

Locacion De Obra Arquitecto Homologacion Cumplimiento De Contrato Honorarios Profesionales

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Arquitecto. Homologación. Cumplimiento de contrato. Honorarios profesionales

Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por cumplimiento de contrato promovida por un arquitecto, solicitando la homologación de un convenio de locación de obra y la cuantificación del monto de dicha tarea profesional.

En la ciudad de Azul, a los dos días del mes de Septiembre del año Dos Mil Quince, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós, Víctor Mario Peralta Reyes y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?BIDE Julio César c/ YI YONG KU S/ Cumplimiento de contrato? (Causa N°59.548), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dra. LONGOBARDI - Dr. GALDÓS - Dr. PERALTA REYES.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ª.- ¿Es justa la sentencia de fs.684/704vto? 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACIÓN- A LA PRIMERA CUESTION, la Dra. Longobardi dijo: I). a) La presente demanda fue promovida por el arquitecto Julio César BIDÉ contra YI Yong Ku, solicitando la homologación de un convenio de locación de obra celebrado entre ambos, que luce a fs. 24/26; al tiempo que reclamó con relación al mismo convenio, la cuantificación del monto de dicha tarea profesional, con más intereses y costas. Narró que la vinculación con el demandado provenía del año 1999 en que éste requirió sus servicios profesionales como arquitecto para la construcción de un hotel en el inmueble ubicado en Dorrego y Moreno de la ciudad de Olavarría. Que éste proyecto le fue abonado por acuerdo de partes en el Expte. 23.069/03 del Juzgado Civil y Comercial N°1 de Olavarría. Que posteriormente a ello el demandado le encomendó el proyecto, dirección técnica y dirección ejecutiva para la construcción de un edificio de departamentos, locales comerciales y cocheras, en el mismo inmueble de calles Dorrego y Moreno, habiéndose instrumentado la contratación mediante convenio de fecha 30/11/2004 con firmas certificadas el 1° de diciembre de 2004 por el Esc. Erramouspe de Olavarría. Que dicho convenio resulta aclaratorio o complementario del contrato -formulario del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires de fecha 20-10-99 que también adjunta y del formulario base C01 del mismo colegio profesional del 30-11-04(fs.27/28). Sostuvo que la obra se desarrolló completamente y se terminó de conformidad con los planos pertinentes, habiéndose construido 6.800m2 aproximadamente conforme los planos adjuntos(fs.43vto.). Que el accionado no le ha abonado los honorarios que le corresponden por la obra de envergadura a que se refiere el convenio de fecha 30/11/2004 base de esta acción, razón por la cual promueve la presente demanda, previo haber remitido carta documento al accionado el 28 de febrero de 2011, la que fue rehusada, por lo que la notificó mediante acta notarial (fs. 9/10). Prosigue luego con la negativa de las imputaciones de incumplimientos y demoras que le endilgara el demandado al contestar dicha carta documento. Que por su parte, cumplió y completó su labor y que todos los planos fueron aprobados por la Municipalidad de Olavarría y el Colegio de Arquitectos. Que el pago de sus honorarios no lo condicionó a ninguna cuestión, que el demandado debía pagarle en forma mensual el 5% convenido (sobre el valor real de la obra) según el avance de obra a partir de agosto de 2004, más U\$S ... por cada departamento terminado y una comisión del 3% del valor de venta pactada en cláusula tercera; pero sólo le pagó \$... (más IVA). Solicitó en definitiva el cumplimiento del contrato de locación de obra para el que fuera contratado como arquitecto, previa cuantificación del monto adeudado; con más sus intereses y costas. Ofreció prueba y solicitó embargo sobre el inmueble objeto del contrato. Denegado el pedido de homologación de convenio con fundamento en tratarse de una materia litigiosa y no poder acumularse en un mismo trámite un pedido de homologación y un juicio de conocimiento, ello determinó -previo pedido de aclaración efectuado por la juzgadora- que el accionante reformulara su demanda inicial adjuntando constancia municipal de la titularidad de los cinco lotes de terreno por parte del accionado y su esposa y acta notarial de fecha 13 de abril de 2011 realizada por intermedio del Esc. Catanzaro de Olavarría en la que procedió a constatar el estado de ocupación y de finalización de obra en el inmueble objeto del contrato(fs. 56, 69,72, 74,87). b). A fs. 131/155vta. se presenta el demandado a contestar la demanda, negando la totalidad de los hechos y de la deuda reclamada; interpone excepción de pago, afirmando que nada debe al Sr. Bidé en concepto de proyecto de construcción del inmueble, ya que éste fue abonado ante un reclamo similar al presente tramitado por Expte. N°23.169/03, ?Bidé Julio César c/Yung Kun Yi s/Cobro ordinario de pesos-Daños y perjuicios?, tramitado ante el mismo Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en el que se acordó el pago de la suma de U\$S ... que debía realizar el demandado al Arq. Bidé, el que fue cumplido, más la suma de \$... de IVA y \$... de Impuesto a las ganancias. De este acuerdo se certificaron las firmas por ante el escribano Erramouspe de Olavarría, por lo tanto sostiene que a dicha fecha nada

se debía y que poco después se certificaron ante el mismo escribano las firmas de otro acuerdo en el que se le encomendó la obra consistente en un edificio de departamentos, locales y cocheras, realizándose la obra por administración del propietario sujeta al proyecto, dirección técnica y ejecutiva del contrato privado. Luego de detallar los pagos convenidos en la cláusula tercera del convenio (que es el mismo que motiva esta demanda (cf. fs. 24/26), interpone asimismo excepción de incumplimiento, argumentando una serie de incumplimientos del arquitecto en cuanto a dirección técnica y ejecutiva de la obra que a su criterio harían que nada se le debe al actor, aparte de una serie de pagos conforme recibos que acompaña por un total de \$... (fs. 126/130); no correspondiéndole a su parte el pago de IVA, ingresos brutos y ganancias. Sostiene que la obra no se encuentra finalizada y que no se ha obtenido la aprobación final por parte de la Municipalidad de Olavarría, faltándole una serie de planos y trámites para la obtención del certificado final de obra. Procede luego a rebatir el cálculo de honorarios por metro cuadrado efectuado por el actor en base al suplemento de arquitectura del Diario Clarín, extendiéndose en consideraciones entre la diferencia de precio de la obra y precio de venta de los departamentos terminados, que no fue lo pactado y que según sostiene es el parámetro utilizado por la demanda. Rechaza el compromiso del pago final de U\$S ... por cada departamento terminado, aduciendo una serie de demoras por supuesto desentendimiento del actor en la obra que lo habría obligado al demandado a terminarla por su cuenta. Tampoco considera que corresponda el pago del 3% de la comisión que pagare el comprador por la venta de departamentos, cocheras y locales, en tanto debería dirigirse a los terceros compradores, no al vendedor, y además el Sr. Bidé debía acreditar la razón del derecho a su comisión, no siendo corredor ni habiendo demostrado intervención en venta alguna. Sustenta esta defensa en los arts. 111 2º párrafo del Código de Comercio y art. 33 de la ley 20.266 (reformada por ley 25.028) que regula la actividad de martilleros y corredores. c). Producida la prueba de ambas partes conforme certificación que luce a fs. 660, a fs. 664/704vta. se dicta sentencia. En la misma se rechazan las excepciones de pago y de incumplimiento y se hace lugar a la demanda en forma parcial, condenando al demandado a pagar la suma de U\$S ... de la siguiente forma: a) la suma de U\$S ... en pesos convertibles al dólar oficial del momento del efectivo pago, dentro de los diez días de quedar firme la sentencia; y b) la suma de U\$S ... en dólar billetes, en igual plazo, según lo pactado expresamente por las partes. Impuso las costas en su totalidad al demandado atento su carácter de vencido (art. 68 CPCC). No se hizo lugar al reclamo del 3% sobre la comisión del comprador, para el caso de venta. II.). 1. Para así decidir, la juez interviniente resolvió en primer lugar la excepción de pago opuesta por el demandado, al pretender dar por pago el proyecto de la nueva obra contratada según convenio del 01/12/2004 (para departamentos, locales y cocheras, que culminó con el edificio de diez pisos que el actor dice encontrarse finalizado), con el anterior proyecto de un hotel de siete pisos, cuyo estructura de hormigón armado fue construida en el mismo terreno de Dorrego y Moreno de Olavarría y que a juicio del demandado no correspondía volver a pagar dichos honorarios sólo para adecuar el espacio ya construido. La jueza analiza la pericia de arquitectura, la que aprueba, y en base a ella dictamina que el nuevo convenio consistió en contratación de un nuevo proyecto, dirección técnica y ejecutiva de un edificio de 10 pisos con el indicado destino (departamentos, cocheras y locales); que el perito explica que por tratarse de un nuevo proyecto sobre lo ya construido no implica menos sino más trabajo reestructurarlo a partir de un proyecto anterior, que constituye una limitante que aceptar y que implica mayor tarea de proyecto que construir en base a cero. Que tampoco puede concluirse que el pago del anterior proyecto de hotel de siete pisos pueda suplir el proyecto de la nueva obra con todo lo que implica -según la pericia de arquitectura- reestructurar acorde al nuevo destino y reforzar la estructura para adecuarla a diez pisos, necesidad de destruir un reservorio de agua en el piso 7º y construir uno nuevo, nuevos planos y presentaciones ante la Municipalidad de Olavarría. También señala la pericia que el nuevo proyecto implica casi un 50% más de superficie construida que el anterior proyecto para hotel (fs. 352/354). Por todo lo cual rechaza la excepción de pago opuesta por el demandado, por tratarse de labores distintas a las ya acordadas y pagadas. 2). En cuanto a la excepción de incumplimiento, analiza a quién correspondía la prueba de los incumplimientos alegados y concluye que de acuerdo a las normas procesales sobre carga de la misma, incumbía al demandado demostrar los incumplimientos endilgados al actor; ello en base a lo que normalmente sucede, pues se ha acreditado la celebración del contrato de obra y la efectiva realización de las prestaciones convenidas, con la finalización de obra. Considera en esta materia esencial para establecer el grado de incumplimiento del opus prometido, la pericia de arquitectura realizada. Luego de analizar las diversas pruebas producidas, inclusive testimoniales, entiende que las defensas impetradas por el demandado acerca del abandono de la obra y el incumplimiento en la dirección técnica y ejecutiva no han podido ser acreditadas, dándole credibilidad a los testigos que declararon que el edificio se encontraba terminado, que funcionaba como Apart Hotel y que el estado de la construcción estaba bien; como asimismo otro testigo que reviste particular importancia-Caso-, por tratarse de quien realizó la obra de gas y agua y reconoció que los problemas que aparecieron después de humedades por perforación de la losa radiante al colocar los pisos y la pérdida de agua, los solucionó en gran parte y que no le cobraba al dueño Sr. Yi Yong Ku porque ello era parte de la garantía; también ratificó que había gente ocupando el hotel cuando concurrió a realizar esas reparaciones. Estas pruebas que analiza también le permiten descartar las supuestas deficiencias de la obra, las que pueden atribuirse a tareas posteriores a las modificaciones

impuestas constantemente por el propietario, incluso agregados de cantidad de departamentos y locales que no estaban en los planos. Por todo ello considerando no probados los incumplimientos por el demandado, rechaza la excepción. 3). A continuación la sentenciante se aboca a determinar el valor de la obra, analizando la cláusula tercera del contrato, que pactó la remuneración del arquitecto en tres partes: un 5% del monto real de la obra, que debía pagarse según avances de certificación de obra; además, la suma de U\$S ... por departamento terminado, que debía pagarse a su finalización; y el 3% de comisión abonada por el comprador, del valor resultante de la venta de departamentos, cocheras y/o locales. Esto no incluía IVA, Ganancias e Ingresos Brutos, que debían facturarse por separado y forman parte del reclamo del actor, adicionado a los tres ítems anteriores. a) La determinación del valor real de la obra lo efectúa la a-quo en base a la pericia de arquitectura, que determina un valor de \$... el metro cuadrado al momento de la pericia (19/11/2012, dictamen ampliatorio), apartándose de lo que determinó el perito contador, sosteniendo hacerlo en base a la pericia de tasación, que se fijó en U\$S ... el m², equivalentes al 08/06/2010 a \$.... Descarta como elemento indiciario esta pericia por encontrar que incurre en errores sucesivos, ya que la tasadora en realidad fijó el valor del metro de construcción promedio de la zona en U\$S ... y el valor total del edificio en U\$S ...; es decir, no fijó el valor que refiere el accionado y el perito contador. Agrega que el accionado a fs. 543 admite que sería justo determinar en cada momento el valor de la moneda norteamericana y que por ello se permitió el demandado fijar el valor del metro cuadrado de obra en U\$S De allí la jueza efectúa el cálculo sobre 6.608,12 metros cuadrados de obra (fs.350 y 350vta.) y fija la suma adeudada al actor en U\$S ... que representa el 5% del valor total de la obra terminada y determina que se abone en pesos convertidos según la cotización oficial del día del pago. A esta suma admite deducirle únicamente la de \$... reconocidos por el actor como percibidos, por no tener los restantes recibos agregados a fs. 126 y ss. imputación concreta a esta obra ni reconocimiento expreso o por otros medios de prueba y haber sido negados por el Arq. Bidé. b) Por el segundo ítem pactado, de U\$S ... por departamento terminado, computando los 64 departamentos que contabiliza la pericia de arquitectura (fs.346/349 y 414/426) determina una deuda de U\$S ... pagaderos en billetes de la divisa estadounidense, pues así se convino entre las partes(cláusula tercera, fs.24/26). c) Seguidamente, por el tercer ítem consistente en el 3% de comisión a cargo del comprador por cada departamento vendido, rechaza el reclamo del actor, por considerar que éste no ha probado que se haya producido la venta de ningún departamento y que dicha retribución consistía- (diferiendo del encuadre jurídico de corretaje que pretendió darle el demandado), en un estímulo o reconocimiento al profesional en caso que se procediera a la venta de departamentos, lo que no ha ocurrido y que encuentra probado por el hecho de haberse escriturado el edificio completo a nombre del demandado y de su esposa. d) En cuanto al reclamo de lo convenido por I.V.A., ganancias e ingresos brutos, sostiene la sentencia que en una interpretación literal de la cláusula, claramente este importe ha quedado a cargo del accionado como una forma de incrementar la retribución profesional pero recién lo será al momento en que surja la obligación de pago de dichos impuestos, al confeccionar la facturación el profesional. e) En lo atinente a los daños y perjuicios reclamados por el actor, los rechaza por entender que no han sido correctamente planteados, no quedando claro si los reclamaba de forma eventual (demanda fs.42 vta.) , pues efectuó reserva de su reclamo, lo que no se concretó. Entiende que tampoco están determinados, no siendo resarcible el daño conjetural, posible o hipotético. En virtud del vencimiento del demandado con la admisión prácticamente íntegra de la demanda, impuso las costas el vencido por aplicación del art. 68 del CPCC. A fs. 710 apela el actor, recurso fundado a fs. 727/734; y a fs.713 apela el demandado, recurso fundado a fs.735/742 .Los agravios fueron replicados por las partes a fs. 746/758vta. (accionante) y a fs. 759/763vta. (demandado). III). 1) Los agravios del actor se refieren al importe determinado por la sentencia que deberá abonar el demandado , en los siguientes aspectos:a) El valor del metro cuadrado de construcción, que estima debe ser fijado en U\$S ... el metro cuadrado según la pericia de tasación, lo que daría un monto del 5% de honorarios sobre 6.608,12 m², de U\$S ...; b) el rechazo parcial de la remuneración pactada consistente en el 3% sobre comisión de venta a cargo de la parte compradora de los departamentos del edificio proyectado y construido, que estima en U\$S ... o, en subsidio, propone se determine la obligación de pago del 3% de comisión condicionado a las ventas totales o parciales futuras del inmueble construido; c) la no aplicación de intereses sobre lo adeudado, que estima debe aplicarse a partir de la firma del convenio en agosto de 2004, o, en su defecto, desde la constitución en mora que considera se ha operado con la remisión de la carta-documento del 28-2-2011. a).-En apoyo del primer punto, cuestiona que la sentencia se haya apartado del dictamen de la perito tasadora Roark (fs.515/522vta.) que determinó el valor del metro cuadrado de construcción de la zona en un promedio de U\$S ...; haciendo la jueza a quo un razonamiento -que considera errado - para fijarlo en \$... el metro cuadrado de obra al momento del dictamen, convirtiéndolo luego en el valor de U\$S ... el metro cuadrado; valor que luego es tomado a fs. 415vta. por el perito arquitecto, fijándose así un valor inferior por metro cuadrado que lo perjudica. b).- En el segundo aspecto, considera erróneo el razonamiento de la jueza de que no podía concretarse el pago del 3% de comisión por venta de departamentos, por el hecho de haberse escriturado el bien a nombre del propietario y de su esposa. Propone el pago del 3% sobre el valor de tasación del edificio fijado por la perito tasadora en U\$S ... y solicita que se le reconozca dicho derecho aunque sea con exigibilidad diferida, con apoyo en el art. 529 del Cod. Civil. c).- En

tercer lugar, y relacionada esta queja con el anterior ap.b) cuestiona que la jueza no haya respetado lo dictaminado por los peritos designados, sin fundamento serio. Sostiene que no descalificó la pericia de tasación de la martillera y del perito arquitecto, por lo tanto debería seguir el valor dado por éstos al edificio o a cada departamento. También critica que se haya apartado del dictamen del perito contador por considerarlo sin rigor científico, sin dar fundamentos serios para ello y cita jurisprudencia sobre el valor vinculante de la pericia y que el juez puede apartarse de sus conclusiones, pero de manera fundada. d).- Finalmente cuestiona la falta de aplicación de intereses sobre la deuda aunque haya sido establecida en dólares estadounidenses, también cita jurisprudencia sobre la fijación -en estos casos- de un interés "puro" solo retributivo del valor del dinero y compensatorio de su privación. Argumenta sobre el valor del dinero en el tiempo en términos financieros y efectúa comparaciones entre la evolución del tipo de cambio y la inflación, para justificar la necesidad del pago de intereses. 2). En lo que refiere a los agravios del demandado, se refieren básicamente a la admisión parcial de la demanda y a la fijación del monto de condena, sin atender las argumentaciones de su parte en cuanto a los incumplimientos adjudicados a Bidé que cumplió sólo parcialmente el proyecto y dirección técnica, abandonó la obra y la administración tuvo que quedar a su cargo. Reitera muchos de los argumentos ya vertidos en su contestación de demanda, en particular que el proyecto fue abonado a través del acuerdo celebrado en el expediente N° 23.169/03/03 citado. Se agravia porque la sentencia hace extensiva la vinculación del convenio para la construcción de un hotel en 1999 pero toma la ampliación del mismo en el año 2004 como una tarea profesional diferente, lo que deriva en la fijación de una suma que considera exorbitante, ya que sería 1300% (o trece veces más) superior al acuerdo de U\$S ... al que arribaron ambas partes en aquel expediente, prácticamente por el mismo proyecto. Reitera que se debe tener en cuenta que le encomendó al actor la reelaboración de un proyecto y dirección técnica para transformar un edificio de hotel en uno de departamentos, locales y cocheras. Cuestiona la base tomada para cuantificar los honorarios del actor y que la discusión se haya centrado sobre el valor del metro cuadrado para venta determinado por la tasadora, pues el único valor que a su juicio corresponde tomar es el costo de construcción del bien y no el de tasación (que se refiere al valor final de la obra construida más terreno). Se agravia asimismo del rechazo de la excepción de incumplimiento opuesta y en cuanto a la retribución de U\$S ... por cada departamento al terminar la obra, sostiene que los incumplimientos de Bidé que generaron atrasos de obra, no le hacen acreedor a este incentivo que le reconoce la sentencia. Propone se tome como parámetro para la fijación del honorario, lo establecido en el art. 4° y concordantes del decreto 6064/65 que regula el arancel profesional y, en su caso, se considere el art. 8° que fija un 60% del arancel para proyecto y un 40% para dirección técnica y ejecutiva (limitando o excluyendo este último porcentual de la retribución) y que se excluya el costo del terreno y los propios honorarios que integran el costo total de la obra. Finalmente entiende que en la sentencia no existe razón para que ninguna suma deba ser abonada en dólares estadounidenses billetes, atento el tiempo de celebración del acuerdo original, la realidad del mercado actual y la imposibilidad de adquirir billetes de dicha moneda, extremo que considera público y notorio por las restricciones vigentes. Habiéndose practicado el sorteo de rigor y encontrándose cumplidos los restantes pasos procesales, se encuentran estos autos en condiciones de ser abordados para el dictado de la presente sentencia. IV). Dado el tenor de los agravios de las partes, comenzaré por abordar los de la parte demandada, a fin de resolver en primer término si corresponde o no el pago de los honorarios cuestionados, para luego -en su caso- adentrarnos en la consideración de los ítems que correspondan y sus montos, que constituyen los agravios del accionante. 1). En primer lugar me referiré al agravio del demandado acerca del rechazo de la excepción de incumplimiento parcial opuesta. El apelante reitera y profundiza los argumentos ya vertidos en relación a los supuestos incumplimientos del demandado, pero no cuestiona ni demuestra el desacierto del argumento central en que se basó la jueza a quo para su rechazo, que es el análisis efectuado respecto de quién tenía la carga de probar tales incumplimientos, y la falta de prueba por parte del demandado a quien aquella faena probatoria le incumbía. Este argumento no ha sido refutado en absoluto, pese a la abundante reiteración de sus propias alegaciones. Tampoco han sido adecuadamente cuestionados ni rebatidos los argumentos de la sentenciante referidos a la prueba, incluso a la relativa a la terminación del edificio (arts. 260 y 261 del C.P.C.P.). En este sentido, es dable decir que el demandado afirmó que no se había terminado la obra y que no había final de obra. Sin perjuicio de las modificaciones posteriores que el Sr. Yi Yong Ku haya efectuado por su cuenta, el Arq. Bidé había obtenido con fecha 2010, la aprobación de los planos (fs.29/35) y tramitó el certificado final de obra (fs.11/17). De la prueba testimonial (fs.637/638, 654/658) surge que a posteriori el propietario-comitente efectuó por su cuenta y sin rectificar los planos del proyecto, una serie de modificaciones para obtener más habitaciones o departamentos para alquilar. También que el edificio se encuentra totalmente terminado desde la fecha indicada por el actor y además funciona como Apart Hotel habiendo modificado el propietario el destino del proyecto (departamentos, locales y cocheras). En las fotografías que acompañan la minuciosa pericia de arquitectura realizada (fs.324/344), se advierte un cartel en la recepción del edificio, donde se lee "Sky View Apart Hotel" (foto N°8, fs.324) y se aprecia la obra íntegramente terminada y los interiores amueblados. No probó tampoco el demandado su afirmación de que tuvo que contratar otro profesional, cuyo su nombre no menciona. Respecto a la carga de la prueba de los alegados incumplimientos del

actor, es indudable que correspondía al demandado que afirmó tales hechos en pos de eximirse de sus obligaciones de pago, atendiendo a la posición en que se encuentra cada una de las partes con respecto a la norma jurídica cuyos efectos le son favorables en el caso concreto. Tras enunciar un principio general, el art. 377 CPCCN (375 CPCC), adhiere expresamente a la tendencia doctrinaria precedentemente reseñada. El párr. 1° de la norma citada, impone genéricamente a las partes la carga de probar los hechos afirmados en sus alegaciones procesales, con prescindencia de que se trate de hechos positivos o negativos, y siempre, desde luego, que no hayan sido admitidos por la otra parte. Excluye, pues, implícitamente de la actividad probatoria en las meras negaciones, que se traducen en el desconocimiento de los hechos alegados por el adversario y que no deben confundirse con los hechos negativos, ya que éstos deben ser objeto de prueba cuando constituyen el fundamento de una pretensión o de una excepción. El art.375, (377CPCCN) párr. 2°, especifica el principio general y distribuye concretamente la carga probatoria sobre la base de los presupuestos de hecho cuya existencia condiciona la actuación de las normas jurídicas invocadas por las partes (Palacio, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Tomo IV, págs.291/292). En cuanto al argumento de que él debió hacerse cargo de la administración de la obra ante el abandono de la misma por parte del Arq. Bidé, el mismo no procede pues en el convenio original se previó que la administración de la obra quedaba a cargo del comitente, o sea, del propio demandado; sin que esta tarea pueda suplir la dirección técnica y ejecutiva del profesional que fue contratado deslindando los temas constructivos propiamente dichos y la contratación de personal y adquisición de materiales, que el comitente tomó a su cargo (fs. 24/25vta.). Por lo que considero procedente confirmar esta parcela del fallo recurrido. 2) a. En cuanto a los argumentos que sustentan el agravio porque la sentencia hace extensiva la vinculación del convenio del año 1999 y que tome la ampliación del mismo del año 2004 como una tarea profesional diferente, debe tenerse en cuenta que aquel primer convenio entre las partes fue celebrado para la prestación de servicios profesionales de arquitectura, consistentes en proyecto y dirección técnica y ejecutiva de un hotel de siete pisos ubicado en calles Dorrego y Moreno de Olavarría. Dicha obra se ejecutó parcialmente (la estructura de hormigón) y luego se paralizó. Según el actor el demandado se ausentó del país durante cuatro años (2001/2004), lo que no fue negado. Teniendo a la vista las actuaciones del expediente N° 23.169/2003, caratuladas "Bidé, Julio César c/ Yi Yong Ku s/Cobro de pesos", que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial N°1 de Olavarría, se advierte que las partes celebraron un acuerdo conciliatorio (o sea, transaccional) donde el Arq. Bidé se tuvo por satisfecho con el pago de la suma de U\$S ... ya referida, por la parte proporcional de su labor ejecutada por el primer proyecto. No por ello deben considerarse pagos los honorarios del nuevo convenio correspondiente al proyecto de obra de 2004 para readecuar el proyecto de hotel, en parte ya ejecutado con la obra de hormigón, al nuevo destino de un edificio de 10 pisos con destino a vivienda familiar, locales comerciales y cocheras. Encuentro sustento para compartir el rechazo de esta excepción en dos argumentos centrales: el primero, que es el técnico, acabadamente explicado por el perito arquitecto y hecho suyo por la sentenciante al considerar que la readecuación de proyecto y el aumento de siete a diez pisos, más el cambio de destino del bien, implica un nuevo trabajo, incluso más arduo que el primero, aunque recaiga sobre el mismo terreno y proyecto en construcción, pues implica el recálculo y refuerzo de toda la estructura de hormigón y un mayor esfuerzo de diseño para adecuar los ambientes al nuevo destino, concluyendo que de ese proyecto se había ejecutado sólo un 30%, que condice con la proporción entre el honorario mínimo que surge de la contratación obligatoria del Colegio de Arquitectos (fs.21, \$...) y el monto final abonado según acuerdo de U\$S ...(arts. 384 y 474 del C.P.C.C.). El segundo se refiere al aspecto legal, ya que la simple aplicación de los arts. 1197 y 1198 del Código Civil (hoy derogado pero aplicable al caso de autos en virtud del art.7° del nuevo Código Civil y Comercial vigente a partir del 1° de agosto de 2015) sellan la suerte adversa de este agravio. La atenta lectura, interpretación y correlación temporal de los tres documentos emanados de las partes y con firmas certificadas que se detallan a continuación así lo imponen: a fs. 19 obra nota a la Municipalidad de Olavarría suscripta por locador y locatario solicitando prórroga para el cambio de uso; la rescisión del convenio anterior de 1999 (fs.22), el convenio de la nueva locación de obra de fecha 30/11/2004(fs. 24/26) , y el nuevo contrato base del Colegio de Arquitectos (Contratación obligatoria de tareas profesionales, fs. 27), todos ellos certificados con fecha 01/12/2004 por el mismo escribano , dejan suficientemente en claro que las partes llegaron a un acuerdo para dar por cancelado el anterior proyecto del hotel, en un monto menor al total inicial convenido, que como se dijo era de \$..., y que a esa época de libre convertibilidad equivalía a U\$S Luego de ello rescindieron el anterior convenio-paso indispensable para poder celebrar el nuevo, al cambiarse el objeto y destino de la contratación sobre el mismo inmueble- suscribiendo el nuevo convenio objeto de esta litis (fs.24/26) y también el contrato-base que exige el Colegio de Arquitectos y que determina la remuneración mínima (fs.27), todo ello por la nueva tarea encomendada de proyecto, dirección técnica y ejecutiva de departamentos, cocheras y hotel. Sin tener en cuenta que luego este destino fue nuevamente cambiado por el Sr. Yi Yong Ku, al transformarlo en un mix de departamentos y Apart Hotel (cfr. Acta notarial de fs.72 y pericia de arquitectura de fs.345 y ss.), al pactar el monto del nuevo convenio las partes debieron haber tenido en cuenta -y por ende excluyeron de la nueva contratación- la parte proporcional del anterior proyecto sobre el mismo edificio ya que resultase útil a los fines del nuevo proyecto, de igual manera que la dificultades de reelaboración de una nueva estructura para el

nuevo proyecto ampliado y con destino diverso. Explica el perito arquitecto las dificultades de trabajar sobre un proyecto existente (estructura de hormigón) que son mayores que diseñar el proyecto partiendo de un terreno vacío, ya que lo existente se constituye en una limitante; igualmente indica que se puede celebrar la contratación como reelaboración o reestructuración de proyecto, que reviste mayor complejidad y podría resultar incluso más oneroso para el comitente (ver ampliación pericia, fs.414/426; arts. 383 y 474 C.P.C.C.). No resulta creíble que un hombre de negocios experimentado como el Sr. Yi Yong Ku, que planeó un edificio de esa envergadura como emprendimiento comercial y tuvo los medios económicos necesario para llevarlo a cabo, efectuar la administración de la obra, incluyendo contratación de mano de obra y compra de insumos y materiales- indicadores de su experiencia y capacidad empresarial-, hubiera sido sorprendido en su buena fe al firmar el segundo convenio, comprometiendo el pago de lo ya abonado (arts. 1197 y 1198 Cód. Civil). Esta Sala tiene dicho anteriormente, respecto de los honorarios en materia de locación de obra, que: "en lo que atañe a los honorarios por dirección de obra, se hace menester dilucidar cuál fue la tarea efectivamente realizada por el actor, puesto que el art.4 del decreto 6964/65 contempla dos supuestos diferentes: a) Dirección de obra cuando el profesional controle la fiel interpretación del proyecto y cumplimiento del contrato, que se complementa con certificaciones y liquidaciones parciales y definitivas, recepción provisoria y definitiva, confección de planos de detalle de obra; b) Dirección ejecutiva en los casos de obras por administración, en las que el profesional con todas las responsabilidades de director y constructor, tiene a su cargo obtener y fiscalizar los materiales, mano de obra y subcontratistas. "...El supuesto de dirección ejecutiva consiste en una dirección de obra mucho más compleja (y precisamente por eso retribuida con notables incrementos en materia de honorarios), puesto que el profesional, además de dirigir la obra, realiza actos que son propios de un mandatario, tales como adquirir materiales, contratar la mano de obra, celebrar contratos separados de obra, etc. (conf. Bertone, "El mito del director de obra omnipresente, el olvidado representante técnico y el reino de los prejuicios", LLBA 2010, págs..1196 y 1197, con interesantes citas de Butlow y Spota, y con específicas referencias a la normativa emergente del decreto provincial n° 6964/65)."(Trib. Cit., causa n°57.373, "Fauda...?", del 18/6/13). Ahora bien, este mismo autor citado cuestiona también el criterio utilizado por el Decreto Provincial 6964/65, prefiriendo la denominación de "Responsable Técnico" y no de Dirección Ejecutiva, cuando el comitente realiza la obra por administración. Entiende que las partes pueden pactar algo diferente, respetando siempre los aranceles genéricos del decreto citado (Bertone, "El mito del director de obra omnipresente, el olvidado representante técnico y el reino de los prejuicios", LLBA 2010, págs..1196 y 1197 cit.).La crítica principal que hace del Decreto Provincial citado, es la creación de la figura del "Director Ejecutivo", en lo que constituye una definición legal contenida en una escala arancelaria y no en una norma deontológica, por lo cual es válido incluso modificarla mediante un contrato y ´por ello cuestiona la inexactitud de la norma cuando afirma "el profesional, con todas las responsabilidades del director y constructor...". "Ello así, por cuanto en este sistema el empresario constructor de la obra es el dueño de ella y nunca el profesional al que contrate para suplir su carencia de conocimientos científicos. "...Si ello es así, entonces cabría preguntarse qué contenido tiene la funcionalidad de la encomienda del Director Ejecutivo, y al respecto no albergo duda alguna acerca de que, esencialmente, se trata de la suma de las funciones de un Director de Obra y de un Representante Técnico. Por qué resulta ello posible, si en general se encuentra prohibido? Porque al reunirse en un mismo sujeto la calidad de dueño y empresario constructor, ya no se está en presencia de intereses contrapuestos (conf. Resoluciones del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Pcia. de Bs.As. s/n del 28/10/60 y 1680/73 y Resolución 67/10 del Colegio de Arquitectos del mismo estado). Y porque disposiciones de mayor jerarquía normativa que el citado decreto (como las contenidas en los respectivos artículos 6tos. de las leyes bonaerenses 10.405,10.411 y 10.416) obligan a todo empresario, sin excepción alguna, a contratar un representante técnico" (Bertone, Sergio O., art.cit., pg.1197/1198). Pues bien, en este caso concreto las partes convinieron que el locador de obra percibiría íntegramente el 5% por Proyecto y Dirección Técnica y Ejecutiva, y que el comitente realizaría la obra por administración y se ocuparía de la contratación y pago del personal y que la compra de materiales se haría con la conformidad de ambos; asumiendo así el carácter de empresario constructor de su propia obra. Por lo tanto es absolutamente improcedente que solicite la reducción de honorarios por haberse tenido que ocupar de la administración de la obra, pues él mismo asumió por contrato esa figura contractual y el Representante técnico(en la denominación de Bertone) resulta indispensable conforme leyes vigentes y tiene una función que no es la de administrar la obra. Quedan así totalmente contestados y rechazados los argumentos en sustento del supuesto doble pago del mismo proyecto, o de la desmesura entre el primero y el segundo al igual que el pedido de reducción del porcentual pactado, si se advierte qué es lo que se pagó realmente del primer proyecto en comparación con el monto total del mismo y la mayor complejidad y envergadura del segundo proyecto terminado en su totalidad; al igual que la modificación introducida en la obra por administración al asumir el comitente el carácter de empresario constructor, pasando por este hecho el actor a ser el Representante Técnico de la obra. 3).El agravio que sostiene que el premio o incentivo de U\$S ... por cada departamento terminado no puede adjudicarsele pues los incumplimientos no le harían merecedor ("acreedor") a ello, no resulta admisible pues no han sido probados tales incumplimientos (ver punto 1 del presente) ni representa una crítica concreta y razonada de los fundamentos

de la sentencia en este punto, por lo que cabe desestimarla, ya que el agravio no da razón alguna para desvirtuar la sentencia ni para apartarse de lo pactado por las partes (arts.1197, 1198 Código Civil, art. 260 del C.P.C.C.).En numerosas oportunidades se ha dicho que expresar agravios "...no es una simple fórmula carente de sentido, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben expresarse así, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones, no reuniendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (Cám. Nac. Civ. Sala "A", 3/6/69, E.D. v.31, p.978; Sala "C", 30/7/68, L.L. v.134, pág.1104; arts. 260 y 261 C.P.C. y C.; esta Sala, causas n° 43460, 5/3/02, "Silva..."; causa n° 45566, 7/8/03, "Agronomía..."; n° 46103, 23.12.03, "Valetutto..."; causa n° 46.888, "Britambo", del 20-4-04; causa n°50.557 del 22/5/07, ?Gutiérrez? ; causa n°58.749, ?Lopez?, del 17-6-14; y causa n°58.608 del 18-9-14, entre otras). 4). En cuanto al agravio que sostiene que la parte de la condena que debía pagarse en dólares billetes estadounidenses (U\$S ...), según se pactó en el convenio (fs.24/26), no podría hacerse efectiva por el tiempo transcurrido desde su firma y las actuales restricciones cambiarias, tampoco le asiste razón. En efecto, así como es público y notorio ciertas restricciones cambiarias, también lo es la posibilidad de adquirir el denominado ?dólar ahorro? mediante un simple formulario de autorización en la página web de la A.F.I.P., que el apelante no acredita haber intentado obtener mediante el acceso a la página de ?Consulta de operaciones cambiarias? de la A.F.I.P. Por consiguiente el demandado en el momento de dar cumplimiento a la sentencia deberá arbitrar los mecanismos legales para solicitar dicha autorización o requerir el cumplimiento de la sentencia por los mecanismos administrativos disponibles. Si en dicho momento la compra le fuere denegada o resultare de cumplimiento imposible, fehacientemente justificado, será materia de solución en el marco de la etapa de ejecución de sentencia, a la que corresponde diferir tal cuestión, lo que así se declara. 5). Rechazados los agravios anteriores, cabe confirmar la sentencia en los aspectos analizados que han sido materia de agravio por el demandado; aclarando que lo referido al monto o base de determinación del valor real de obra sobre el que deban calcularse en definitiva los honorarios, lo abordaré en el apartado siguiente, al tratar similar agravio del accionante sobre esta cuestión. V). a) Pasando entonces al análisis del agravio (de ambas partes, aunque en sentidos opuestos), referido al monto real de la obra por metro cuadrado sobre el que debe calcularse el honorario pactado del 5%, recordemos que el actor se agravio por haber tomado la sentencia un valor de U\$S ... el m2 (pagaderos por su equivalente en pesos al cambio oficial del día del pago); sosteniendo que la perito tasadora fijó el valor del metro cuadrado de construcción (fs. 310 y 311vta.), en U\$S...promedio. El accionado por su parte cuestiona la base tomada por el actor, sosteniendo que la tasadora ha tomado el valor del metro cuadrado para venta y que a su juicio el que corresponde tomar es el valor de construcción del bien; cuestión esta en que le asiste razón, como se verá. Pero acto seguido el accionado apelante propone como parámetro para la fijación del honorario, no el establecido en la sentencia sino el monto fijado en los arts. 4° y conchs. del Dec. 6064/65 de arancel profesional y además propone desglosar según el art. 8° del mismo decreto, el 60% de arancel para proyecto y el 40% para dirección técnica y ejecutiva, y que se limite o excluya de la obligación de pago este último ítem y porcentual del 40%.Cuestión ésta sobre la que ya se ha dado respuesta al tratar el agravio del Punto IV.2) de la presente. Dados los cuestionamientos que también efectúa el accionado en lo que refiere a las pericias aceptadas por la jueza a quo (de tasación y de arquitectura) y a la descartada por carecer de fundamentos científicos (la pericial contable), me referiré a estas, dando así los fundamentos de mi voto en cuanto propondré la confirmación de la base de cálculo fijada en la sentencia en crisis. El convenio de partes expresa que se abonaría al arquitecto ?el 5% según monto real de la obra?(convenio fs. 24/26, sentencia fs.699vta.).El monto real de la obra es el monto total que demanda construir la obra, y debía ser abonado por certificaciones periódicas de avance de obra (lo que se cumplió apenas con dos certificaciones en el comienzo), o en su defecto, como indica la cláusula tercera del contrato base del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires.,(fs. 27) al concluir la misma. Esto último presupone que se calculará al valor de construcción del momento de la finalización y pago de la misma .El valor de tasación de la obra, tal como fue solicitado a la perito martillera e informado por ésta, no representa el costo de construcción de la obra sino el valor de plaza del metro cuadrado terminado y a la venta. Ello surge claramente de la lectura de la pericia de tasación, en la que se efectúa -sin demasiados detalles que justifiquen los valores asignados, aunque ninguna de ambas partes los impugnó- una estimación del valor de venta del edificio terminado (U\$S ...) y un valor del metro cuadrado de edificación ?en la zona? de U\$S ..., lo cual, sumado a los elementos que indica como indicios o pautas para valuar, tales como mayor luminosidad, piso en que se encuentre la unidad, ubicación céntrica, etc. , da la certeza de que se trata del valor de mercado del metro cuadrado terminado para la venta y no del valor de construcción. Por lo tanto este valor de U\$S ... que propicia el actor (fs. 309/312, arts. 384 y 474 CPCC) debe ser descartado. También deberá descartarse el que propicia el demandado, pues surge de la misma pericia y del contrato base de fs.27, que dichos valores son los valores mínimos por debajo de los cuales no se admitirá ninguna contratación ni pago de aportes profesionales. Corresponde entonces calcular el valor según el convenio de partes (art. 1137 Cód. Civil). La única prueba

subsistente sobre el punto, es la pericia de arquitectura sobre la que se apoya la sentencia. A la fecha de aquella pericia-aprobada por la jueza a quo- el monto del metro cuadrado de obra representaba la suma de \$...; que la sentenciante, siguiendo la metodología propuesta incluso por el accionado de calcular los valores según la cotización del dólar en los distintos momentos, traduce a U\$S ... a la fecha de tasación (20/11/2012), ordenando que se pague este importe convertido a pesos argentinos según la cotización del dólar oficial del momento del pago. Estimo que este valor para el metro cuadrado de obra como monto real de construcción de la misma, es el criterio más ajustado a los hechos y a la pericia de arquitectura y no advierto argumentos sólidos y científicos o técnicos de ninguna de las partes en contra de esta experticia para dejarla de lado (arts. 384, 474 del C.P.C.C.), pues la pericia contable realmente es bastante confusa al informar distintos valores e ítems que no fueron solicitados y tomar los valores de la pericia de tasación que acabamos de descartar por no reflejar lo pactado para este ítem- valor del metro cuadrado de obra . De esta manera doy cumplimiento con el deber de expresar las razones para conferir primacía a un medio de prueba, conforme la doctrina casatoria que predica que el juzgador debe de dar razones suficientes para explicar el apartamiento al dictamen pericial (S.C.B.A., Ac.71624, 15/8/2000, ?Anriquez, Zacarías c/ Corral, Héctor y otros s/ Ds. Y Pjs.?; S.C.B.A. Ac.93078 6/9/2006, ?C.R. c/ S.C. s/ Daños y perjuicios?; esta Sala, causa n°54.327, ?Ricco...?, del 01/03/12). En cuanto a la metodología de conversión del precio en dólar (frecuentemente usado en la construcción y en la venta de inmuebles), no ha sido cuestionado por ninguna de ambas partes en lo que concierne al pago del 5% sobre el valor de obra; sin perjuicio de ello y a fin de evitar futuras incidencias, corresponde aclarar que la conversión a pesos al tipo de cambio del dólar oficial al momento del ?efectivo pago?, deberá interpretarse como el tipo de cambio vigente al día de la ?efectiva percepción? por el acreedor (o del día en que se encuentre expedita para su cobro la suma resultante)(art. 165 del C.P.C.C.). Tampoco ha dado la parte demandada fundamentos sólidos que permitan sostener el apartamiento de lo pactado por las partes (5% del monto real de la obra) para aplicar en su reemplazo los aranceles mínimos que fija el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, que resultan inferiores a lo pactado(3%). Por todo ello propicio al acuerdo el rechazo de los agravios de ambas partes sobre la base de cálculo del honorario pactado en el 5% del valor real de construcción de la obra y la confirmación de este aspecto de la sentencia apelada, con la salvedad apuntada en el segundo párrafo precedente. En síntesis, con lo expuesto he dado las razones para su cumplimiento ?con el deber de expresar las razones para conferir primacía a un medio de prueba, conforme la doctrina casatoria que predica que el juzgador debe de dar razones suficientes para explicar el apartamiento al dictamen pericial (S.C.B.A., Ac.71624, 15/8/2000, ?Anriquez, Zacarías c/ Corral, Héctor y otros s/ Ds. Y Pjs.?; S.C.B.A. Ac.93078 6/9/2006, ?C.R. c/ S.C. s/ Daños y perjuicios?; esta Sala, causa n°54.327, ?Ricco...?, del 01/03/12).

b). Prosiguiendo con los agravios del actor sobre el rechazo del pago del 3% de comisión de la parte compradora por venta de departamentos, el apelante cuestiona el razonamiento de la jueza que sostiene que este incentivo debía estimarse sobre el valor de venta de los departamentos, que el accionante no ha acreditado en concreto que se haya procedido a la venta de ninguna fracción o unidad y que por el contrario al haberse escriturado a nombre del propietario demandado y de su esposa, no procede lo reclamado por éste concepto. A mi criterio esta cláusula integra también el precio de la locación de obra, pactado como un incentivo adicional para el profesional, el cual debía ir pagándose gradualmente en oportunidad de la venta de cada unidad funcional (departamento, local o cochera), según el proyecto del año 2004. Es cierto que el actor no acreditó haberse producido ninguna venta, pero no hay desacuerdo en que ello obedeció al cambio de destino impuesto a posteriori y unilateralmente por el propietario de la obra. Dando la razón en este punto al apelante, no advierto que el hecho de haberse escriturado el inmueble a nombre del propietario y de su esposa sea óbice para que estas ventas se produjesen en el futuro, pues lo que en realidad se escrituró fue el Reglamento de Copropiedad y Administración conjuntamente con el plano de Propiedad Horizontal. La realidad al presente es que, dado la forma en que terminaron las relaciones entre comitente y locatario de obra, esta cláusula, que dependía de una condición-que las ventas se produjesen-, ha resultado en los hechos de cumplimiento imposible, pues el propietario ha suspendido la venta de departamentos para utilizarlos como Apart Hotel y no hay un tiempo fijado en el que razonablemente esta condición-la venta de las unidades-debía producirse. También resulta impensable que el propietario fuese a comunicar la fecha y circunstancias de cada venta, por lo que diferirse como una obligación futura no sería la forma adecuada de finalizar este conflicto. Como esta condición resulta -en estas circunstancias- de cumplimiento imposible, la obligación quedaría sin efecto (arta. 528 y 530 Cód. Civil). Sin embargo la condición -venta de las unidades funcionales-ha resultado de cumplimiento imposible, dependiendo su cumplimiento de un hecho que puede o no ejecutar la persona obligada (art. 542, párrafo segundo del Cód. Civil), es decir, una condición puramente potestativa (Agoglia, María Martha, en Código Civil Comentado, Dir: Bueres-Highton, t.II-A, págs. 282/285; Cód. Civil Comentado, Dir. Belluscio - Zannoni, art.542, T.II, pág.775/776). Por consiguiente la obligación de pago de este adicional a los honorarios pactados en la cláusula Tercera del contrato de locación de obra, deberá ser cumplida. Ahora bien, para su determinación, debo remitirme nuevamente a la pericia del Arquitecto Pagalday, en este caso concreto a su ampliación (fs, 414/416). En ella se determina que la cantidad de metros cuadrados ?vendibles? no es el total de la obra, sino un 14% menos, descontando las superficies de uso común;

por consiguiente estima que, acorde a la tasación de U\$S ... el metro cuadrado del edificio terminado y multiplicado por 5.675,12 m² que resulta la superficie de venta, el valor total de venta para este ítem sería de U\$S ...; o sea que el 3% convenido por la venta de departamentos, locales y cocheras es de U\$SEste pago deberá efectuarse al mismo tiempo y de la misma modalidad establecida para el arancel profesional del 5% del monto de obra, es decir, convertido a pesos a la cotización del dólar oficial del día de su efectiva percepción por el acreedor (o del día en que dicha suma se encuentre expedita para su cobro por el acreedor). Teniendo en cuenta la interpretación que efectuara el demandado sobre esta parcela de la remuneración pactada, y por el principio de apelación implícita (la S.C.B.A. ha declarado que quedan implícitamente sometidas a la Alzada las cuestiones propuestas en primera instancia por la parte vencedora en la misma, que no ha podido deducir recurso de apelación (Azpelicueta, Juan José, "La Alzada", pág.173), considero que una interpretación literal de la cláusula en cuestión permite descartar este argumento del accionado -que el arquitecto no sería corredor y por ende no podría desarrollar la actividad de venta o eventualmente debía reclamarla directamente a los futuros compradores. En la cláusula se hace referencia a una compensación adicional del 3% de la comisión que pagasen los compradores, ¿del valor resultante de la venta de departamentos, cocheras o locales?. Dicha cláusula debe interpretarse atendiendo al principio de la buena fe contractual, acorde al sentido de sus palabras y lo que verosímilmente las partes pudieron entender al obligarse y teniendo en cuenta asimismo la doctrina de los propios actos ("venire contra factum") (arts. 1137, 1197, 1198 y conc. del Cód. Civil). Las partes no hicieron referencia en el convenio a las ventas que se concretasen por intermedio del profesional arquitecto, sino que se hace referencia a una participación en las ventas que debería provenir de la comisión abonada por la parte compradora, integrando así la remuneración total pactada en tres ítems. c). 1.El último agravio del accionante versa sobre la falta de aplicación de intereses a la deuda determinada, considerando que fueron pedidos en la demanda y que deben suplir el tiempo de indisponibilidad del dinero desde la mora. Respecto a esta cuestión que no ha sido abordada por la jueza a quo, procederé a expedirme en consonancia con lo establecido por el art. 273 del CPCC. Le asiste razón al apelante que a los importes reclamados deberá adicionarse un interés desde la fecha de mora y a la tasa legal establecida, a falta de convención sobre el punto (arts. 7 y 768 del C.C. y C. N, leyes 26.994 y 27077). En este sentido, esta Sala tiene dicho que "La procedencia de los intereses, como accesorios del capital debido por el deudor moroso, es incontrastable, y surge nítido de los arts. 508, 622, 623 y 624 Cód. Civil. Los intereses moratorios son intereses legales que se adeudan, conforme lo previsto en el art.508 Cód. Civil, aunque no se haya pactado ningún tipo de interés (Ameal, B. en Belluscio -Zanoni, "Código", T.3, pg.23, N°2) (C. 55.871, Goñi..., sent. del 10/4/12, voto Dr. Galdós). Asimismo que el art. 622 del Cód. Civil dispone que en caso de no haberse pactado interés alguno, ni surgir de disposición legal, corresponde la fijación judicial de intereses (C. 39.266, "Banco de la Provincia de Buenos Aires...", sent. 07/04/1998). El actual Código Civil y Comercial de la Nación, aplicable al caso conforme el art. 7° del mismo, determina en su art. 766 que la obligación puede llevar intereses y son válidos los que se han convenido entre acreedor y deudor, como también la tasa fijada para su liquidación; y si no fue acordada por las partes, ni las leyes, ni resulta de los usos, la tasa de interés compensatorio puede ser fijada por los jueces. En el art.768 se establece que a partir de la mora el deudor debe los intereses correspondientes, determinándose la tasa, a falta de convención de partes o de ley especial que lo disponga, por las tasas que se fijen según la reglamentación del Banco Central. Esta referencia a las tasas bancarias oficiales habilita la elección de la tasa aplicable por el juez (art. 768, inc. 3, CCyCN). 2. Respecto al momento de inicio del curso de los intereses, debe ser el de la fecha de mora y ésta no puede fijarse en la del convenio de locación de obra (30/11/2004), pues éste establecía que los pagos se irían realizando por certificados de avance de obra, de los que el actor realizó solamente dos. Ello hace suponer que, o bien hubo un cambio de modalidad o un nuevo acuerdo verbal de las partes, o bien el profesional se desentendió de este recaudo y tal demora no puede entonces imputársele al demandado. Por el contrario, la fecha alternativa propuesta por el apelante, de la interpelación por carta-documento -notificada notarialmente ante la negativa a recibirla del demandado, surte los efectos de la constitución en mora, debiendo correr los intereses a partir de la fecha de esta notificación notarial (fs. 9/10, Acta N°277 de fecha 21/3/2011 del Esc. Alfredo E. Catanzaro de Olavarría). 3. En cuanto a la tasa de interés aplicable, no resulta admisible la liquidada por el perito contador (tasa activa del Banco de la Nación) sin dar fundamentación ni razones para dicha elección, que se aparta de la doctrina de la Suprema Corte provincial, de aplicación obligatoria para los tribunales inferiores, y que considera que los intereses deben aplicarse conforme a la tasa de interés que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días y por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo será diario con igual tasa(conf. Causas Ac. 57.803, "Banco de la Provincia de Buenos Aires; sent. del 17-III-98 y cons.). En este sentido y por tratarse de obligaciones expresadas en dólares estadounidenses, dos de ellas convertibles a moneda argentina de curso legal según la cotización oficial al día de la efectiva percepción por el acreedor y la restante pagadera en dólares billetes, considero aplicable al caso la tasa pasiva que pague el Banco de la provincia de Buenos Aires en colocaciones en dólares (o en su defecto, la que pague el Banco de la Nación Argentina), todo ello desde la indicada fecha de mora (21/3/2011) y hasta el día de la conversión a pesos del capital e intereses así devengados, que será el de la efectiva percepción o encontrarse expeditos los fondos

para su cobro por el acreedor. En cuanto al segundo ítem de condena, que las partes mismas convinieron fuera abonada en dólares billetes estadounidenses (art. 762 C.C. y C.N), una vez determinada la posibilidad de su adquisición y también computados desde la misma fecha de mora, se liquidaran los intereses a igual tasa pasiva en dólares. Atento la calidad de vencido en las excepciones opuestas y en la totalidad de los rubros reclamados, las costas de Alzada serán a cargo del demandado perdidoso (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 dec.ley 8904/77). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Peralta Reyes votaron en igual sentido, por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Longobardi dijo: Atento los fundamentos expuestos en la cuestión precedente, corresponde: 1) Confirmar la sentencia apelada, en cuanto hizo lugar parcialmente a la demanda por cumplimiento de contrato instaurada por Julio César Bidé contra Yi Yong Ku (apartado 1 de la parte Resolutiva, fs.704); 2) Revocar parcialmente la sentencia apelada y condenar al demandado Yi Yong Ku a abonar al accionante, dentro de igual plazo y modalidad de pago que el apartado 1) del presente, la suma de U\$S ... resultante de calcular el 3% sobre el valor de venta de las unidades funcionales (departamentos, locales comerciales y cocheras) a razón de U\$S ... el metro cuadrado sobre una superficie de 5.672,12 metros cuadrados; sin computarse superficies de locales de usos múltiples o de uso común ,conforme pericia de arquitectura aprobada(fs. 415 y vta.). Debiendo abonarse este importe en forma conjunta con el que resulta del apartado anterior y convertido a pesos al momento de su efectiva percepción por el acreedor (o de encontrarse expeditos los fondos para su cobro). 3)Modificar parcialmente la sentencia apelada, estableciendo que a las sumas de condena deberá adicionársele el interés calculado a partir de la fecha de mora (21 /3 /2011) y conforme lo determinado en el considerando V apartado c)(art. 273 CPCC). 4)Diferir la cuestión relativa a la imposibilidad de pago en dólares billetes de la suma de U\$S ... que integra la condena (punto 1° de la presente), hasta el momento de ejecución de sentencia, una vez firme la presente y aprobadas las liquidaciones respectivas y previa acreditación fehaciente en estos autos, de haber efectuado el correspondiente pedido de autorización de compra de divisa extranjera a las autoridades monetaria e impositiva que regulan dicha venta(B.C.R.A. y A.F.I.P.) y haberle sido denegada. 5) Imponer las costas de esta instancia a cargo del demandado perdidoso (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad(art. 31 y 51 del Dec.-Ley 8904/77). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Peralta Reyes votaron en igual sentido, por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente -SENTENCIA- Azul, Septiembre de 2015. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y conchs. del CPCC, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada, en cuanto hizo lugar parcialmente a la demanda por cumplimiento de contrato instaurada por Julio César Bidé contra Yi Yong Ku (apartado 1 de la parte Resolutiva, fs.704); 2) Revocar parcialmente la sentencia apelada y condenar al demandado Yi Yong Ku a abonar al accionante, dentro de igual plazo y modalidad de pago que el apartado 1) del presente, la suma de U\$S ... resultante de calcular el 3% sobre el valor de venta de las unidades funcionales (departamentos, locales comerciales y cocheras) a razón de U\$S ... el metro cuadrado sobre una superficie de 5.672,12 metros cuadrados; sin computarse superficies de locales de usos múltiples o de uso común ,conforme pericia de arquitectura aprobada(fs. 415 y vta.). Debiendo abonarse este importe en forma conjunta con el que resulta del apartado anterior y convertido a pesos al momento de su efectiva percepción por el acreedor (o de encontrarse expeditos los fondos para su cobro). 3) Modificar parcialmente la sentencia apelada, estableciendo que a las sumas de condena deberá adicionársele el interés calculado a partir de la fecha de mora (21 /3 /2011) y conforme lo determinado en el considerando V apartado c)(art. 273 CPCC).4) Diferir la cuestión relativa a la imposibilidad de pago en dólares billetes de la suma de U\$S ... que integra la condena (punto 1° de la presente), hasta el momento de ejecución de sentencia, una vez firme la presente y aprobadas las liquidaciones respectivas y previa acreditación fehaciente en estos autos, de haber efectuado el correspondiente pedido de autorización de compra de divisa extranjera a las autoridades monetaria e impositiva que regulan dicha venta(B.C.R.A. y A.F.I.P.) y haberle sido denegada. 5) Imponer las costas de esta instancia a cargo del demandado perdidoso (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec.-Ley 8904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase por Secretaría. 006403E