

Montevideo, 19 de noviembre de 2020

**SEÑORES BEVSA - Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A**

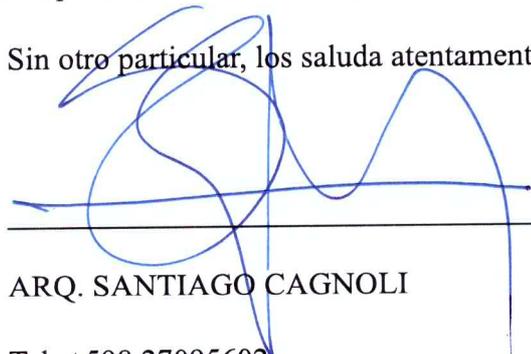
**Ec. Eduardo Barbieri**

**Presente**

De nuestra mayor consideración,

A todos los efectos que pudiera corresponder y siendo información relevante acerca del **FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL I**, adjuntamos sentencia de segunda instancia N° 215/2020 dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo civil de 2° turno en el juicio iniciado contra las sociedades Mulery S.A, Birsoun S.A, Lisfely S.A, Viken International S.A (CASASURU S.A), Tecnovork S.A en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Aires de El Pinar y Nurwoly S.A. En el fallo referido se confirma la condena a las sociedades demandadas a pagar al Arq. Santiago Cagnoli por sí y en su carácter de titular de la unipersonal Estudio Cagnoli Arquitectos la suma referida en la sentencia de primera instancia e intereses en concepto de honorarios profesionales, descontando los montos percibidos a cuenta.

Sin otro particular, los saluda atentamente,



ARQ. SANTIAGO CAGNOLI

Tel: +598 27095602





C. N° 947/2020

**Tribunal Apelaciones Civil 2ºTº**  
DIRECCIÓN Pasaje de los Derechos Humanos 1309

**CEDULÓN**

**CAGNOLI SANTIAGO**  
Montevideo, 4 de noviembre de 2020

En autos caratulados:

**CAGNOLI SANTIAGO C/ SOMMER SEBASTIAN Y OTROSCOBRO DE PESOS 7 PIEZAS**  
Ficha 2-50359/2014

Tramitados ante esta Sede se ha dispuesto notificar a Ud. la providencia que a continuación se transcribe:

Sentencia : 215/2020, Fecha :04/11/20

Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Segundo Turno

Ministro redactor: Dr. Álvaro França

Ministros Firmantes: Dr. John Pérez Brignani, Dra. Patricia Hernández y Dr. Álvaro França

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva en segunda instancia este juicio que por **COBRO DE PESOS y DAÑOS Y PERJUICIOS** sigue el Arq. Santiago CAGNOLI contra **Sebastián SOMMER, MULERY S.A., BIRSOUN S.A., LISFELY S.A., VIKEN INTERNATIONAL S.A., TECNOVORK S.A. y NURWOLY S.A. (IUE: 2-50359/14)**, venido a conocimiento de este Tribunal en mérito al recurso de apelación interpuesto





por la parte demandada contra la sentencia No. 6/20 de 10 de febrero de 2020, dictada por la Señora Jueza Letrada de Primera Instancia en lo Civil de 3º Turno, Dra. Claudia Muguero.

## **RESULTANDO:**

I.- La recurrida (fs. 2500/2575), a cuya exacta relación de antecedentes procesales útiles se hace remisión, amparó parcialmente la demanda, declaró la existencia del conjunto económico CASASURU integrado por las demandadas MULERY S.A, BIRSOUN S.A., LISFELY S.A., VIDKEN INTERNATIONAL S.A., TECNOVORK S.A. (en calidad de fiduciaria del fideicomiso Aires de El Pinar), NURWOLY S.A. y Sebastián Sommer, y en su mérito las condenó a pagar al actor la suma de U\$S 1.048.601 en concepto de honorario profesional, más I.V.A. e intereses legales desde la interposición de la demanda.

Desestimó la demanda en lo restante, así como la reconvenición todo ello sin especial condena procesal.

II.- La parte demandada interpuso el correspondiente recurso de apelación en el cual , en lo susstancial , se expresaron los siguientes agravios ( fs. 2627/2659) . La recurrida desconoció el acuerdo contractual y en su mérito condenó al pago de honorario calculado conforme arancel de la S.A.U al cual el accionante renunció oportunamente de forma expresa y voluntaria al arancel de mención para prestar sus servicios como proyectista y director de obra. Por ende, lo fallado vulnera la teoría de los actos propios y el principio de buena fe contractual; que el arancel referido no constituye el precio de costumbre previsto en el art. 1834 C. Civil; que erróneamente la recurrida condenó al total del monto estipulado por el perito sin considerar que





varias de las etapas contempladas en el dictamen no fueron realizadas total o parcialmente por el pretensor, lo que constituye un error procesal manifiesto; que no se dedujeron de la condena los pagos realizados y admitidos por el promotor. Asimismo, se agravó el recurrente en que se extendió la condena a sociedades y a Sommer pese a rechazarse expresamente la existencia de fraude en la conformación del conjunto económico, el "disregard" y la condena solidaria. Finalmente, se agravó por la desestimación de la contrademanda pese a estar probado que el accionante incumplió sus obligaciones como proyectista y director de obras causando perjuicios directos a las demandadas reconvinientes.

III.- Se contestaron los agravios (fs. 2663/2692) y se franqueó la alzada en la forma de estilo (No. 999/20 de fecha 11/VI/20).

IV.- Recibido el proceso en el Tribunal, los autos se giraron a estudio en forma sucesiva y en acuerdo celebrado al efecto (art. 203.4 in fine y 204.2 CGP "red. Ley 19090-), por unanimidad de votos se resolvió el dictado de la presente decisión anticipada (art. 200 CGP "red. Ley 19090-).

### **CONSIDERANDO:**

- 1) El Tribunal revocará parcialmente la recurrida por lo que se dirá.
- 2) En primer término , corresponde señalar que se encuentra admitido por las partes y por tanto, exiliado de la contienda, que entre la parte actora y las personas jurídicas que se relacionarán existió una relación contractual.

En efecto, surge probado (por haber sido admitido) que las partes estuvieron vinculadas por la modalidad de contrato de arrendamiento de obra: por una parte el





Arquitecto Santiago Cagnoli como arrendador y por la otra, la parte demandada integrada por las sociedades comerciales Nulery SA, Birsoun SA, Lisfely SA, Liken International SA, Fideicomiso Aires de "El Pinar" (Tecnovork SA) y Nurlewory SA, como arrendataria actuando como interlocutor de todas las personas jurídicas el Sr. Sebastián Sommer.

En virtud de la mencionada relación contractual, el Arq. Santiago Cagnoli se obligó como arquitecto proyectista y director de obra en los complejos de vivienda cuya ejecución (S. Sommer mediante) cada una de las sociedades comerciales (en atención a que cada una de ellas le correspondía en exclusiva un solo complejo habitacional) proyectaban construir como viviendas de interés social y al amparo de la Ley 18.715.

En el marco de la relación comercial, corresponde señalar que, por un lado Santiago Cagnoli es titular de una empresa unipersonal (Estudio Cagnoli) y Sebastián Sommer actuó en la relación como cabeza del grupo económico integrado por él y las restantes sociedades comerciales co-demandadas.

El negocio en general, que se reiteró en cada una de las relaciones contractuales, se estructuró de la siguiente forma: Por un lado, los arrendatarios representados por Sommer (con otros 2 inversionistas argentinos radicados en EEUU) se dedicaron a invertir viviendas de interés social principalmente en Paysandú (Complejo "Aires de Jacarandá?"), Salto (Barrios Laureles), en Ciudad de la Costa (Lagomar Norte, Los Nogales, Lagomar Sur), Maldonado (Los Olivos), Las Piedras, etc. A su vez, los mencionados tienen o tuvieron sus oficinas en Art Carrasco en Avda. Italia con sus arquitectos e ingenieros (como Victoria Sosa, Mariela Pereira (apoderada), Carlos Ballestrino, etc.) y por otro lado el Estudio Cagnoli con Santiago Cagnoli a la cabeza como arrendador asumió obligación de desempeñarse como arquitecto proyectista y





director de las obras (aunque sólo llegó a participar como tal en dos).

La relación tuvo su inicio en el correr del año 2012 (abril de ese año con el proyecto "Aerosur") y el final de esta se puede establecer aproximadamente en el transcurso del mes de julio de 2014 (9/7/2014 quedando pendiente obras de Ciudad de la Costa, Las Piedras, Maldonado).

En definitiva, Cagnoli solo participó en viviendas de Barrio Laureles-Salto y Aires de Jacarandía-Paysandú (teniendo como arquitecto de la contraparte que informaba sobre quejas y trabajos al Arq. Gerardo Fortunato) y en ese caso la empresa contratista fue la salteña CUJÓ (al frente comercial Ing. Agrónomo Ignacio Cujó).

Como consecuencia de la relación señalada la parte actora reclamó el pago del saldo de honorarios no concertados a razón de un poco más de dos millones de dólares americanos con descuento de lo ya abonado por este concepto.

Asimismo se reclamó: (a) indemnización daño moral (por haber trabajado mucho y no habersele retribuido en forma) U\$S 200.000; (b) pérdida de chance (por los trabajos que probablemente no pudo comprometerse por dedicarse en forma exclusiva a los demandados). Solicitó que se declarara la inoponibilidad de la personería jurídica y la declaración de existencia de conjunto económico constituidos por los co-demandados.

En segundo término, en autos la parte demandada controvertió la pretendida fijación de honorarios en aplicación de Arancel SAU por existir convenio sobre honorarios entre las partes U\$S 291.741 lo cual dijo haber pagado en su totalidad. También, reconvino por incumplimiento parcial cualitativo y cuantitativo de obligaciones de hacer asumidas por Cagnoli como arquitecto proyectivas y director de obra.





Principalmente en base a los errores incurridos en proyecto (no previsión de instalación de aire acondicionado en zona del litoral donde el calor en verano es más que significativo, techos livianos continuados entre las viviendas lo que no era permitido por Bomberos que no otorga habilitación, colocación en exterior de puertas de madera para interior y de otra medida se pudrieron mancharon debieron sacarlas todas, grasea en terrazas entraba agua a la casa de abajo, fisuras que se veía en exterior a través de ellas, rotura de cerámicas del piso, humedad y filtraciones de agua etc.). Por lo señalado, solicitó indemnización por daño emergente de \$ 772.016 como consecuencia de las reparaciones que debió hacer ante reclamaciones de los ocupantes; también reclamó el daño su imagen derivado de estas múltiples reclamación sin fin y que continúan en la actualidad; y finalmente, por pérdida de ventas de unidades debido a los vicios constructivos la cantidad de suma de U\$S 1.100.000.

En tercer término, como se dijera, la recurrida amparó parcialmente la demanda, declaró la existencia del conjunto económico CASASURU integrado por las demandadas MULERY S.A, BIRSOUN S.A., LISFELY S.A., VIDKEN INTERNATIONAL S.A., TECNOVORK S.A. (en calidad de fiduciaria del fideicomiso Aires de El Pinar), NURWOLY S.A. y Sebastián Sommer, y en su mérito las condenó a pagar al actor la suma de U\$S 1.048.601 en concepto de honorario profesional, más I.V.A. e intereses legales desde la interposición de la demanda.

3) Establecido lo anterior y con carácter general , aplicable enteramente al caso , corresponde señalar , tal como lo ha hecho el Tribunal en oportunidades anteriores (Cf. Sentencias Nos. 5-067/13, 5-194/13 y 90/17, entre muchas otras en BJN) , que no existe un solo tipo contractual en los vínculos que se establecen entre arquitectos y clientes ya que por el contrario, el contrato puede tener que ver con la construcción





de una obra inmobiliaria, la elaboración del proyecto y la ejecución técnica de los trabajos. Sin embargo como enseña FERNÁNDEZ COSTALES (El contrato del arquitecto en la edificación, p. 88, Ed. R.D.P., Madrid, 1976) la misión del arquitecto puede tener un alcance mayor o menor, ya que las prestaciones de su actividad pueden ser infinitamente variables, puede ser consultado simplemente, ya que una persona que tenga la intención de construir y por tanto resulta normal que quién tiene la idea de construir se informe y se asesore previamente para poder decidir posteriormente. También puede ocurrir (y ocurre) que el cometido solicitado al arquitecto puede limitarse la misión a una de las dos prestaciones que se dan habitualmente en conjunto (elaboración del proyecto y a la ejecución técnica de la obra). También puede contratarse a este profesional con otros fines que no sean la propia construcción y finalmente puede ser contratado para tareas que tienen relación más o menos estrecha con la profesión. Es por ello que se define al contrato en esta forma: ¿Aquel por el cual un arquitecto se obliga con otra persona física o jurídica a realizar todas o alguna de las atribuciones que por razón de su profesión tiene legalmente conferidas, mediante un precio?. A su vez, en nuestro país se ha sostenido que el arrendamiento puede tener por objeto la totalidad de una obra o sólo determinadas etapas de la misma, pudiendo el arquitecto hacerse cargo exclusivamente de las etapas de estructuración del proyecto (estudios preliminares, anteproyecto y proyecto) o también, de las de ejecución, en cuyo caso su calidad es la de arquitecto-constructor (GAMARRA, Trat..., t. I, p. 262 y ss). Delineado el marco aplicable y los hechos correspondientes, corresponde ingresar al análisis de los agravios articulados contra la recurrida.

4) De los agravios del demandado por el amparo de la demanda de cobro de honorarios y monto fijado.





Ahora bien, en el caso, en lo que hace a la pretensión de cobro por los honorarios del estudio Cagnoli, el Tribunal comparte parcialmente la solución dada en el primer grado por lo siguiente.

En efecto, debe señalarse que la relación entre las partes (luego habrá de delimitarse que se entiende por tales) se prolongó por varios años (abril 2012/julio 2014) y a pesar de la envergadura de los trabajos para los cuales se contrató al actor y su estudio, jamás se llegó a celebrar un acuerdo respecto de los honorarios que se percibirían por todo el trabajo realizado. Trabajo que no se limitó a un solo proyecto y/o dirección de obra concreta sino que fue más amplio por comprender varios proyectos con distintos alcances. Lo propuesto por Sebastián Sommer y su grupo de sociedades demandadas, en cierta forma, a esa fecha podía considerarse como innovador por lo cantidad de viviendas a construirse y porque pretendía llevar adelante una suerte de industrialización en la construcción de viviendas sociales. Las razones por las cuales no se llegó a un acuerdo previo respecto de la forma de liquidar los honorarios no están claras y pueden responder a diversos motivos que no fueron explicitados por las partes en ningún momento. Sin embargo, lo señalado pudo responder a diversas causas (tales como, necesidad de no acordar desde un inicio formalmente para no quedar atados a formas de cálculos que luego por la dinámica de la relación no fuera sustentable ni para uno, ni para otro, dejar en libertad a las partes para-sobre la marcha? ir liquidando en forma distinta en función de la complejidad de los trabajos, no desgastarse en ese tema y correr el riesgo de no lograr una acuerdo, etc.). Lo cierto es, a juicio del Tribunal, que la concertación de honorarios por lo abarcativo de la propuesta y alcance debió ser objeto de un tratamiento previo, en el cual se establecieran reglas claras a tales efectos de forma tal de dedicar el esfuerzo a la tarea efectivamente contratada y no llegar a incurrir en reclamos constantes por el tema honorarios con las consecuencias de desgastar la





relación como surge de la constatación del intercambio por correos electrónicos relacionados en autos en forma correcta en el primer grado al que cabe remitirse.

Ahora bien, no queda duda alguna al Tribunal que al cabo de más de dos años de relación profesional entre el actor y las sociedades demandadas, no se llegó jamás a un acuerdo previo de honorarios que contara con el consentimiento o beneplácito de ambas partes. Los criterios fueron cambiando, desde el valor del metro cuadrado de construcción así como diversas formulas para ponerse al día de lo debido según el actor que era desconocido por la parte demandada. El postergar el tema en conflicto (acuerdo respecto de los honorarios) fue una constante a lo largo de los años mencionados y por tanto no puede entenderse que las partes llegaron a uno al final de la relación. Las formulas finales manejadas por el actor, de las que se sirve la demandada para sostener que hubo acuerdo, no fueron más, a juicio del Tribunal, que un intento de la parte actora por cobrar parte de lo generado (y debido) y terminar de una vez por todas la relación desgastante. Para ello, no cabe más que atender al intercambio de mail relacionados por ambas partes respecto de los cuales atribuyen distinto y contradictorio contenido o intención. Entonces, más allá del esfuerzo de los distinguidos consultantes aportados por la demandada recurrente que llegan a la conclusión contraria a la que viene de señalarse, el Tribunal considera que no se puede interpretar de esa forma lo sucedido y concluir que existió un acuerdo de honorarios luego de más de dos años y a poco de finalizar el vínculo. No parece razonable, ni acorde a lo que normalmente sucede afirmar que el acuerdo de honorarios se concretó al final de la relación y tuvo efectos retroactivos hacia el pasado. Las formulas manejadas en ese intercambio final, entiende el Tribunal, más bien se compadecen con el resultado de una larga serie de tratativas extrajudiciales de lograr llegar a un acuerdo digno para salir de la relación que finalmente no se concretó.





No debe olvidarse que el arquitecto, de estar a las disposiciones del Arancel de la sociedad (SAU) es definido como *el profesional universitario que, por el título que le ha otorgado la Universidad de la República, está técnicamente capacitado para realizar arquitectura, actuando en todas las circunstancias inherentes o vinculadas a las mismas, como consecuencia de la específica formación técnica, social, económica y artística, que le es impartida por aquélla y, que lo faculta de manera exclusiva desde el punto de vista ético profesional, para la concepción, ejecución y supervisión de las concepciones antes citadas.*

Así como también que el artículo 1.2. del Arancel, *determina el honorario mínimo para las diversas actuaciones profesionales del Arquitecto. A él se obligarán todos los socios de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, quienes no podrán hacer ninguna concesión sin la previa autorización de la Comisión Directiva, exceptuando las causales previstas expresamente en este Arancel. La Comisión Directiva podrá autorizar honorarios diferentes a los previstos en el presente Arancel sólo por resolución fundada y pública, únicamente por razones de interés general.* 1.3. *La actuación y reconocida especialización del Arquitecto, así como el grado de responsabilidad y dedicación comprometida en un de-terminado trabajo, se considerarán justificativos del aumento del honorario mínimo.*

Y en ausencia de concertación previa de honorarios, en el presente caso, el Tribunal considera, más allá de entender que el Arancel no es vinculante como muchas veces se ha dicho (pero tampoco se puede desconocerlo sin más) teniendo en cuenta las circunstancias del caso corresponde estar a sus disposiciones conforme señala el perito designado al efecto. Máxime como cuando, como sucedió en autos, la relación de las partes excedió la de un simple encargo por una obra y/o dirección de obra simple lo que podría entenderse como? costumbre ?(artículo 1834 CC) ,





sino que por el contrario fue mucho más amplio y complejo, como dan cuenta la cantidad de trabajos realizados por el actor para las sociedades demandadas que fueron debidamente relacionadas en la pericia del Arquitecto Sancho.

En casos como el presente, en el cual la relación se prolongó durante años y en la cual se incluyen varios proyectos con diversos alcances, cabe preguntarse que pasa sino se llegó en forma previa a un acuerdo y si esto puede beneficiar a alguno en particular o a ninguno. A priori, ambas partes podrían considerarse como en pie de igualdad , por un lado, la parte actora (por su reputación y/o prestigio reconocido internacionalmente ) y por la otra, la demandada en su conjunto? personas jurídicas mediante- (por su propuesta millonaria de trabajo). Tal vez, lo señalado constituyera una de las razones por las cuales ninguna quiso ? atarse ? en forma previa a un acuerdo determinado por lo que se pueden considerar en pie de igualdad. Pero en ausencia de ese acuerdo sobre los honorarios, por la magnitud de las tareas (que exceden lo que normalmente sucede o costumbre 1834 Código Civil) estos, considera el Tribunal que se deben regular teniendo en cuenta lo realizado conforme a las normas del arancel como bien se cuantificara en la pericia realizada en autos a cargo del Arquitecto Sancho.

Y lo señalado, se compadece con la tarea realizada por el actor en forma integral a lo largo de más de dos años y se entiende por demás razonable si estamos al momento de considerar los honorarios a los montos percibidos por el actor en otros proyectos (menores en relación a los objeto de estos autos) que dan cuenta de sumas de honorarios cercanos al medio millón de dólares (caso Art Carrasco). Honorarios que por otra parte están en consonancia con el prestigio profesional del actor (y de su estudio) que fue una de las razones por las cuales se lo contratara. Por tanto no puede compartirse la postura de la demandada que pretende ?reducirlo?





a lo pagado que lejos está de contemplar el trabajo efectivamente realizado que da cuenta la pericia realizada por el Arquitecto Sancho y respecto de la cual se estuvo en el primer grado.

En la medida que el ?idilio? inicial entre las partes se terminó, rota la relación, debe determinarse los honorarios, y para ello, como viene de decirse, el Tribunal, en el caso, entiende, como se dijera que se debe acudir a las disposiciones del Arancel del SAU y por tanto se comparte parcialmente, la solución dada en el primer grado y a la correcta valoración de la prueba realizada, fundamentalmente en lo que tiene relación con el intercambio de mail entre las partes a lo largo del tiempo (Considerando II fs. 2540/2548) al que corresponde remitirse en aras de la brevedad.

Corresponde estar a los términos de la pericia que cuya impugnación fue correctamente desestimada en el primer grado (fs. 2552), el perito presentó fundado informe, concurrió a la audiencia correspondiente en la cual, con las garantías del debido proceso, ?defendió? durante más de cuarenta minutos el alcance y sus conclusiones de forma tal de llevar a términos comprensibles y cuantificables los honorarios generados a lo largo de varios años. Proyectos distintos que salen de lo que es la llamada ?costumbre? y por tanto las conclusiones de la pericia y su fundamentación resulta razonable, fundada y abarcativa de lo realmente trabajado por el actor. Los criterios de cálculos no merecen objeción y en definitiva, el Tribunal no encuentra motivos serios para apartarse (artículo 184 CGP).

Y respecto de los obligados, claramente, a juicio del Tribunal, en el caso, los honorarios profesionales son debidos por cada una de las personas jurídicas que llevaron a cabo o llevarían a cabo los proyectos de los respectivos complejos de viviendas quienes naturalmente son las obligadas al pago de los honorarios de





Cagnoli como se analizará posteriormente.

De la pericia del arquitecto Sancho surgen los montos que le corresponde percibir como honorarios por los trabajos realizados por el actor los cuales, se reitera, se entienden razonables teniendo en cuenta la reputación del estudio, tiempo trabajado y cantidad de proyectos realizados como viene de señalarse en forma precedente. Sin embargo y sin perjuicio de lo dicho, asiste razón al agravio de la demandada en el sentido que de los montos de los honorarios deberán ser descontadas las sumas ya entregadas a cuenta a tales efectos por así corresponder lo que se realizará por la vía del artículo 378 CGP.

5) De los agravios del demandado por la condena solidaria.

Los demandados se agravieron por cuanto en la recurrida se condenó en forma solidaria al Conjunto económico cuando ello en puridad no correspondía ya que, como bien se señaló en el primer grado, no se actuó con fraude que avalara tal decisión. A juicio del Tribunal, asiste razón a la recurrente en el punto ya que como se señalara en forma reiterada la existencia de un grupo o conjunto económico no es, en principio, ilícito permite fundar una condena solidaria. Debe recordarse, tal como lo señaló en forma reciente el Tribunal (sentencia 35/2020 en BJJ) que *el conjuntoeconómico responde más a una realidad económica que jurídica y refiere a cuando dos empresas o un grupo de empresas o personas físicas y empresas independientes están vinculadas en un todo complejo, pero integral, porque responden a un mismo interés (cfe. SCJ, Sentencia nro. 57/2004; LJU, caso 15.808; Plá Rodríguez, Américo en ?Sobre el Alcance de la Noción de ConjuntoEconómico? en Revista Judicatura No. 36, noviembre 1993, págs. 11-23).-La doctrina y jurisprudencia han mencionado indicios cuya identificación permite determinar la existencia de un grupo de empresas o conjuntoeconómico, entre éstos, se ubican: la*





*existencia de una dirección común o unificada, la existencia de pluralidad de sujetos de derecho, elevado grado de comunicación entre los patrimonios de las empresas, la actuación conjunta de las empresas. Asimismo, la doctrina y jurisprudencia son contestes en admitir la integración del conjunto económico con personas físicas, en cuanto se verifiquen estos dos requisitos: (a) la existencia de una pluralidad de empresas; y (b) la persona física se constituya en el verdadero centro de influencia y dominación de las empresas (cfe. Castello, Alejandro en ?Grupo de Empresas y Derecho del Trabajo?, págs. 175-180; LJU, Suma 135064).*

El Tribunal no advierte que se haya configurado ninguna conducta desajustada a derecho , ya que el fin para el cual fueron constituidas las sociedades es lícito (ley 19.795 y decretos reglamentarios), no se ha probado ningún abuso de facultades, dolo o culpa grave por lo que nada justifica lo fallado en el primer grado respecto de la inoponibilidad de las personas jurídicas o condena solidaria. Debe recordarse que tal elemento es el constitutivo previsto para el caso de la responsabilidad civil solidaria por daños y perjuicios de los directores o administradores de las sociedades anónimas frente a terceros por el artículo 391 de la Ley 16.060 y en el caso no se configura.

Eso lleva a revocar la recurrida parcialmente en cuanto admitió la existencia de un conjunto económico y dispuso la condena solidaria respectiva de todos sus integrantes.

Los obligados al pago no pueden ser más que las sociedades que llevaban adelante los respectivos proyectos y no otros, en lo que hace a CASAS URU debe señalarse que no fue demandada y cuanto al Sr. Sebastián Sommer que demandado a título personal por lo que viene de señalarse su condena no procede. Sommer no fue más que un interlocutor por parte de las sociedades demandadas pero no se obligó





respecto del actor a título personal (o por lo menos no se probó tal extremo) y por tanto se declarará la falta de legitimación pasiva.

En suma, se mantendrá la condena respecto de las sociedades MULERY S.A, BIRSOUN S.A., LISFELY S.A., VIDKEN INTERNATIONAL S.A., TECNOVORK S.A. (en calidad de fiduciaria del fideicomiso Aires de El Pinar), NURWOLY S.A. las cuales deberán abonar los honorarios profesionales del actor correspondientes a los proyectos que corresponden a las mencionadas sociedades conforme los montos establecidos en el cuadro realizado en la pericia del Arquitecto Sancho ( fs. 1953 ) con descuento de las sumas percibidas a cuenta durante el transcurso de la relación todo lo cual se diferirá a la vía del artículo 378 CGP y en los mismos términos respecto del IVA e interés legal ya que no hubo agravio al respecto.

6) De los agravios por la desestimación de la reconvencción .

La recurrida desestimó la reconvencción por entender que no resulta posible concluir en la existencia de incumplimiento de obligación alguna de cargo del actor porque se desconoce el alcance consensual del acuerdo celebrado entre los litigantes tanto como proyectista y/o director de obra (Considerando VIII.3.3 fs. 2572).

La recurrente se agravió por entender que se ha probado que el actor incumplió con sus obligaciones como proyectista y director de obra ( fs. 2648 y siguientes ) . El Tribunal considera que le asiste razón en la medida que no fue controvertido de que Cagnoli se desempeñó como arquitecto proyectista y director de obras en Complejos habitacionales de ?Aires de Jacarandá? en ciudad de Paysandú y en ?Barrio Laureles? de la ciudad de Salto.

También, considera el Tribunal que fue probado que las viviendas tuvieron y aún





continúan (o por lo menos al momento de diligenciarse la prueba) con problemas y múltiples denuncias problemas. Denuncias que fueron durante su construcción y una vez habitadas que generaron daños que deberán ser cuantificados en la instancia procesal a la que se remitirán la liquidación. En tal sentido pueden señalarse problemas relacionados con: (a) el proyecto de techo continuado sin cortafuegos que llevó a que no contara con la habilitación de Bomberos y por tanto debió ser rehecho; (b) errada colocación de puertas y puertas interiores en el lugar de puerta exterior que llevaron a que se deterioraran y tuvieron que ser todas sustituidas y colocadas nuevas; (c) graseras en terrazas que en días de lluvia provocaban filtración a las viviendas de abajo; (d) fisuras importantes en las unidades; (e) filtración de agua por errada impermeabilización; (f) no previsión en proyecto de colocación de aires acondicionado ni de rejas.

En su defensa, el actor Cagnoli alegó que Sebastián Sommer no le dijo a él como arquitecto que previera aires acondicionados en litoral donde es notorio que en verano supera los 40°C, idéntica explicación ensayó respecto de las rejas. Sostuvo que las puertas las eligió contratista Cujó y que el arquitecto director de obras es argentino y no controla materiales. La defensa ensayada por el actor, a juicio del Tribunal, no resulta de recibo, máxime proveniente de un profesional de la trayectoria, experiencia y prestigio como la del actor. Era su función como el arquitecto director de obras y proyectista resolver y/o advertir las falencias a la postre sucedidas, no se considera excusa la elección de otros materiales menos cuantiosos a los recomendados si estos no iban a cumplir adecuadamente el cometido teniendo en cuenta el/los proyectos y entorno en el cual se llevarían a cabo.

Se comparte con el demandado recurrente ( que cita jurisprudencia de éste Tribunal





- sentencias nro. 258/2012 - fs. 2657 vto. y 2658) que los hechos demostraron que la frecuencia de concurrencia del actor a las obras llevaron a que no se impartieran en tiempo las directrices necesarias para evitar errores en la ejecución de las obras.

En efecto, si bien, la parte actora en algún momento alegó que efectuó observaciones al contratista, fue probado que fue muy pocas veces a dichas obras (en tal sentido basta remitirse a las repuestas de oficios de Corporación Vial y Hoteles y declaración de testigos) y que de todas formas, más allá de la asiduidad o no, lo cierto es que los defectos en la ejecución sucedieron.

Como consecuencia de los errores de proyecto demoró se la habilitación de bomberos y con ello la posibilidad de escrituración de las unidades.

Respecto de esta pretensión (reconvencional) se realizaron en autos dos peritajes: el primero (1) por parte de la Arquitecto Rossana Pacífico Pieri (fs. 2011 en adelante) que de estar a sus conclusiones se puede inferir que se atribuyó error en proyectos, dirección de obra y también a la ejecución. El peritaje fue impugnado por la reconviniendo y se produjo en autos el segundo (2) a cargo de la Arq Laura Pazos Zanotta (fs. 2413 y sgtes). De esta última pericia se concluye en líneas generales que existió fallas en la ejecución de la obra y en el control de la misma.

El Tribunal entiende que de la apreciación de los peritajes producidos en autos resulta que existió error en la ejecución de la obra y en la fiscalización o control de su ejecución. Esta última tarea fue precisamente la que correspondió por así haberse obligado el actor en tanto arquitecto-director de obra SANTIAGO CAGNOLI y no corresponde desestimar su responsabilidad por no existir un acuerdo con alcances predeterminados.





Ahora bien, corresponde determinar en que porcentaje concurrieron causalmente la contratista (CUJÓ) y el director de obra (CAGNOLI) y el Tribunal no advierte que haya sido debidamente establecido por los peritos en sus dictámenes . Sin embargo, a pesar de lo señalado y teniendo en cuenta que el control de la ejecución era de cargo del director de obra, no cabe duda que debe responder por ello el actor Cagnoli, pero no en su totalidad. A falta de elementos claros para determinar el grado de la responsabilidad que viene de señalarse, entiende el Tribunal que corresponde asignarle un 50% al actor en tanto el resto le correspondería a la empresa contratista que no fue demandada.

En suma, el Tribunal amparará parcialmente el agravio de la demandada y hará lugar a la pretensión de condena deducida en reconvención al pago del daño emergente constituidos por los gastos que supusieron a la parte demandada reparar los errores de Cagnoli en las viviendas denunciados a fecha de reconvención ya que no formuló pretensión de condena de futuro (esto, por los hechos nuevos que sobre esta cuestión sucesivamente aportó al juicio) lo que se liquidará por la vía del artículo art 378 CGP teniendo en cuenta que deberá responder por el 50%.

No hará lugar a las demás pretensiones reconvencionales acumuladas que tienen relación con la indemnización por afectación de la imagen de la parte demandada y daño moral ya que no se advierte diligenciada prueba que así lo avale.

7) Téngase presente que no se ha dado cabal cumplimiento de lo establecido en el artículo 185.4 CGP y lo establecido en el artículo 11 Acordada nro. 7812 respecto de las cuentas bancarias.

8) La doble impugnación, la correcta conducta de las litigantes en el grado y la existencia de puntos en debate que pueden considerarse juiciosamente opinables,





imponen que las costas y costos de la presente instancia deban sufragarse por su orden (arts. 56 [red. L. 19090] y 261 [red. L. 16699] CGP y 688 C. Civil).

Por los fundamentos expuestos y normas citadas, **el Tribunal,**

**FALLA:**

***Revócase parcialmente la recurrida en cuanto declaró la existencia de conjunto económico de las sociedades demandadas y el señor Sebasdtián Sommer a cuyo respecto se declara que carece de legitimación pasiva y revócase la condena solidaria dispuesta en el primer grado.***

***Revócase la condena a pagar la suma de U\$S 1.048.601 y en su lugar condenase a las sociedades demandadas MULERY S.A, BIRSOUN S.A., LISFELY S.A., VIDKEN INTERNATIONAL S.A., TECNOVORK S.A. (en calidad de fiduciaria del fideicomiso Aires de El Pinar), NURWOLY S.A. en la forma establecida en el Considerando 5) in fine con descuento de las sumas percibidas a cuenta todo lo cual se liquidará por la vía del artículo 378 CGP.***

***Revócase la recurrida en cuanto no hizo lugar a la demanda reconvenición la que se ampara conforme lo establecido en el Considerando 6) difiriéndose su liquidación a la vía del artículo 378 CGP.***

***Téngase presente lo establecido en el Considerando 7 ) a sus efectos.***

***Confirmásela en lo demás sin especial sanción en la instancia.***

***Notifíquese personalmente y oportunamente devuélvase con copia en la forma de estilo (honorarios fictos 15 BPC).***





REPUBLICA ORIENTAL  
DEL URUGUAY  
PODER JUDICIAL

**Dr. John Pérez Brignani**

**Ministro**

**Dr. Álvaro França**

**Ministro**

**Dra. Patricia Hernández**

**Ministra**



<https://validaciones.poderjudicial.gub.uy>

CVE: 11013323438DD0268E98