



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

C-124556-1

"O. P. H. y otro/a c/ B. A. I. s/ Nulidad de contrato".
C. 124.556

Suprema Corte de Justicia:

I. En el marco del juicio de nulidad de contrato iniciado por P. H. O. y C. K. I. contra A. I. B., la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Matanza revocó la sentencia dictada por la señora jueza de la instancia anterior que, a su turno -v. resol. de fecha 06-VIII-2020-, había rechazado la excepción de incompetencia, en razón del territorio, planteada por la parte demandada, con costas por su orden.

Como consecuencia de la decisión revocatoria adoptada, el tribunal de alzada declaró la incompetencia de la justicia local, ordenó el archivo de las actuaciones y determinó que las mismas se reinicien en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires por ante la justicia Nacional en lo Civil a la luz de la prórroga de jurisdicción contenida en la cláusula 14 del convenio de cesión suscripto por los contendientes (conf. arts. 1, 2 y 352 inc. "1" del CPCC), estableciendo las costas de ambas instancias a cargo de la actora en su calidad de vencida (v. sentencia electrónica de 29-X-2020).

Para así decidir, en lo que a los fines recursivos interesa destacar por ser materia de agravio, el órgano de apelación actuante consideró que el negocio jurídico por el cual la señora B. cedió todos los derechos y acciones que le correspondían sobre la carta oferta de compraventa de un lote de terreno baldío ubicado en el barrio, situado en la Provincia de Buenos Aires, suscripta oportunamente con la firma Quintama S.A., a favor de los legitimados activos, no configura un contrato de consumo por lo que debe prevalecer, en consecuencia, la voluntad de las partes en cuanto prorrogaron la competencia hacia la justicia de los tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agregó, que era carga de los accionantes acreditar la naturaleza jurídica de la relación en los términos invocados, lo que finalmente no aconteció, en tanto descartó que la intervención de una inmobiliaria en la venta, configure un elemento que lo incline a decidir en sentido opuesto al adelantado, pues se trata de una intermediación que se hace a base de comisión.

A continuación, citó el precedente “Cuevas”, emA.do de esa Suprema Corte, del cual extrajo la premisa de que éste: “(...) *emplaza al juez en la situación de Alizar, en cada proceso en particular, la eventual existencia de una relación sustancial de consumo. De allí que la respectiva competencia territorial queda sujeta en principio, al resultado de tal evaluación*”.

Desechado entonces el vínculo consumeril entre las partes, lo que en consecuencia sel ó la suerte adversa de la aplicación del art. 36 de ley 24.240, el *a quo* consideró operativa la cláusula “DECIMA CUARTA” del convenio de cesión en la que se fijó la competencia de la justicia Nacional en lo Civil.

II. Contra dicho pronunciamiento se alzaron los actores, con representación letrada, interponiendo recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley plasmado en la presentación electrónica de fecha 16-XI-2020, que fue denegado por el órgano de grado con sustento en la doble circunstancia de que la decisión impugnada no reviste carácter de definitiva y de que el valor del agravio no supera el monto previsto por el art. 278 del ordenamiento civil adjetivo (v. resol. de 24-XI-2020).

Frente a la decisión denegatoria adoptada, los accionantes dedujeron el recurso de queja previsto por el art. 292 del Código Procesal Civil y Comercial cuya procedencia declaró ese alto Tribunal que, consiguientemente, concedió la vía recursiva intentada por los quejosos a través de la resolución de fecha 11-III-2022 en la que también se sirvió conferirme vista de las actuaciones en los términos de lo prescripto por los arts. 52 de la ley 24.240 y 283 del ordenamiento civil adjetivo.

III. A los fines de responderla, estimo conveniente partir por enunciar, en ajustada síntesis, los argumentos en los que el recurrente funda la procedencia del intento revisor incoado para brindarles, luego, la respuesta que en derecho corresponde, según mi criterio.

Dirigido esencialmente a desmerecer el acierto de la solución arribada en torno a la interpretación del vínculo jurídico habido entre las partes, reprocha el impugnante al Tribunal que haya desechado de plano en esta instancia inaugural del proceso la configuración de una relación de consumo entre las partes, sobre la base de sostener que la decisión así adoptada resulta prematura, violatoria del principio de congruencia y absurda.



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

C-124556-1

Señala que el único argumento esgrimido por el órgano de apelación interviniente para fundar el progreso de la excepción de incompetencia planteada por la accionada reside en la supuesta orfandad probatoria que achaca incurrida por sus mandantes, afirmación que, según su ver, no se compadece con la plataforma fáctica descripta en el escrito constitutivo de la acción ni con las constancias objetivas obrantes de la causa, a la par que frustra en una instancia liminar del proceso la posibilidad de que sus representados consigan acreditar con mayor certeza la naturaleza consumeril del vínculo contractual que anuda a las partes en una etapa procesal posterior, con grave vulneración del principio del debido proceso que les asiste.

En ese sentido, refiere que de una simple lectura del contrato acompañado conjuntamente a la demanda, específicamente del contenido de la cláusula primera, surge que su objeto está encaminado a la promesa de enajenación de un lote que forma parte de un emprendimiento urbanístico denominado “...” y que la inmobiliaria interviniente, por encargo de la demandada, efectuó la difusión publicitaria a través de un afiche agregado al proceso como prueba documental. Destaca, a su vez, que la operación de venta se formalizó mediante la entrega de dinero en efectivo en el acto mismo de la suscripción en concepto de anticipo y pago a cuenta del precio convenido, pactándose que el saldo restante se pagaría en ochenta (80) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, ajustables semestralmente con la variación experimentada por el Índice de la Construcción Nivel General elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (v. cláusula segunda del contrato agregado al expediente).

Para finalizar su embate recursivo señala que el artículo 36 de la ley 24.240 expresamente indica que frente a una relación consumeril nacida como consecuencia de operaciones de venta en cuotas, podrá ser competente la jurisdicción otorgada por el domicilio del consumidor, a elección de éste, estando prohibido cualquier convenio de prórroga de jurisdicción que se desentienda de lo al í normado. Cita en su defensa doctrina legal de esa Suprema Corte que reputa vulnerada (causas C. 100.854, sent. de 21-IX-2011; B. 72.273, sent. de 24-IV-2013 y C. 117.930, sent. de 07-VIII-2013).

IV. En mi opinión, el remedio procesal sujeto a dictamen debe prosperar.

No es ocioso recordar que tal como lo ha venido sosteniendo inveterada doctrina de esa Suprema Corte la competencia se ha de determinar de acuerdo con la naturaleza de las pretensiones y exposición de los hechos que el actor concrete en su demanda y no por las defensas opuestas por el accionado (conf. S.C.B.A., causa Ac. 87.939, sent. del 8-III-2007), criterio que fuera también fijado reiteradamente por la Corte Suprema de la Nación (doct. Fallos 306:368; 310:2340; 318:2391; 320:2023; 326:3549).

En esa inteligencia surge del escrito introductorio del proceso que el señor P. O. O. y la señora C. K. I. tomaron conocimiento de la existencia de un lote en venta situado en el denominado barrio "...", Partido de Merlo, Provincia de Buenos Aires a través de la oferta pública dirigida a persona indeterminada difundida por la inmobiliaria "Impacto", División Urbanizaciones, domiciliada en Isidro Casanova, Provincia de Buenos Aires. Siguieron relatando en esa pieza inaugural del proceso que tras visitar el predio el día 2-V-2018 suscribieron un contrato de cesión de derechos con la aquí demandada, señora A. I. B., para la compra de dicho terreno -cuya identificación catastral consta en el convenio de mentas- con el propósito de constituir allí la futura sede del hogar familiar.

Continuaron la narración de los hechos señalando que entre las cláusulas predisuestas por la vendedora el contrato de cesión incluyó la décimo cuarta por medio de la cual se estableció que para todos los efectos que resulten del mencionado contrato la jurisdicción de los Tribunales de Primera Instancia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pese a que ambos legitimados activos constituyeron domicilio especial en la localidad de Vila Luzuriaga, Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires.

Pues bien, siguiendo la línea argumental de la protesta enderezada a descalificar la valoración desplegada por el sentenciante de grado en torno de la interpretación del escrito postulatorio de la acción y de la evaluación de las constancias documentales que lucen agregadas al expediente -contenido del convenio celebrado y folleto publicitario acompañados-, tengo para mí que la razón acompaña al recurrente desde que si bien los elementos de juicio de mención no autorizan, *per se*, a tener por fehacientemente acreditada la existencia de un contrato de consumo tampoco permiten descartarlo como, vicio de absurdo mediante, se concluyó en el pronunciamiento.



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

C-124556-1

En efecto, el relato efectuado por los legitimados activos en orden a las características, ubicación y destino del lote adquirido así como al medio de publicidad que los impulsó a celebrar la operación surge corroborado a través de las estipulaciones contenidas en el instrumento privado objeto de la acción cuya cláusula décimo segunda, vale resaltar, reza que: *“Al solo efecto de ayudar a la parte CESIONARIA en la construcción de su vivienda, la parte CEDENTE se compromete a entregar la parte CESIONARIA cinco mil (5.000) ladrillos comunes que serán depositados en el lote de terreno motivo del presente contrato de cesión de derechos”*, estipulación que se corresponde en un todo con el folleto de comercialización del lote en cuestión en el que se visualiza que la inmobiliaria Impacto, comercializadora de los lotes del barrio “...”, ofrece dentro de los beneficios por la adquisición de alguno de ellos, obtener de regalo 5.000 ladrillos.

Y si bien no se me escapa que la inmobiliaria de mención no fue demandada ni convocada a la presente litis en calidad de tercera, es lo cierto que el mensaje publicitario puede resultar un elemento determinante por el renombre o marca de quien lo emite, lo que genera en el destinatario una razonable expectativa de la seriedad, solvencia y profesionalismo de la operación entera, en mérito al rol y la trayectoria de la institución (WAJNTRAUB, Javier H.; La conexidad contractual en el derecho del consumidor, Revista de Derecho Privado y Comunitario 2007-2 "Contratos Conexos", Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007, pág. 231).

Por otra parte, no resulta ser un dato menor -a los efectos que aquí importan- la circunstancia de que la inmobiliaria Impacto de Carmelo V. Mastrogiovanni S.R.L. continúe vinculada a los contratantes en la actualidad recibiendo, en forma mensual, el pago de las ochenta (80) cuotas acordadas como saldo del precio total de venta (v. cláusula cuarta del convenio de cesión incorporado a la causa).

La concurrencia de las singulares circunstancias referenciadas que, como con acierto destaca el presentante, fueron expresamente señaladas en el libelo inicial a los fines de sustentar el juzgamiento de la acción a la luz del marco tuitivo y protectorio regulado por el régimen de defensa del consumidor y usuario, encuentran respaldo en las constancias documentales incorporadas, por el momento, al proceso y sirve, a mi modo de ver, para poner en entredicho la tajante y rotunda conclusión arribada por la alzada según la cual *“(...) todo*

aparenta, ante la falta de prueba en contrario por parte del actor, que se trata de una simple persona física que cede los derechos sobre un lote fuera de todo ámbito de consumo...", I evándola a desechar de plano la aplicación al caso de la normativa consumeril invocada, en un estadio precoz del proceso, con la consiguiente afectación de los derechos constitucionales de acceso a la justicia y defensa en juicio de los legitimados activos que se verían privados de incorporar, una vez reanudada la tramitación de la causa, otros elementos de convicción tendientes a ilustrar más certeramente la naturaleza consumeril que adjudican a la contratación celebrada con la accionada.

De conformidad pues a los lineamientos sentados en la doctrina legal que fluye del precedente "Cuevas" (C. 109.305, sent. de 1-IX-2010) en cuanto establecen que la competencia territorial queda, en principio, sujeta al resultado de la evaluación que encarga efectuar a los jueces, en cada proceso en particular, sobre la existencia o no de una relación subyacente de consumo, estimo que median, en la especie, ciertos elementos de juicio serios y justificados que permitirían subsumir, *prima facie*, el asunto controvertido en el ámbito de actuación propio de la Ley de Defensa de Usuarios y Consumidores.

En mérito de lo expuesto, tengo formada opinión acerca de que la tarea impugnatoria I evada a cabo por el presentante abastece con éxito la carga de poner en evidencia el error *in judicando* incurrido por el *a quo* en la interpretación de los hechos y probanzas de la causa y en la correlativa subsunción legal desentendiéndose de los principios que emA.n de los arts. 984 y sigtes. del Código Civil y Comercial de la Nación y de las disposiciones contenidas en los arts. 3, 7, 8 y concordantes de la ley 24.240.

Viene al caso recordar que ese alto Tribunal ha sostenido que tratándose de una relación de consumo el juzgador no debe efectuar sólo una interpretación posible de las cláusulas predisuestas, sino que por expreso mandato legal debe estar a aquél a que resulte más favorable a la parte más débil (conf. S.C.B.A. causa C. 91.452, sent. de 17-IX-2008) y precisamente en el o estriba, a mi modo de ver, la infracción normativa que, con razón, denuncia el recurrente.

V. Por las consideraciones vertidas y las concordantes volcadas por el señor Agente Fiscal en el dictamen presentado en el escrito electrónico de fecha 05-XI-2019 es mi



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

C-124556-1

opinión que corresponde hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido y así debería declararlo ese alto Tribunal, al momento de dictar sentencia.

La Plata, 11 de octubre de 2022.-

Digitally signed by
Dr. CONTE GRAND, JULIO
MARCELO
Procurador General de la
Suprema Corte de Justicia
PROCURACION GENERAL -
PROCURACION GENERAL
Procuracion General

11/10/2022 12:57:22

