



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

**“UNIÓN DE DOCENTES DE LA PROVINCIA DE BUENOS  
AIRES C/ CAPURRO, FRANCISCO CLAUDIO S/  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO” EXPTE. N° 13733/2016**

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 25 días del mes de octubre de 2022, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dra. SCOLARICI. Dr. RAMOS FEIJOO. Dr. LIBERMAN.

A la cuestión propuesta, la Dra. Gabriela M. Sclarici dijo:

I. La sentencia de grado dictada con fecha 22 de febrero de 2021 rechazó la demanda interpuesta por Unión de Docentes de la Provincia de Buenos Aires contra Francisco Claudio Capurro, con costas. Asimismo, admitió la reconvenición deducida por Francisco Claudio Capurro contra Unión de Docentes de la Provincia de Buenos Aires, a quien condenó a hacerle íntegro pago de la suma de pesos ciento quince mil cuatrocientos treinta y seis con diecinueve centavos (\$115.436,19) más la que se determine en la etapa de ejecución de sentencia, sus intereses y las costas del juicio.

II. Contra el decisorio apela la parte actora reconvenida, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 924/951.

Corrido el pertinente traslado de ley, el memorial fue respondido por el demandado a fs. 954/956.

Se dictó el llamamiento de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.



III. Motiva el inicio de las presentes actuaciones la acción incoada en virtud del incumplimiento contractual que la parte actora imputa al arquitecto demandado en el marco de un contrato de construcción celebrado por las partes.

Relató la actora que con fecha 1 de octubre de 2012 celebró con el demandado un contrato de construcción de un edificio destinado a sede gremial en el inmueble ubicado en la calle Azara 1785 de esta ciudad. Aclaró que el edificio se debía construir adaptando un inmueble preexistente.

Sostuvo que el precio de la obra era de \$3.144.812, que incluía mano de obra y materiales de primera calidad. Que se trataba de un contrato “llave en mano” lo que significa que el precio quedaba firme e inmodificable, solo se podía modificar en determinadas circunstancias establecidas en las cláusulas del contrato.

Seguidamente señaló que ninguno de los supuestos de modificación del precio se constató durante el desarrollo de la obra.

Manifestó que la obra se inició el 1 de octubre de 2012 y el contrato establecía un plazo de ejecución de 12 meses, el cual, mediante adenda de fecha 15 de noviembre de 2013 se prorrogó y se fijó como fecha de entrega el día 15 de enero de 2014.

Luego refirió que el arquitecto Capurro no cumplió con el plazo de entrega ni con otras obligaciones a su cargo emergentes del contrato. Que no existe acta de finalización y entrega de la obra porque el demandado “hizo abandono de la obra”.

Sostuvo que el señor Capurro concurría a la obra “bajo su insistencia”, que realizaba “pequeñas reparaciones” y les seguía pidiendo dinero. Que finalmente en junio de 2014 la obra se paralizó totalmente, por lo que la actora se vio obligada a ingresar al inmueble y constató que la obra se encontraba inconclusa. Que realizaron un primer relevamiento de la obra con ayuda de un profesional y luego enviaron al señor Capurro una carta documento describiendo los





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

defectos y faltantes e intimándolo a proceder a su solución, a que les hiciera entrega de la documentación presentada ante la municipalidad y prestadores de servicios y a que abone la multa diaria de \$315 prevista en el contrato por incumplimiento en la entrega.

Sostuvieron que dicha misiva fue respondida por el señor Capurro con fecha 5 de agosto de 2014, mediante una carta documento por la cual negaba la existencia de los defectos e incumplimientos aludidos por la actora y manifestaba que el plazo de entrega se había extendido por modificaciones al proyecto que atribuía a la actora. También hacía saber sobre la necesidad de confeccionar otro plano y reclamaba la mora en el pago de parte de la actora, invocando la “excepción de incumplimiento” prevista en el artículo 1201 del Código Civil.

Continuó relatando la reclamante que envió al demandado una nueva carta documento con fecha 11 de agosto de 2014, rechazando su anterior misiva e intimándolo a que en el plazo de 15 días cumpliera con sus obligaciones emergentes del contrato bajo apercibimiento de tenerlo por rescindido por su culpa.

Que el arquitecto respondió negando que la actora hubiera abonado la totalidad del precio pactado y afirmando que no se habían abonado las “modificaciones y ampliaciones sobre el proyecto originario”. Que ante dichas manifestaciones la actora insistió en la existencia de “defectos de obra que requerían reparación urgente.

Finalmente, la reclamante sostuvo que envió al demandado una misiva manifestando que daba por rescindido el contrato por su exclusiva culpa.

Con fundamento en los hechos expuestos, la actora demandó la devolución del importe de \$617.277,50 que dice haber abonado de más al señor Capurro, más sus intereses; los daños y perjuicios que afirma haber sufrido como consecuencia del incumplimiento del demandado; el valor de las reparaciones que,



según afirma, deben efectuarse para “adecuar el edificio a la normativa vigente y el pago de la multa prevista en el contrato para el caso de incumplimiento.

Al responder el traslado de la demanda el señor Francisco Claudio Capurro reconvino solicitando a la actora el pago de los importes adeudados, según afirma, como consecuencia de las ampliaciones impuestas por la contraparte al proyecto originario. Refiere que el comitente modificó el proyecto y generó erogaciones que nunca abonó. Que la actora no cumplió con las certificaciones de avance de obra y tampoco con el pago de las modificaciones introducidas al proyecto originario a pesar de que su parte la intimó a hacerlo mediante diversas cartas documento.

IV.-Como previo y antes de entrar en el tratamiento de los agravios deducidos cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 aprobado por la ley 26.994 contempla de manera expresa lo relativo a la “temporalidad” de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las consecuencias son los efectos, -de hecho o de derecho que reconocen como causa, una situación o relación jurídica por ende atento que en los presentes obrados la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior, corresponde analizar la cuestión a la luz de la misma, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable.

Por lo demás, adelanto que seguiré al recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN Fallos: 258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos:274:113) las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos “jurídicamente relevantes” (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o “singularmente trascendentes” (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil).

**V. Agravios**

Se agravia la actora del rechazo de la demanda y de la admisión de la reconvencción interpuesta por el demandado. Cuestiona la apreciación efectuada por el magistrado de los elementos de convicción obrantes en autos y sostiene que la sentencia resulta arbitraria. Insiste en cuestionar la validez del informe efectuado por el perito arquitecto designado en autos. Refiere que no se ha acreditado que haya habido modificaciones del proyecto de obra originario ni que su parte debiese importe alguno en tal concepto. Asimismo insiste en afirmar que abonó \$617.277,50 de más por sobre el valor pactado en el contrato de marras y que dicho importe debe serle reintegrado por el demandado, así como que también deben entregársele los planos de cálculo de estructura, luz, agua, gas y el plano de obra que forma parte del anexo I del contrato.

Por otra parte se queja la recurrente de la fecha a partir de la cual se dispuso que deberán computarse los intereses relativos a los rubros indemnizatorios correspondientes a las facturas adjuntadas por el demandado reconviniente.

**VI.** La expresión de agravios supone la existencia de dos elementos: el perjuicio que se infiere a la parte quejosa, aspecto endógeno con sus consecuencias, y que dicho perjuicio, para llegar al ámbito conceptual de agravio, provenga de errores de la sentencia, los que deben ser indicados claramente.



Reiteradamente he sostenido que el recurso de apelación no implica una pretensión distinta o autónoma con respecto a la pretensión originaria, sino una eventual derivación de ésta que constituye el objeto, la que ya no se puede modificar en sus elementos. Se ha declarado que únicamente es fundado cuando en razón de su contenido sustancial es apropiado para la obtención de una resolución que reforme, modifique, amplíe o anule el pronunciamiento impugnado. Caso contrario, debe declararse desierto el recurso (C.N.Civ., Sala “J”, 18/3/2021 Expte. N° 67164/2008 “Curaba, Luis Francisco c/ Producto San Luis S.A. –ex Produment San Luis S.A. s/ daños y perjuicios”; ídem 25/10/2021, Expte. N° 36.123/2014 “Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A. c/ Lopresti, Gisela Paola y otros s/ cobro de sumas de dinero”).

Es imprescindible a los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, que el apelante exponga claramente las razones que tornan injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumentalmente el error de juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir el déficit argumental o las quejas que no dedujo (Conf. CNCiv. Sala “J”, 18/3/2021 Expte. 63642/2017 “Necchi, Laura Beatriz c/ CuvIELlo; Elida Nora y otros s/ Desalojo: intrusos” entre muchos otros).

La expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe contener una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas". Lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello, Augusto "Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación. Comentado y Anotado", t. III, p. 351, Abeledo Perrot, 1988).

Aun cuando se adopte un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 265 de la ley adjetiva, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de defensa en juicio, de raigambre constitucional (Conf. CNCiv. Sala J, 18/3/2021, Expte. N° 41469/2017 "Serra, Susana Alicia c/ Arguello, Federico y otro s/División de Condominio"; ídem, 13/5/2021, Expte N° 18216/2015, "Nesi Mariano Gaston c/ Kapow SA s/ daños y perjuicios"; entre otros), existe un mínimo por debajo del cual las consideraciones o quejas traídas carecen de entidad jurídica como agravios en el sentido que exige la ley de forma, no resultando legalmente viable discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista (Conf. Sala J, 30/9/2021, Expte N° 31868/2007 "Dispañal Sociedad de Hecho c/ Lentinello Carlos y otros s/ daños y Perjuicios", entre otros)

Así se ha sostenido que no puede exigirse menos que una clara fundamentación a quien intenta que se revise una sentencia, que diga por qué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considera errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos. Ello es así toda vez que sólo de esa manera se cumplen con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando a su vez al Tribunal de Alzada el examen del



pronunciamiento sometido a recurso y a la contraparte su contestación; limitando a la par el ámbito de su reclamo (Podetti, J. Ramiro, “Tratado de los Recursos”, Ed. Ediar, pág. 164).

Aun cuando la expresión de agravios en estudio resulta extensa en cuanto a su exposición, ciertamente no resulta generosa en la exhibición de fundamentos críticos para sustentar una tesis que demuestre que el distinguido Sr. Juez de grado valoró mal la prueba o hizo una errónea aplicación de las normas civiles, pues en general se formulan aseveraciones más bien de naturaleza dogmática, sin refutar en forma concreta y razonada los motivos en que se basa su disconformidad.

No obstante ello, a fin de satisfacer el planteo recursivo de la recurrente, procederé a efectuar algunas precisiones.

VII. Liminarmente he de señalar que lo referido por la recurrente en torno a la producción de la prueba pericial caligráfica solicitada por su parte y cuya negligencia fue declarada a fs. 837, resulta extemporáneo, pues en virtud de lo dispuesto por el art. 260 inc. 2 del Código Procesal debió solicitar el replanteo de las pruebas dentro del quinto día de notificado del art. 259.

Sin perjuicio de lo cual, cabe además señalar que la apertura a prueba en Alzada es de carácter excepcional y restrictivo, y resulta improcedente si la negligencia declarada se basa en una correcta valoración de las circunstancias acaecidas, pues aún en la hipótesis de ser ciertas las justificaciones que tardíamente invoca la recurrente, lo cierto es que aquellas debieron ser invocadas y acreditadas por ante la instancia de grado a fin de que en la etapa procesal oportuna pudieran ser ponderadas (cfr. resolución de fecha 7/8/2020 y 19/5/2019), el desinterés demostrado en esa oportunidad, sella la suerte de este reclamo.

Por lo demás, la actora centra su queja principalmente en cuestionar la validez del peritaje arquitectónico producido en autos,





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

manifestando su disconformidad con las conclusiones expuestas por el profesional, las que tacha de dogmáticas y arbitrarias.

Con relación a las consideraciones vertidas sobre el peritaje técnico, se destaca la especial relevancia que merece la opinión de un experto en la materia en cuestiones como la presente.

Al respecto, ha señalado el Máximo Tribunal que cabe reconocer validez a las conclusiones del experto para la decisión de aspectos que requieren apreciaciones específicas de su saber técnico, de las que sólo cabría apartarse ante la evidencia de errores manifiestos o insuficiencia de conocimientos científicos (CSJN, 25/3/97, DT 1997-A 1004, id. Fallos 319:469 del 23/4/96, entre tantos otros)

Como principio general, cabe recordar que la fuerza probatoria del dictamen pericial debe ser estimada por el juez teniendo en consideración la competencia de los peritos, la uniformidad o disconformidad de sus opiniones, los principios científicos en que se fundan, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, y las demás pruebas y elementos de convicción que la causa ofrezca.

Si bien carece de valor vinculante para el órgano judicial, el apartamiento de las conclusiones establecidas en el dictamen debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia o de que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos.

La determinación del valor probatorio del peritaje debe realizarse atendiendo primordialmente a este mismo, verificando los juicios del experto mediante un análisis lógico y de sentido común y midiéndose por su apoyo gnoseológico y científico, es decir, por la



seriedad, prolijidad y exhaustividad del camino que sigue el experto para arribar a sus conclusiones.

Dado que entonces el Juez es un sujeto cognoscente de segundo grado (conoce a través del perito y con el auxilio técnico que éste le brinda), la estimación de la fuerza de convicción del peritaje se subordina en esencia, a un análisis crítico de las razones y fundamentos que han conducido al experto a la formulación de sus juicios.

Entonces, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. IV, pág. 719)

Ahora bien, en su informe preliminar agregado a fs. 557 el perito arquitecto refirió: “Habiendo concurrido en fecha y hora programada al edificio de la calle Río Cuarto 1419 con la asistencia de las dos partes, recorrí totalmente la construcción, que según plano es de 607,55 m2 cubiertos. El edificio está terminado y en uso por el comitente desde hace 4 años de acuerdo a lo manifestado, en buen estado de conservación con algunas observaciones NO sustanciales, y en perfecto estado de estabilidad en virtud de que no se registran rajaduras de riesgo. Las partes se han comprometido a entregar elementos documentales a esta pericia para poder expedirme al largo listado de puntos de pericia”.

En su dictamen el profesional sostuvo que carecía de elementos documentales como un “acta de constatación certificada” o un “libro de órdenes de servicio” o “cronograma de obra” que le permitan pronunciarse sobre cuál era el estado de la obra en junio de 2014. Señaló que actualmente “la construcción está terminada completa y en uso por el comitente” (fs. 562).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

Seguidamente al responder el punto referido a que determine cuáles eran las obras necesarias para adecuar el edificio a la normativa vigente y presupueste las mismas, expresó: “No es tarea de esta pericia hacer observaciones que corresponden a un funcionario municipal, para otorgar el final de obra” (fs. 563).

Refirió que “actualmente la obra es de 607,55 m<sup>2</sup> cubiertos y originalmente el presupuesto se efectuó por 273, 88 m<sup>2</sup> de superficie cubierta existente y 127,66 m<sup>2</sup> a construir” y que “la superficie ampliada que surge de las cifras arriba indicadas es de 206,01 m<sup>2</sup> cubiertos, lo que se incrementó la construcción durante el proceso de obra” (fs. 564).

Sostuvo que no tiene elementos para expedirse sobre las horas de trabajo, materiales empleados y gasto por la extensión de las pólizas de seguro, imputable a mayor cantidad de obra realizada. Que “en relación a los honorarios profesionales, de acuerdo al Anexo II del contrato de construcción de fecha 1 de octubre de 2012 el ítem A8 expresa: “Honorarios profesionales, global \$225.000, por lo cual con el incremento de obra de 206,01m<sup>2</sup> cubiertos se deduce que deberá contabilizarse en más \$115.436,19 los honorarios profesionales” (fs. 564/565).

Finalmente, solicitó a la demandada que acompañe “facturas y demás elementos para considerar los adicionales reclamados para expedirse oportunamente” (fs. 565).

En su siguiente informe, luego de examinar los documentos aportados por el demandado reconviniente (113 facturas) el perito informó: “Efectuado el desglose de 113 facturas incluidas en el expediente a requerimiento de esta pericia y que engloba un importe aproximado de \$1.215.502, evaluado, las mismas corresponde su reconocimiento como adicionales efectuados por la ampliación del edificio en 206,21 m<sup>2</sup>, como fuera verificado en obra” fs. 735).



El peritaje fue impugnado por la actora a fs. 746/757. El perito respondió ratificando en un todo las conclusiones expuestas en su dictamen. Explicó: “De acuerdo a los planos de obra, el terreno es de 215 m2, la superficie construida existente era de 273, 88 m2, la superficie a construir 127, 66 m2, superficies que surgen del PLANO DE AMPIACIÓN Y MODIFICACIÓN CON DEMOLICIÓN PARCIAL EXP. 2114372/12 aprobado, para luego efectuada la construcción completa surge de otro plano que la superficie total construida es de 607,75 por lo que la ampliación adicional es de 206,21 m2.

La sumatoria de las 113 facturas, sin contemplar los centavos en ellas expresados, es de \$1.212.502, por eso dice ‘aproximado’, por esa licencia de no haber contemplado los centavos, dado que requería el visto de su señoría. En relación al punto de pericia ‘Las obras necesarias para adecuar el edificio a la normativa vigente y presupueste’ reitero lo expresado, porque si bien soy arquitecto, yo estoy como perito y no como profesional encomendado para la realización de un ‘proyecto de construcción ni ejecutarlo, ni dirigirlo’”(fs. 758/759).

A continuación el profesional indicó: “En relación a la instalación contra incendio, si dicha instalación no fuera cotizada ni contratada, no puede el comitente pretender su realización a costa del contratista” (fs. 759).

Sostuvo que el plano obrante en el expediente 2114872/12 antes referido por el experto, “es de planta baja y primer piso y sus superficies indicadas son sup. Terreno 215,48 m2, sup existente 273,88 m2, sup. A construir 127,66, lo que totaliza una superficie total de 401,54 m2, y esto se verifica en los planos y en ningún plano original de obra figura el segundo piso en la concepción original de la construcción, que luego se ejecutó con otro tipo de





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

construcción metálica liviana, distinta a todo el resto del edificio, como un evidente agregado durante la construcción”.

“Si bien el contrato habla de caja arquitectónica de 585 m<sup>2</sup>, sin ninguna mayor precisión y no se ve plasmada ni en los planos de obra original ni en las planillas de contratación, como expresara en el punto precedente, no se verifica en la documentación técnica, por lo que interpreto que hay una confusión”...”La obra contemplaba remodelar integralmente los 273,88 m<sup>2</sup> existentes y ampliar 127,66 m<sup>2</sup> totalizando una superficie de 401, 54 m<sup>2</sup>, y así surge tanto de los planos como de las planillas adjuntas al contrato que desarrolla los ítems de contrato” (fs. 760).

Continuó aclarando el experto: “El salón del segundo piso de 111,45 m<sup>2</sup> cuya cubierta es una estructura metálica con cielorraso, instalación eléctrica e iluminación y cerramiento laterales de aluminio vidriados NO figuran en las planillas del contrato, lo cual nos lleva a la conclusión de que la denominada ‘caja arquitectónica de 585 m<sup>2</sup>’ no responde al proyecto original, y ha surgido por confusión o error, dado que no se ve plasmado en ningún plano de proyecto original, ni en el plano aprobado exp. 2114872/12” (fs. 761).

La discrepancia de las partes con las conclusiones periciales sin basar su disidencia en principios científicos o técnicos, sino sólo en una diferente y personal apreciación subjetiva de los elementos observados y valorados por el perito, no puede ser admitida.

Es que cuando los datos de los expertos no son compartidos por los litigantes, es a cargo de éstos la prueba de la inexactitud de lo informado. Son insuficientes, las meras objeciones, es necesario algo más que disentir, es menester probar arrimar evidencias capaces de convencer al Juez que lo dicho por el especialista es incorrecto, que sus conclusiones son erradas o que los datos proporcionados como sostén de sus afirmaciones son



equivocadas (CNCiv, esta Sala, “Cassina Elsa c/ Calvo, Luis y otro s/ daños” del 6/9/1989, entre muchos otros).

La impugnación efectuada oportunamente por la demandada al referido peritaje, no debilita su eficacia probatoria, ya que estaba a cargo de la impugnante arrimar los elementos aptos para acreditar los errores en que habría incurrido el facultativo. Máxime cuando aquélla no ejerció su derecho a nombrar un consultor técnico que pudiera presentar su dictamen y las objeciones formuladas carecen de suficiente respaldo técnico o científico para desvirtuar las conclusiones del experto.

La impugnación, para hacer caer las conclusiones del perito designado de oficio, debe constituir una "contrapericia", es decir, demostrar los efectivos errores en las técnicas aplicadas y los principios científicos en los que se sustenta el experto designado de oficio. Si, como ocurre en el caso, el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables para el juzgador, y concuerda con los demás elementos de ponderación arrimados al proceso, la sana crítica aconseja que frente a la imposibilidad de oponer argumentos de igual naturaleza y de mayor peso convictivo, se acepten sus conclusiones (CNCiv. Sala “F”, marzo 2/2011, “Trombino, Alberto y otro c/ Echeverría, Sixto Juan y otros s/ daños y perjuicios” L. 564.307).

En cuanto a lo manifestado por la apelante en relación a la procedencia de la incorporación a la causa de las facturas acompañadas por el demandado a pedido del perito arquitecto, nótese que dicha cuestión ha sido oportunamente planteada y resuelta en la instancia de grado, encontrándose firme lo decidido al respecto (ver fs. 850).

VIII. Sentado ello, teniendo en cuenta lo informado por el perito arquitecto y los demás elementos de convicción obrantes en autos, he de coincidir con el estimado colega de primera instancia, en





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

cuanto a que la parte actora no ha logrado probar el incumplimiento que atribuyó al demandado.

En efecto, no existen elementos en la causa que acrediten el abandono de la obra que se imputó al arquitecto Capurro, tampoco se aportaron pruebas tendientes a verificar la efectiva existencia de los defectos de construcción y “faltantes” alegados en el escrito inicial.

Por otra parte, y teniendo en cuenta las conclusiones expuestas por el perito arquitecto, no puede considerarse que el importe de \$617.277,50 que la actora abonó al Sr. Capurro, superando en ese valor el monto originariamente pactado, haya sido abonado “de más”, “por error” y sin justa causa. Nótese que el perito de oficio ha sido concluyente al afirmar que existió una ampliación del proyecto original y que en concepto de honorarios por dicha ampliación, debía adicionarse al precio originalmente pactado la cantidad de \$115.436,19. Además, teniendo en cuenta las facturas acompañadas por el demandado a requerimiento del perito, éste determinó que “corresponde su reconocimiento como adicionales efectuados por la ampliación del edificio en 206,01 m<sup>2</sup>, como fuera verificado en obra” y que el valor de dichos comprobantes ascendería al monto aproximado de \$1.215.502.

Por otra parte, el desconocimiento de la validez del pago coloca a la recurrente en una situación de contradicción con su anterior proceder jurídicamente relevante y plenamente eficaz, que como tal se encuentra reñido con el principio de buena fe contractual (art. 10 y 1061 del CCC, anterior art. 1198 del CC derogado), y resulta inadmisibles en virtud de lo dispuesto por el art. 1067 del CCC.

En efecto, en su expresión de agravios, la demandada intenta defender una postura contraria a la sostenida en aquella oportunidad, por lo que su actual proceder tropieza con la doctrina de los actos propios, cuya aplicación resulta una derivación del principio de la buena fe -particularmente de la buena fe procesal- y que



constituye un deber del órgano jurisdiccional hacerla valer, de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 34 inc. 5to "d" y 163 inc. 6to. CPCyC; en razón de lo cual nadie puede alegar un hecho que se encuentre en pugna con su propio actuar anterior, que de tal modo se erige como una renuncia tácita que invalida la pretensión posterior (v. "Doctrina del acto propio", por Morello-Stiglitz, LL, 1984-A-865; "La virtualidad de los actos propios en el derecho argentino", por Alterini-López Cabana, LL, 1984-A-876; "La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia argentina y española", por J.L. Amadeo, LL, 1984-A-519; CNCiv, Sala H, R. 365.214 - "Margottini María José c/Iatosti Humberto Gustavo s/Cobro de sumas de dinero" - CNCIV - SALA H - 23/06/2003).

Desde otro ángulo, con relación al invocado "error" en el pago, cabe acudir a las enseñanzas del Dr. Tobias al expresar que "el error que causa la invalidez del acto debía ser "esencial" y "excusable" (art. 929 del CC derogado)". El destinatario de la declaración queda así resguardado de la invalidez cuando el que erró lo hizo por una "negligencia culpable". El citado artículo establecía que el error podía ser invocado para dejar sin efecto el acto cuando había habido "razón para errar". Ambas expresiones contrapuestas constituían las pautas legales para precisar el concepto de "excusabilidad", no obstante lo cual podían apreciarse diferencias de criterio entre los autores.

En lo atinente a la carga de la prueba de la excusabilidad —de fundamental importancia en el proceso— se perfilan dos criterios: i) el error debe ser demostrado por quien lo invoca, aunque una vez acreditado, le incumbe a la parte que pretende la subsistencia de los efectos del acto demostrar que era inexcusable (Cifuentes Santos, "Negocio Jurídico", pág, 442); ii) tanto la prueba del error como de su carácter excusable, le incumbe a quien impugna la validez del acto: la excusabilidad constituye un elemento inescindible del error para obtener la anulación del acto, y el errante





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

era quien estaba en mejores condiciones para demostrar la "razón para errar" (Brebba, Roberto H., "Hechos y actos jurídicos", t. I, pág. 363; Rivera, Julio C., "Instituciones de Derecho Civil". Parte General", T. II, pág. 565) (Tobías, "Tratado de Derecho Civil-Parte General", T III, págs.,279/81)

Ni del negocio jurídico de autos ni de los elementos arrimados a esta causa, puede colegirse la existencia de un error excusable en el pago efectuado a la demandada reconviniendo de \$617277,50 que permita desvirtuar la validez del acto jurídico que se pretende impugnar.

IX. En este estado de cosas, se debe estar al contrato celebrado entre las partes, memorando lo sostenido por la Sala D de esta Cámara en cuanto señaló que interpretar el contrato es "ejecutar la investigación definitiva para reconstruir en sus términos efectivos el contenido del contrato" (ED, del 271279, pág. 3). Ha decidido el mismo Tribunal que: "La interpretación de los negocios jurídicos es una actividad lógica encaminada a buscar y fijar con el fin de establecer su contenido. Más que los vocablos, ha de considerarse el propósito de las partes contratantes (ED, del 17 de junio de 1980, pág. 2; Sala "J", R. 132.935, del 22-09-94). Para advertir el sentido, a veces se debe acudir al análisis de las voluntades integrantes que condujeron a "la voluntad del contrato". "Lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender" (artículo 1198, Código Civil), es posible, probable, creíble, aceptable, admisible. Es decir, desde la interioridad de las palabras, se tiene que salir a una realidad exterior como medio de cumplimiento del contrato.

En la interpretación de los contratos debe primar la buena fe y el sentido que el uso general otorga a las palabras, para lo cual corresponde tomar las cláusulas atendiendo a la intención común de las partes, conforme al uso y la práctica, analizando los hechos



subsiguientes al contrato y efectuando un análisis acorde con su naturaleza y las reglas de la equidad (conf. CNCiv., Sala L, noviembre 29-996). Ello es así porque interpretar un contrato es reconstruir la intención de las partes en su celebración y requiere colocarse en un punto de vista que esté por encima del interés de cada una de ellas y efectuar la investigación definitiva que permitirá la reconstrucción, en sus términos efectivos, del contenido del contrato (conf. CNCiv., Sala D, mayo 21-996, Rev. L.L. del 31/10/96, p.5, fallo 94.855).

Resulta elocuente señalar que la intención común debe descubrirse en los elementos intrínsecos o extrínsecos, en el conjunto del contrato o en la actitud de los contratantes en el curso de las negociaciones o en oportunidad de su cumplimiento (conf. Mosset Iturraspe, "Contratos", edic. actualizada, pág. 311; CNCiv, Sala H, R. 365.214 - "Margottini María José c/Iatosti Humberto Gustavo s/Cobro de sumas de dinero" - CNCIV - SALA H - 23/06/2003).

Todo el asunto se centra en la interpretación y más allá de la correcta interpretación contextual efectuada por el Sr. Juez de grado, lo cierto es que debe tomarse como pauta de interpretación la conducta posterior de las partes conforme al art. 1065 b) del CCC (art 218 del Código Comercial derogado y art. 4.3 inc. C) Principios de la Unidroit Interpretación sistemática art. 4.4. Principios de la Unidroit Interpretación contextual, art. 1064 CCyC) Las normas de interpretación establecidas en el CCyC son las pautas que preexistían a la entrada en vigencia de la ley 26994 y resultan uniformemente aceptadas por la doctrina y jurisprudencia.

El art. 1064 establece: Las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

Esta regla de interpretación considera al contrato como un todo indivisible, y las cláusulas se concatenan entre sí, apunta a la integralidad del texto contractual. Entonces, si el texto tuviera





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

contradicciones, para extraer el sentido debemos analizar la totalidad del contrato y no sus cláusulas individualmente.

El art. 1065 de CCyC, a su vez, refiere a las fuentes de interpretación de los contratos. Dispone que “cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración: a) Las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; b) La conducta de las partes, incluso posterior a su celebración; c) La naturaleza y finalidad del contrato”.

Esta regla enumera una serie de fuentes a las que se debe acudir para la interpretación del contrato. Estas fuentes consisten en desentrañar cuál o cuales fueron las finalidades objetivas del contrato.

a. Las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares: comprende los usos, las prácticas y las costumbres del lugar en el que se celebró el contrato. b. Las conductas de las partes, incluso la posterior a su celebración: comprende el comportamiento de las partes después de la celebración del contrato, para ver qué sentido quisieron otorgarle (por ejemplo si no estuviera claro si el precio se paga al contado o en cuotas, y el acreedor recibe mensualmente, sin hacer reserva, el pago parcial, sirve ello de interpretación para tal cláusula). c. La naturaleza y finalidad del contrato: apunta a averiguar el fin económico tenido en mira por las partes del contrato, los intereses de cada uno y los resultados económicos, entre otros, que pretendían alcanzar, desde su faz práctica.

En orden a lo expuesto, y teniendo en cuenta las constancias obrantes en el proceso, fundamentalmente lo informado por el perito arquitecto, quien luego de concurrir al inmueble en cuestión afirmó: “El edificio está terminado y en uso por el comitente hace 4 años de acuerdo a lo manifestado, en buen estado de conservación, con algunas observaciones no sustanciales y en perfecto



estado de estabilidad, no se registran rajaduras de riesgo” (fs. 557), ponderando así también la total ausencia de pruebas que acrediten los incumplimientos contractuales aludidos por la demandante, no puede sino confirmarse el pronunciamiento de grado en cuanto desestimó su pretensión.

Es que, en la medida en que de un hecho se pretenda extraer consecuencias jurídicas e interese a la litis, menester será que se lo pruebe, de forma que adquiera vida propia, se exteriorice y exista judicialmente para el juez, para las partes y el proceso, en razón de que para el método judicial un hecho afirmado, no admitido y no probado, es un hecho que no existe, pues para ello se requiere un mínimo contenido objetivo en el material con el que se opera (conf. Kielmanovich, Jorge L., Teoría de la prueba y medios probatorios, pag. 37, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2001)

La razón de ser de la carga de la prueba es evitar que por causa de hechos dudosos el juzgador se abstenga de sentenciar la cuestión de derecho que rige la causa. Es por eso que frente a los hechos inciertos, dudosos o simplemente no probados por las partes resultan necesarias ciertas reglas que permitan al sentenciante llegar a una certeza oficial.

El juez debe responsabilizar a la parte que, según su posición en el caso, debió justificar sus afirmaciones pero sin embargo no logró formar la convicción acerca de los hechos invocados como fundamento de su pretensión.

En definitiva, las reglas sobre carga de la prueba no tratan de fijar quien debe llevar la prueba, sino quien asume el riesgo de que falte, por ello señala Devis Echandía que no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde aportarla, es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés en que tal hecho resulte probado o en evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte –se





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

traduce en una decisión adversa- (DevisEchandía, Hernando, Teoría General de la Prueba Judicial, Zavalía, Buenos Aires, 1988, T. I pág. 484).

X. Al ser ello así, juzgo que mediante el informe confeccionado por el perito arquitecto ha quedado acreditado que efectivamente existió una modificación y ampliación del proyecto de obra originario que, lógicamente debió implicar un aumento en el costo de la misma. Es de advertir que la posibilidad de dicha modificación estaba estipulada en el contrato de construcción celebrado por las partes, en cuya cláusula tercera se estableció: “El propietario queda expresamente facultado para modificar parcialmente el proyecto durante la ejecución de la obra, y si ello implicara una diferencia mayor de precio en más respecto de la suma precedentemente indicada, la misma será soportada por el propietario” (fs. 4).

Atento a ello y teniendo en cuenta lo informado por el experto en cuanto estimó que el importe debido al arquitecto Capurro en concepto de honorarios correspondientes a la ampliación del proyecto de obra original ascendía a \$115.436,19, corresponde confirmar la sentencia en cuanto condenó a la actora a abonar dicha cantidad al demandado reconviniente.

Asimismo, estimo acertada la solución del Sr. Juez de grado en cuanto dispuso que la determinación del importe por los trabajos adicionales relativos a la ampliación de la obra originariamente pactada habrá de definirse en la etapa de ejecución de esta sentencia, oportunidad en que deberá acreditarse la autenticidad de cada una de las 113 facturas referidas por el perito arquitecto y el monto de las erogaciones en cuestión.

XI. En lo que concierne a la pretensión de la UDOCBA de que el Sr. Capurro le entregue los planos los planos de cálculo de



estructura, luz, agua y gas y del plano de obra que forma parte del anexo I del contrato, que solicitara para realizar trámites ante la Municipalidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, es prematura su consideración en este estado, como surge de los mismos agravios, debiendo diferirse para una vez cumplida la sentencia, pues ello encuentra sustento en el derecho de retención, en virtud del cual todo acreedor de una obligación cierta y exigible puede conservar en su poder la cosa que debe restituir al deudor, hasta el pago de lo que éste le adeude en razón de la cosa (art. 2587 del CCCN).

**XII.** La actora se agravia de la fecha a partir de la cual se dispuso que deberán computarse los intereses relativos a los rubros indemnizatorios correspondientes a las facturas adjuntadas por el demandado reconviniendo a pedido del perito arquitecto.

Toda vez que, como se señaló precedentemente, la procedencia del reintegro por parte de la actora de los importes que surgen de las facturas referidas está sujeta a que se acredite la autenticidad de dichos comprobantes en la etapa de ejecución, resulta prematuro expedirse sobre el punto en estudio, por lo que su tratamiento también ha de ser diferido para dicha oportunidad.

**XIII.** En cuanto a la invocada arbitrariedad del pronunciamiento, que esgrime la actora en su agravio, cabe recordar que la tacha de arbitrariedad es improcedente si se funda en una mera discrepancia del recurrente con la apreciación de los hechos y la interpretación de la prueba efectuada por los jueces de grado, toda vez que la procedencia de la impugnación requiere la enunciación concreta de las pruebas omitidas y su pertinencia para alterar la decisión de la causa.

Nuestro máximo Tribunal ha señalado al respecto: “La doctrina de la arbitrariedad reviste carácter excepcional y su aplicación no tiene por objeto corregir en tercera instancia pronunciamientos equivocados o que el recurrente considera como





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

tales, ni cubre las discrepancias planteadas respecto de la valoración y selección de la pruebas efectuadas por el Tribunal de la causa, ni autoriza a suplir el criterio de los jueces en cuestiones que, por su naturaleza le son propias si la sentencia expone argumentos suficientes que bastan para sustentarla” (CS, noviembre 27-1979, “Poblet S.M. c/ Colegio San José Obrero”, ídem junio 5- 1980, “Knaus, Silverio c/ Kilstein, Leonardo”; ídem junio 24-1980, “Moyano, Juan C.”, ídem julio 22- 1980, “MoisGhami SA” RED. 14, página 893, sum. 416). (CNCiv., Sala “H”, “Lucero SA c/ López Vidal s/ prescripción adquisitiva”. R. 494841, 03/09/2008; ídem Sala J, 25/6/2021, Expte. 26585/2015 “Bocos, Daniel Edgardo c/ Alemán Díaz, Alejandro y otro s/daños y perjuicios” ídem, 15/11/2021, Expte N° 63797/2016 Expte N° 63797/2016 “Pérez Luis Alfredo c/ Di Chiara Gerardo y otro s/ daños y Perjuicios”).

Por otra parte, ha sostenido también el Alto Tribunal que la tacha de arbitrariedad no debe encubrir las discrepancias del apelante en lo referente a la apreciación y selección de la prueba, más cuando es un remedio estrictamente excepcional y de su exclusivo resorte. (C.S., mayo 11-976, E.D., 64-407; CNCiv Sala J, 30/5/2020, Expte. N° 67983/2015 “Aguilar Teresa del Valle c/ Coto C.I.C.S.A y otro s/ daños y perjuicios”; ídem 6/8/2020, Expte. N°13309/2008, “Ortega Maidana Elva Ramona c/ Maldonado Demetrio y otros s/ daños y perjuicios”; ídem id. 8/6/2021, Expte N°66350/2014, “Trasmonte, Sergio Ariel c/Fernández, Norma Alejandra y otro s/daños y perjuicios”; Id. id, 25/6/2021, Expte. 26585/2015, “Bocos, Daniel Edgardo c/Alemán Díaz, Alejandro y otro s/daños y perjuicios”, entre otros)

En consecuencia, coincidiendo con la apreciación de la prueba efectuada por el distinguido colega interviniente en la instancia anterior y no encontrando elemento alguno que permita vislumbrar



que el pronunciamiento de grado esté dotado de tal arbitrariedad, cabe desestimar este reproche.

Por los fundamentos expuestos, es que propongo al acuerdo: I.- Diferir para la etapa de ejecución de sentencia la determinación de la fecha de inicio del cómputo los intereses relativos a los rubros indemnizatorios correspondientes a las facturas adjuntadas referidas en el apartado XI.

II. Confirmar la sentencia apelada en lo demás que ha sido materia de agravios, con costas de alza a la actora, sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. **RAMOS FEIJOO** y **LIBERMAN** votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

**16. Gabriela M. Sclarici**

**17. Claudio Ramos Feijoo**

**18. Víctor Liberman**

///nos Aires, octubre de 2022.

**AUTOS Y VISTOS:**

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se difiere para la etapa de ejecución de sentencia la determinación de la fecha de inicio del cómputo los intereses relativos a los rubros indemnizatorios correspondientes a las facturas adjuntadas referidas en el apartado XI. Asimismo se confirma la sentencia apelada en lo demás que ha sido materia de agravios, con costas de alza a la actora. Notifíquese y devuélvase.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

---

Fecha de firma: 25/10/2022  
Firmado por: CLAUDIO RAMOS FEIJOO, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: GABRIELA MARIEL SCOLARICI, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: VICTOR FERNANDO LIBERMAN, JUEZ DE CAMARA



#28122431#346709055#20221025093418831