

Expte. 13-03896987-5-1 “BRECCIA RICARDO OMAR Y OTS. EN J° 257763-54514 “BRECCIA RICARDO OMAR Y OTS. C/ LOTES URQUIZA SA Y OTS. P/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO” P/ REC. EXT.”

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Los actores interponen Recurso Extraordinario de Provincial contra la sentencia dictada por la Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil en los autos N° 257763-54514 “*BRECCIA RICARDO OMAR Y OTS. C/ LOTES URQUIZA SA Y OTS. P/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO*”

I.- ANTECEDENTES:

La Cámara de Apelaciones resuelve rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 457/60, y acoger el recurso de apelación interpuesto por la demandada Lotes de Urquiza S.A. a fs. 462. En consecuencia, se rechaza la demanda deducida por los Sres. Ricardo Omar Breccia, Betsabé Fernanda Masselos, Walter Daniel Ferrara, Marcelo Carlos Martini y José Antonio Vargas Rodríguez a fs. 41/47 y su ampliación de fs. 57 contra Lotes Urquiza S.A.

II.- AGRAVIOS:

Se agravia el recurrente en el entendimiento de que la sentencia es arbitraria y violatoria de las garantías del debido proceso y la propiedad, omitiendo los requisitos y formas indispensables establecidos por la Const. Provincial, e interpretando erróneamente las normas aplicables al presente caso.

En efecto, sostiene que la Cámara omite que su parte en el recurso de la apelación se agravió respecto de la legitimación, en cuanto se ha vulnerado la congruencia procesal porque modifica los términos de la traba de la litis, de oficio no era analizable tal defensa.

Explica que el juez de grado rechaza la demanda porque entiende que la legitimación activa le correspondía al consorcio de propietario, lo que nunca fue si quiera planteado por la contraria; y la Cámara modifica ello, sosteniendo

que debió irse por la vía societaria. Así se vulnera el principio de congruencia, excediendo los términos de la litis. Entiende que el análisis de oficio, sólo podría ser respecto si actores y demandados suscribieron o no los contratos de compraventa invocados.

Alega que su parte compró un lote y desarrollo urbanístico, no comprendiendo cómo puede ser que ahora no tenga derecho a reclamar las obligaciones que le prometieron. Se reclama el cumplimiento de lo pactado en el contrato, y no que se arreglen bienes por algún desperfecto. Los presentes autos no versan respecto de la administración de bienes comunes, que pueda ser tarea del consorcio o la sociedad.

En cuanto a la 8va clausula, sostiene que la Cámara falló extrapetita, ya que la demandada no se agravió de la nulidad de todas las escritura, ni respecto de daño moral concedido por el juez de grado.

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario interpuesto debe ser admitido.

IV.- En primer lugar, cabe destacar que, a diferencia de lo sostenido por el recurrente, la Cámara tiene facultades suficientes para analizar la legitimación procesal tanto activa como pasiva de oficio.

Al respecto, V.E. tiene dicho que: *“Es deber del Tribunal analizar la legitimación de los litigantes y debe hacerlo aún de oficio, e independientemente de los argumentos invocados por las partes, ya que ella configura un requisito indispensable, cuya falta de acreditación impide la procedencia de la acción.”* (Expte.: 13037256948 - PAGANO LUCIA BEATRIZ EN J° 89191 / 51596 PAGANO LUCIA BEATRIZ C/SUCESORES DE CAMPILLAY SIXTO FREDES Y OTS. S/ESCRITURACION P/ RECURSO EXT.DE INCONSTITUCIONALIDAD” de fecha: 27/05/2016)

Ahora bien, yerra la Cámara al sostener que son los propios actores en su carácter de miembros de la persona jurídica administradora del barrio, los que pueden reclamar los perjuicios causados sobre los bienes comunes tal como acertadamente expuso el decisorio en crisis.

En efecto, analizadas las constancias de la causa, se advierte que el objeto de los presentes es el cumplimiento del contrato que celebró cada uno de los actores con los demandados. Se reclama al proveedor las obligaciones a las que se comprometió.

Tal como sostiene el recurrente, el presente no versa respecto de daños y perjuicios de los bienes comunes, sino que se celebró una compraventa, y la parte compradora viene a reclamar el cumplimiento cabal de lo

pactado. Por lo cual, se estima que goza de legitimación procesal, correspondiendo la admisión de dicho agravio.

Cabe destacar, que nos encontramos frente a una relación de consumo, y que ello no es materia de controversia entre las partes (Ley 24.240)

Le asiste razón al recurrente, asimismo, en su agravio relativo a la legitimación pasiva. Al respecto, ha de estarse a lo normado por el art. 40 de la LDC, que en el caso de daños al consumidor que resultaren del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, consagra una responsabilidad solidaria y extensiva a toda la cadena de proveedores.

En cuanto a la cláusula octava se estima que acierta el recurrente, correspondiendo declarar la nulidad de la misma. (art. 988 CCyCN) Por cuanto, la misma contradice la publicidad, resultando abusiva y por tanto ineficaz.

Nótese, que la publicidad forma parte de la contratación, y como tal fue tenida en cuenta por los compradores al momento de la adquisición del inmueble.

Tratándose de una cláusula que dispone una ventaja desproporcionada para el proveedor al otorgarle la facultad de modificar unilateralmente el destino del espacio, es abusiva de conformidad con lo normado por el art. 1119 CCyCN que dispone que: *“es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor.”*

V.- Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que habría que admitir el recurso extraordinario provincial.

Despacho, 27 de agosto de 2021.-



Dr. HECTOR PRIGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General