



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

64816/2020

FERNANDEZ, LUCIA MACARENA Y OTRO c/ SOL DE INDEPENDENCIA SRL Y OTRO s/ESCRITURACION

Buenos Aires, 13 de octubre de 2022.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La codemandada Sol de Independencia SRL [apeló](#) la decisión dictada el [6 de julio de 2022](#), en la que el magistrado de grado desestimó la [excepción de incompetencia](#) opuesta por ella.

El memorial de agravios se incorporó el [7 de agosto](#) y mereció la réplica de la parte actora del [18 de ese mes](#).

La cuestión se integra con el dictamen del señor Fiscal General del [13 de septiembre](#), propiciando la desestimación del recurso.

II. De las constancias del sistema informático, resulta que la parte actora [promovió demanda](#) contra Sol de Independencia SRL, Carlos Alberto Smud y Noelia Fontana -NF Propiedades- (aunque respecto de esta última, luego [desistió](#)) por escrituración de la unidad funcional denominada “F” del piso 12º del bien sito en avenida Independencia 3357/85 de esta ciudad. Además la pretensión incluye reclamo por daños y perjuicios y rendición de cuentas de las sumas liquidadas en concepto de expensas.

Relataron que por distintas publicidades tomaron conocimiento del emprendimiento llevado a cabo por Sol de Independencia SRL como constructora, para la edificación de un inmueble -edificio de departamentos- con características específicas (amplia superficie de jardín, piscina, solárium, etcétera).

Señalaron que a través de Noelia Fontana -que gira en plaza como NF Propiedades- adquirieron una unidad del piso 12,



departamento F, mediante una cesión del boleto que Carlos Alberto Smud había celebrado con la constructora.

Destacaron que el cedente integraba la sociedad demandada y que pagaron la totalidad del precio, pero el inmueble no fue escriturado a su favor, a pesar del tiempo transcurrido y los reclamos efectuados.

Denunciaron que la construcción no se ajustó a las características publicitadas y cuestionaron el cobro de expensas por la constructora.

Por su parte, la codemandada Sol de Independencia SRL opuso excepción de incompetencia con fundamento en que en el boleto de compra venta original, existe una cláusula mediante la cual las partes habían pactado la intervención del servicio de arbitraje del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo o del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que previo traslado a la parte actora, fue desestimada en la resolución ahora objeto de recurso.

Para decidir como lo hizo, el juez de grado consideró que (i) la presencia del representante legal de la coaccionada al momento de la [cesión](#) (páginas 12 a 15 del pdf) del contrato de compraventa alcanza para desestimar la defensa; (ii) aún en el supuesto de que dicho contrato no se hubiera celebrado, y si sólo se contase con el [boleto de compraventa](#) original (páginas 1 a 11 del pdf) -que a su modo de ver consiste en un contrato de consumo-, también debería rechazarse el planteo defensivo; y (iii) el artículo 1651 del Código Civil y Comercial de la Nación prescribe que quedan excluidas del contrato de arbitraje las cuestiones vinculadas a derechos de usuarios y consumidores.

Frente a ello, los agravios de la apelante apuntan a que (i) si bien el gerente de Sol de Independencia SRL habría estado presente en la firma de dicha [cesión](#) (páginas 12 a 15 del pdf) sin hacer





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

objeción alguna, lo allí pactado en cuanto a la competencia de los tribunales ordinarios fue pura y exclusivamente respecto de las cuestiones que pudieren derivarse de la cesión pero no respecto de los derechos emergentes del [boleto](#) (páginas 1 a 11 del pdf); (ii) en el [boleto](#) (páginas 1 a 11 del pdf) las partes pactaron expresamente una competencia distinta a los Tribunales Ordinarios; (iii) si bien la accionante invocó la ley de defensa del consumidor, en momento alguno se resolvió que la cuestión se dilucidaría en base a dicha normativa, por lo que mal puede ahora sostener que así lo será, importando ello un prejuzgamiento; y (iv) la [cesión](#) (páginas 12 a 15 del pdf) del [boleto de compra-venta](#) (página 1 a 11 del pdf) de la unidad que habitan las actoras fue un acto entre privados (entre Smud, como cedente y las actoras como cesionarias) en el que su mandante no tuvo intervención alguna; y el señor Smud ejerce su profesión de arquitecto y no se dedica a la actividad inmobiliaria, comercial, ni especulativa; por lo que adquirió oportunamente los derechos sobre el departamento que luego cedió como destinatario final, no como integrante de una cadena de comercialización, agotándose ahí la relación de consumo en la que intervino su mandante.

III. Al margen de los cuestionamientos formulados por la apelante en punto a la aplicación al caso de la ley de defensa del consumidor que fue invocada por la parte actora al momento de interponer la demanda, e incluso poniendo de relieve que no es ésta la vía procesal idónea para plantear el prejuzgamiento al que alude, lo cierto es que el contrato de arbitraje, como cualquier otro, únicamente produce sus efectos entre las partes contratantes, es decir entre las personas que han creado la convención mediante su acuerdo de voluntades.

La estipulación -en el caso, la cláusula arbitral- no extiende sus efectos obligatorios más allá de aquellas personas que expresamente admitieron limitar sus derechos a recurrir a esta



jurisdicción, por lo que resulta inoponible a quienes no formaron parte de la convención (esta Sala, en autos “*Mar de Hércules S.A. c. Sud Inversiones y Análisis S.A. y otros s/ Daños y perjuicios*”, expediente n°91829/2015 del 22 de febrero de 2018).

Siendo así, es evidente que no es posible obligar a las coactoras Lucía Macarena y Georgina Magalí Fernández a someterse a la alternativa del arbitraje cuando en el contrato de cesión se pactó otra competencia, distinta a la acordada en la firma del boleto cedido.

Refuerza esta postura, considerar que si bien las coactoras al final del punto I de la cesión declararon conocer y aceptar los términos del boleto, lo cierto es que le dedicaron la cláusula cuarta de la cesión a la cuestión de competencia pactando la de los Tribunales Ordinarios, hallándose el documento suscripto por el representante legal de la demandada que ahora opuso la defensa de incompetencia.

Es decir, que contrariamente a lo propugnado en el memorial de agravios la apelante a través de su representante legal intervino en la cesión.

Es más, siguiendo el lineamiento expuesto por la recurrente relativo a que esa cláusula se convino para sólo para los efectos de la cesión, siendo ese instrumento el que le da la calidad de parte a las actoras, es el que -precisamente- torna operativo este reclamo por ante esta jurisdicción.

En ese sentido, se insiste en que la presencia del representante de la demandada en el acto, deja claro que lo convenido respecto a la competencia con las cesionarias da lugar a petitionar ante esta jurisdicción.

A propósito de ello, interesa recordar que el artículo 1064 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que las cláusulas de un contrato “*se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto*”.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Esta base de interpretación reproduce la regla sexta de Pothier y condensa el principio denominado de la “interpretación contextual” o armónica de las cláusulas de un contrato. Tiene en cuenta que el contrato constituye un todo indivisible, hallándose sus cláusulas encadenadas unas a otras. La interpretación contextual aprehende lo declarado como un todo integral cuyo sentido y espíritu son uno (conforme, Mosset Iturraspe, Jorge, “Contratos, edición actualizada”, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2005, páginas. 309/310).

De modo que si al momento de la compraventa las partes convinieron la intervención arbitral, en tanto que al momento de la cesión todas la partes -Sol de Independencia SRL, Smud y Lucía Macarena y Georgina Magalí Fernández - pactaron la de los tribunales ordinarios, fácil es concluir que todo lo concerniente a ese acto -en lo que queda enrolada la petición aquí incoada- encuentra su trámite en los términos allí fijados en la justicia ordinaria.

Retomando lo dispuesto en el boleto en relación a la competencia, es verdad que al menos entre las personas contratantes -o sus sucesores- tiene plena vigencia la mentada estipulación, mas a este respecto se advierte que teniendo en cuenta el objeto del reclamo incoado por las actoras -escrituración, daños y perjuicios y rendición de cuentas- no es posible dividir la contienda de modo que un mismo reclamo sea resuelto en sede judicial respecto de uno de los codemandados y en sede arbitral respecto de otro, máxime si todos ellos han sido demandados por su vinculación con la obra.

En definitiva, la excepción de incompetencia opuesta con base en la referida cláusula contractual (novena del boleto de compraventa) será, pues, desestimada por advertir que ante el objeto reclamado en las presentes -ya referido en el párrafo que antecede- y quienes resultan demandados en autos, no resulta operativa su invocación en estos actuados, cuando en la cesión donde intervino el representante legal de la demandada que opuso la excepción de



incompetencia, se fijó la competencia en la cláusula cuarta de la cesión de la justicia ordinaria para el caso de promover acción judicial, tal lo que importa el inicio de las presentes.

IV. En consecuencia, de conformidad con lo [dictaminado](#) por el Fiscal General de Cámara, **SE RESUELVE**: desestimar el recurso de apelación interpuesto por la codemandada Sol de Independencia SRL y confirmar en todo cuanto decide y ha sido objeto de agravio la resolución del [6 de julio de 2022](#), con costas de alzada a la vencida (artículos 68 y 69 del Código Procesal).

La vocalía número 27 se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

