

## Cobro De Honorarios Profesionales Arquitecto Locacion De Obra Proyecto Y Direccion De Obra Prueba Del Pago

### JURISPRUDENCIA

### Cobro de honorarios profesionales. Arquitecto. Locación de obra.

Proyecto y dirección de obra. Prueba del pago Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por cobro de honorarios profesionales interpuesta por un arquitecto, por el proyecto y dirección de obra llevados a cabo en la vivienda de la demandada, en la medida en que esta acreditó suficientemente haber abonado la totalidad de los estipendios acordados al estudio de arquitectura que integraba el accionante.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?C., D. J. C/R. W., M. G. S/ COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher, Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta la doctora Liliana E. Abreut de Begher, dijo: I) Apelación y Agravios: Contra la sentencia de fs. 457/463, apela el actor, D. J. C., a fs. 464, con recurso concedido libremente a fs.467, quien expresa agravios a fs. 500/507.- Corrido el pertinente traslado, el mismo ha sido contestado por la parte actora a fs. 509/516.- Con el consentimiento del auto de fs. 517 quedaron los presentes en estado de resolver.- II) La Sentencia. El pronunciamiento de fs. 457/463 rechazó la demanda promovida por el Sr. D. J. C. contra la Sra. M. G. R. W., con costas al reclamante (conf. art. 68 CPCCN).- Por último, reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.- III.- Reseña de los hechos.- A fs. 26/29 se presentó, por su propio derecho, el Sr. D. J. C. y promovió demanda por cobro de honorarios profesionales contra la Sra. M. G. R. W.- Refirió que la demandada contrató sus servicios profesionales como arquitecto para proyectar y dirigir la obra de su casa de fin de semana ubicada en el Club M., ubicado en el partido de Pilar de la Provincia de Buenos Aires.- Recordó que firmaron el contrato con fecha 16 de noviembre del año 2009 y que el desarrolló de la obra finalizó de la manera acordada, no recibiendo nunca un reclamo de parte de la demandada por la misma.- Añadió que la accionada no le abonó sus honorarios por el proyecto y dirección de la obra del referido inmueble. Estimó en la cantidad de \$ 388.205 con mas sus intereses e IVA correspondiente el monto pendiente de pago.- A fs. 120/128 compareció, por intermedio de su letrado apoderado, la Sra. M. G. R. W., contestando demanda.- Explicó que celebró con el actor un contrato denominado ?contratación de tareas profesionales? para la construcción de una casa para su grupo familiar, habiéndose pactado en dicho documento para el conjunto de todas las tareas de proyecto y dirección de la obra, la suma de \$ 61.357,31.- Agregó que la obra se efectuó con las calidades y cualidades previstas al momento de vinculo contractual que unía a las partes y que la misma le abonó la totalidad de los honorarios acordados al finalizar la obra aproximadamente en el mes de junio del año 2011.- Requirió, en definitiva, el rechazo de la demanda presentada por el Sr. C., con costas a su cargo.- IV.- Agravios El recurrente se alza a fs. 500/507 por encontrarse disconforme con el rechazo de la presente acción.- Preliminarmente se queja por considerar que no correspondía rechazar la actualización de la suma reclamada atento a que dicha situación no habría sido prevista en el contrato suscripto entre las partes.- Agrega que la intervención de los arquitectos C. y D. la F. en el contrato de construcción del inmueble de la demandada no fue en el mismo sentido, por lo que mal se puede sostener que dichas actuaciones merecieron un honorario único.- Luego de ello, transcribe y analiza las declaraciones testimoniales brindadas por los Sres. De la F., A. y B.- Por las estipulaciones efectuadas en la pieza procesal de referencia, requiere se analicen los dichos de la última testigo mencionada ?ut supra? teniendo en consideración que la misma era dependiente de la demandada en autos.- Afirma que se ha reconocido que los pagos no cubrieron la totalidad de los gastos y honorarios por los que fueron contratados los mismos.- Alega que también se encuentra reconocido que había distintos honorarios profesionales involucrados conforme los caracteres de proyectista, de director de obra y de constructor, y que los recibos emitidos no discriminaban cuales de esos honorarios estaban siendo cancelados.- Por último, se alza por encontrarse disconforme con la imposición de costas a su parte en totalidad.- En virtud de todo ello, requiere se revoque el pronunciamiento recurrido, y en su virtud, se dicte uno nuevo valorando la prueba agregada en autos.- V.- Solución a) En primer término, corresponde aclarar que entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto por la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente.- b) Locación de obra Encomendar la realización de un proyecto de una obra de arquitectura implica la celebración de un contrato de locación de obra intelectual por la cual el proyectista se compromete a proyectar la obra y a entregar los planos, los que deberán satisfacer el resultado esperado. (Trigo Represas en Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y

jurisprudencial, Tomo 4C, Hammurabi, pág. 140.) El proyectista es el profesional que planea la obra prometiendo un resultado intelectual. Generalmente, está unido al comitente por un contrato de obra intelectual (Kemelmajer de Carlucci, "Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración", en Revista de derecho de daños. Responsabilidad de los profesionales de la construcción, 2004-2, Rubinzal Culzoni, pág. 7; véase también Spota, Alberto G. (h.), "La locación de obra y la locación de servicios", LL 26, 38, LLO y "Contrato de locación de obra", Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales, Tomo V, pág. 883; Belluscio-Zannoni, Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, t. 8, pág. 66). El Código Civil y Comercial -que comenzó a regir el 1 de agosto del año 2015 y que debe servir como pauta interpretativa sobre todo ante aquellos criterios que fueron objeto de debate en el pasado - en su artículo 1251 define al contrato de obra o de servicios como aquel en el que una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. Asimismo, en el artículo 1252 se prevé: "Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independientemente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega." El quid entiendo, para resolver la cuestión traída a debate, es establecer cuál es aquel resultado prometido para así poder discernir si se ha generado derecho al cobro de honorarios y, en su caso, a cuánto ascenderían estos y si los mismos se encuentran satisfechos de manera parcial o en su totalidad.- Resulta apropiado destacar que las partes no han desconocido la relación contractual que las unió de conformidad con el "Acuerdo de Tareas Profesionales" obrante a fs. 12 de estos actuados y que la obra finalizó en tiempo y forma debidos.- Sin perjuicio de ello, mientras que la parte actora alega que el monto de sus honorarios asciende a la cantidad de \$ 388.205 (por haber tomado como base de cálculo el 7, 594 % del monto total de la obra a valores actuales), la demandada afirma que los mismos eran de \$ 61.357, 31 al momento de la finalización de la obra.- De la lectura de dicho instrumento se desprende que la Sra. M. G. R. W. encomendó el día 16 de noviembre del año 2009 al profesional D. J. C. la proyección - dirección para la ejecución de una vivienda familiar en el partido de Pilar, barrio "M. C.C?".- En dicho acuerdo de voluntades se pactó que la comitente abonaría al profesional el honorario convenido en el artículo 3º de dicho contrato (\$61.357, 31) por avances de obra y según el cálculo efectuado en planilla existente en el reverso del documento referido "ut supra".- En el caso, resulta aplicable -entonces- el principio según el cual los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímelmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión - art. 1198 del Cód. Civil-, razón por la cual es dable exigir a los contratantes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, y debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que -merced a sus actos anteriores- se ha suscitado en la otra parte. La regla *venire contra factum proprium nulle conceditur*, expresión latina que define sintéticamente la denominada "teoría de los actos propios", se funda en la inadmisibilidad de una postura que contradiga una conducta anterior válidamente asumida por el litigante. Ello es así porque el principio de la buena fe no sólo es aplicable a la relación jurídica que mediara entre las partes, sino también al proceso en el que se ventila la controversia según sus integrantes, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica. En su virtud, no le asiste razón al reclamante el monto reclamado en el escrito inicial, máxime cuando -tal como lo sostuvo el anterior magistrado- el reajuste por desvalorización monetaria solicitado por la parte actora, se encuentra vedado a partir del 1º de abril de 1991 por el art. 7º de la ley 23.928 -aun en su nueva redacción con las modificaciones introducidas por la ley 25.561, prohibición que ratifica el decreto Nº 214/2002 en su art. 5º, por lo que las quejas de la actor habrán de ser rechazadas.- Habiendo aclarado, entonces, que el monto de los honorarios convenido por las partes por la proyección-dirección de la vivienda familiar era de \$61.357, 31, corresponde ahora determinar si esa cantidad de dinero fue debidamente abonada al finalizar la construcción a la se que se hizo referencia "ut supra", o por lo contrario, la misma es adeudada al accionante de autos.- d) El pago de los honorarios Como principio, la prueba del pago le incumbe al deudor, pues cuando el acreedor ha demostrado la existencia de la obligación, aquel debe acreditar el hecho del pago que invoca, por aplicación de las reglas generales en materia de carga de la prueba (conf. Alterini- Ameal-López Cabana, Derecho de obligaciones, pág. 122, nº 281; Cazeaux-Trigo Represas, Derecho de las obligaciones, Tomo 3, pág. 165; Sala "H" de esta Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, "Di Prospero, Gerardo Miguel c. Romiti, Leopoldo Gustavo y otro", del 29/05/2007, LL 2007-F, 626). En el mismo sentido, se ha dicho que la prueba del pago corresponde a quien lo invoca; no es esta sino la aplicación del principio general en materia de prueba. En consecuencia, será el deudor quien deberá acreditarlo. (Borda, Manual de Derecho Civil. Obligaciones, La Ley, 13ª edición, pág. 319). El pago no se presume, debe ser comprobado. Al deudor que pretende su liberación, le incumbe la prueba del pago, así como al acreedor que invoca su carácter de tal le corresponde probar la existencia de la obligación. (Llambías, Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, Tomo II, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1970, pág. 933, núm. 1612; Benavente, María Isabel, "La prueba del pago", DJ 20/02/2008, 397). En resumen, la prueba del pago incumbe al deudor cuando el acreedor ha

demonstrado la existencia de la obligación, pues es aquel quien debe acreditar la prestación que invoca, por aplicación de las reglas generales en materia de la carga de la prueba -art. 377, Cód. Procesal-. Siendo el pago uno de los medios extintivos de las obligaciones, su acreditación se encuentra a cargo del deudor que lo invoca, dado que las reglas generales del onus probandi, colocan en cabeza de quien pretende beneficiarse con lo previsto por una disposición legal probar la situación de hecho contemplada en la norma cuya aplicación pretende. (CNCiv., sala D, ?M., R. A. c. M. K., F. y otros s/cobro suba de dinero?, 12/02/2009, La Ley Online, Cita online: AR/JUR/1729/2009). Ahora bien, recuérdese que la demandada acompañó a fs. 60/68 prueba instrumental que aseguró acreditaba que la totalidad de los honorarios se encontraban abonados.- Al contestar el traslado conferido, la parte actora adujo que ninguno de los mismos había sido librado por su cliente, aclarando que los únicos recibos que firmó (v.fs. 65, 66, 67 y 68), los hizo en representación del estudio ?D. I. F.? encargado de la construcción y no a título personal.- Respecto de los recibos desconocidos, el Sr. D. I. F. admitió como suya la firma inserta en dichos documentos en su declaración testimonial de fs. 271 vta.- De ello se colige que mientras que el actor rubricó 4 recibos de los acompañados por la Sra. R. W. al contestar la presente acción, el Arquitecto D. I. F. firmó los otros 3 restantes.- Ahora bien, de la prueba recabada por ante la anterior instancia se desprende sin hesitación alguna que ambos profesionales dirigían la obra indistintamente por pertenecer al mismo estudio de arquitectura (v. testimonio del Sr. Carlos Augusto obrante a fs. 365).- En su virtud, entiendo- tal como lo dedujera el anterior ?iudicante?- que los instrumentos rubricados por cada profesional lo fueron a título personal.- En su caso, y sí el actor alegó que dicho dinero no ingresó a su patrimonio, debió el mismo acreditar fehacientemente dicha circunstancia, situación que en definitiva logró abonar y por la cual deberá soportar las disvaliosas consecuencias de su orfandad probatoria.- Fácil hubiera sido certificar que ningún movimiento dinerario entró en su haber con la producción de una pericial contable, pero tampoco la ofreció como prueba al iniciar los presentes actuados.- En resumidas cuentas, de la sumatoria de los recibos añadidos a fs. 65, 66, 67 y 68 se desglosa que el Sr. C. recibió de parte de la Sra. W. R. la suma total de U\$S 17.000, los cuales convertidos al tipo de cambio promedio a la fecha de pago (\$3,82), implica que el demandante cobró el monto de pesos sesenta y cuatro mil novecientos cuarenta (64.940) por los trabajos realizados, esto es, tres mil quinientos pesos más que lo convenido en el Contrato suscripto entre las partes.- Con referencia a la imposición de costas, no tratándose de una cuestión jurídica o fáctica compleja que suscite dudas al accionante acerca de su derecho para demandar, la sola creencia subjetiva del mismo acerca de la existencia de razón probable para hacerlo no resulta suficiente para eximirlo del pago de costas, pues quien demanda está obligado a estudiar seriamente su pretensión, sin poder luego alegar su propia torpeza. En su virtud, entiendo que la accionada ha saldado satisfactoriamente su deuda en tiempo y forma, por lo propongo al acuerdo la confirmación del fallo cuestionado en cuanto rechazó la presente acción, con costas dealzada a cargo del demandante vencido (conf. art. 68 CPCCN).- Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se confirme la sentencia de grado en todo lo que decide y fuera motivo de apelación y agravio.- 2) Se impongan las costas de alzada a la parte demandada por haber resultado vencida (conf. art. 68 C.P.C.C.N.).- 3) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Los señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ - PATRICIA BARBIERI. Este Acuerdo obra en las páginas nº... del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 18 de abril de 2018. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de grado en todo lo que decide y fuera motivo de apelación y agravio; 2) imponer las costas de alzada a la parte demandada por haber resultado vencida. Conociendo el recurso interpuesto a fs. 470 por el mediador Dr. E. T. contra los honorarios fijados a su favor a fs. 463, corresponde señalar que el artículo 28 del Anexo I del Decreto 1467/11, modificado por el 2536/15, dispone, en su inciso h), que el juez, estando en circunstancias de dictar sentencia u homologar una transacción, y de proceder a la determinación de los honorarios del mediador, debe fijar el monto del honorario básico vigente en esa oportunidad. El ?a quo?, tomando como base el capital reclamado en la demanda desestimada, sin que ello fuera motivo de agravio, y a tenor del valor del UHOM vigente a la fecha de la regulación, determinó -correctamente- que le era aplicable la escala del inciso g) del artículo 2º del Anexo III del Decreto 1467/11, modificado por Decreto 2536/15. Es así que debió fijar la retribución del mediador en un 2% de aquel monto -\$ 388.205-, por lo que se hace lugar parcialmente a la queja, elevando su honorario a pesos siete mil setecientos sesenta y cuatro (\$ 7.764). Se difiere el tratamiento de los recursos interpuestos contra los honorarios regulados a los restantes profesionales y la fijación de los correspondientes a esta instancia hasta tanto la Corte Suprema de Justicia de la Nación se expida sobre el valor del UMA (conf. art. 19 de la ley 27.423). La Dra. Liliana Abreut de Begher deja constancia de que, pese a no compartir lo decidido en este punto (conf. su disidencia en autos ?Pagliaro, Claudia Alicia c/Banco Comafi S.A. y otros s/daños y perjuicios? del 21/3/18), atento la mayoría conformada en el Tribunal en torno a la cuestión, no se extenderá a su respecto. Se

deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Liliana E. Abreut de Begher Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri 029561E