

## Acceso A Viviendas Sociales

### JURISPRUDENCIA

### Acceso a viviendas sociales

### Se confirma el rechazo de la

demanda pues el sindicato no es responsable por el incumplimiento en la entrega de la vivienda a la accionante y si bien pudo haber apoyado la promoción de la construcción de estos complejos de viviendas, no se logra acreditar que pueda ser responsable de la entrega de las viviendas y mucho menos de los daños que pudieron acarrearle por su incumplimiento En

Buenos Aires, a los 23 días del mes de noviembre de dos mil quince, reunidas las señoras Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?ANDRIEU, ALICIA BEATRIZ? contra ?SUTERH Y OTROS? sobre

ORDINARIO, en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden: Doctoras Piaggi, Díaz Cordero y Ballerini Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a

resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La Señora Juez de Cámara Doctora Piaggi dijo: I.

ANTECEDENTES FACTICIALES DEL PROCESO 1. El 02-03-05 (fs. 251/62) Alicia Beatriz Andrieu demandó a ?Suterh', Víctor Santa María, José Francisco Santa María, Complejo Habitacional Nuevo Suterh I Sociedad Civil, Complejo Habitacional Nuevo Suterh II Sociedad Civil, Francisco Miguel Suárez y Francisco José Bagna por resolución de contrato y cobro de los daños ocasionados. El monto estimado fue de \$ ... (pesos ... con ... centavos) o lo que resulte de la prueba a producirse, más actualización monetaria, intereses y costas. Dijo ser la esposa de Carlos Alberto Ceballos, encargado de un edificio de propiedad horizontal inscripto en el sindicato de la actividad (Suterh), y que en tal carácter, fue incentivada por éste para la suscripción de un plan de viviendas que se construirían bajo el régimen de propiedad horizontal (localidad de Claypole); abonando 104 cuotas mensuales y consecutivas y, 16 cuotas semestrales. El 17-01-92 suscribió dicho plan, entendiendo que se trataba de un contrato de compraventa de una vivienda en construcción. Sin embargo Suterh, aprovechando el desconocimiento de los que se adherían, los indujo a firmar un documento para constituir una asociación civil destinada a la construcción de viviendas; dirigida, fiscalizada, controlada y administrada por el sindicato a través de las personas que designó. Incluso, en las publicidades se atribuía las bondades del plan al sindicato sin mencionar la integración de una asociación. Sostuvo que José Santa María -secretario general de Suterh- instaba a los trabajadores a "beneficiarse" con el plan, y que los administradores puestos al frente del proyecto (Víctor Santa María, Francisco Miguel Suárez y Francisco José Bagna) percibían una retribución del 3% sobre los aportes de cada socio. Destacó que los trabajadores cancelaron las cuotas pactadas pero la entrega de las viviendas se tornó cada vez más ilusoria. Prueba de ello, es que se convocó a una asamblea (insuficientemente comunicada a los adquirentes), en la que los estamentos permanentes de la organización sindical votaron una ampliación del monto a pagar (adicionando 80 nuevas cuotas). Remarcó que a pesar de la arbitraria decisión abonó las mismas sin que el inmueble le fuera entregado. Describió ciertas causas en las que se solicitó la intervención de las asociaciones civiles y las resoluciones que se dictaron en el marco de aquellas. También hizo referencia a la casusa penal en la que estableció el procesamiento de algunos de los directivos mencionados. Adujo que Suterh y ?José Santa María' son solidariamente responsables, que existió desigualdad entre las partes del contrato, que se condujo a error a los trabajadores, que resultó de aplicación el art. 924 CCiv. y ss. y, que la apariencia generada por la parte demandada al contratar demostró su falta de buena fe. Puntualizó que la pretensión consistía en: declarar la resolución del contrato por culpa de los defendidos, ordenar el reintegro de las sumas abonadas (\$...) y resarcir el daño moral ocasionado (\$...). 2. El 18-05-06 (fs.

322/345) Víctor Santa María opuso excepción de: (a) falta de legitimación pasiva, expresando la falta de participación activa en la administración de las sociedades civiles y en su renuncia al cargo de administrador en 1998; (b) prescripción, por haber transcurrido en exceso el plazo de: (i) dos años previsto en el art. 4037 CCiv. por responsabilidad extracontractual, (ii) dos años fijado en el art. 4030 CCiv. por la acción de nulidad de los actos jurídicos, (iii) cinco años contemplado en el art. 954 CCiv. Subsidiariamente contestó la demanda y solicitó su rechazo con costas. Luego de una negativa pormenorizada de los hechos expuestos en el escrito de inicio arguyó que, pese a haber sido nombrado administrador de las sociedades civiles, en los hechos la gestión y administración estaba a cargo del codemandado ?Suárez'. Reseñó que la crisis hiperinflacionaria por la que atravesó el país en el período 1989/91 y su impacto en los distintos ámbitos, hicieron imposible la finalización de los trabajos del complejo con las cuotas originalmente pactadas; razón por la cual se modificó la cláusula de los reintegros para los renunciantes así como el incrementado de la cantidad de cuotas. Situación que la accionante aceptó al abonarlas sin efectuar reserva alguna. Aseveró que las codemandadas (?Complejo I y II') no eran sociedades comerciales ni sociedades de ahorro sino asociaciones civiles, donde la actuación de los administradores quedaba bajo la órbita del art. 1947 CCiv. Precisó que el sindicato no ejercía control alguno sobre las asociaciones, ya que éstas se conformaban con el aporte de sus propios socios, poseían patrimonio y administración propia. Destacó que el 17-12-01, en la

causa penal mencionada por la contraria, se dictó la falta de mérito a su respecto. También remarcó que de resolverse el contrato, podría afectarse al resto de los socios que no fueran citados en este litigio e inclusive a los que ya accedieron a una vivienda. 3. El 17-05-06 (fs. 351/53) José Francisco Santa María contestó demanda, adhiriendo a la totalidad de los dichos vertidos por 'Suterh'. Añadió a la excepción de falta de legitimación pasiva planteada, que él fue electo secretario general del sindicato hasta 2005, pero aclaró que no administró, ni dispuso del patrimonio, ni controló las sociedades civiles; circunstancia por la que no cabe extender la responsabilidad al sindicato y mucho menos a su parte. 4. El 17-05-06 (fs. 378/92) Suterh (Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal) opuso excepción de: (a) falta de legitimación pasiva sustentada en la diferencia del sindicato con las sociedades civiles y en la ausencia de participación, control u injerencia del primero en las segundas; (b) incompetencia en razón de la materia; (c) prescripción por haber transcurrido en exceso el plazo de: (i) dos años previsto en el art. 4037 CCiv. por responsabilidad extracontractual; (ii) cinco años dispuesto en el art. 954 CCiv. Subsidiariamente contestó demanda y solicitó su rechazo con costas. Tras negar los hechos opuestos por la actora, manifestó que el sindicato colaboró solamente en la reunión de los interesados para llevar adelante el proyecto sin asumir ninguna obligación frente a ellos, quienes decidieron formar una sociedad civil. Recalcó que no recibió aportes, ni administró, ni dispuso de las sumas de dinero que ingresaban a las sociedades civiles, situación por la que no cabe imputarle responsabilidad. Agregó que incluso, procedió a intimar a las sociedades civiles al cese del uso de la nominación 'Suterh' en virtud de los distintos reclamos instaurados en su contra, haciéndolas responsables de los daños que pudieran derivarse. Enfatizó en la naturaleza jurídica de las sociedades civiles, respecto de quienes consideró inaplicable la normativa societaria. Sostuvo que al margen de lo sostenido por la IGJ, tampoco se trataba de sociedades de captación de ahorro público. Desconoció en particular que actuara como controlante de las sociedades civiles, no siendo aplicables los arts. 33 y 54 LSC. Subrayó la ausencia de incumplimiento de las sociedades, ya que no existía un plazo previsto para la entrega de las viviendas. 5. El 22-05-06 (fs. 465/80) Complejo Habitacional Nuevo Suterh I opuso excepción de: a) falta de legitimación pasiva, por cuanto la relación jurídica fue entablada con el 'Complejo II'; b) incompetencia en razón de la materia; y, c) defecto legal, por no realizar una imputación concreta de responsabilidad a su parte. Subsidiariamente contestó la demanda y solicitó su rechazo con costas. Luego de una negativa de los hechos descriptos en el escrito de inicio, arguyó que la actora suscribió con 'Complejo II' un contrato de sociedad civil en 1992 y que en septiembre de 2004 terminó de integrar las 176 cuotas como aportes al plan de viviendas. Justificó la legitimidad de la reforma de la cláusula n° 7 del contrato y citó jurisprudencia dictada en torno a ello. Lo mismo hizo respecto de la ampliación de cuotas dispuestas, resultando aplicable la teoría de los actos propios en virtud del acatamiento de la actora al abonar la totalidad de las cuotas. Ahondó sobre la naturaleza jurídica de las sociedades civiles, su objeto y su fin carente de lucro. Dijo que ambas sociedades civiles se encontraban en pleno cumplimiento de su objeto social, es decir, la construcción de viviendas para beneficiar a los encargados de edificio afiliados a 'Suterh'. Hizo referencia a las adjudicaciones de unidades de vivienda realizadas. 6. El 22-05-06 (fs. 481/495; v. 583/84) Complejo Habitacional Suterh II opuso excepción de: (a) incompetencia en razón de la materia; (b) defecto legal, por no realizar una imputación de responsabilidad a su parte. Subsidiariamente contestó la demanda solicitando su rechazo con costas. Tras negar los hechos del escrito de inicio, sostuvo que la accionante suscribió un contrato de sociedad civil, cuyo objeto era la construcción de viviendas para ser adjudicadas a cada uno de los socios que dieran cumplimiento a las condiciones establecidas. Dijo que la actora abonó 176 cuotas del plan. Comentó la naturaleza jurídica de las sociedades civiles, su objeto y su fin carente de lucro. Asimismo, justificó la legitimidad de la reforma de la cláusula n° 7 del contrato y citó jurisprudencia en torno a ello. Lo mismo hizo respecto de la ampliación de cuotas dispuestas, resultando aplicable la teoría de los actos propios, pues la actora pagó la totalidad de las mismas. Explicó las diversas etapas por las que atravesó el plan de viviendas; entre ellas, el proceso inflacionario de 1989 a 1991 por el que los socios asalariados -y, por ende, la sociedad civil- resultaron damnificados. Así fue que durante esos años aumentó considerablemente el número de socios morosos y el de los renunciados, imposibilitados de afrontar el pago de las cuotas mensuales. Ello ocasionó un retraso de la construcción del complejo. Las obras de infraestructura debieron afrontarse con la cuota pura y simple de los socios, ya que de haberse impuesto una cuota adicional -tal lo previsto en el estatuto- se hubiera dañado aún más el salario del trabajador. Alegó que frente a los graves problemas inflacionarios y a la obligación establecida en la cláusula séptima del estatuto social (según la cual, debían restituirse al socio los aportes de capital ya efectuados cuando éste se retiraba); se decidió por unanimidad en asamblea extraordinaria del 30-06-92 eliminar dicha cláusula de reintegros. Añadió que para paliar la situación de los socios impedidos de pagar las cuotas, se los autorizó a transferir sus derechos sociales a terceros. Expuso que con el único objeto de que todos accedieran a una vivienda, y dada la gran cantidad de dinero perdido por la hiperinflación, se extendió el plan de pago de aportes a setenta y dos (72) cuotas. Esta situación fue aceptada por la demandante al abonar dichas cuotas, sin existir constancias documentales de las que se derive alguna impugnación al respecto. Invocó la teoría de los actos propios. Se refirió al objeto de la sociedad civil y a su debido cumplimiento, resaltando la adjudicación de las unidades de

vivienda y aduciendo que el contrato estaba en pleno cumplimiento. Agregó que oportunamente iba a satisfacerse a todos los asociados que hubieran cumplimentado la totalidad de obligaciones sociales, por lo que consideró apresurada la demanda al encontrarse el objeto del contrato en pleno cumplimiento. 7. El 27-12-06 (fs. 514/519) ?Andrieu' contestó las excepciones planteadas por: a) Victor Santa María, b) Suterh y, c) José F. Santa María. 8. El 11-05-07 (fs. 590/1) ?Andrieu' contestó las excepciones planteadas por ambos complejos habitacionales. 9. El 16-05-07 (fs. 592) se declaró rebelde al codemandado ?Suarez'. 10. El 16-07-07 (fs. 599/601) se resolvieron las excepciones, rechazándose la de incompetencia, y admitiéndose la de defecto legal (v. aclaraciones de fs. 590/591). Además, se tuvo por desistida la acción contra el coaccionado ?Bagna'.

II. EL DECISORIO RECURRIDO La sentencia definitiva de primera instancia (fs. 1571/1583): (i) hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ?Suterh', con costas en el orden causado; (ii) acogió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ?Víctor Santa María', con costas en el orden causado; (iii) hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ?José Santa María', con costas en el orden causado; (iv) acogió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ?Complejo I' con costas en el orden causado; (v) rechazó la demanda entablada contra ?Francisco Suarez', sin costas por no mediar contradictor; (vi) hizo lugar a la demanda entablada por ?Andrieu' contra ?Complejo II' por \$... más intereses, con más \$... en concepto de daño moral e intereses. Con costas a la demandada vencida. Para así decidir, el a quo meritó: (a) respecto a ?Suterh' (asociación profesional con personería gremial otorgada por el Ministerio de Trabajo), que las constancias reunidas no resultan suficientes para hacer responsable al sindicato por el incumplimiento en la entrega de la vivienda a la accionante. El sindicato pudo haber apoyado la promoción de la construcción de estos complejos de viviendas pero ello no logra acreditar que pueda ser responsable de la entrega de las viviendas y mucho menos de los daños que pudieron acarrear por su incumplimiento; (b) con relación a ?Complejo I', no se advierte vínculo jurídico entre su parte y la accionante. Tampoco que los complejos habitacionales actuaran en forma confusa o que entre ellos exista confusión de patrimonios; (c) que al analizar las defensas opuestas por ?Víctor Santa María' y ?José Santa María' debe tenerse en cuenta que la actora no efectuó un reproche personal y concreto contra ellos sino que demandó al primero en su carácter de administrador de la asociación civil, y al segundo por ser secretario general del gremio. La titularidad de la relación jurídica fue entablada únicamente con ?Complejo II', no siendo sus administradores los legitimados a ser demandados por la devolución del dinero entregado a raíz de la falta de entrega de la vivienda; (d) que ?Francisco Suarez' fue incorporado a la causa en su carácter de administrador de la sociedad civil, sin efectuarse una imputación personal de su conducta que justifique hacerle extensiva la responsabilidad por el incumplimiento alegado; (e) que ?Complejo II' no cumplió con el fin del contrato suscripto, es decir, la entrega de la vivienda a la accionante. Desde el año 2004 (fecha en que la actora canceló la totalidad de las cuotas) hasta la fecha han transcurrido aproximadamente nueve años, sin que la actora pudiera entrar en posesión de una vivienda. La actora suscribió el contrato el 17-01-92, abonó las cuotas que ?Complejo II' determinó y se ajustó al pago de las cuotas que fueron agregadas con posterioridad; (f) que la accionante sufrió daño moral a raíz de la privación de la vivienda que debía serle entregada en un plazo razonable a partir de la cancelación de la totalidad de las cuotas del plan adscripto.

III. LOS RECURSOS ?Andrieu' apeló el decisorio el 29-10-13 (fs. 1610); el recurso se concedió el 19-11-13 (fs. 1618) y sus incontestadas quejas del 12-05-15 obran a fs. 1669/74. ?Complejo II' interpuso recurso el 16-12-14 (fs. 1645), se concedió el 17-12-14 (fs. 1646) y su memorial del 10-04-15 (fs. 1658/59) fue respondido por ?Andrieu' el 27-05-15 (fs. 1678/80). ?Complejo I' apeló el fallo el 16-12-14 (fs. 1647), su recurso fue concedido el 17-12-14 (fs. 1648) y su incontestada expresión de agravios del 29-12-14 corre a fs. 1649. La presidencia de esta Sala llamó ?autos para sentencia? el 20-08-15 (fs. 1686); el sorteo de la causa se realizó el 28-08-15 (fs. 1686 vta.) y el Tribunal esta habilitado para resolver.

IV. CONTENIDO DE LA PRETENSIÓN RECURSIVA ?Complejo I' se queja porque el a quo le impuso las costas en el orden causado. ?Complejo II' establece en su memorial que: (i) el juez de primera instancia se aparta de la totalidad de los hechos alegados y probados por las partes, dictando un fallo arbitrario; (ii) el importe por daño moral resulta excesivo. La accionante se agravia sustancialmente porque el sentenciante: (a) acogió la falta de legitimación pasiva interpuesta por: (i) ?Suterh' arbitrariamente, (ii) ?José Santa María', (iii) ?Víctor Santa María', (iv) ?Complejo I'; (b) rechazó la acción contra ?Francisco Suarez'; (c) fijó un monto exiguo por daño moral y determinó una fecha errónea para el cálculo de los intereses de las cuotas abonadas.

V. Luego de analizar los antecedentes del caso, los diversos medios de prueba aportados al expediente de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 386 Cpr.) y la sentencia recurrida; anticipo que el pronunciamiento será confirmado.

VI. LA DECISIÓN PROPUESTA 1. Por razones metodológicas abordaré la alegada arbitrariedad del fallo atacado que en el plano de su análisis formal contiene una suficiente fundamentación de la decisión. Más allá de compartir su solución o no, la sentencia posee una relación coherente entre los antecedentes fácticos y sus consecuencias jurídicas; y una adecuada relación de los hechos y normas sobre los cuales el a quo construyó la formulación lógica de la sentencia. Ergo, carece de deficiencias técnicas que la invaliden como acto jurisdiccional. 2. Resulta menester ahora atender la excepción por falta de legitimación pasiva opuesta por los codemandados: ?Suterh', ?José Santa María', ?Víctor Santa María' y ?Complejo I'.

La falta de legitimación para obrar (art. 347, párr. 3° Cpr.), apunta a la ausencia de calidad de titular del derecho invocado por el actor o, en su caso, de obligado del demandado (CNCom, esta Sala, in re: 'Worldsales S.A. c/ Hotel San Remo TRG SACIF s/ ordinario', del 14-08-07; entre otros). Tal defensa supone la ausencia de un requisito intrínseco de admisibilidad de la pretensión y puede hacerse efectivo, cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial motivo de la controversia (CSJN, in re: 'García Stella Maris c/ Provincia de Buenos Aires y otro s/ daños y perjuicios, 24-04-07).

2.1. En el sub iudice, 'Andrieu' impetra el rechazo de dicha excepción con asidero en que: (a) 'Suterh', la indujo "...para suscribirse a un plan de viviendas mediante el pago de cuotas mensuales... el sindicato tenía la dirección, fiscalización, control y administración del negocio, a través de personas físicas que designó como administradores... la organización sindical asumió como propio el proyecto y lo exhibió de modo propagandístico..." (fs. 251 vta./252 vta.); (b) 'José Santa María', ostenta el cargo de secretario general de la organización sindical y en los actos que "...se llevan a cabo, insta a los afiliados a 'beneficiarse' con el plan..." (fs. 253 vta.). "...es responsable solidariamente en forma personal por el desempeño de su cargo en el sindicato..." (fs. 1670/70 vta.); (c) 'Víctor Santa María', debe responder como "... administradores impuestos al frente de la asociación civil..." (fs. 254); (d) 'Complejo I', al igual que 'Complejo II' forman "... una misma unidad económica y de administración... tienen la misma representación letrada en el presente juicio lo que da una idea de su inescindibilidad..." (fs. 1673).

3. De las constancias de autos, se verifica que la argumentación propiciada por la accionante carece de sustento fáctico para condenar a los codefendidos mencionados ut supra por el incumplimiento en la entrega de la vivienda.

3.1. No desconozco que el sindicato auspició el emprendimiento y hasta facilitó el cobro de las cuotas prestando sus sedes sin costo alguno (tal como se vislumbra de algunas testimoniales anejadas a estos actuados -fs. 850/1, 858/59), pero lo cierto es que tanto en el 'Contrato de Sociedad Civil' como en el 'Convenio Complejo Habitacional Nuevo Suterh II', la organización sindical no interviene en la relación jurídica (fs. 177/187 de la documentación original). Tampoco lo hace su secretario general. Lo mismo ocurre a fs. 188/89 con la propuesta de 'Andrieu' dirigida a 'Complejo II' para incorporarse como "...socio/a integrante de la sociedad civil con los derechos y obligaciones inherentes, en un todo de acuerdo con lo establecido en el contrato de constitución de la sociedad civil..."; cuyo texto declaró conocer perfectamente y aceptó en forma expresa firmándolo (fs. 189). Obsérvese que a dicho documento se acompaña un recibo de pago de las cuotas 1 y 2 a nombre de 'Andrieu' y con membrete de 'Complejo II' (fs. 188). Lo mismo sucede con las cuotas que posteriormente la accionante abonó (v. fs. 2/176 de la documentación reservada). Por su parte, del 'Informe al asociado - Complejo Habitacional Nuevo Suterh II' se fortalece la postura que la asociación gremial no participó de la manera que pretende la actora. Pues su colaboración se reduce a que el "...sindicato aglutinó un conjunto de compañeros que apoyados en la esperanza y con deliberado ánimo de enfrentar grandes sacrificios personales, se adentraron en esta monumental obra que es orgullo de los trabajadores de edificios..." (fs. 791; v. fs. 1471 -perito contador responde impugnaciones-). A mayor abundamiento, 'Complejo II' tenía una cuenta independiente a la de 'Complejo I', cerrada el 30-10-06 y en la cual no figuraba que "...Francisco Miguel Suarez, hubiese estado autorizado a realizar el egreso de los fondos de las mismas..." (fs. 920). En este sentido, el sindicato no aparece vinculado financieramente a ninguno de los 'Complejos'. Se rechaza la queja contra 'Suterh' y, por ende la interpuesta contra 'José Santa María', en su carácter de secretario general del gremio. Coincido con el sentenciante, en que si bien éste auspició y salió en diversas publicidades promocionando el proyecto, tal conducta no resulta suficiente para condenarlo. Máxime cuando el sindicato fue eximido de responsabilidad y él fue demandado simplemente en su carácter personal por haber detentado ese cargo.

3.2. Respecto a 'Víctor Santa María' y 'Francisco Suarez' analizaré su situación en conjunto, porque si bien el segundo no opuso excepción (recuérdese que fue declarado rebelde) la situación de cada codemandado en caso de condena o no, es independiente del otro. En este sentido, cabe mencionar que no resulta factible extender la responsabilidad de la sociedad civil a sus integrantes, cuando no se acredita que haya mediado un uso abusivo de la figura jurídica. Sin embargo, tampoco puede soslayarse, que la extensión de responsabilidad a los administradores de una entidad pueda resultar viable cuando éstos hayan incurrido en maniobras ilícitas tendientes a defraudar, por ejemplo a sus socios. Circunstancia que no se verifica en autos, por las razones que infra se apuntarán. A fs. 1672, la actora afirma que "...el codemandado ['Víctor Santa María'] fue procesado como autor por el delito de defraudación por administración fraudulenta en la causa 22008/00 en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción nro. 4 Secretaría nro. 157..."; prueba declarada negligente a pedido de la propia 'Andrieu' (fs. 1503/04). Y a fs. 1672 vta. aduce que 'Francisco Suarez' "...es responsable... por su carácter de administrador y el mal desempeño de su cargo lo que se pone en evidencia con el incumplimiento contractual con la actora..."; citando algunos testigos para acreditar que era 'Suarez' quien cobraba las cuotas del plan. Pese a ello, a fs. 968 el Juez de Instrucción (Luis Zelaya) señaló que "...en la causa n° 22.008/00, caratulada 'Suarez, Francisco y otros por defraudación', en trámite por ante este Juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción n° 4... Secretaría n° 113... con fecha 7 de junio de 2007 se resolvió desestimar la causa por inexistencia de delito en relación al hecho identificado como 'Complejos Habitacionales I y II?', que se investigaran en el sumario de mención... Víctor Santamaría fue sobreseído en dicho expediente en

punto al resto de los sucesos investigados con fecha 15 de agosto de 2008, por considerar que el hecho denunciado no fue cometido por el imputado...?. Ergo, no se vislumbra en estas actuaciones prueba fehaciente que demuestre una conducta indebida de estos administradores, la cual ocasionara el perjuicio padecido por la actora. Se rechazan los agravios contra 'Victor Santa María' y 'Francisco Suarez'. 3.3. La accionante pretende se condene a 'Complejo I' por integrar una unidad económica y de administración con 'Complejo II'. Agrega que como prueba de ello, los patrocina el mismo letrado. No obstante, de las pruebas acompañadas surge que ambos 'Complejos' se identifican por separado, pese a la insistencia de 'Andrieu' por confundirlos. Repito, en el 'Contrato de Sociedad Civil' acompañado "...se constituye una sociedad civil sin fines de lucro que se denominará Complejo Habitacional Nuevo Suterh II...?; acuerdo firmado por 'Andrieu' (fs. 177, documentación original). Lo mismo sucede con el 'Convenio Complejo Habitacional Nuevo Suterh II', que como su nombre indica fue suscripto entre la demandante y este complejo. En igual contexto se encuentra: la propuesta de la demandante para ingresar en calidad de socia a 'Complejo II', la pericia contable que corrobora su carácter de asociada a 'Complejo II' (fs. 1436 vta.) y los recibos de pago con el membrete 'Complejo II' a nombre de 'Andrieu'. Además, Banco Provincia informó que ambos 'Complejos' tenían cuentas separadas (fs. 920).

De ahí, que no existe vínculo jurídico entre la actora y 'Complejo I', por lo que se rechaza la queja de 'Andrieu'. 3.4. Por su parte, 'Complejo II' manifiesta que "...de ninguna manera el fin del contrato consistía en la adquisición de una vivienda del complejo a construirse...?. A pesar de ello, lo cierto es que la actora suscribió con 'Complejo II' un 'Contrato de sociedad civil' (año 1992) en que "...la sociedad tiene por objeto la construcción de unidades de vivienda... cumplido integralmente... estando debidamente subdivididos los inmuebles y en condiciones jurídicas, se procederá a disolver esta sociedad, adjudicando a cada uno de los socios la propiedad de las unidades de vivienda que le fueron adjudicadas...? (fs. 177; 183 sobre de documentación reservada). 'Complejo II' alega que "...no existía en principio un plazo para la entrega de viviendas...? y que "...no está probada la mora...?. Es más, asevera que estaba en pleno cumplimiento de la obligación. Lo anterior no coincide con lo expuesto por el Administrador Judicial, Juan Manuel Garzon Vieyra, quien el 15-09-04 dispuso: que "la sociedad civil...no cuenta con unidades habitacionales en condiciones de ser entregadas... esta Intervención se encuentra trabajando en la recuperación de unidades intrusadas o cuyos titulares mantienen abultadas deudas con la sociedad para ser entregadas a quienes cancelaron sus compromisos con ésta... Se ha establecido como criterio para la entrega de los departamentos ordenar a los socios que cancelaron la totalidad de las cuotas, por la fecha del último pago. En esta lista usted ['Andrieu'] ocupa el lugar 90...". Del informe proporcionado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires del año 2009 no constan trámites a los fines de subdividir el Régimen de Propiedad Horizontal de los inmuebles allí detallados (fs. 1341/1364). La desidia de la codemandada 'Complejo II' vuelve a corroborarse con la declaración de Emilio Daniel Fernández al sostener el 05-09-08 que, se necesita "...la aprobación municipal para el plano de mensura, por lo que no puede expresar en tiempo cuanto llevará el poder finalizar con la tarea...?. Es decir, desde que la accionante canceló la totalidad de las cuotas han transcurrido más de 10 años y todavía faltan cumplimentar los requisitos mínimos y necesarios para entregarle la vivienda; sin posibilidad alguna de estimar una fecha probable. Se rechazan los agravios de 'Complejo II'. 4. La actora apela el exiguo monto otorgado por daño moral y 'Complejo II' se agravia por el excesivo importe fijado. Es sabido que este daño consiste en la lesión a uno o varios intereses inherentes a la personalidad de un sujeto de derecho e incide en la capacidad de sentir, de querer o de pensar. Es todo dolor o sufrimiento producido por una lesión grave a los sentimientos más íntimos de las personas y que merecen una protección legal en tanto se les reconoce un valor principalísimo en la existencia y desarrollo del individuo y de la sociedad (CNCom, esta Sala, in re: 'Maillot González, Iris c. OSPIP s/ sumario?', del 14-12-04). Deben apreciarse las circunstancias del hecho y de la víctima para establecer objetivamente el agravio moral, teniendo en cuenta la situación familiar del damnificado y su situación económica, entre otras. Dada la dificultad de su prueba directa basta la acreditación del hecho lesivo y la legitimación activa del accionante para dirimir su existencia (CNCom, esta Sala, in re: 'Fernández, J. c. Autoplan - Círculo de Inversores S.A.', 15-11-02). En estas actuaciones, es innegable la repercusión que en su estado de ánimo sufrió 'Andrieu' a raíz del evento dañoso producido por 'Complejo II'. Por ello, considero que el monto dispuesto por el juez de primera instancia es ajustado a derecho. Se confirma en este punto el decisorio recurrido. 5. Asimismo la accionante refuta la fecha que el a quo tomó para calcular los intereses. Invoca que ésta podría utilizarse para el daño moral "...pero no para... el importe de las cuotas abonadas... que debe ser devuelto...? (fs. 1673 vta.). Sabido es que la fecha para el cómputo de los intereses se determina a partir de la mora, que en autos se produjo el 15-09-04 cuando el Administrador Judicial Vieyra le responde la misiva del 03-09-04; expresando que no había unidades habitacionales para ser entregadas (fs. 191 documentación original). 6. Finalmente, 'Complejo I' se agravia por la imposición de costas en el orden causado. En nuestro sistema procesal, los gastos del juicio deben ser satisfechos -como regla- por la parte que ha resultado vencida en aquél (arts. 68, 69 y 558 Cpr.) y se imponen no como una sanción sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido. Sin embargo, si bien esa es la regla general, la ley también faculta al Juez a eximirla, en todo o en parte, siempre

que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss). Síguese entonces, que la imposición de las costas en el orden causado o su eximición procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiere un apartamiento de la regla general. 'Andrieu' creyó que le asistía derecho en su reclamo; en esa inteligencia, se aprecia, que en el sub lite existen razones suficientes que ameritan el apartamiento de la regla general y, por ende, la imposición de costas en el orden causado. 7. En virtud de las apreciaciones realizadas, el tratamiento de los restantes agravios deviene abstracto. VII. Si mi criterio es compartido por mis distinguidas colegas, propongo -por los fundamentos enunciados-: confirmar el decisorio recurrido, con costas (art. 68 Cpr.). He concluido. Por análogas razones las Dras. Díaz Cordero y Ballerini adhirieron a la conclusión propiciada por su distinguida colega. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron las Sras. Jueces de Cámara Dras. Ana I. Piaggi, María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero, Matilde E. Ballerini. Es copia del original que corre a fs. 625/36 del Libro de Acuerdos Comerciales. Sala B. JORGE DJIVARIS SECRETARIO DE CÁMARA Buenos Aires, 23 de noviembre de 2015 Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve: confirmar el decisorio recurrido, con costas (art. 68 Cpr.). Regístrese y notifíquese por Secretaría, en su caso, conforme Acordadas N° 31/11 y 38/13 CSJN y devuélvase. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada N° 15/13 CSJN. ANA I. PIAGGI MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI Correlaciones: Affricani, Susana C. c/Municipalidad de General Pueyrredón s/prentensión indemnizatoria - Cám. Cont. Adm. - Mar del Plata - 25/03/2014.

007360E