

Datos del Expediente

Carátula: RAVANELLI VERONICA BEATRIZ Y OTROS C/ LAS HERAS 2381 S.A. S/ FIJACION PLAZO CUMPLIMIENTO OBLIGACION

Fecha inicio: 11/05/2017 **N° de Receptoría:** MP - 10890 - 2016 **N° de Expediente:** 163374

Estado: Fuera del Organismo

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 652

Sentencia - Nro. de Registro: 101

06/06/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRADA BAJO EL N° 101 (S) F° 652/655

EXPTE. N° 163374. Juzgado N° 8.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 6 días de junio de 2019, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: "**RAVANELLI VERONICA BEATRIZ Y OTROS C/ LAS HERAS 2381 S.A. S/ FIJACION PLAZO CUMPLIMIENTO OBLIGACION**" habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. NELIDA I. ZAMPINI y RUBEN D. GÉREZ .

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES:

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 545/546?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

I) El Sr. Juez de Primera Instancia resolvió desestimar la excepción de incompetencia, para lo cual analizó que en el vínculo jurídico entre las partes subyace una relación de consumo, y que por ello es aplicable el art. 36 de la ley 24240 en tanto fija la competencia judicial en la jurisdicción correspondiente al domicilio real del consumidor, en función de lo cual confirmó la radicación del pleito en la dependencia a su cargo.

Para resolver así, consideró que el argumento vertido por el excepcionante en torno a que los inmuebles objeto de escrituración no se encuentran ocupados por los compradores para excluir el caso de la tutela consumeril es improcedente porque dicha circunstancia no es un recaudo exigido por la ley.

II) Dicho pronunciamiento es apelado mediante escrito electrónico nro. 13745618 por la parte demandada, el cual fue concedido a fs. 550, y fundado por presentación electrónica nro. 15073126. La contraparte contestó a fs. 557/558.

III) El apelante funda su recurso argumentando que la norma aplicada por el *a quo* no es aplicable al caso porque a su entender no hay relación de consumo.

En tal sentido, apunta que es errónea la postura esbozada por el sentenciante al decir que el hecho de que los inmuebles sean o no ocupados por los compradores no es un recaudo exigido por la ley porque ello contradice lo dispuesto en el art. 1° de la ley 24240, que califica en rango de consumidor al adquirente de un bien para ser utilizado como destinatario final o en beneficio propio o de su grupo familiar.

Considera que los inmuebles nuevos para que sean reputados adquiridos por un consumidor deben estar destinados para vivienda del adquirente o su familia.

Al respecto, detalla que los propios actores han manifestado que si bien tienen la posesión de las unidades funcionales adquiridas, solo el Sr. Soldevia habita el inmueble, no así las Sras. Verónica Ravanelli y Patricia Elabos y el Sr. Roberto Converso, quienes denunciaron domicilios reales en otros lugares que no son los departamentos objeto del juicio.

Por otro lado observa que las partes pactaron la prórroga de competencia territorial a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y que el tema es puramente patrimonial.

IV) Pasaré a analizar los agravios planteados.

La temática de encuadre aquí debatida ya ha sido objeto de estudio en esta Sala y por ello considero oportuno reproducir los fundamentos dados en el expediente nro. 165098, RSD 110 del 26-6-2018 caratulada: "FORNILLO MARIA CLAUDIA Y OTRO/A C/ MARQUINEZ JUAN IGNACIO S/DAÑOS Y PERJUICIOS".

En el citado precedente sostuve (junto al Dr. Rubén Daniel Gérez) que si bien no se advierte en nuestro ordenamiento jurídico la existencia de una regulación específica en materia de "consumo inmobiliario" (esto es, cuanto nos encontramos frente a una operación jurídica cuyo objeto es un bien inmueble adquirido con un destino final), lo cierto es que, en el ámbito del Derecho del Consumidor, ha cobrado protagonismo un criterio hermenéutico que, a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo, encuadra la situación dentro de dicha normativa y permite que opere como mecanismo de tutela en el terreno de la contratación inmobiliaria (conf. **ARIZA, Ariel**, "Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor", en Stiglitz — Hernández (dirs.), Tratado de Derecho del Consumidor, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2015, p. 476; **GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo**, "El consumidor inmobiliario. Su tutela en la ley 24.240 reformada por la ley 26.361", Número Especial Jurisprudencia Argentina, "Régimen de Defensa del Consumidor. Análisis de su reforma", 28/5/2009, p. 57; **VERDURA, Sergio W.** "Sobre la protección del consumidor inmobiliario: información y vicios redhibitorios", AP/DOC/1110/2016; **ALVAREZ LARRONDO, FEDERICO M.**, "El impacto procesal y de fondo de la nueva ley 26.361 en el Derecho del Consumo", en Sup. Esp. Reforma de la ley de defensa del consumidor, La Ley

01.01.08, p. 25, y sus citas; **ARIZA, ARIEL**, "Más que una reforma. Desplazamientos del Derecho del Consumidor en el Derecho Privado", en Sup. Esp. Reforma de la ley de defensa del consumidor, La Ley 01.01.08, p. 49).

Observo que en el ámbito del Derecho del Consumo se postula la necesidad de proteger también al "consumidor inmobiliario" y para garantizar ese fin tuitivo se toma como punto de partida el concepto de la **relación de consumo**, incorporado en un primer momento por la Constitución Nacional en su art. 42 (en la reforma de 1994), receptado posteriormente en la ley 24.240 (art. 3º) y cristalizado actualmente en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1092).

Frente a esta realidad, advertimos que deviene ineludible dilucidar qué se entiende relación de consumo pues, sólo en la medida que se esclarezca esa concepción, podremos determinar si resulta posible la aplicación de la normativa consumeril al ámbito de las operaciones inmobiliarias.

En ese orden, señalamos que la ley 24.240 nos brinda un concepto de **relación de consumo** en su art. 3º, entendiendo por tal **"el vínculo jurídico ente el proveedor y el consumidor o usuario"** (textual).

La ley 24.240 establece en su art. 1 que el **consumidor o usuario** es **"toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social"** (textual).

La norma admite tanto a las personas humanas como jurídicas, tomando como eje central el acto de adquirir o utilizar bienes o servicios para su consumo final, es decir, para que éstos queden dentro del ámbito personal, familiar o doméstico del consumidor, sin que vuelvan al mercado, insertados en un proceso de producción y/o comercialización (argto. arts. 1 de la ley 24.240, texto según ley 26.361; conf. Juan M. Farina, "Defensa del consumidor y del usuario", Ed. Astrea, 2008, pág. 18 y ss-; Ricardo Luis Lorenzetti, "Consumidores", Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, pág. 16 y ss; Tambussi, Carlos E., "Derecho del consumo: Vicios redhibitorios y personas jurídicas", nota pub. en La Ley on line, AR/DOC/1981/2013; Mezio, Eduardo, "El trabajador, el empleador, las ART y la Ley de defensa del Consumidor", nota pub. en La Ley on line, AR/DOC/1050/2014; Jurisp.).

Observando el art. 2º de la ley 24.240, el proveedor **"Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley"** (textual).

La normativa de mención caracteriza al proveedor principalmente en razón de su actuación profesional en el mercado (aún de forma no habitual) disponiendo en el segundo párrafo que no quedan comprendidos en esta noción los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos

oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento (argto. art. 2 de la ley 24.240; conf. Picasso-Vázquez Ferreyra, "Ley de Defensa del Consumidor, comentada y anotada", T.I, Ed. La Ley, 2011, pág. 27 y ss.).

A la luz de las previsiones expuestas, coincido con el Sr. Juez de Primera Instancia en cuanto a que la contratación que unió a las partes en litigio debe calificarse como una *"relación de consumo inmobiliaria"* y que, bajo este encuadre, debe quedar comprendida dentro de la tutela normativa prevista en el estatuto consumeril.

En detalle, nos encontramos frente al reclamo de fijación de plazo para escrituración y cumplimiento de contrato formulado por cuatro **personas físicas** que alegan haber adquirido a **título oneroso** y en respectivo beneficio propio **un inmueble cada una**, respecto de los cuales no está discutido el destino de vivienda, frente a una **parte vendedora que admite actuar en el mercado de manera profesional** (conforme constancia de inscripción tributaria obrante a fs. 501, y en cuya virtud se acordó el pago del precio en cuotas mediante una modalidad financiera, (fs. 6/10, 19/53, 56/63, 74/83, 85/93) lo que permite considerar a esta altura del proceso, y al solo efecto de dilucidar la cuestión aquí elevada, que se corrobora la **existencia de una vinculación jurídica entre un "consumidor inmobiliario" y "proveedor"**, respectivamente (argto. arts. 163 inc. 5to., segundo párrafo, 354 inc. 1ero., 384, y conds. del CPC; arts. 1, 2, 3, 65 y conds. de la ley 24.240 -texto según ley 26.361-; art. 42 de la C. Nac., art. 38 de la C. Prov.; conf. conf. doctrina citada).

Sentado ello, cabe decir que el art.36 de la ley tutelar del consumidor , al contener la regulación de las operaciones financieras para consumo, prevé que "Será competente para entender en el conocimiento de los litigios relativos a contratos regulados por el presente artículo, en los casos en que las acciones sean iniciadas por el consumidor o usuario, **a elección de éste, el juez del lugar del consumo o uso, el del lugar de celebración del contrato, el del domicilio del consumidor o usuario, el del domicilio del demandado, o el de la citada en garantía.** En los casos en que las acciones sean iniciadas por el proveedor o prestador, será competente el tribunal correspondiente al domicilio real del consumidor, siendo nulo cualquier pacto en contrario."

Complementariamente, el art. 37 estatuye que se tendrán por no convenidas: b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte.

Desde esta perspectiva, corresponde tener por no convenida la cláusula vigésimoprimera de los contratos base del pleito, pues establecen la prórroga de la competencia hacia los tribunales ordinarios de la ciudad de Buenos Aires, y la renuncia a cualquier otro que pudiese eventualmente corresponder (fs. 9vta., 63, 92, 179).

Resulta válida la competencia de esta Departamental, seleccionado por los integrantes de la parte actora en uso de las facultades inderogables del art. 36 de la ley 24240, a cuyo entendimiento carece de relevancia considerar que ciertos integrantes de la parte actora han denunciado como domicilio real otras localidades ajenas a este fuero, pues dicha circunstancia

no excluye su derecho de escoger el juez del lugar del consumo o uso o el del lugar de celebración del contrato, que en el caso se halla en esta Ciudad.

Por otra parte, Sras. Verónica Ravanelli y Patricia Elabos y el Sr. Roberto Converso no quedan exceptuados de la tutela consumeril por no residir en la unidad adquirida ya que no hay disposición alguna que limite la relación de consumo para quien adquiera un bien que puede utilizar en la medida o con la frecuencia que desee, en orden al destino final del uso (art. 3 de la ley 24240).

En base a los fundamentos dados corresponde rechazar los agravios traídos a esta instancia.

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

Corresponde: I) rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito electrónico nro. 13745618 confirmando, en consecuencia, la sentencia recurrida. II) Imponer las costas a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967).

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos dados en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito electrónico nro. 13745618 confirmando, en consecuencia, la sentencia recurrida. II) Se imponen las costas a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 14967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C). Devuélvase.

NELIDA I. ZAMPINI RUBEN D. GEREZ

Pablo D. Antonini Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^