



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

223
C-118906-2

“Viviendas 18 de Julio Sociedad
Civil c/ Rubí, Eduardo s/
Desalojo por Falta de Pago”
C. 118.906

Suprema Corte de Justicia:

I.- Llegan en vista las presentes actuaciones, en virtud de lo dispuesto por V.E. a fs. 344, con fundamento en el carácter de fiscal de la ley que le confiere al Ministerio Público que represento, el artículo 52 de la ley 24.240, esgrimida por el impugnante en respaldo de su oposición.

En autos, pese a la gravitación del derecho del consumidor invocado expresamente por el demandado, no se ha dado hasta esta oportunidad la debida intervención que prevé dicho cuerpo normativo. Esta circunstancia, por sí sola, justificaría la anulación de todo lo hasta aquí actuado. Sin embargo, como habrá de exponerse a continuación, procederé a emitir el dictamen requerido en los términos del art. 283 del C.P.C.C.B.A., no sin antes formular una serie de consideraciones que estimo pertinentes, en orden a la especial naturaleza de los derechos controvertidos en estas actuaciones.

En efecto, cabe destacar que la presente litis tiene por objeto un derecho constitucional y convencionalmente garantizado, cuya protección compete al Estado, incluso en cuanto a su eficacia horizontal, esto es: su vigencia en las relaciones entre particulares, como resulta ser el caso de autos. En este sentido, la protección del acceso a una vivienda digna (arts. 14 bis de la CN, 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y 11 del PIDESC), aunada a la tutela preferente que merecen los consumidores en las relaciones de esta particular naturaleza (art. 42 CN) imponen un análisis integral de las circunstancias fácticas que rodean la controversia, de manera que se arribe a una solución que permita componer los intereses en juego.

II.- Como surge de las constancias de la causa, el caso presenta aristas propias de un conflicto que no puede ser visto de manera aislada. Ello

resulta así, sin perjuicio de lo dispuesto por V.E. en su resolución de fs. 348/349, en la que más allá del requerimiento formulado a fs. 345/347 por este Ministerio Público, se terminó por ordenar el desglose del escrito presentado por la Clínica de Derecho del Consumidor de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la UNLP, invocando el carácter de *amicus curiae*, sin que ello importe -según mi apreciación- soslayar la trascendencia colectiva implicada. En particular, por la grave afectación del derecho a la vivienda que se replica con idénticos sesgos respecto de varios asociados al Complejo Habitacional Viviendas 18 de Julio, I y II Etapa, de la ciudad de La Plata, circunstancia a la que se agrega que entre los diversos juicios conexos a la temática que aquí se debate se encuentra en trámite uno que tiene por objeto la nulidad de algunas de las cláusulas contractuales que vinculan a las diversas partes del contrato asociativo que rige la relación jurídica implicada en la especie (Expte. 30.147, "Guerra, Carlos y ot. c/ Viviendas 18 de Julio, II etapa Sociedad Civil s/ nulidad de cláusulas contractuales", radicado ante el juzgado en lo Civil y Comercial N°23 de esta ciudad), que se encuentra en línea con la revisión integral del contrato puesta en tela de juicio en el marco de la reconvenición oportunamente deducida en estos obrados.

Es por ello que en el entendimiento de que este litigio encierra caracteres que trascienden el conflicto individual y que el contrato de adhesión que vincula a las partes en una suerte de círculo de ahorro y construcción, es único y común para todos los asociados, estimo que la referida existencia de un proceso pendiente sobre anulación de cláusulas contractuales, pone al descubierto una suerte de litispendencia que aunque no presenta *a priori* la triple identidad clásica, no puede ser soslayada como un elemento que integra la realidad subyacente al conflicto sobre el que se debe resolver.

Por otra parte, tal como lo ha expresado el demandado en su pieza recursiva, las cláusulas que aquí se han invocado como sustento de la pretensión de desahucio que gozara de acogida favorable, han sido igualmente impugnadas por abusivas en sede administrativa, dando con ello



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118906-2

origen a la intervención de la Sociedad accionante por parte de la Inspección General de Justicia (Expediente IGJ N° 55.113 caratulado: "Viviendas 18 de Julio – Etapa II. Sociedad Civil s/ denuncia: Dozo e Manazza, Cecilia y ot.", cuya resolución obra agregada a fs. 23/28). Ello, como consecuencia de la medida cautelar iniciada por la propia IGJ ante el fuero federal. Y dicho planteo, no obstante no ser objeto concreto de las pretensiones de esta litis, constituye sin embargo una cuestión de orden público subyacente, que es de la competencia de este Ministerio Público resguardar.

Cabe observar además, que la propia IGJ interviniente ha entendido que el aspecto esencial de la relación contractual estaba dado por la captación del ahorro de los adherentes por parte de la sociedad, quien administraba el fondo común de ahorro y préstamo integrado por los aportes de todos los socios. Y que concluyó luego del análisis del caso, que correspondía evitar la continuidad de una administración sin control ni supervisión alguna previa y concomitante a su desarrollo, que a la luz de las denuncias que motivaran su intervención, daba pautas de deficiencias, más allá de la falta de cumplimiento de normas inexorables, en referencia a la ausencia de autorización previa por el ente de control.

Fue precisamente dicha circunstancia la que condujo a dicha entidad a ocurrir a la justicia en resguardo del interés de los ahorristas, solicitando la intervención de la sociedad, disponiendo la liquidación de la operatoria irregular del modo que mejor conviniera a los afectados y evitando que siguiera convocándose a terceros en general a una forma de ahorro e inversión *a priori* no autorizada (véase fs. 26).

Es por todo lo hasta aquí señalado, y más allá de la apuntada gravedad de la omisión de dar intervención a este Ministerio Público en las instancias anteriores, que se ha ponderado que la anulación de todo lo actuado en este expediente sólo provocaría a la parte que el Derecho tutela, mayores inconvenientes e incertezas, tornando inútil la intervención jurisdiccional con violación de la mentada garantía de la tutela judicial efectiva. Garantía esta última que, en atención a los derechos involucrados -derecho a la vivienda y

tutela de los consumidores-, impone una consideración reforzada de su contenido.

Las razones expuestas junto con la consideración del principio de economía procesal, mueven a esta Procuración a dictaminar formulando consideraciones que se desligarán de cualquier tipo de formalismo, en procura de reencauzar en esta instancia el trámite del proceso, en la inteligencia de que V.E. sabrá estimar la gravedad del caso y la importancia de flexibilizar las formas ante las particulares circunstancias destacadas.

III.- La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata resolvió a fs. 282/287, confirmar la sentencia de primera instancia que, a su turno, había rechazado la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado y hecho lugar a la pretensión de desalojo entablada por Viviendas 18 de Julio Etapa II Sociedad Civil contra Eduardo César Rubí, condenándolo consecuentemente a reintegrar el inmueble sito en calle 85 bis entre 8 y 9 bis, casa N°26 del Complejo habitacional aludido, en el plazo de 10 días, desde que quedara firme dicho resolutorio, bajo apercibimiento de recurrir al auxilio de la fuerza pública.

Para así decidir tuvo en consideración los agravios relativos a la alegada falta de legitimación activa. Estimó que la representación invocada por el interventor de la sociedad accionante se encontraba acreditada toda vez que provenía de una disposición judicial del fuero federal, consentida en aquel foro y cuyo debate no podía reabrirse en dicha instancia. Luego sostuvo que era inoportuna la defensa traída por el apelante, concerniente al procedimiento de exclusión de un socio conforme el Estatuto societario, toda vez que alegada esta cuestión recién en ocasión de expresar agravios no había sido articulada oportunamente en la etapa constitutiva del proceso. Citó en respaldo doctrina legal de V.E. así como las previsiones contenidas en los artículos 163 inc. 6°, 164 y 266 del C.P.C.C.B.A.

El magistrado ponente abordó asimismo el agravio relativo a la procedencia de la pretensión de desalojo vinculado a la invocada posesión del demandado. Arguyó en este sentido que la mera invocación de derechos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118906-2

posesorios sobre una cosa no significaba que la vía del desalojo pudiera quedar agotada. Adunó a ello que en autos no había prueba eficiente que permitiera tomar por cierta, o al menos verosímil, la posibilidad de la posesión esgrimida.

En respuesta al agravio relativo a la cantidad de cuotas abonadas, al carácter de tenedor precario asignado al demandado y al tenor abusivo de la cláusula séptima del contrato asociativo base de la acción, el sentenciante sostuvo que conforme lo pactado, el demandado no podía desconocer que el cumplimiento de sus obligaciones no se agotaba únicamente con el pago de las 120 cuotas originarias, sino que podía resultar otro precio o plazo conforme los gastos necesarios hasta terminar íntegramente la construcción de todo el complejo de viviendas y su ulterior escrituración. De allí, que estimando acreditado que el accionado adeudaba 41 cuotas a partir de la certificación contable adjunta como prueba documental por la parte actora, sin elementos de valoración que revirtieran la conclusión antedicha, debía avalarse la corrección de la sentencia de origen. De este modo, de manera implícita, confirmó igualmente el rechazo de la reconvención que el magistrado de primera instancia había desestimado, argumentando que contrariamente a lo señalado por el recurrente, el plazo de las obligaciones asumidas era cierto y suspensivo, por cuanto difería el momento del otorgamiento de la escritura al cumplimiento de una serie de recaudos previos.

IV.- Contra dicha resolución, se alza el demandado quien a través de su letrado apoderado interpone el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que obra agregado a fs. 291/295.

Alega que la sentencia de la Alzada ha incurrido en el vicio de absurdo que habilita la revisión en esta sede extraordinaria de los elementos fácticos de la litis. Además, invoca la violación de los artículos 224 del C.P.C.C.B.A., la ley 24.240, los artículos 1648, 1755 y cctes. del Código Civil.

Argumenta que la sentencia resuelve formalmente, con la mera

consideración de las constancias documentales agregadas por el actor, sin ponderar la realidad fáctica que subyace la controversia y que estima ha quedado expuesta en el expediente. En tal sentido, sostiene que las cláusulas del Estatuto que establecen el carácter de "tenedor precario" de los socios adherentes que hayan recibido una vivienda en adjudicación, ha sido denunciada como abusiva por dejarlos desprotegidos, denuncia que generó la oportuna intervención de la IGJ.

La realidad que invoca el recurrente consiste en que en el caso no hay socios locadores, sino socios adherentes que habían aceptado una oferta para obtener la propiedad de los bienes que con sus aportes se irían construyendo, situación que descarta el *status* de tenedores precarios formalmente atribuido por el Estatuto a los adjudicatarios.

En el mismo sentido, cuestiona que en la causa no se haya acompañado por la accionante una liquidación de la deuda exigible, vulnerándose así el derecho a la información veraz, conforme la norma de tutela del consumidor ordena. Critica igualmente que no se haya valorado por el *a quo* el carácter abusivo de algunas de las cláusulas contractuales y que después de doce años de la designación del Interventor por parte de la justicia federal, no se haya procedido a la fijación de un plazo para el cumplimiento de las obligaciones pendientes. Añade que tampoco el procedimiento de su exclusión de la sociedad fue el adecuado, toda vez que al decidirse su apartamiento debió procederse al reintegro de las cuotas por él abonadas hasta entonces (Anexo de la Resolución 8/82 de la IGJ y ley 24.240).

V.- Como adelanté al comenzar el presente dictamen, el recurso merece acogida y corresponde que V.E. ejerza jurisdicción positiva sobre la presente controversia a fin de dar a los litigantes -en particular, a quien ve controvertido su derecho constitucional a la vivienda- una respuesta efectiva que ponga en vigencia además, la protección de los consumidores que con aplicación inmediata provee el ordenamiento civil y comercial de la Nación en su art. 7º, *in fine*.

Asiste razón al recurrente en cuanto argumenta que el decisorio ha



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118906-2

incurrido en un exceso de formalismo al ponderar las constancias de la causa, limitando su análisis a una interpretación literal de las piezas documentales que instrumentan la relación habida entre las partes en litigio. Esto así, sin considerar todos los elementos reunidos en la causa y que ya han sido referenciados anteriormente, como la denuncia ante la IGJ que generó la remoción de los administradores y la intervención de la sociedad, los reclamos conexos relativos al carácter abusivo de las cláusulas contractuales en análisis y la afectación del derecho a la vivienda del demandado, así como la pluralidad de reclamos homogéneos, entre otros.

En este sentido, vale recordar las palabras de la Corte Suprema Nacional cuando dejó establecida la doctrina fundamental para nuestro Derecho, que establece que: *“Hacer justicia, misión específica de los magistrados, no importa otra cosa que la recta determinación de lo justo in concreto; y ello sólo se puede lograr ejerciendo la virtud de la prudencia animada con vivo espíritu de justicia en la realización efectiva del derecho en las situaciones reales que se le presentan, lo que exige conjugar los principios enunciados en la ley con los elementos fácticos del caso, cuyo consciente desconocimiento no se compadece con la misión de administrar justicia.”* (Oilher, Juan Carlos c/ Arenillas, Oscar Norberto, Fallos 302: 1611).

Sobre este piso de marcha advierto que la conclusión impugnada, no evidencia una derivación razonada de las constancias de hecho comprobadas de la causa, estándar que se impone a los efectos de estimar la corrección de un pronunciamiento definitivo, en tanto decisión “razonablemente fundada” (artículo 3° del CCyC y doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa “Colalillo”, Fallos 238:550). Esta circunstancia amerita casar la sentencia en crisis, abriendo la competencia positiva de V.E.

En efecto, una prudente lectura del Estatuto que vinculara a las partes involucradas en la especie permite inferir que quien se incorporaba a la sociedad como socio adherente lo hacía con el ánimo de contribuir a la construcción solidaria de viviendas pero sabiendo que el fin último de dicha

operatoria, sería la obtención de un título perfecto sobre aquella que en definitiva le fuera adjudicada.

No se discute en autos que las cuotas pudieran haber sido superiores a las 120 que aparecen expresamente indicadas en el Estatuto constitutivo. Se objeta en cambio, que la condición allí estipulada (continuación del pago hasta el final de la construcción del conjunto de viviendas, sin ninguna otra especificación) resulta demasiado abierta al punto de convertirla en una obligación de plazo indeterminado (planteo que constituyó el objeto de la reconvención). Esta circunstancia, que colocaba en cabeza de los administradores una potestad cuyo ejercicio fue denunciado ante la autoridad de contralor correspondiente, justificó la intervención de la sociedad y la remoción de los originariamente designados, como consecuencia de las irregularidades allí ponderadas. Esta crítica fundamental sobre la modalidad contractual, fue objeto de valoración por la autoridad administrativa pertinente, quien además recogió en su dictamen la gravedad del caso por involucrar el derecho a gozar de una vivienda digna (fs. 26).

Sin embargo, las resoluciones adoptadas en la causa por los magistrados de las instancias anteriores no dan cuenta en ningún momento de la gravedad de las circunstancias de hecho referidas, plasmadas en tales piezas, haciendo alusión a las actuaciones iniciadas en la sede federal al sólo efecto de ponderar la legitimación activa oportunamente cuestionada, con una mirada formalista, recortada del resto de las cuestiones sustanciales subyacentes en la problemática implicada, que fueran oportunamente planteadas por el legitimado pasivo de la acción.

Es por ello que estimo que el pronunciamiento impugnado resuelve el caso con un exceso de formalismo que evidencia un desprecio por las particulares circunstancias de la causa, las que imponían justamente una solución diversa de la adoptada, comprometida con las garantías constitucionales involucradas (arts. 14 bis Const. Nac. y 15 Const. Pcial.). Es que del análisis prudente del Estatuto y de la interpretación que de él ha efectuado oportunamente la IGJ, surgen elementos bastantes para estimar que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-118906-2

en autos era presumible, al menos *prima facie*, el *animus domini* en cabeza del demandado.

En consonancia con el criterio señalado, se hubo expedido oportunamente la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata al dictar sentencia en los autos caratulados "Viviendas 18 de Julio Sociedad Civil c/ Del Carmen, Mario s/ Desalojo" (causa C. 118.196), donde estimó que la interpretación del contrato asociativo celebrado por las partes del proceso debía ir más allá del *nomen iuris* literalmente empleado, desentrañando el verdadero objeto del negocio jurídico en cuestión. Y fue precisamente dicha premisa la que la condujo a sostener, conforme la doctrina legal de V.E. que citó (S.C.B.A., causa Ac. 56.924, sent. del 30-VIII-1996), que el desalojo no era la vía procesal pertinente para resolver la contienda suscitada. Y si bien, dicho pronunciamiento se encuentra impugnado por la entidad social demandante a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido en su contra, cuya vista también me fuera conferida por V.E. en dichas actuaciones, estimo -tal como resulta del dictamen que en la fecha igualmente suscribo- que el remedio extraordinario intentado por la accionante no debería prosperar.

A la misma conclusión se puede arribar a partir de lo normado por el artículo 1095 del nuevo Código Civil y Comercial, el que resulta de aplicación al caso en atención a lo previsto en el artículo 7° *in fine* del mismo cuerpo sustantivo. Esta norma establece que el contrato de consumo debe ser interpretado en el sentido más favorable para el consumidor. Añadiendo que en caso de duda sobre los alcances de la obligación se deberá adoptar la interpretación que resulte menos gravosa para aquél.

Las razones hasta aquí expuestas resultan suficientes, según mi apreciación, como para repeler el desalojo intentado, pues en consonancia con la opinión vertida por las magistradas intervinientes en el similar proceso mencionado párrafos arriba, el *status* de tenedor precario que las cláusulas contractuales asignan a los adherentes del sistema que resulten adjudicatarios

de las unidades construidas no se condice con la vocación de propietario de quienes suscriben un contrato que persigue, en última instancia, la adquisición de un inmueble con destino a vivienda. Empleando las palabras utilizadas en aquel pronunciamiento que comparto, la tenencia precaria a la que se alude en el contrato base de la acción "*es en verdad un rótulo que no coincide con la real intención del acuerdo de voluntades instrumentado*".

Sin embargo, limitarse a repeler la acción de desalojo por dicha circunstancia no sería suficiente para poner fin a la presente controversia, en tanto pospone la definitiva composición de la litis. En este sentido, por imperativo derivado de la garantía de la tutela judicial efectiva (arts. 15 de la Constitución Provincial y 8 y 25 de la CADH), se torna necesario arbitrar las medidas para que la jurisdicción provea a los justiciables de una respuesta útil, oportuna y efectiva.

Y en ese cometido estimo apropiado volver sobre el planteo reconvenicional oportunamente articulado, pues la falta de determinación precisa acerca del momento en que habría de concluirse el objeto social y lograrse la mentada escrituración de las unidades adjudicadas se hace evidente. En efecto, tal como ya fuera señalado, dicha circunstancia queda condicionada a la conclusión de la construcción de todas las viviendas del plan, sin brindar mayores precisiones que aquella afirmación abierta de la que pende el continuo y sucesivo devengamiento de la obligación de pago impuesta casi *sine die* a los adquirentes.

Ello me conduce al convencimiento de que resulta necesario determinar un plazo en el que se puedan tener por cumplidas las prestaciones que el contrato asociativo de mención coloca en cabeza del demandado. No otra cosa dispuso la IGJ cuando estableció que debía procederse a la normalización de las operaciones pendientes, acordando para ello facultades y funciones de administración apropiadas al interventor judicial. Estas funciones parecen ser entonces aquellas que refieren a la conclusión de las obras y definitiva escrituración de las unidades y no el mero desalojo de quienes hasta el momento han resultado víctimas de una operatoria irregular



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

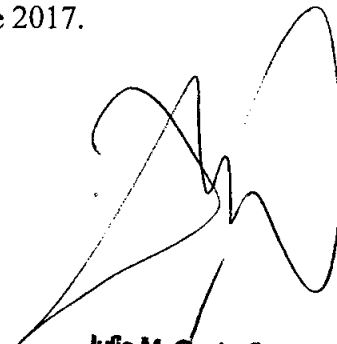
C-118906-2

y contraria a las garantías constitucionales aludidas (tutela del consumidor y del derecho a la vivienda).

En este sentido, resulta de aplicación el artículo 1100 del CCyC, que impone en el caso cumplir con el deber de informar al consumidor de forma cierta y detallada respecto de sus obligaciones pendientes. No se me escapa que esta labor requiere de una reconsideración integral del contrato y de las operaciones pendientes con relación a la edificación del barrio. Y si bien estimo que dichas cuestiones podrían haberse resuelto más fácilmente en el marco de una vía colectiva, el hecho de que no se la hubiera admitido (ver fs. 348 y vta.) no puede sin embargo entorpecer la solución de la controversia conforme los recaudos derivados de la suprema garantía de la tutela judicial efectiva, anteriormente aludida. Por lo que estimo que V.E. deberá arbitrar las medidas necesarias para concretar su operatividad en el caso en juzgamiento.

VI.- Con los argumentos hasta aquí expuestos, tengo entonces por contestada la vista conferida, reiterando que debería V.E. estimar el recurso en vista, revocar la sentencia en crisis y resolver positivamente la presente controversia en los términos del artículo 289 del C.P.C.C.B.A. y conforme los lineamientos precedentemente desarrollados.

La Plata, *16* de junio de 2017.



Julio M. Conte-Grand
Procurador General

