedad Worldsys S.A reclamó la suma de \$ 820.383,25 en concepto de incumplimiento

contractual, daños y perjuicios, más intereses, costas y costos. Fundó el incumplimiento en la construcción de un tercer piso, violando la normativa municipal y en la construcción fuera del Área de Implantación en aproximadamente 175 m².

Entendió que la construcción de un tercer piso, violando la normativa municipal difícilmente se pudo llevar a cabo sin que la actora tomara conocimiento de la misma ya que la empresa pudo conocer la realización de la ampliación de la obra (otro piso), por medio de los certificados de avance de obra, los incrementos en las erogaciones, las demoras en el avance de otro tramos del proyecto y, sobre todo, al ejercer su derecho de inspección dado que es evidente que la construcción de otro piso o planta pudo ser fácilmente advertida, a diferencia de lo que podría ocurrir en relación a los cimientos, las estructuras fundantes o cualquier otra parte de la obra o estructura que no pueda verse una vez que avanza la construcción. En suma, consideró que la accionante, al menos tácitamente consintió el desarrollo de dicha planta, por lo que no puede endilgarse un incumplimiento contractual a la demandada y que la construcción de la tercera planta no importa una contravención de las normas de construcción por lo que no implica un impedimento para la habilitación del edificio por ello rechazó los daños reclamados.

Respecto a la construcción fuera del Área de Implantación en aproximadamente 175 m², afirmó que la edificación de la zona comprometida estuvo bajo la dirección y administración del demandado y no se produjo prueba a fin de justificar las modificaciones en la construcción ni la invasión de la AIM, por lo que su conducta es reprochable e hizo lugar al rubro daño material por \$12.218,20, atento que la construcción de los módulos de cabaña y quincho por fuera de los planos aprobados por el municipio y sin que se formulen presentaciones posteriores a fin de readecuar el expediente, ocasionó la necesidad de acudir a dicho remedio.

Asimismo rechazó el reclamo por el reintegro del monto abonado en concepto de multa de 6000 Módulos Fiscales equivalente a \$12.000, dado que de las actuaciones surge que el mismo se impuso por “ejecución sin permiso municipal, ejecución de un piso mas de lo graficado, afectando una superficie de 120 m² aprox., existencia de mirador no declarado y muro de contención ejecutado sin permiso municipal, en una longitud de 25 mts. y 2 mts. de alto” y los mismos no son imputables al arquitecto Díaz Langou, atento que los errores reprochados por la autoridad de contralor tuvieron lugar cuando el demandado ya no cumplía la función de director y administrador.

Respecto al reclamo por pérdida de chance, fundado en que, a partir de la

construcción del tercer piso se encuentra imposibilitado del empadronamiento del hotel ya que el mismo se encuentra sujeto demolición. El sentenciante desestimó dicho rubro porque de los informes elevados tanto por el municipio como del expediente municipal arrimado como prueba, no surge que la obra sea objeto de demolición, por ende no existe un riesgo ni daño actual, ni una posibilidad real de que ello suceda. Con idéntico fundamento rechazó el rubro lucro cesante solicitado con motivo de los días que debería permanecer cerrado el establecimiento hotelero ante la eventual demolición del tercer piso.

Finalmente rechazó el reclamo en concepto de daño moral porque consideró que al ser la empresa una persona jurídica (sociedad anónima), no resulta posible que sufra padecimientos en orden emocional, espiritual y anímico. Y respecto del daño moral sufrido por los integrantes de la sociedad constituida como sociedad anónima, no surge que los mismos sean parte en el expediente, ni obra constancia de que el reclamo fuera efectuado directamente por ellos.

III. 1. Expresión de agravios:

a) De la parte demandada: En los autos: “DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS”, BA-06999-C-0000:

La letrada apoderada de la demandada recurrente, mediante presentación de fecha 03-10-2024 (E0030), solicita se revoque la sentencia recurrida, se rechace íntegramente la demanda con costas al accionante y sostiene reserva del caso federal.

La recurrente manifiesta que la sentencia recurrida hizo lugar parcialmente a la demanda porque aceptó el reclamo por cobro de pesos pero difirió la determinación del monto adeudado a las resultas de lo que surja del incidente que deberá iniciarse en los términos del art. 165 del CPCC..

Sostiene que se agravia porque la sentencia es desajustada a las constancias de la causa, se aparta del debido proceso adjetivo y de la traba de la litis y realiza una errónea aplicación de la ley sustantiva, deviniendo en arbitraria.

Señala como primer agravio que el sentenciante tiene por reconocido por parte de su mandante la existencia de honorarios impagos sobre la base de una frase descontextualizada obrante a fs. 150 de la contestación de demanda. Que de una lectura íntegra de la defensa esgrimida surge a las claras que su mandante negó enfáticamente adeudar suma alguna al actor, no solo en las negativas genéricas sino también en el relato completo de la relación y vinculación contractual que existió entre las partes.

Afirma que en el punto VII de la contestación de demanda formuló reserva "a todo evento" de compensar cualquier eventual diferencia o crédito de honorarios con los daños y perjuicios ocasionados por el Sr. Díaz Langou a su mandante, lo que en modo alguno puede ser considerado como un reconocimiento de existencia de créditos o facturas impagas.

Que desde esta incorrecta premisa el sentenciante construye las restantes conclusiones y consecuencias lógicas que conforman la sentencia recurrida, dado que da por cierta la existencia de facturas impagas y solo analiza si su mandante se encontraba eximido de abonarlas frente a los errores y vicios en la obra atribuidos al contratista.

Que en cuanto al reclamo de pago por facturas negó la existencia de dicho crédito, y que de la prueba pericial contable que se llevo a cabo mediante exhorto: 16446/2021 DIAZ LANGOU, REINALDO c/ WORLDSYS S.A. s/EXHORTO", en trámite por ante el Juzgado Nacional Civil N° 24 surge que la contadora Myriam Cavalieri arribó a la siguiente conclusión: "que conforme surge de los movimientos bancarios, registros contables y libros de Worldsys S.A., el total abonado a los arquitectos Susana Rodríguez Gamez y Reinaldo Díaz Langou asciende a la suma de \$ 107.413,62. Que de acuerdo a lo detallado en el Anexo A que acompañó al Informe Pericial Contable, si se considera el importe de honorarios pactados del 9% sobre los importes sin IVA de las facturas y Certificados de obra emitidos por Hiza Ingeniería y Construcciones S.R.L., el mismo es de un valor total de \$ 91.983,58, por lo tanto habría una suma abonada a favor de Worldsys S.A. de \$ 15.430,04". Que las conclusiones arribadas por la perito interviniente, fueron consentidas por la parte contraria y no merecieron impugnaciones, sin embargo el sentenciante concluyó sesgadamente que su representada: "no arribó prueba que logre acreditar que los mismos (refiriéndose a los honorarios) hayan sido debidamente cancelados, no existen elementos que permitan tener por cumplida la obligación de abonar los honorarios del Arq. Díaz Langou"; que el a quo realiza un análisis parcial y antojadizo de la prueba pericial lo cual torna a la sentencia en arbitraria e infundada, ya que se aparta irrazonablemente de las constancias probatorias de autos y de las conclusiones arribadas por el auxiliar de justicia luego de haber compulsado los libros y registros contables de la empresa y los movimientos bancarios.

Sostiene que la demanda es defectuosa por imprecisión en los conceptos reclamados, que no aportó prueba suficiente y necesaria a fin de acreditar la deuda reclamada, su causa fuente y los conceptos correspondientes. Se agravia porque el

sentenciante expone expresamente tal imprecisión y falta de claridad en la litis, pero al efectuar la valoración incurre en contradicción y arbitrariedad en su análisis, ya que por un lado afirma que el informe pericial no fue objeto de impugnación por las partes sino tan solo de un pedido de ampliación no habiéndose aportado elementos técnicos, pero contrario a ello establece: "...en oportunidad de valorar el contenido del dictamen como elemento probatorio, entiendo que carece de sustento a fin de arrojar certeza por cuanto no informa de manera acabada de donde surgen los montos abonados por la empresa al Sr. Díaz (\$107.413,62 conforme informe pericial) y no echan luz en relación a los honorarios reclamados como impagos (desde el mes de diciembre del año 2008). Sin embargo, finalmente concluye: "En definitiva y ante la imposibilidad de determinar los montos, en miras de evitar incurrir en un enriquecimiento ilícito, corresponde diferir la determinación de la deuda, en caso de existir. A tal fin deberá instarse el procedimiento previsto en los términos del art. 165 del CPCC."

Afirma que el actor es quien debió probar la existencia de su crédito y que el Sr. Diaz Langou no lo hizo, no propuso puntos de pericia, no impugnó la pericia realizada en extraña jurisdicción pese a haber sido informada su radicación y fecha en las presentes actuaciones. Tampoco solicitó explicaciones o aclaraciones al perito interviniente, ni menos aun acompañó informes técnicos contables que permitieran acreditar que las facturas por el acompañadas se encuentran impagas.

Arguye que su mandante ofreció prueba pericial contable, la promovió, la instó y solicitó aclaraciones y logró probar mediante el análisis realizado por la perito interviniente de los movimientos bancarios de Worldsys S.A., de los registros contables y de los Libros Inventario y Balances N° 3, Iva Compras N° 3 e IVA Compras N° 4 que Worldsys S.A. abonó al actor y a la Arq. Susana Rodríguez Gamez la suma total de \$107.413,62. Además concluyó la perito interviniente que el 9% de honorarios calculados sobre los importes sin IVA de las facturas y certificados emitidos por Hiza Ingeniería y Construcciones S.R.L. arrojaba un importe a pagar de \$ 91.983,58 en concepto de honorarios del actor. Frente a lo expuesto la perito arribó a la conclusión de que su mandante habría abonado \$15.430,04 por encima del 9% del costo de obra conforme presupuesto por trabajos profesionales obrante en autos.

Agregó que el sentenciante yerra al determinar que la FC. por \$ 44.021,83 no presentada en autos no puede ser considerada así como tampoco su pago, por no haber sido acompañada, al no poder garantizar el principio de bilateralidad, toda vez que dicho principio se garantizó al haberse informado en autos el juzgado de radicación del

exhorto, el número de expediente y datos pertinentes para que el tomara legal y debida intervención, ejerciera sus derechos, compulsara y controlara la prueba, y de considerarlo impugnara la pericia o requiriera explicaciones.

Como segundo agravio indica que el magistrado se apartó de los términos en que quedo trabada la litis y en la prueba producida en autos, y dicho apartamiento viola el principio de congruencia. Que si bien es cierto que aplica el principio "iuria novit curia" y que el juez debe fallar sobre la base del derecho aplicable, ello no implica que el mismo pueda alterar o modificar las pretensiones de las partes ni la prueba que hayan producido o suplir (como en el caso de autos) vía incidental la prueba que fue omitida. De hecho el magistrado se encuentra impedido de hacerlo so pena de violar el principio de congruencia. No puede existir en la sentencia una modificación de oficio de la base fáctica que conforma la causa, y esto es justamente lo acontecido en las presentes actuaciones y que configura el segundo agravio. Que de las propias palabras del a quo se verifica que la litis quedo deficientemente trabada debido a la omisión del actor de detallar y precisar la presunta deuda reclamada y la conformación de la misma.

Que el Magistrado al mandar a las partes a promover incidente en los términos del art. 165 del CPCC., suple las omisiones probatorias del actor, y se apartó de los términos y alcances en los que ha quedado trabada la litis, circunstancia que le esta vedada al magistrado en virtud del principio de congruencia.

Que la sentencia resulta arbitraria por cuanto a pesar de las conclusiones precisas y contundentes brindadas por la perito contadora, quien concluye que las facturas reclamadas en demanda fueron canceladas, el Magistrado omite deliberada y antojadizamente el análisis de esta prueba para concluir que: su mandante "no arrimó prueba que logre acreditar que los mismos hayan sido cancelados, no existen elementos para tener por cumplida la obligación de abonar los honorarios al Arq. Díaz Langou".

Expresa como tercer agravio que el sentenciante se apartó de la ley procesal y del debido proceso adjetivo. Así, luego de concluir que a su entender existen sumas que se adeudan pero que en autos no se ha podido precisar el monto, manda a determinar su cuantía mediante un incidente en los términos del art.165 del CPCC., lo cual implica una notoria violación al principio constitucional de debido proceso, defensa en juicio y nuevamente una abierta violación al principio de congruencia. Además resulta contrario a derecho mandar a determinar sumas que debieron ser probadas en estas actuaciones de "cobro de pesos" mediante un incidente, como si se tratara de una condena al pago de frutos e intereses (conf. art. 165 del CPCC.), pues dicha aplicación analógica deviene

simplemente caprichosa, infundada y contraria a las normas procesales fijadas por el código de rito.

En lo que respecta al cuarto agravio, indica que, si bien el a quo rechaza la multa reclamada por el actor en los términos del art. 51 inc. 3 de la ley arancelaria, lo hace sobre la base del incumplimiento contractual en relación a su labor profesional, lo que ameritaba y justificaba la interrupción de la construcción y su desvinculación. Si bien esto es cierto y es un justificativo válido, el magistrado omitió analizar los términos del presupuesto y contrato de trabajo de fecha 30 de enero de 2007 agregado a fs. 2 por la propia actora, donde consta que las partes pactaron expresamente la posibilidad de rescindir sin causa el contrato celebrado con una antelación de 30 días.

Afirma que de la prueba obrante en estos actuados, resulta palmario que no existe derecho a indemnización alguna por parte del Director de obra demandante en los términos del art. 51 de la ley de aranceles, por haberse pactado entre las partes la posibilidad de resolver el vínculo sin ninguna causa cumpliéndose de manera previa con el preaviso pactado, ello sin perjuicio de existir además en autos una causa seria y razonable que le permitió a su mandante resolver el contrato por incumplimiento del actor, tal como fue abordado y receptado en la sentencia.

b.- Expresión de agravios de la actora en autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO), BA-09895-C-0000". La letrada apoderada de la actora recurrente, señala que su mandante promovió demanda contra el Sr. Díaz Langou Reynaldo, en su carácter de Director de Obra por incumplimiento contractual y le reclamó el cobro de la suma de \$ 820.383,25 en concepto de daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento más intereses y costas.

Agrega que fundó la demanda en los siguientes términos: i) Construcción del tercer piso (cuarta planta edificada en atención a que la planta baja computa como primer planta) violando la normativa municipal; ii) Construcciones fuera del Área de Implantación (AIM) en aproximadamente 175 m². iii) Imposibilidad de obtener final de obra como consecuencia de los incumplimientos enunciados. Y que en virtud de dichos incumplimientos contractuales reclamó, los rubros por daño material, pérdida de chance por obra antirreglamentaria sujeta a demolición, y daño moral.

Señala como primer agravio que demandó al Director de obra Díaz Langou por edificación e implantación de cabañas y SUM fuera de la AIM. Que el a quo hizo lugar parcialmente al reclamo indemnizatorio por daño material correspondiente al pago del

reempadronamiento conforme Ordenanza 2494 CM13, prevista para construcciones sin autorización municipal, pero solo se recepo el monto de \$12.218,20, y que el sentenciante ha valorado erróneamente la prueba producida ya que solo hizo lugar al rubro indemnizatorio por la suma referida por estar acreditado a fs. 26, pero omitió arbitrariamente contemplar la restante prueba producida con la que acreditó acabadamente el cumplimiento total del reempadronamiento, su pago y el final de obra otorgado por el órgano de contralor en lo que respecta a las cabañas.

Que en cuanto al incumplimiento contractual atribuido al demandado por la construcción del tercer piso (cuarta planta edificada), sin presentación de planos municipales, violando la normativa y código de edificación que trae como consecuencia la imposibilidad de obtener el final de obra, encontrándose los 120 mt² sujetos a demolición el sentenciante tuvo: a) por ejecutada dicha planta durante la dirección de obra del demandado pero; b) concluyó que la altura de dicha planta no viola la normativa local aplicable. Para arribar a esta conclusión el a quo únicamente valoró el informe pericial realizado por el Ing. Roberto Ahumada, omitiendo analizar y valorar la normativa en si misma, así como las contestaciones de oficio del Municipio local - Dirección de obras particulares-, las constancias obrantes en el expediente N° 158/06 y las declaraciones testimoniales. Que el sentenciante rechazo este incumplimiento por entender que no ha quedado en evidencia la oposición del titular a la construcción de este tercer piso y que difícilmente la obra de un piso completo haya podido ser llevada a cabo sin que Worldsys S.A. tomara conocimiento de la misma.

Afirma que: 1) Se acredito en autos la relación contractual entre las partes mediante presupuestos celebrados con fecha 14/05/2005 y 30/01/2007 no siendo un hecho controvertido; 2) Se tuvo por probado que Worldsys S.A. contrato al Arq. Díaz Langou para la ejecución de una obra en el inmueble designación catastral 19-1 F-030-7, 8, 9, 14, 15, 16 y 17 sito en Av. Bustillo Km.18.200 de esta localidad, en su carácter de proyectista, administrador y director de obra; 3) Que el proyecto de construcción y planos obran en el expediente municipal N° 158/06 remitido "ad effectum videndi"; 4) En los planos de obra presentados y aprobados por el Municipio en el referido Expediente, el demandado suscribe como Director de obra (esto se desprende de los planos municipales presentados como prueba documental en ambas causas que fueron aprobados por el Municipio local, del expediente municipal en si mismo y de la pericia de ingeniería obrante a fs. 413-424 del expediente PUMA BA-06999-C-0000); 5) A fs. 28 y 29 obran planos municipales originales aprobados con

fecha 06 de junio de 2007 en el expediente municipal N° 158/06 de los que se desprende que el proyecto constaba de: Una hostería con superficie cubierta de 1089.78 m² y 47.57 m²; Cabañas con superficie cubierta de 437.73 m² y Quincho con 96.07 m². 6) Del expediente Municipal N° 158/06 y de los planos de cortes y alturas allí presentados y aprobados se desprende que el demandado solo proyecto en planos la planta baja (primer planta), el primer piso de habitaciones (segunda planta) y el segundo piso de habitaciones (tercer planta). Sin perjuicio de lo emergente de los planos municipales el Director de obra Díaz Langou ejecuto un piso completo que no fue graficado en planos, que no fue aprobado por el Municipio y que además viola la altura máxima permitida por código de edificación. Este tercer piso en el que se ubica el desayunador -que es la cuarta planta- jamás fue presentada por el Director de obra al Municipio, no recibió aprobación y a pesar de ello fue ejecutada por este. Dicho incumplimiento contractual fue acreditado en autos de manera acabada. 7) Del certificado de obra N° 4 -ejecutado bajo la dirección de obra de Reynaldo Díaz Langou- obrante en autos como prueba documental se evidencia la ejecución de la estructura del entretecho (columnas entretecho, losa entretecho, vigas entretecho) y techo con vigas de mampostería, el cual se ubica por encima del tercer piso ya que toda la estructura del edificio estaba ejecutada. De este modo se acredita que bajo la dirección de obra del demandado se ejecuto un piso de más al aprobado por el Municipio en expediente N° 158/06 y se llegó a ejecutar la estructura del techo inclusive. 8) El pago del certificado N° 4 se acreditó con la factura N°211 de Hiza Empresa Constructora y la ejecución de todas las plantas y pisos hasta la estructura del techo a cargo del Arq. Díaz Langou como Director de obra, fue confirmada y ratificada por el Ing. Carlos Domingo, gerente de Hiza Ingeniería & Construcciones SRL. (en adelante "Hiza"), en su declaración testimonial del día 18/12/18. Así se probó sin hesitación alguna que el tercer piso -cuarta planta- en el que se ubica el desayunador no fue proyectado por Díaz Langou en los planos presentados ante el municipio, no obra constancia documental en el expediente N° 158/06 de una presentación de planos posterior y la aprobación de dicha planta. Sin perjuicio de dicho negligente proceder profesional, se acredita por los diversos medios de prueba citados -testimonios, documentos, certificado de obra N° 4, facturas- que dicha planta fue ejecutada y construida bajo la dirección de obra del demandado. Que el a quo concluye que el comitente no podía desconocer la ejecución de un piso completo del hotel por lo que tácitamente consintió su ejecución y no medio oposición expresa y oportuna. Lo concluido deviene irrazonable y excede lo reclamado

en autos que integra la litis, por cuanto su mandante reclamó al Director de obra que dicha construcción y edificación viola la normativa municipal y la altura máxima permitida por Código de edificación. Reclamó que dicha planta jamás fue proyectada ni aprobada por el órgano de contralor pero de todos modos se ejecutó bajo su gestión como director de obra. La ejecución de una planta sin aprobación municipal que excede la altura máxima permitida le genero un perjuicio como ser no contar con final de obra y que dicha planta se encuentre sujeta a demolición tras haber ejecutado el citado profesional un piso que viola la ley. Agregó que su mandante claramente vio y tuvo conocimiento de la ejecución del tercer piso -cuarta planta- lo que no sabía por haberlo confiado en el Director y responsable de la obra es que dicha planta no había sido presentada y proyectada en los planos municipales y además que la misma infringía la normativa municipal de construcción y que tal violación técnica a la norma es responsabilidad exclusiva y excluyente del profesional que dirige la obra por ser el especialista técnico e idóneo. Que su mandante desconocía que la ejecución del tercer piso -cuarta planta en la que se ubica el desayunador- no había sido aprobada por el órgano de contralor, y tampoco sabía que su altura violaba la ley. Menos aun tenía conocimiento de las consecuencias que dicho negligente obrar profesional le ocasionarían.

Entiende que el sentenciante no valoró la prueba en su conjunto, limitándose a apoyarse únicamente en la prueba pericial que fuera impugnada por errónea y contraria a la normativa vigente, todo lo cual llevo al Magistrado a dictar una sentencia que se contrapone con la normativa vigente en materia de construcción local.

Indica como segundo agravio, que el Director de obra es el profesional que 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 de acuerdo a los planos de proyecto y a las reglas del arte. La responsabilidad del referido profesional se desprende de lo normado por el art. 1.2.6 del Código de Edificación Ordenanza N° 211-I-79: "Responsabilidad del director técnico y ejecutor. El Director técnico de una obra será responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada hasta la obtención del certificado final." Al respecto el Colegio de Arquitectos contesto en autos que todo proyecto debe respetar las alturas máximas establecidas por normativa, salvo que existan acuerdos previos con las autoridades Municipales que indefectiblemente deben figurar en los planos aprobados, (no siendo ello el caso de autos por cuanto no existe ningún permiso Municipal ni

autorización o aprobación para la construcción de un piso de mas al graficado en expte. N°158/06).

Agrega que resulta incuestionable que el Arq. Díaz Langou incumplió sus obligaciones contractuales y legales, y tal negligente proceder profesional lleva insita la responsabilidad de indemnizar los daños ocasionados. Que el a quo funda su sentencia en meras especulaciones y conjeturas, que las transforman en una fundamentación aparente, por cuanto interpreta que la ejecución de todo un piso de un hotel no pudo haberse llevado a cabo sin que el comitente lo advirtiera y por lo tanto entiende que existió una tacita aceptación. Dicha fundamentación carente de sentido lógico se aparta abiertamente de la ley y de las responsabilidades atribuidas al Director de obra, quien debe indefectiblemente asegurar al comitente el fiel cumplimiento de las disposiciones y normativas en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada hasta la obtención del certificado final.

Afirma que el a quo realizó una errónea aplicación e interpretación de la normativa municipal, el Código urbanístico y altura máxima: La sentencia en crisis se contrapone abiertamente con el derecho aplicable en materia de edificación local, lo que implica una errónea aplicación de la ley, en concreto el Código de Planeamiento Urbano y el Código de Edificación Municipal (Ordenanza N°211-I-79).

Que la construcción del tercer piso (cuarta planta desde planta baja) es antirreglamentario conforme art. 1.4.3 del Código de Edificación Municipal (Ordenanza N°211-I-79) y conforme Punto 12.2 del Código de planeamiento Urbano Municipal.

Aduce que resulta concluyente que aplicando la normativa municipal -que es la ley aplicable en materia de construcción y edificación en el ejido urbano de nuestra ciudad- el tercer piso en el que se ubica el desayunador y la cocina excede tanto la altura máxima permitida por norma como la cantidad de pisos permitidos para este inmueble en particular conforme coeficiente de FOT/FOS y así el llamado tercer piso, que equivale a la cuarta planta desde planta baja, resulta antirreglamentario y violatoria de la ley.

Esgrime que con la prueba reunida en estos actuados ha quedado cabalmente acreditado que el sentenciante aplico incorrectamente la ley y efectuó una errónea valoración de la prueba, por lo que debe revocarse la sentencia en lo que respecta al rechazo de los daños y perjuicios reclamados como derivación de un piso completamente antirreglamentario ejecutado bajo la dirección de obra del Arq. Díaz Langou que jamás fue presentado en planos ante el municipio y por ende jamás fue

aprobado.

Expresa como Tercer Agravio, el rechazo de la pérdida de chance. Sostiene que procede la pérdida de chance cuando se frustra una oportunidad de obtener un beneficio (en este caso la obtención de un final de obra y la ejecución de todas las plantas del hotel ajustándose a la normativa vigente) o de evitar un menoscabo de índole patrimonial o espiritual siendo lo frustrado no el beneficio esperado sino la mera probabilidad de lograrlo, la cual, de no mediar el ilícito el damnificado razonablemente hubiera conservado.

Que en el caso de autos la probabilidad de que el municipio local decrete la demolición del tercer piso por ser antirreglamentaria toda la planta no es eventual, es certera y altamente probable y por tal motivo debe ser indemnizado y receptado dicho rubro. Lo único que se desconoce es la fecha en que dicha demolición será ordenada. En este caso existe un perjuicio directo, cierto y subsistente, aunque futuro. La circunstancia futura no impide ni frustra la recepción de la pérdida de chance como rubro que debe indemnizarse.

Que en autos se acreditaron los dos requisitos para la procedencia de la pérdida de chance: a) Certeza de que, si no hubiera ocurrido el incumplimiento o el hecho dañoso, el legitimado habría mantenido la esperanza de obtener una ganancia o evitar una pérdida futura: Que si el director de obra no hubiera edificado un piso antirreglamentario por exceder la altura máxima permitida por normativa local, no estaría sujeto o sometida a demolición los 120 mt², así como tendría un final de obra que le permitiría obtener la habilitación comercial y turística definitiva. b) Relación causal adecuada entre el hecho y la pérdida de chance. El tercer piso se ejecuto durante la dirección de obra de Díaz Langou y la consecuencia directa de una obra antirreglamentaria conforme lo normado por el art. 1.4.3 del Código de Edificación Ordenanza N°211-I-79 es la demolición.

Señaló como Cuarto Agravio, que la sentencia en crisis rechazo el daño moral reclamado entendiendo básicamente que este rubro no procede en cabeza de personas jurídicas. Si bien es cierto que este rubro indemnizatorio difiere en su tratamiento ante personas físicas (con padecimientos emocionales y espirituales) y las personas jurídicas, resulta incorrecto por errónea aplicación del derecho que se rechace dicho rubro simplemente al verificar que mi mandante es una persona de existencia ideal.

Que así resulta arbitrario el rechazo del rubro indemnizatorio cuando se ha acreditado el perjuicio extrapatrimonial a Worldsys S.A.

2. Expresión de agravios de la parte actora: En su presentación de fecha 21/10/2025 (E0031), solicita se revoque la sentencia recurrida y formula reserva del caso federal.

Sostiene que el primer error del a quo es calificar a uno de los contratos existentes entre las partes (Presupuesto de fecha 14/05/2005) como de locación de obra. De ninguna parte surge que él se hubiera comprometido a realizar una obra, sino que sus obligaciones se limitaban a la Dirección de Obra y Administración lo que claramente no implica la realización de una obra ni se asegura un resultado, siendo una clara locación de servicios donde lo que se compromete es a poner todos los medios (conocimiento y experiencia) a su alcance para obtener el resultado querido por el dueño del inmueble.

Que la equivocada apreciación efectuada por el a quo respecto de la naturaleza contractual de la relación existente entre las partes hace que toda su argumentación sea equivocada y arbitraria, causándole un gravamen irreparable.

Agrega que en la obligación de medios el profesional debe poner de su parte todos los medios necesarios, con la debida diligencia, sin que sea necesario que arribe a un resultado; en cambio, la obligación de resultado es aquella en la cual el deudor debe llegar al resultado prometido, no teniéndose en cuenta si actuó o no con diligencia. La diferencia entre una y otra categoría radica en que: La obligación de resultado es aquella en la cual el deudor asume un deber de realizar una prestación específica, encaminada al logro de un resultado concreto, de suerte que el interés del acreedor (cliente) quede satisfecho con la obtención de ese resultado. En cambio, la obligación de medios es aquella en la cual el deudor solo promete el empleo diligente de medios aptos para que normalmente se produzca el resultado querido por el acreedor, pero no asegura la obtención de ese resultado, y esta fue su obligación en su calidad de Arquitecto y en el rol de Director de Obra y Administrador para lo que fue contratado. Y este error del a quo es de suma importancia por cuanto parte del mismo para establecer si corresponde o no el pago de honorarios y daños y perjuicios.

Afirma que es evidente que él tenía con la demandada Contratos de Locación de Servicios en su calidad de Arquitecto, el servicio contratado fue primero la realización de los planos y luego la Dirección y Administración de la Obra, y ante la rescisión incausada del Contrato por parte de la demandada corresponde se le abonen los gastos, trabajos y utilidades que pudiera obtener en virtud del contrato de conformidad con el art. 1638 del C.C..

El segundo error en que incurre el a quo es sostener que él no acreditó

debidamente su crédito, remitiéndolo al inicio y prosecución de un proceso en los términos del art. 165 del C.P.C.C. Esto no es cierto. La realidad es que al promover la demanda y tal como quedó acreditado en la etapa procesal oportuna, acreditó que la demandada debía abonarle a la fecha de interposición de la demanda (sin los intereses que se devengaron) la suma de pesos veinte mil setecientos setenta y seis con noventa y un centavos (\$ 20.776,91) en concepto de honorarios profesionales por las etapas de la obra ya ejecutadas. Y a su vez él reclamo la suma de pesos ochenta y ocho mil trescientos cuarenta (\$ 88.340), en concepto de indemnización prevista en el inc. 3 del art. 51 de la Ley Arancelaria. Afirma que se agravia de la afirmación infundada del a quo de que él no especifica el monto de su crédito por honorarios y peor aún respecto de la indemnización debida en virtud del art. 51 de la Ley Arancelaria de los Arquitectos, que sostuvo que la misma no fue fundada en cuanto a su procedencia. Que, el inc. 3 del art. 51 del Decreto-ley 7887/55 establece que en el caso de que el comitente decida interrumpir la tarea encomendada al profesional, abonará las honorarios por las etapas cumplidas, más una parte proporcional de los trabajos ejecutados de la etapa no terminada, además del 20% del importe de los honorarios por los trabajos encomendados y no ejecutados. Esta indemnización se debe per se, sin que el actor deba acreditar nexo de causalidad, daños que se reclaman. La responsabilidad es legal y objetiva.

En tercer lugar, sostiene que el a quo yerra e incurre en contradicción e incongruencia cuando por una parte entendió que los supuestos incumplimientos de su parte no fueron tales por cuanto "...De ello se desprende que la ejecución del proyecto inicial de las cabañas del Modulo 1 y 2 presentó variaciones a lo largo de su construcción, pero las mismas deben considerarse variaciones que, si bien no fueron expresamente previstas, se impusieron como indispensables en el devenir de la obra. De tal manera, resultaron indispensables conforme a las reglas del arte para ejecutarla de manera correcta...En el caso particular, se perseguía evitar el corte de árboles adultos...". Y más adelante refiere "...No existiendo constancias en el expediente de marras ni en el administrativo que permitan aseverar que existieron motivos fundados de construcción del quincho (SUM) por fuera de los límites aprobados, es que corresponde tener por acreditado el incumplimiento contractual al no ajustarse a las proyecciones iniciales. Dicho ello, corresponde determinar la procedencia de los daños reclamados...dichos incumplimientos no resultan imputables al arquitecto Diaz Langou". Por último, también se agravia por la forma de imposición de las costas en ambos procesos. Argüye

que el a quo no tuvo motivo real para apartarse del principio general de la derrota y en uno y otro proceso debió imponer la totalidad de las costas a Worldsys S.A..

IV. Contestación de los agravios:

1. La demandada contesta agravios en fecha 4/11/2025 (E0033) y solicita que la demanda promovida por Díaz Langou sea rechazada íntegramente y se le impongan las costas a su cargo, se recepte íntegramente la demanda promovida por su mandante, haciendo lugar a los rubros rechazados y se impongan las costas al demandado.

Expresa que el demandante señala como primer agravio que el a quo yerra en el encuadre jurídico de los contratos existentes entre las partes, que se lo encuadró como locación de obra debiendo hacerlo como locación de servicio. Sin embargo no logró demostrar el motivo por el cual la relación contractual celebrada no encuadra como locación de obra.

Aduce que su mandante contrato al Arq. Díaz Langou para que realice el proyecto, diseño, dirección y administración de la obra, todo lo cual implica irrefutablemente una locación de obra con obligación de resultados. Que los resultados que deben garantizarse son la idoneidad de lo entregado, la correlación entre lo ejecutado, lo proyectado y aprobado por la Municipalidad local, la efectiva construcción y edificación de la obra de manera idónea y en los plazos pactados, la adecuación de lo ejecutado a la normativa aplicable en materia de edificación y la calidad de lo ejecutado, entre otras.

Afirma que la contraria sostiene que la resolución fue incausada y en virtud de ello corresponde la indemnización reclamada por cuanto a su modo de ver nos encontramos ante una locación de servicios donde no se garantiza un resultado. Sin embargo, la sentencia aquí recurrida rechazó la indemnización reclamada tras advertirse que el Director de obra ejecutó la construcción del quincho (SUM) fuera de la AIM y en violación a la normativa Municipal. Dicho incumplimiento contractual es suficiente a los fines de justificar la resolución contractual sin derecho a contraprestación indemnizatoria alguna.

Agrega que el Juez de primera instancia rechazo la indemnización pretendida por Díaz Langou (art. 51 Decreto ley 7887/55) en atención a tener por acreditado que medio incumplimiento contractual, todo lo cual justifica la resolución contractual sin derecho indemnizatorio alguno (conforme regla general de los contratos y obligaciones).

Sin perjuicio de lo expuesto, señaló que en el presupuesto y contrato de trabajo de fecha 30 de enero de 2007 agregado a fs. 2 por la propia actora, las partes pactaron

expresamente la posibilidad de rescindir sin causa el contrato celebrado con una antelación de 30 días. Que lo emergente del contrato es ley para las partes, y claro esta que dicha rescisión anticipada con el respectivo preaviso no permite reclamo alguno por daños y perjuicios derivados de dicha ruptura pues se encuentra expresamente contemplada la rescisión anticipada sin causa -siendo esta la causa fuente que motiva y fundamenta el preaviso-. Que este preaviso fue acreditado en autos, al igual que se acreditó la causa de la ruptura por pérdida de confianza e incumplimiento contractual -sin perjuicio de que no se exigía causa para la referida rescisión. Y que dicha rescisión unilateral preacordada tampoco da lugar a indemnización alguna, incluidas las previstas en el art. 51 del decreto ley 7887/55.

Manifiesta que el sentenciante tuvo por no acreditado el crédito invocado en demanda por Díaz Langou y remitió al inicio de un nuevo proceso, en los términos del art. 165 del CPCC.. Señala que en este punto coincide con la contraria en la improcedencia de tal remisión pero no por las mismas razones, sino porque al ser el actor quién no logro acreditar su crédito, la demanda debió ser indefectiblemente rechazada. Viola todo precepto constitucional mandar a promover un incidente para probar lo que se omitió en la demanda principal.

Sostiene que en lo que respecta al tercer agravio la contraria invoca contradicción e incongruencia en la sentencia al señalar que en parte de la sentencia el Magistrado entendió que los supuestos incumplimientos de Díaz Langou no fueron tales (refiriéndose al corrimiento del Módulo 1 y 2 de cabañas para evitar el corte de árboles adultos en contraposición que el incumplimiento tenido por acreditado respecto al corrimiento del SUM fuera de los límites aprobados por cuanto no se verificaron motivos fundados para dicho corrimiento). Que tal como surge de la lectura de la sentencia y de la interiorización de la causa no existe contradicción alguna, puesto que el primer párrafo citado se refiere a dos módulos de cabañas y las causas de su corrimiento (causa infundada y no permitida por la municipalidad local), mientras que el segundo párrafo se refiere al corrimiento del quincho o SUM. De este modo no hay contradicción por tratarse de dos módulos y unidades de construcción diferente.

Finalmente, en lo que respecta al cuarto agravio, referido al modo de imposición de las costas, entiende que el mismo no debe prosperar por cuanto ambas causas fueron parcialmente receptadas y parte de las mismas o sus rubros rechazados, por lo que la imposición de costas en el modo resuelto guardan al menos relación con la forma en que se resolvió. Ello sin perjuicio de sostener -conforme expresión de agravios de fecha

03/10/2024- que la demanda promovida por Díaz Langou debe ser íntegramente rechazada y las costas impuestas a su cargo, y en lo que respecta a la demanda promovida por su mandante, los rubros rechazados deben ser receptados íntegramente con idéntico tratamiento en materia de costas.

2. A su turno la actora, en fecha 05/11/2025 (presentación E0034), solicita la deserción del recurso impetrado por la demandada, por falta de fundamentación, subsidiariamente contesta traslado y peticiona el rechazo de la apelación deducida.

Entiende que el escrito en traslado no constituye una crítica concreta y razonada del fallo recurrido, es una mera discrepancia sin fundamento jurídico ni fáctico alguno respecto del criterio del Sr. Juez de primera instancia. Que la fundamentación del recurso de apelación debe contener un análisis de la resolución recurrida, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que ha incurrido el juzgador y que tornan a la resolución injusta o contraria a derecho. Debe impugnarse la resolución y no replantearse cuestiones ya examinadas y debatidas ante el Sr. Juez de primera instancia.

Sin perjuicio de ello, subsidiariamente contesta traslado y sostiene que el monto reclamado en demanda, encuentra fundamento en que en octubre de 2009 la demandada comunicó al actor en forma sorpresiva y sin causa que rescindía los contratos con él vigentes y en virtud del art. 51 de la Ley Arancelaria ante la rescisión debía abonarle los honorarios devengados por las etapa de obras ya cumplidas así como la indemnización prevista en el inc. 3 de dicha norma. Pese a sus reiterados pedidos de que la demandada cancele las obligaciones a su cargo, debió iniciar estas actuaciones para obtener el reconocimiento de su crédito ante la arbitraria e ilegítima actitud de la demandada.

Aduce que quedó acreditado con el testimonio de Carlos Domingo, en su calidad de representante de Hiza Ingeniería & Construcciones S.R.L., que Worldsys S.A. contrató directamente a la sociedad que representa para realizar la obra cuyo proyecto se le encargó a él, en su calidad de arquitecto y que él no tuvo intervención alguna en dicha contratación.

A su vez con la declaración testimonial del Sr. Pablo Benavides en relación con la base "colgada" que Worldsys S.A. le achaca a él, quedó acreditado que la existencia de bases en el aire se deben a una erosión posterior, pero nunca pudo estar así al momento de su relleno, desconociendo el testigo si la erosión se debió a una excavación manual o por erosión natural.

Agrega que el Sr. Reddy, responsable del área de obras particulares de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, visitó la obra en 2016 aproximadamente (es

decir 7 años después de que él fue desvinculado); que según consta en la documentación municipal en el año 2010 ingresó un nuevo profesional en su reemplazo; que la obra para su finalización requería la confección de un plano conforme a obra por cuanto tenía ampliaciones y/o modificaciones que no estaban en el plano inicial realizado y presentado para su aprobación, existía un mirador y desayunador que contaba como un piso más, un quincho y cabaña no declarada, pero aclaro que no se llevaron a cabo las actividades útiles para regularizar la obra. Que el testigo Barcos declaró acerca de que él le requirió el cálculo estructural de la hostería ante la decisión del propietario de construir un piso extra, no proyectado en el plano inicial efectuado. A su vez el Sr. Maraude contratado por Worldsys S.A. para regularizar la obra, a la fecha de prestar declaración (18/12/2018), no había accedido a compulsar los expedientes de obra en la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, es decir casi diez años después que él fue desvinculado. Y en relación con los dichos de Worldsys S.A. respecto de que él había alterado las planillas de costos de la obra, quedó acreditado con el informe de fs. 443, 413/424 y 428 de estas actuaciones que quién modificó y/o alteró dichos archivos por última vez fue "rap", que dichas iniciales coinciden con el nombre del representante de Worldsys S.A. Ricardo Alberto Piñeiro.

Afirmó que las conclusiones arribadas a estas actuaciones por el perito Ahumada fueron determinantes respecto a: las condiciones que debe reunir un hormigón en cuanto a su calidad y resistencia y las formas de rellenar en el caso de que hayan quedado nidos de abejas en el mismo. Que también surge del informe del profesional y respecto a los puntos de pericia solicitados en "Worldsys S.A. c/ Díaz Langou Reinaldo s/ Daños y perjuicios"(Expte. Nro. BA-09895-C-0000) que: 1) Que él (de acuerdo al Código de Edificación de la Municipalidad de Bariloche vigente al momento de la aprobación y ejecución de las obras) estuvo a cargo de la Dirección de Obra según consta en el expediente municipal Nro. 158/06 y su responsabilidad comienza a partir del momento en que el municipio le hace entrega de la documentación aprobada y finaliza en el momento en que le comunican su rescisión en fecha 2 de noviembre de 2009. 2) Que el número de pisos autorizados por el Código y aprobado por Expte. Nro. 158/06 es de 4 pisos. Y fue Worldsys S.A. quién con posterioridad a su desvinculación construyó una planta más (mirador/ desayunador). 3) En el proyecto original las cabañas no poseían superficie semi cubierta para estacionamiento. 4) Hay documentación que indica la necesidad de apeo de especies y el desplazamiento de las construcciones de la Dirección de Bosques de la Provincia pero no se encuentra la contestación municipal. 5) Que en el

Tribunal de Faltas no existen actas de infracción relacionadas con AIM o mayores alturas de la construcción. Lo que muestra también es que no existen los perjuicios invocados por Worldsys S.A. como fundamento de su negativa a abonar los honorarios y de los daños y perjuicios reclamados. 6) Que la Ordenanza Nro. 1794/07 no resulta de aplicación para el tratamiento del Expte. Nro. 158/06 por cuanto el proyecto fue aprobado con parámetros urbanísticos anteriores a la puesta en vigencia por esta ordenanza. 7) La construcción cuestionada -con la que él nada tuvo que ver- es el mirador ubicado en la planta superior pero como no existe en el expediente ni planos ni cálculo estructural del mismo es difícil cuantificar su superficie. 8) En relación con las diferencias de AIM el profesional indicó que si existe esa diferencia -circunstancia que pone en duda- la misma debe ser incorporada al expediente realizando la compensación correspondiente en el sector de ubicación de las cabañas.

Agrega en relación con las deficiencias en la ejecución del proyecto -todas ellas efectuadas con posterioridad a su cese- que informó la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (informe del Director de Obras Particulares de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche de fecha 13 de junio de 2023) que las tareas realizadas para su regularización no fueron las apropiadas ya que en lugar de adherir a un Régimen Especial de Empadronamiento de edificaciones construidas sin permiso municipal, correspondía la presentación del expediente conforme a obra ya que las obras contaban con permiso municipal para su ejecución en el expediente mencionado. A lo que se suma que esa gestión de empadronamiento no se encuentra resuelta al día del informe y su gestión no tuvo continuidad.

Finalmente aduce que en relación con las conclusiones de la prueba pericial contable cabe poner de resalto las expresas previsiones de la norma específica aplicable, el art. 50 del Decreto Ley Nro. 7887/55 que establece "...Los honorarios por proyecto y dirección serán proporcionales al costo definitivo de la obra o sea a la suma de todos los gastos necesarios para realizarla, excluyendo el costo del terreno y los honorarios mismos. Cuando el comitente provea total o parcialmente materiales, mano de obra o transportes, se computarán sus valores sobre la base de los precios corrientes en plaza...". En consecuencia, el IVA como los demás impuestos nacionales, provinciales y tasas municipales que se hayan aplicado a la realización de la obra forman parte del costo de la obra y fue necesario abonarlos para la concreción de la misma.

V. Análisis y solución del caso.

V.1. Por una cuestión metodológica corresponde tratar, en primer término, las

apelaciones deducidas en los autos: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS", BA-06999-C-0000, en fecha 03-06-2024 (E0024) por la parte actora y en fecha 04-06-2024 (E0025), por la parte demandada, contra el pronunciamiento del 28-05-2024 y posteriormente los recursos de apelación interpuestos en los autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, en fecha 03-06-2024 (E0009) por la parte demandada y en fecha 04-06-2024 (E0010), por la parte actora.

V.2. En efecto, el a quo hizo lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Reynaldo Díaz Langou, en autos: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS"; BA-06999-C-0000, difirió la determinación del monto adeudado, la imposición de costas y los honorarios a resultas de lo que surja del incidente que deberá iniciarse en los términos del Art. 165 del CPCC; 2) Rechazó el reclamo formulado en los términos del art. 51, inc. 3 de la Ley de Arancel de Arquitectos, y; 3) Fijó los intereses conforme secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", etc, los que deberán calcularse desde la fecha de intimación de pago de los honorarios adeudados (24/11/2009), conforme acuse de recibo incorporado a fs. 20 y hasta su efectivo pago.

Como pauta metodológica analizaré en primer lugar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, para luego abordar las críticas formuladas por el accionante a la sentencia recurrida.

Tal como ha sido expuesto por el a quo, en efecto surge de las actuaciones que la relación contractual entre las partes no se encuentra cuestionada, y que la misma se inicia a partir de los presupuestos por trabajos profesionales -los cuales fueron reconocidos- (obrantes a fs. 2 y 3), suscriptos el 14 de mayo de 2005 y el 30 de enero de 2007. El presupuesto del año 2005 consistió en la confección de anteproyecto, proyecto y cálculo estructural de un complejo turístico de aproximadamente 650 mts², ubicado en Avda. Bustillo y Circuito Chico, identificado catastralmente como 19-1-F-030-7, 8, 9, 14, 15, 16 y 17. A su vez por el presupuesto del 30 de enero de 2007, se contrataron los servicios profesionales del actor para la dirección y administración de la obra, cuando ya se encontraba en trámite el Expte. Municipal Nro. 158/06 y quedó acreditado que el arquitecto Díaz Langou cumplió funciones de director y administrador de la obra hasta su desvinculación en el año 2009.

En cuanto a la relación contractual cabe señalar que la doctrina ha distinguido el contrato de locación de obra del de servicio en base a la clasificación de las obligaciones de medio y de resultado. Así, se ha caracterizado a la locación de servicios por comprometerse el servicio con independencia del resultado; mientras que en la locación de obra lo que se promete es un resultado con abstracción de la exigencia que implique la obtención de ese resultado.

En este sentido se ha dicho que en el contrato de obra se promete un resultado determinado y en la de servicios una cantidad de energía tendiente también a una finalidad dada, pero independiente del resultado (Spota, Tratado de locación de obra, I, núm. 8, p. 24 y núm. 147, p. 272), aunque este autor además hace hincapié en la existencia o no de subordinación.

Por su parte, también se ha caracterizado al contrato de obra por su objeto en cuanto la prestación del locador de obra culmina en una obligación de dar (la entrega al locatario de la obra concluida) (Cf. art. 1636 del Código Civil).

De allí que se considera al contrato de obra como la relación jurídica en virtud de la cual una de las partes se compromete a ejecutar una obra, material o inmaterial y la otra a pagar por dicha obra un precio en dinero. Su elemento determinante es la obligación de resultado que asume quien se compromete a ejecutar la obra, por lo que se diferencia de la locación de servicio, donde se trata de un trabajo en dirección a un resultado pero independiente de su obtención (Spota, Tratado de locación de obra, I, núm. 2, p. 7; Garrido, Cordobera González de Garrido, Contratos típicos y atípicos, p. 23 y ss. Aparicio, La locación de obra, p. 11; Lafaille, Curso de contratos, 12, núm. 275, p. 163; Borda, Contratos, T II, núm. 979, p. 15).

En tal sentido, coincido con la tipificación que realizara el juez de grado donde la cuestión objeto del litigio tiene origen en los presupuestos elevados por el profesional y aprobados por la empresa, los cuales son contratos de distinta naturaleza aunque vinculados o conexos a saber: 1) Presupuesto por trabajos profesionales de anteproyecto, proyecto y cálculo estructural, contrato que configura una locación de servicios y se rige por las normas que rigen las obligaciones de hacer, en donde lo que se compromete es la diligencia y el trabajo; 2) Presupuesto por trabajos profesionales, que comprende la dirección de la obra y administración, constituyendo un contrato de locación de obra, dado que el profesional asume la obligación de llevar a cabo lo proyectado, conforme planos aprobados. En este contrato se encuentra comprometido el resultado de la misma.

Ahora bien, conforme los términos del recurso deducido por la demandada, el *thema decidendum* en esta causa gira en torno a determinar si los honorarios profesionales devengados con motivo de los presupuestos incorporados en autos, se encuentran impagos.

Y en este punto adelanto que he de disentir con el sentenciante en cuanto tuvo por cierto, y desde allí construyo la solución del caso, que la recurrente reconoció que le adeuda honorarios al Arquitecto Reinaldo Díaz Langou.

En efecto el Juez de grado afirmó que no fue discutido el vínculo contractual que involucraba a las partes, como tampoco la función que desarrolló el contratista en beneficio de la demandada, no se desconoció el convenio formulado en relación al arancel del arquitecto ni los intereses y que la demandada reconoció que los honorarios se encuentran impagos al indicar a fs. 150 que: "...resultaría notoriamente absurdo requerir que esta parte deposite las sumas reclamadas por el actor en concepto de honorarios adeudados contra certificación de avances de obra, cuando las sumas son improcedentes por haber sido maliciosamente estimada sobre rubros improcedentes como ser el impuesto al valor agregado, y las cuales a todo evento configuran una nimiedad frente al reclamo que esta parte tiene en contra del actor".

En este aspecto debo coincidir con la apelante en cuanto no ha reconocido la existencia de honorarios impagos, toda vez que la frase mencionada en el párrafo que antecede y que obra a fs. 150 de autos, ha sido tomada fuera de contexto, dado que de la lectura de la contestación de demanda agregada a fs. 140/153 se desprende que la recurrente ha negado adeudar suma alguna a la parte actora, tanto en las negativas genéricas consignadas como en el relato de la relación y vinculación contractual que existió entre las partes, y para más en la contestación de demanda formuló reserva, a todo evento, de compensar cualquier diferencia o crédito para el hipotético caso que se probara su existencia y cuantía. Es decir que no puede válidamente deducirse de allí que haya sido reconocida la existencia de facturas impagas.

Luego, del análisis del material probatorio existente en estos actuados surge, según constancia de fs. 2, que los honorarios fueron pactados en el 9% del costo total de los trabajos y que para el supuesto de mora generarán un interés del 1,5% mensual acumulativo.

A fin de determinar si los honorarios cuyo pago reclama el actor han sido cancelados, resulta de vital importancia analizar el dictamen pericial contable y sus aclaraciones, efectuado por la Contadora Myriam Cavalieri, mediante exhorto:

16446/2021 DIAZ LANGOU, REINALDO c/ WORLDSYS S.A. s/ EXHORTO", en trámite por ante el Juzgado Nacional Civil N° 24.

En efecto la Contadora tuvo a la vista y examinó los movimientos bancarios, registros contables y libros de Worldsys S.A: Libro Inventario y Balances N° 3, rubricado por la Inspección General de Justicia bajo el N° 1617-10; Libro IVA Compras N° 3, rubricado por la Inspección General de Justicia bajo el N° 70276-06; Libro IVA Compras N° 4, rubricado por la Inspección General de Justicia bajo el N° 1620-10. Sobre la base de las facturas adjuntas y la documentación y registros señalados la experta contable arribó a la siguiente conclusión: "...se informa que conforme surge de los movimientos bancarios, registros contables y libros de Worldsys S.A., el total abonado a los arquitectos Susana Rodríguez Gamez y Reinaldo Díaz Langou asciende a la suma de \$ 107.413,62."

A su vez dictaminó que de acuerdo a lo detallado en el Anexo A (que acompañó al Informe Pericial Contable), si se considera el importe de honorarios pactados del 9% sobre los importes sin IVA de las facturas y Certificados de obra emitidos por Hiza Ingeniería y Construcciones S.R.L., el mismo es de un valor total de \$ 91.983,58, por lo tanto habría una suma abonada a favor de Worldsys S.A. de \$ 15.430,04".

Frente a ello, el sentenciante concluyó que: "De las constancias de la causa resulta que, a partir de diciembre del 2008 se dejaron de abonar los mismos sin indicar específicamente a que certificados de obra corresponde las deudas. Por su parte, como prueba documental se adjuntan facturas tipo "C" emitidas por los Arq. Susana Rodríguez Gamez y Díaz Langou a nombre de Worldsys S.A. con fecha posterior a la del incumplimiento denunciada. En dichos comprobantes se indica como concepto "parte de pago de honorarios profesionales Dirección y Administración (fs. 134/135 147/148). Atendiendo a la dificultad que se genera para su correcta y exacta determinación, es preciso acudir a la pericial contable elaborada por Myriam Cavalieri y su ampliación (Seon 03/10/2022)".

Es decir que el a quo por un lado afirma que el informe pericial no fue objeto de impugnación por las partes sino tan solo de un pedido de ampliación, no habiéndose aportado elementos técnicos que la desacrediten, pero contrariamente establece que: "...en oportunidad de valorar el contenido del dictamen como elemento probatorio, entiendo que carece de sustento a fin de arrojar certeza por cuanto no informa de manera acabada de donde surgen los montos abonados por la empresa al Sr. Díaz (\$107.413,62 conforme informe pericial) y no echan luz en relación a los honorarios

reclamados como impagos (desde el mes de diciembre del año 2008). Sin embargo afirma: "A su vez el arquitecto opto por no proponer puntos de pericia que permitan sostener su postura y tampoco acompaño informes técnicos-contables que logren rebatir los dichos de la perito oficial. A ello se le suma el hecho de que en la demanda no se explicitó ni detalló como se integraba la suma reclamada". Para finalmente concluir: " En definitiva y ante la imposibilidad de determinar los montos, en miras de evitar incurrir un enriquecimiento ilícito, corresponde diferir la determinación de la deuda, en caso de existir. A tal fin deberá instarse el procedimiento previsto en los términos del art. 165 del CPCC."

En sentido diametralmente opuesto, entiendo que el informe pericial mencionado constituye en el punto la prueba por excelencia, ya que es sabido que en esta clase de pleitos en los que se debaten cuestiones técnicas ajenas al ordinario conocimiento de los jueces, el dictamen del especialista en la materia adquiere singular trascendencia, de modo que tanto los hechos comprobados por los expertos, como sus conclusiones, deben ser aceptados, salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad, para lo cual quien impugna debe acompañar la prueba del caso, pues al respecto, ni el puro disenso, ni la opinión meramente subjetiva del impugnante, podrían ser razonablemente atendibles para poner en tela de juicio la eficacia del dictamen.

Por el contrario, se requiere para ello demostrar fehacientemente que el criterio pericial se halla reñido con principios lógicos o máximas de experiencia o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (Cf. Voto del Dr. Escuti Pizarro publicado en LA LEY 1991-A-358; Palacio-Alvarado Velloso, "Código Procesal..." tomo 8, 538/9 y sus citas; Morello0-Sosa-Berizonce, Códigos Procesales..." T.V-B, pág. 455 y sus citas).

En autos, tal informe pericial no fue oportunamente impugnado por el actor, tampoco solicito explicaciones o aclaraciones a la perito ni ofreció prueba a fin de acreditar que las facturas que adjuntara se encuentran impagas.

A su vez, entiendo que al caso en examen resulta inaplicable lo previsto por el art. 165 del CPCC., toda vez que de los elementos aportados a la causa no surge evidente la existencia del crédito reclamado por el accionante. Esto es, naturalmente, condición esencial como lo señala la Corte cuando expresa que el art. 165 del CPCC. cobra virtualidad en cuanto a la determinación judicial del monto de condena, siempre que la existencia del crédito o de los perjuicios reclamados esté legalmente comprobada.

En virtud de ello, considero que del informe pericial surge que de los movimientos bancarios de Worldsys S.A., de los registros contables y de los Libros de Inventario y Balance Nro. 3, IVA Compras Nro. 3 e IVA Compras Nro. 4, que la demandada abonó al actor y a la Arquitecta Susana Rodríguez Gamez la suma total de \$ 107.413,62 y que el 9% de honorarios calculados sobre los importes sin IVA de las facturas y certificados emitidos por HIZA Ingeniería y Construcciones S.R.L. arrojaba un importe a pagar de \$ 91.983,58 en concepto de honorarios al actor; es decir que la demandada abonó \$ 15.430,04 por encima del 9% del costo de obra conforme lo presupuestos pactados y que obran agregados a fs. 2/3 de autos.

V.3. Por lo expuesto, en el punto propongo:

Primero: Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada, y en consecuencia revocar la sentencia de fecha 28 de mayo de 2024 en sus puntos 1 y 3; Confirmar el punto 2 de la misma, y declarar abstracto el tratamiento del recurso interpuesto por la parte actora en virtud de la manera en que ha quedado resuelto el litigio;

Segundo: Imponer las costas de ambas instancia a cargo del actor que resultó vencido. (Cf. Art. 62 CPCC).

Tercero: Regular los honorarios de los letrados intervinientes por su actuación en ambas instancias, de la siguiente manera: 1) Primera Instancia; Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la demandada, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS más el 40% por la labor de procuración que asciende a \$ 261.404; los de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del Arquitecto Díaz Langou, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS; y lo del perito oficial especialista en ingeniería civil, Roberto H. Ahumada, en la suma de \$ 326.755, equivalente a 5 JUS. Se deja constancia que dichos honorarios se han regulado conforme los mínimos legales en virtud del exiguo monto de la base regulatoria (arts. 9 de la Ley 2212 y 18 de la Ley 5069; 2) Segunda instancia: Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la demandada, deben regularse en el 30 % de lo que se les reguló por los trabajos de primera instancia y los honorarios de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del Arquitecto Diaz Langou, en el 25% de lo que se le reguló por los trabajos de primera instancia (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada). Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de 10 días de

notificada la presente.

V.4. Seguidamente tratare los recursos de apelación interpuestos en los autos: "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, en fecha 03-06-2024 (E0009), por la parte demandada y en fecha 04-06-2024 (E0010), por la parte actora.

V.5. El Juez de primer instancia hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Worldsys S.A., en autos "WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000, receptando únicamente el rubro daño material y por la suma de \$12.218,20, con mas intereses que deberán calcularse conforme secuencias de tasa de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", etc. desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago. Distribuyó las costas entre los litigantes, siendo a cargo del accionado el 30 % y a cargo del accionante el 70 % (art. 68 y 71 del CPCC) y finalmente reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Ingresando al tratamiento del recurso interpuesto por la actora, inicialmente señalo que la fundamentación recursiva expuesta por la accionante no adolece de la insuficiencia técnica que le atribuye la parte demandada, sino que el memorial luce ajustado a lo prescripto por el art. 265 del CPCC., puesto que del mismo surge una crítica concreta a la valoración de la prueba efectuada por el sentenciante lo que impone el rechazo de la declaración de deserción peticionada (Cf. Gozaini, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, La Ley, Buenos Aires, 206, TII, P. 101/102).

La letrada apoderada de la actora recurrente aduce que su mandante promovió demanda contra el Sr. Díaz Langou Reynaldo, en su carácter de Director de Obra por incumplimiento contractual y le reclamó el cobro de la suma de \$ 820.383,25 en concepto de daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento más intereses y costas.

Agrega que fundó la demanda en los siguientes términos: i) Construcción del tercer piso (cuarta planta edificada en atención a que la planta baja computa como primer planta) violando la normativa municipal; ii) Construcciones fuera del Área de Implantación (AIM) en aproximadamente 175 m2. iii) Imposibilidad de obtener final de obra como consecuencia de los incumplimientos enunciados. Y que en virtud de dichos incumplimientos contractuales reclamó, Daño material, Perdida de chance por obra antirreglamentaria sujeta a demolición, y Daño moral.

V.6. Por una cuestión metodológica daré tratamiento a los agravios en el orden en que fueron expuestos por la recurrente.

Primer agravio: La apelante manifiesta que demandó al Director de obra Díaz Langou por edificación e implantación de cabañas y SUM fuera de la AIM. Que el a quo hizo lugar parcialmente al reclamo indemnizatorio por daño material correspondiente al pago del reempadronamiento conforme Ordenanza 2494 CM13, prevista para construcciones sin autorización municipal, pero solo se recepto el monto de \$12.218,20, por estar acreditado a fs. 26, pero omitió arbitrariamente contemplar la restante prueba producida con la que acreditó acabadamente el cumplimiento total del reempadronamiento, su pago y el final de obra otorgado por el órgano de contralor en lo que respecta a las cabañas.

En este punto coincido con la recurrente, toda vez que en estos actuados se ha acreditado el cumplimiento total del reempadronamiento, su pago y el final de obra otorgado por el órgano de contralor en lo que respecta a las cabañas. Ello surge de la respuesta municipal obrante a fs. 163-166, la contestación de oficio ampliatoria de la Municipalidad mediante notas N° NO-2023-00010011- MUNIBARILO-DOP#SADU de fecha 13/06/2023 y Nota N°386 de fecha 01/08/2023 agregadas con fecha 23/6/2023 (I0008) y 07/08/2023 (I0011) respectivamente, en el expediente acumulado caratulado: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ORDINARIO" (BA-06999-C-0000), que dan cuenta del pago cancelatorio del reempadronamiento por la suma total de \$30.545.

Estas circunstancias también han sido corroboradas con los dichos del Sr. Spikerman Cisneros (fs. 326) del 14/05/19 en autos acumulados: "DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/ORDINARIO" (BA-06999-C-0000), quien reconoció expresamente haber realizado el relevamiento y empadronamiento de Worldsys S.A. de las cabañas de Bosques del Nahuel y aclaró que la finalidad del empadronamiento era que la Municipalidad aprobara las construcciones antirreglamentarias por irregularidades detectadas en el complejo, entre las que se encontraban cabañas implantadas fuera de la AIM, y al respecto dijo: "Cuando se aprobó el plano presentado ante la Municipalidad las cabañas estaban dentro de la AIM porque sino no se puede aprobar...Se ejecutaron fuera de la AIM.... El director de obra era Reynaldo Díaz Langou." Aclaró el testigo que el mismo realizó el plano de relevamiento de las cabañas y SUM y luego empadronamiento, y que con esa gestión se pudo obtener el final de obra de las cabañas ya que el empadronamiento permite

aprobar ejecuciones antirreglamentarias, se paga ante la Municipalidad y el profesional que lo hace cobra honorarios por la gestión, y en particular dijo: "El empadronamiento es una moratoria para sanear irregularidades."

En consecuencia propicio receptor el agravio y condenar al demandado a abonar la suma de \$30.545,00 que fuera abonada el 29/09/2014 en concepto de daño material, con más la suma de \$39.569,33 en concepto de intereses desde el pago efectuado hasta la fecha de interposición de demanda, lo que totaliza \$70.114,33; con más intereses que deberán calcularse conforme secuencia de tasa de interés anual fijada por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", etc., desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago.

En lo atinente al daño material reclamado correspondiente a la multa de 6.000 módulos fiscales equivalente a \$ 12.000, impuesta por ejecución de un piso más de lo graficado, afectando una superficie aproximada de 120 m², existencia de un mirador no declarado y un muro de contención ejecutado sin permiso municipal aplicada por el tribunal de Faltas Nro. 1, el daño esgrimido no merece recibo toda vez que no ha sido acompañado a estas actuaciones, ni a las administrativas, el expediente Nro. 114000-W-2013 en el cual fue abonada según expresa la apelante.

Segundo agravio: La recurrente sostiene que en cuanto al incumplimiento contractual atribuido al demandado por la construcción del tercer piso (cuarta planta edificada), sin presentación de planos municipales, violando la normativa y código de edificación que trae como consecuencia la imposibilidad de obtener el final de obra, encontrándose los 120 mt² sujetos a demolición el sentenciante tuvo: a) por ejecutada dicha planta durante la dirección de obra del demandado pero; b) concluyó que la altura de dicha planta no viola la normativa local aplicable.

De la prueba recolectada en estos actuados surge que: 1) Se acredita en autos la relación contractual entre las partes mediante presupuestos celebrados con fecha 14/05/2005 y 30/01/2007 no siendo un hecho controvertido; 2) Se tuvo por probado que Worldsys S.A. contrato al Arq. Díaz Langou para la ejecución de una obra en el inmueble designación catastral 19-1 F-030-7, 8, 9, 14, 15, 16 y 17 sito en Av. Bustillo Km.18.200 de esta localidad, en su carácter de proyectista, administrador y director de obra. 3) Que el proyecto de construcción y planos obran en el expediente municipal N° 158/06 remitido "ad effectum videndi"; 4) En los planos de obra presentados y aprobados por el Municipio en el referido Expediente, el demandado suscribe como Director de obra (tal como consta en los planos municipales presentados como prueba

documental en ambas causas que fueron aprobados por el Municipio local, del expediente municipal en si mismo y de la pericia de ingeniería obrante a fs. 413-424 del expediente PUMA BA-06999-C-0000); 5) A fs. 28 y 29 de estos autos obran planos municipales originales aprobados con fecha 06 de junio de 2007 en el expediente municipal N° 158/06 de los que se desprende que el proyecto constaba de: Una hostería con superficie cubierta de 1089.78 m² y 47.57 m²; Cabañas con superficie cubierta de 437.73 m² y Quincho con 96.07 m². 6) Del expediente Municipal N° 158/06 y de los planos de cortes y alturas allí presentados y aprobados se desprende que el demandado solo proyecto en planos la planta baja (primer planta), el primer piso de habitaciones (segunda planta) y el segundo piso de habitaciones (tercer planta). Sin perjuicio de lo emergente de los planos municipales el Director de obra Díaz Langou ejecuto un piso completo que no fue graficado en planos, que no fue aprobado por el Municipio y que además viola la altura máxima permitida por código de edificación. Este tercer piso en el que se ubica el desayunador -que es la cuarta planta- jamás fue presentada por el Director de obra al Municipio, no recibió aprobación y a pesar de ello fue ejecutada por este. 7) Del certificado de obra N° 4 -ejecutado bajo la dirección de obra de Reynaldo Díaz Langou- obrante en autos como prueba documental, se evidencia la ejecución de la estructura del entretecho (columnas entretecho, losa entretecho, vigas entretecho) y techo con vigas de mampostería, el cual se ubica por encima del tercer piso ya que toda la estructura del edificio estaba ejecutada. De este modo se acreditó que bajo la dirección de obra del demandado se ejecuto un piso de más al aprobado por el Municipio en expediente N° 158/06 y se llegó a ejecutar la estructura del techo inclusive. 8) El pago del certificado N° 4 se acreditó con la factura N° 211 de la Empresa Constructora Hiza y la ejecución de todas las plantas y pisos hasta la estructura del techo a cargo del Arq. Díaz Langou como Director de obra, lo que fue confirmada y ratificada por el Ing. Carlos Domingo, gerente de Hiza Ingeniería & Construcciones SRL., en su declaración testimonial del día 18/12/18. Así se probó que el tercer piso -cuarta planta- en el que se ubica el desayunador no fue proyectado por Díaz Langou en los planos presentados ante el municipio, no obra constancia documental en el expediente N° 158/06 de una presentación de planos posterior y de la aprobación de dicha planta. Se corroboró por los distintos medios de prueba citados -testimonios, documentos, certificado de obra N° 4, facturas- que dicha planta fue ejecutada y construida bajo la dirección de obra del demandado.

En este sentido el Colegio de Arquitectos contesto en autos que todo proyecto

debe respetar las alturas máximas establecidas por normativa, salvo que existan acuerdos previos con las autoridades Municipales que indefectiblemente deben figurar en los planos aprobados. En estas actuaciones no existe ningún permiso Municipal ni autorización o aprobación para la construcción de un piso de más al graficado en expte. N°158/06.

Además, surge del material probatorio recolectado en autos que la Construcción del tercer piso (cuarta planta desde planta baja) es antirreglamentario conforme art. 1.4.3 del Código de Edificación Municipal (Ordenanza N°211-I-79) y conforme Punto 12.2 del Código de planeamiento Urbano Municipal.

De esta manera, aplicando la normativa municipal -que es la ley aplicable en materia de construcción y edificación en el ejido urbano de nuestra ciudad-, el tercer piso en el que se ubica el desayunador y la cocina excede tanto la altura máxima permitida por norma como la cantidad de pisos permitidos para este inmueble en particular conforme coeficiente de FOT/FOS, y así el llamado tercer piso que equivale a la cuarta planta desde planta baja, resulta antirreglamentario y violatorio de la ley.

Al respecto, la doctrina tiene dicho que el director de obra -arquitecto, ingeniero civil o maestro mayor de obras- tiene el deber primario de vigilar e inspeccionar los trabajos, eso es, que la obra se ejecute conforme esté previsto en los planos y documentación contractual y en los plazos y términos convenidos. El director debe dirigir los trabajos y dar las directivas necesarias para su ejecución, sin que pueda delegar sus funciones más allá de lo razonable. Sobre el director de obra pesa una fundamental obligación de consejo hacia el dueño: debe advertirle a éste sobre los inconvenientes que presente la implantación del inmueble, el costo de la construcción, la eventual insolvencia técnica del constructor, al menos si ella es notoria, los materiales a emplear, etc. Es por ello que el director de obra debe verificar los materiales aun cuando los mismos y la mano de obra sean proveídos y contratados por el comitente, a menos que el profesional le haya advertido de las deficiencias, dejando a salvo su responsabilidad y el dueño de la obra haya insistido en su utilización (López Mesa-Trigo Represas, "Responsabilidad Civil de los Profesionales", Ed. LexisNexis, pág. 616).

En igual sentido se dijo, que el director de obra actúa como un asesor del comitente, que protege sus intereses frente al constructor para que las tareas se realicen de acuerdo a los planos y condiciones previstas, vigilando y dirigiendo los trabajos que ejecutó el empresario. Es contratado para dirigir, controlar y supervisar al empresario.

El constructor debe seguir las instrucciones del director de obra. Este último tiene a su cargo el control y supervisión de toda la obra. No sólo debe controlar la ejecución de la obra sino también los materiales de construcción. Su responsabilidad subsiste aunque el dueño hubiese contratado directamente a los gremios, no pudiendo desplazar ni relegar su función, como consecuencia de no haberse adoptado medidas de seguridad o contralor (Conf. SPOTA, Alberto "Tratado de la locación de obra", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975, pág. 8; íd. SPOTA, Alberto G. "Contratos. Instituciones de Derecho Civil", T IV, Parte Especial, 2ª Edición Actualizada y Ampliada por LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., págs. 40 y sgtes., n° 1366; íd. LÓPEZ HERRERA, Edgardo "Teoría General de la Responsabilidad Civil", págs. 619 a 622 y 640; íd. BUSTAMANTE ALSINA, Jorge "Teoría General de la Responsabilidad Civil", Ed. Abeledo -Perrot, 1972, págs. 421 y sgtes.) (AR/JUR/50071/2014). DRES. MOVSOVICH – COSSIO).

Ahora bien, en este contexto he de disentir nuevamente con el a quo en cuanto concluyó que el comitente no podía desconocer la ejecución de un piso completo del hotel, lo que lo llevó a concluir que existió un consentimiento tácito de su ejecución y una falta de oposición expresa y oportuna.

Como se adelantara, el Director de obra es el profesional que 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 de acuerdo a los planos de proyecto y a las reglas del arte. La responsabilidad del referido profesional se desprende de lo normado por el art. 1.2.6 del Código de Edificación Ordenanza N° 211-I-79: "Responsabilidad del director técnico y ejecutor.

En efecto, hubiera sido esperable que, de haber existido órdenes del comitente de apartarse del proyecto, la demandada en su calidad de profesional en el rubro hubiera arbitrado los medios necesarios para, ante un eventual reclamo, poder demostrar la existencia de esas indicaciones, como por ejemplo requerir en el mismo momento copias del libro de órdenes de servicio, la transcripción de la indicación en un correo electrónico y/o la presencia de testigos al momento de la transmisión verbal de las indicaciones-, todo lo cual no ocurrió y era claramente en el expediente una carga procesal a su cargo.

De esta manera, cabe receptor el recurso incoado y condenar al demandado a abonar a la actora la suma de \$208.800, (equivalente al 5% del valor de la superficie construida de manera antirreglamentaria), en concepto de daño material, por

incumplimiento contractual por la construcción del tercer piso (cuarta planta edificada) de manera antirreglamentaria, con más intereses que deberán calcularse conforme secuencia de tasa de interés anual fijada por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas”, etc., desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago.

Tercer Agravio: La apelante se agravia porque la sentencia recurrida desestimó el monto reclamado (\$ 526.320) en concepto de pérdida de chance. Sostiene que procede la pérdida de chance cuando se frustra una oportunidad de obtener un beneficio (en este caso la obtención de un final de obra y la ejecución de todas las plantas del hotel ajustándose a la normativa vigente) o de evitar un menoscabo de índole patrimonial o espiritual siendo lo frustrado no el beneficio esperado sino la mera probabilidad de lograrlo, la cual, de no mediar el ilícito el damnificado razonablemente hubiera conservado.

Agrega que la probabilidad de que el municipio local decrete la demolición del tercer piso por ser antirreglamentaria toda la planta no es eventual, es certera y altamente probable y por tal motivo debe ser indemnizado y receptado dicho rubro. Lo único que se desconoce es la fecha en que dicha demolición será ordenada. En este caso existe un perjuicio directo, cierto y subsistente, aunque futuro. La circunstancia futura no impide ni frustra la recepción de la pérdida de chance como rubro indemnizable.

En este punto resulta pertinente recordar que se entiende por pérdida de chance la posibilidad de una ganancia que resulta frustrada por el incumplimiento del deudor (cfr. Llambías, “Tratado de Derecho Civil, Obligaciones”, T^oI, pág. 293, nota 20).

Según la jurisprudencia, la pérdida de chance debe ser indemnizada cuando implica una probabilidad suficiente de beneficio económico que resulta frustrada por culpa del deudor. O, como dice Bustamante Alsina (“Tratado de la Responsabilidad Civil”, pág 153, n^o 356), cuando existe una “oportunidad” cierta de obtener una ganancia y esa oportunidad se pierde a causa de la inejecución de la obligación por el deudor, dicha pérdida debe ser indemnizada por éste (CNCom., esta Sala A, 22.09.09, in re: “Homecare S.A. c/ Telinver S.A. - Meller Comunicaciones S.A. (UTE) s/ Ordinario”).

Como ocurre con cualquier otro daño, para que sea resarcible, debe existir plena certidumbre sobre su existencia (CSJN, 13.10.94, in re: “Godoy, Miguel A. c. Banco Central s/ sumario - daños y perjuicios”). Su prueba es esencial, puesto que si aquél no se halla demostrado carece de sustento la respectiva pretensión (SCBA, 06.10.92, in re: “Damelino de Constantini, Celia c. Asociación de Jubilados y Pensionados de Villa

Ramallo”; LL, 23.12.92; esta CNCom., Sala B, 22.2.05, in re: “Clucellas, Patricio c. Valle Las Leñas”).

La recurrente sostiene que en autos se acreditaron los dos requisitos para la procedencia de la pérdida de chance: a) Certeza de que, si no hubiera ocurrido el incumplimiento o el hecho dañoso, el legitimado habría mantenido la esperanza de obtener una ganancia o evitar una pérdida futura. Que si el director de obra no hubiera edificado un piso antirreglamentario por exceder la altura máxima permitida por normativa local, no estaría sujeto o sometida a demolición los 120 mt², así como tendría un final de obra que le permitiría obtener la habilitación comercial y turística definitiva. b) Relación causal adecuada entre el hecho y la pérdida de chance. El tercer piso se ejecuto durante la dirección de obra de Díaz Langou y la consecuencia directa de una obra antirreglamentaria conforme lo normado por el art. 1.4.3 del Código de Edificación Ordenanza N°211-I-79 es la demolición.

Ahora bien, ponderando que el resarcimiento por pérdida de chance busca colocar a la recurrente en la situación en la que se hubiera hallado si el contrato se hubiera culminado y cumplido adecuadamente, este resulta incompatible -en la especie- en la que el contrato que vinculó a las partes fue resuelto. Sumado a ello, advierto que en la causa no existe prueba alguna que permita estimar cuál hubiera sido la ganancia que razonablemente hubiera podido obtener la apelante de la explotación del hotel objeto del contrato, dado que no se ha acreditado cuál es el valor de locación de una habitación del estilo de las que pretendía ofrecer la accionante, cuál fue el nivel de ocupación promedio en las temporadas transcurridas ni cuál hubiera sido el costo de la prestación del servicio de hotelería.

Siendo requisito necesario tener plena certidumbre de la existencia y extensión de la chance pérdida para reconocer un resarcimiento por este concepto y dado que, en las circunstancias aludidas, no es posible tener tal certeza, corresponde rechazar la indemnización pretendida.

Cuarto Agravio: La recurrente expresa que se agravia por cuanto la sentencia en crisis rechazó el daño moral reclamado (\$ 200.000), entendiendo básicamente que este rubro no procede en cabeza de personas jurídicas.

Sostiene que la imposibilidad de obtener el final de obra del hotel ejecutado por el demandado, y la consecuente imposibilidad de obtener una habilitación turística y comercial definitiva importa lisa y llanamente un perjuicio y una afectación en sus derechos patrimoniales, tales como su buen nombre, la imagen y la reputación en el

ámbito turístico y hotelero, así como el sometimiento a reiteradas inspecciones por parte del órgano de contralor y la aplicación de multas ante los incumplimientos contractuales.

En primer lugar, cabe principiar por recordar que se ha entendido, en este sentido, que las personas jurídicas o de existencia ideal pueden ser sujetos pasivos de daños patrimoniales si soportan el ataque de sus bienes materiales, o sea, si sufren perjuicios patrimoniales directos, y podrían también reclamar reparación de perjuicios indirectos de esta índole, si fuesen vulnerados sus derechos extrapatrimoniales como el buen nombre, la probidad comercial y su buena reputación, si repercutiesen desfavorablemente en el patrimonio. Pero lo que en ningún caso podrían invocar es el resarcimiento del daño moral, porque no puede existir lesión a los sentimientos, precisamente porque su existencia es puramente ideal para cumplir los fines de su creación y actuar en el derecho negocial dentro de la capacidad que tiene sus limitaciones en su objeto mismo. (cfr. Bustamante Alsina, “Las personas jurídicas no son sujetos de daño moral”, ED 12.07.90).

Además, cabe agregar que, según es sabido, la jurisprudencia ha sido uniforme en cuanto a que no cabe una reparación de esa índole en favor de una sociedad comercial, pues dado que su capacidad jurídica está limitada por el principio de la especialidad (arts. 35 del Cód. Civil y 2° de la ley 19.550) y que su finalidad propia es la obtención de ganancias (art. 1°, ley citada), todo aquello que pueda afectar su prestigio o su buen nombre comercial, o bien redunde en la disminución de sus beneficios o bien carece de trascendencia a los fines indemnizatorios, ya que se trata de entes que no son susceptibles de sufrir padecimientos espirituales (CSJN, 22.3.90, "Kasdorf SA c. Provincia de Jujuy y otro s. daños y perjuicios", ED, 138-188; y en igual sentido: Sala E, 11.04.2005, “Taller Imagen y Sonido S.R.L. c. Cantera Producciones de M.E. Goldberg y Alaniz J.M.”; íd., Sala D, 17.09.04, “STG S.R.L. c. Aguas Argentinas S.A.”; entre otros).

Asimismo, la recurrente tampoco ha demostrado que esa situación hubiera tenido un impacto negativo en la imagen de la actora, como lo alegó en su demanda.

En estas condiciones, cabe desestimar también en este aspecto el recurso incoado y confirmar la sentencia apelada en cuanto desestimó la procedencia de la indemnización en estudio.

V.7. Por lo expuesto, propongo:

Primero: Hacer lugar en forma parcial al recurso de apelación interpuesto por la

actora, y en consecuencia modificar la sentencia de fecha 28 de mayo de 2024 en su punto 4), y condenar al demandado a abonar la suma de \$ 291.132,53 en concepto de daño material (\$ 12.218,20 + \$ 70.114,33 + \$ 208.800,00), con más intereses que deberán calcularse conforme secuencia de tasa de interés anual fijada por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas”, etc., desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago.

Segundo. Imponer las costas de ambas instancia por su orden en orden a como ha sido resuelto el litigio (art. 62 CPCC.).

Tercero. Regular los honorarios de los letrados intervinientes por su actuación en ambas instancias, de la siguiente manera: 1) Honorarios de primera instancia: Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la actora, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS mas el 40% por la labor procuratoria que asciende a \$ 261.404; los de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del demandado, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS. Se deja constancia que dichos honorarios se han regulado conforme los mínimos legales en virtud del exiguo monto de la base regulatoria (arts. 9 de la Ley 2212 y 18 de la Ley 5069. 2). Honorarios de segunda instancia: los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la actora, deben regularse en el 30 % de lo que se les reguló por los trabajos de primera instancia y los honorarios de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del demandado, en el 30% de lo que se le reguló por los trabajos de primera instancia (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada). Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.

Cuarto. Hacer saber que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Quinto. Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, el Dr. LAGOMARSINO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa, RESUELVE:

A. AUTOS: DIAZ LANGOU, REINALDO C/ WORLDSYS S.A. S/

**ORDINARIO (COBRO DE HONORARIOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS”,
BA-06999-C-0000.**

Primero. Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada, y en consecuencia revocar la sentencia de fecha 28 de mayo de 2024 en sus puntos 1 y 3; Confirmar el punto 2 de la misma, y declarar abstracto el tratamiento del recurso interpuesto por la parte actora en virtud de la manera en que ha quedado resuelto el litigio;

Segundo. Imponer las costas de ambas instancia a cargo del actor que resultó vencido. (Cf. Art. 62 CPCC).

Tercero. Regular los honorarios de los letrados intervinientes por su actuación en ambas instancias, de la siguiente manera: 1) Primera Instancia; Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la demandada, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS más el 40% por la labor de procuración que asciende a \$ 261.404; los de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del Arquitecto Díaz Langou, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS; y lo del perito oficial especialista en ingeniería civil, Roberto H. Ahumada, en la suma de \$ 326.755, equivalente a 5 JUS. Se deja constancia que dichos honorarios se han regulado conforme los mínimos legales en virtud del exiguo monto de la base regulatoria (arts. 9 de la Ley 2212 y 18 de la Ley 5069; 2) Segunda instancia: Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la demandada, deben regularse en el 30 % de lo que se les reguló por los trabajos de primera instancia y los honorarios de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del Arquitecto Diaz Langou, en el 25% de lo que se le reguló por los trabajos de primera instancia (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada). Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.

Cuarto. Hacer saber que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Quinto. Devolver oportunamente las actuaciones.

**B. WORLDSYS S.A. C/ DIAZ LANGOU, REYNALDO S/ DAÑOS Y
PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-09895-C-0000.**

Primero. Hacer lugar en forma parcial al recurso de apelación interpuesto por la actora, y en consecuencia modificar la sentencia de fecha 28 de mayo de 2024 en su punto 4), y condenar al demandado a abonar la suma de \$ 291.132,53 en concepto de daño material (\$ 12.218,20 + \$ 70.114,33 + \$ 208.800,00), con más intereses que deberán calcularse conforme secuencia de tasa de interés anual fijada por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas”, etc., desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago.

Segundo. Imponer las costas de ambas instancia por su orden en orden a como ha sido resuelto el litigio (art. 62 CPCC.).

Tercero. Regular los honorarios de los letrados intervinientes por su actuación en ambas instancias, de la siguiente manera: 1) Honorarios de primera instancia: Los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la actora, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS mas el 40% por la labor procuratoria que asciende a \$ 261.404; los de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del demandado, en la suma de \$ 653.510, equivalente a 10 JUS. Se deja constancia que dichos honorarios se han regulado conforme los mínimos legales en virtud del exiguo monto de la base regulatoria (arts. 9 de la Ley 2212 y 18 de la Ley 5069. 2). Honorarios de segunda instancia: los de las Dras. Magdalena Sanguinetti y Andrea Barrenechea, en conjunto e idénticas proporciones, en el carácter de letradas apoderadas de la actora, deben regularse en el 30 % de lo que se les reguló por los trabajos de primera instancia y los honorarios de la Dra. Lorena L. Carabio, patrocinante del demandado, en el 30% de lo que se le reguló por los trabajos de primera instancia (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada). Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.

Cuarto. Hacer saber que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Quinto. Devolver oportunamente las actuaciones.