

Aportes Para La Adquisicion De Vivienda Resolucion Por Incumplimiento Contractual

JURISPRUDENCIA

Aportes para la adquisición de vivienda. Resolución por

incumplimiento contractual Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por cobro de sumas de dinero por resolución contractual, correspondientes a los aportes efectuados para la adquisición de una vivienda propia. En la ciudad de Mar del Plata, a los 21 días del mes de noviembre de 2018, se reúne la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?KATZ ROSA AMALIA C/ SINDICATO DE EMPLEADOS DE COMERCIO ZONA ATLÁNTICA Y OTRO S/ COBRO SUMARIO DE SUMAS DE DINERO?, en los cuales, 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. Rubén D. Gérez y Nélica I. Zampini. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1°) ¿Es justa la sentencia de fs. 2091/2103? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBÉN D. GÉREZ DIJO: I.-Antecedentes relevantes: A fs. 271/282 la Sra. Rosa Amalia Katz interpuso formal demanda de ?cobro de pesos debidamente ajustados con más los intereses correspondientes a la tasa que V.S. estime corresponder, basando esta demanda en la resolución por incumplimiento de contrato en contra de la ASOCIACIÓN 720 VIVIENDAS MÁS PARA LOS MERCANTILES y con la citación como tercero interesado en los términos de los arts. 90 inc. 2do. art. 91 2da. parte del CPC del SINDICATO DE EMPLEADOS DE COMERCIO DE MAR DEL PLATA [...] con las costas y costos del presente proceso [...] en base al ajuste por costo de vida hasta la sanción de la ley 23.928, para posteriormente aplicar tasa de interés en la forma que se establezca por V.S., para el periodo que va desde el 1ro de abril de 1991 hasta el mes de diciembre de 2001 y desde el 06 de enero de 2002 hasta la efectiva percepción del importe reclamado, con el ajuste, interés o ambos que se establezca por el Juzgado?. Relató que con el fin de obtener la vivienda propia, estuvo aportando en forma puntual y de acuerdo a las exigencias de las accionadas, desde diciembre del año 1974 hasta el mes de julio del año 1988 cuando el sindicato decidió unilateralmente no percibir más importes para la obra que tuvo traspiés y se demoró mucho más de lo pensado, quedando así paralizada, no devolviéndose los importes entregados; todo lo cual le ha causado, con el transcurso del tiempo, un incalificable perjuicio, ?sin haber tenido jamás una respuesta que contemplara la devolución de los fondos? que los demandados reconocen adeudar conforme liquidación de enero de 1989. Refirió que en diciembre del año 1986 se realizó una asamblea con irregularidades en cuanto a su convocatoria (el sindicato como administrador no tenía la facultad de convocarla por ejemplo), constitución, ocultamiento de los descontentos de los aportantes y falta de ratificación de lo actuado por la sociedad también demandada, lo que -a su entender- denota que ella nunca existió, habiendo la figura del administrador ?fagocitado -con el consentimiento de sus autoridades- a la asociación?; y destacó que las tierras del emprendimiento siguen a nombre del sindicato, quien a su vez se hizo otorgar un poder irrevocable de administración, ha recibido los fondos y ha contratado las obras; y que como el plan naufragaba y advirtiéndose que no se iba a poder afrontar las obligaciones asumidas con los aportantes, se inventó la figura del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FONAVI), proponiéndose en la referida asamblea de 1986 entregar los departamentos para el año 1987 o 1988, lo cual era un dislate porque si desde 1978 a 1986 se habían construido 240 viviendas no podrían hacerse otras 480 en un año y medio. Imputó a la Comisión Administradora la falta de reclamo al Administrador (Sindicato) ?a cumplir con su palabra empeñada en la asamblea?, no demostrándose por parte de los demandados actos útiles en procura de la construcción; de la escrituración de las viviendas construidas; del pago de las cuotas adeudadas por los adjudicatarios o del desalojo; de constatar que quienes habitaban las viviendas finalizadas fueran los adjudicatarios; o para decidir que no se iba a construir más viviendas; e insistió en que cumplió fiel y cabalmente con las obligaciones a su cargo y no ha recibido nada, por lo que ha renunciado a la sociedad con justa causa conforme el art. 1738 C.C., y que ello la habilitaba a reclamar como lo hizo. Trajo a colación que en otros casos similares se reconoció por la justicia la obligación de los accionados de abonar solidariamente, en forma actualizada, los importes resultantes de los aportes efectuados (vgr. ?Rodríguez? del Juzg. Civ. y Com. N°2; ?Robles?, Juzg. Civ. y Com. N°9; ?Vargas? Juzg. Civ. y Com. N°7). A fs. 285 la actora amplió su demanda contra el Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata y Zona Atlántica, dejándose sin efecto -consecuentemente- la sustanciación del pedido de su citación como tercero. A fs. 303/307, el Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata, Zona Atlántica, reconoció la documental acompañada por la actora; que la sociedad civil tenía por objeto la construcción de 720 viviendas; que la reclamante es una socia no adjudicataria y que el sindicato actuó en calidad de mandatario (administrador) de la sociedad; luego efectuó una negativa general y particular de las demás afirmaciones de la contraria

y acto seguido opuso la prescripción de la acción interpuesta de cobro de pesos por incumplimiento de contrato, pues alega que: a) el último pago efectuado por la accionante se realizó en el mes de julio de 1988; b) que la carta documento de fecha 28/08/1999 se reclama la suma de \$ 19.206,03 al mes de marzo de 1991; c) que ha quedado intimado a devolver los pagos desde la liquidación realizada en el mes de julio de 1988 por Australes 100.811; d) que en fecha 17/01/1989 se notificó a la actora de las acciones a realizarse por parte de la sociedad conforme lo resuelto por asamblea del 14/12/1986 y los montos aportados conforme índice de actualización de la Cámara Argentina de la Construcción Nivel General; e) que en fecha 01/03/1989 la actora presta conformidad a la forma de devolución de los aportes oportunamente realizados; f) que la acción se inicia el 16/07/2009 y que le resultaría aplicable el término prescriptivo decenal del art. 4023 C.C. y que ha transcurrido en exceso el tal plazo de diez años, aun tomando en cuenta la carta documento de fecha 28/06/1999, que tuvo un efecto suspensivo del curso prescriptivo por un año. Apuntó finalmente que la carta documento de fecha 05/08/2008 en modo alguno tiene efecto interruptivo como pretende la contraria ni tampoco suspensivo porque -a esa fecha- la prescripción se había cumplido sobradamente. A fs. 309/319 el Sindicato contestó la demanda. Luego de remitirse a las negativas de rigor efectuadas, dio su versión de los hechos. Así señaló que la sociedad se constituyó con el compromiso de los socios de aportar mensualmente una suma de dinero que se ajustaría en igual proporción al salario del ?Administrativo A? del Convenio Colectivo de los mercantiles para la construcción de las viviendas, pero en las sucesivas asambleas que se llevaron a cabo, pese a las explicaciones y contra la opinión de su representado -administrador- los socios decidieron no cumplir con la cláusula de ajuste de la cuota y de esa forma se fue reduciendo y de igual modo los recursos para proseguir la obra, por lo que su finalización requeriría mayor tiempo; que lo mismo sucedió con su retribución como administrador, convenida en el 1% del monto total de los aportes mensuales de 720 socios, que en un principio equivalía a siete sueldos de un empleado administrativo y que en los últimos años no alcanzaba, siquiera, al de uno; que tuvo que aceptar tales decisiones asamblearias, destacando que ninguna de ellas fue cuestionada por la actora; que, a pedido de los socios, gestionó ante el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires la posibilidad de concretar un plan para la construcción de las viviendas que aún no se habían realizado, suscribiendo la documentación requerida a tal fin; que con la aprobación de los socios y en cumplimiento de las exigencias del citado organismo público, se procedió a dividir la tierra, separando las manzanas sobre las cuales ya se habían edificado 252 viviendas y se entregó el resto de los lotes al Instituto bajo la condición de financiar éste la operatoria de las 480 viviendas; que los socios acordaron el otorgamiento de las escrituras públicas a las 252 personas que ya tenían adjudicadas las viviendas construidas, reintegrando éstas al resto de los socios un aporte mensual convenido, conforme pautas que explicó, hasta el valor actualizado de las viviendas; que en la proporción que los adjudicatarios reintegraran las sumas se procedería inmediatamente a devolver a los restantes socios; que el plan del Instituto de la Vivienda aún no ha podido efectivizarse por razones económico-financieras de la entidad estatal ajenas al sindicato. Argumentó que en ejercicio de su función de administrador invirtió los fondos recibidos en la obra en forma idónea; que no ha vendido departamentos ni ha tomado préstamos, encontrándose en el medio de un juego de intereses entre quienes pretendían una cuota baja (aquellos que han recibido el departamento) y otros (a los que no se les entregó, como la actora) que reclaman la devolución inmediata de sus aportes. Concluyó que no es responsable de la rebaja de la cuota, ni de la consecuente disminución del ritmo de la obra, ni de la decisión de suspender la continuación de la construcción, ni de los montos y plazos dispuestos para que los adjudicatarios reintegren las sumas al resto de los socios, todo lo cual ha sido decidido por asamblea de los propios socios, entre ellos, la actora. Por ello, entendió que es improcedente el reclamo de restitución de sumas con intereses que le formula la actora, por resultar contraria a sus propios actos. Y que prueba de ello es el acta de asamblea de diciembre de 1986; la nota remitida a la actora en fecha 17/01/1989 sobre el monto de los aportes y pasos a seguir conforme lo decidido por aquella reunión de socios; la notificación de fecha 01/03/1989 respecto de la devolución de los aportes societarios; todo con expresa conformidad de la hoy accionante. Agregó, además, que a partir de febrero de 1989 y hasta junio de 1993, la actora fue recibiendo devoluciones a cuenta de capital, ratificando así, nuevamente, lo resuelto por la asamblea de diciembre de 1986; que las devoluciones a cuenta de capital debieron ser suspendidas por la necesidad de afrontar importantes gastos necesarios para viabilizar las escrituras traslativas de dominio y la constitución de las hipotecas. En resumidas cuentas, planteó que la actora carece de acción para reclamarle la devolución de fondos en contravención a la incuestionada decisión social; porque, además, es solo el administrador (mandatario) de la sociedad civil también demandada y ha ejercido su función correctamente; que tampoco puede exigirle rendición de cuentas, para lo cual, a todo evento, debe recurrir a los canales societarios. A fs. 713/733, la co-demandada Sociedad Civil sin fines de lucro ?720 Viviendas Más para el Gremio Mercantil? contestó la demanda instaurada en su contra. Luego de las negativas de rigor, reconoció el contrato social que acompañó la actora y las cartas documento que le cursara; que la actora es socia y que en tal carácter pagó las cuotas que dice haber integrado, cuyo monto, actualizado por el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción conformado por la actora, ascendía a Julio de 1988 a Australes 100.911; y recordó que a principios de la década de 1970, se creó el plan de construcción de viviendas (?Plan Argentina Confort?),

para el cual el Sindicato había comprado las tierras y obtendría y recibiría apoyo oficial a través del Banco Hipotecario, lo que se vio frustrado por razones políticas de aquella época; que luego se retomó la idea pero mediante el aporte de los propios interesados constituyéndose la sociedad demandada que llevó adelante la construcción, por el sistema de coste y costas, de 252 del total de 720 viviendas programadas, todo lo cual surge claramente del contrato social. Explicó que los aportes de los asociados estarían destinados a solventar el costo de la construcción para luego subdividir y adjudicar las viviendas entre ellos; que el valor del aporte se ajustaría conforme el sueldo de un empleado de comercio clase ?A? para así mantener el flujo de fondos; que el Centro de Empleados de Comercio actuó como coordinador de los esfuerzos de los interesados, designándose ?Administrador? de la sociedad, a la par que se estableció una comisión administrativa que, junto a la asamblea general de socios, constituía la máxima autoridad social; y que la concreción del plan dependía de la conducta de los socios por cuanto en la medida que cumplieran estrictamente con el pago de los aportes y en la proporción inicial (mediante los reajustes pertinentes), se aseguraba razonablemente el cronograma de obras. Refirió que el contexto de la economía nacional de aquellos tiempos y el desfase entre el incremento salarial y los precios de la construcción provocaron que los aportes dejaran de tener la proporcionalidad inicial, pasando por decisión de los asociados a reajustarse por debajo de las previsiones del contrato; que por eso el plan no pudo seguir con el ritmo planeado, ganando entre los asociados el desánimo, generándose atrasos y falta de pago de aportes. Aclaró que la actora no fue un comprador de vivienda sino miembro de una sociedad que se propuso construir un complejo habitacional para sus asociados y por lo tanto, es responsable de todo cuanto se vincule con ella y por los actos que realice; que de ahí que no puede desentenderse de las decisiones sociales cuando el resultado del proyecto no es el deseado; pues se es socio en las buenas y en las malas. Narró que el Administrador y la Comisión Administradora advirtieron que la obra no podía continuarse con los escasos recursos que aportaban los socios, por lo que se decidió -habiéndose alcanzado construir 252 de las 720 viviendas planeadas- poner fin al proyecto, lo que así se resolvió mediante asamblea extraordinaria de fecha 14/12/1986 y donde también se decidió recurrir al FO.NA.VI y como este no aceptaba planes en ejecución, se terminaría el cuerpo n° 21, se subdividirían los lotes de manera que quedara libre una parte para afectarlo al plan de aquella institución; que la restante, donde se habían construido las 252 viviendas, se subdividiría, se afectaría al régimen de propiedad horizontal y se otorgaría escritura a los adjudicatarios; que paralelamente, los asociados que no hubiesen resultado adjudicatarios quedarían comprendidos dentro de la operatoria FO.NA.VI, con financiación completa de dicho ente y les serían restituidos los aportes efectuados a la sociedad con los fondos que debían integrar los socios adjudicatarios de las viviendas. Indicó que la subdivisión de los lotes ya se concretó, al igual que los planos correspondientes, pago de impuestos y demás trámites administrativos, lográndose la subdivisión de las unidades funcionales y el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, lo que permite otorgar escrituras y constituir hipotecas por el saldo de precio; que todo ello demandó gastos que fueron abonados prioritariamente con los aportes de los adjudicatarios y que sumado esto a su morosidad, determinó que aún no se haya podido reintegrar fondos a los socios no adjudicatarios, lo que se hará cuando haya saldos disponibles. Asimismo, reseñó que lo decidido en la asamblea de diciembre de 1986 fue notificado expresamente a cada socio sin que nadie cuestionara la validez de lo allí decidido; y que tampoco lo hizo la actora; que determinado el monto a restituir, se comenzó con ello a prorrata conforme lo reconoció la actora en su carta documento de fecha 26/06/1999, suspendiéndose luego para afrontar el pago de los gastos a los que se hiciera referencia y que aquí radicó el desencuentro con la actora quien pretende, como si no fuera parte integrante de la sociedad y desconociendo las decisiones adoptadas por el órgano de gobierno, se le pague en una única vez, íntegramente, el saldo de capital que registra a su favor. Por otro lado, sostuvo que el vínculo entre la actora y la sociedad demandada no ha sido disuelto; que no se ha petitionado tal disolución del vínculo societario y -además- que la sociedad está haciendo aquello que la asamblea, cuya validez no ha sido cuestionada, dispusiera; es decir, que no existe incumplimiento que autorice la resolución; que la actora no puede renunciar como socia a la sociedad y que es inaplicable en ese sentido lo estatuido por el art. 4 del contrato social en la medida que se trata de un dispositivo que apunta a apartar a los socios que no cumplen con sus aportes y no una opción de retiro a favor del renunciante. Subsidiariamente, para el supuesto de tener por resuelto el contrato, planteó la improcedencia de la actualización de los aportes conforme a un índice distinto al utilizado y al que la actora prestó oportuna conformidad; que además sería necesario descontar diversos gastos y los intereses ante la inexistencia de mora por parte de la sociedad, todo ello sin perjuicio de reiterar la inexistencia de fondos disponibles para atender las restituciones a los socios como pretende la actora. A fs. 738/741, la actora respondió la excepción de prescripción opuesta por el co-demandado Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata, Zona Atlántica, esgrimiendo que en ningún momento ha previsto junto con la sociedad llevar adelante una asociación ni la planificación de un proyecto sino que, por el contrario, ha contratado con la demandada para adquirir una vivienda, siendo impuesto por ésta última la modalidad, condición de pago, sus montos y supuesta entrega; que más allá de que la accionada haya decidido en forma unilateral dejar de construir, las obligaciones se mantienen subsistentes toda vez que las contestaciones a las interpelaciones realizadas no dejaron planteos como para aducir ahora la existencia de una liberación en los términos del art. 4023 C.C., pues

entendió que debió allí haber practicado su defensa de prescripción, lo que no hizo. Transcribió nuevamente el intercambio de cartas documento habido entre su parte y el sindicato señalando que la remitida por su parte constituyó en mora al deudor, momento a partir del cual se produjo la suspensión de la prescripción liberatoria, quedando habilitada a interponer la acción dentro del transcurso del plazo suspendido, por lo que afirmó que su acción ha sido interpuesta en término, solicitando el rechazo de la excepción opuesta. La resolución de esta defensa quedó diferida a fs. 742 para el momento de dictar la sentencia de mérito. A fs. 754 se abrió la causa a prueba; a fs. 2046/2048 se certificó el vencimiento del término probatorio y su resultado; a fs. 2055/2061 alegó la actora; a fs. 2065/2072 hizo lo propio Asociación Civil 720 Viviendas y a fs. 2074/2085 alegó el Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata; y a fs. 2090 las actuaciones quedaron en estado de dictar la sentencia. II.- La sentencia apelada de fs. 2091/2103: El juez a-quo rechazó la demanda promovida por Rosa Amalia Katz contra la Sociedad Civil sin fines de lucro ?720 Viviendas más para el Gremio Mercantil? y el Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata - Zona Atlántica, con costas a la actora en su calidad de vencida (cfr. art. 68 del C.P.C). Para así decidir comenzó por describir el objeto del reclamo, precisando que se pretende, en definitiva, ?la devolución actualizada de todos y cada uno de los pagos conforme surge de la liquidación efectuada por la propia demandada? (v. demanda, fs. 2717282, pto. IV. ?CUADRO DE SITUACION?); para luego aclarar que esa delimitación del objeto procesal resulta relevante en tanto la actora hizo diversas manifestaciones en torno a la validez de la asamblea de fecha 14/12/1986, pero no planteó su nulidad (arg. y doct. art. 251 Ley 19.550) como así también refirió un accionar del sindicato consistente en valerse de la sociedad civil como pantalla para la realización de actos perjudiciales, pero no accionó en los términos del art. 54, segunda parte de la Ley 19.550. A continuación entendió que nada correspondía resolver en torno a la prescripción de una obligación que no existe como tal, en tanto la realidad es que la actora era socia de la Sociedad Civil ?720 Viviendas más para el Gremio Mercantil? de quien el Sindicato de Empleados de Comercio de Mar del Plata resultaba ser su administrador y por eso no ha existido un contrato de compraventa incumplido cuya resolución de lugar a la restitución del precio abonado por el adquirente (art. 1204 C.C). Párrafo aparte destacó que, a pesar de las negativas de la actora (negó la existencia de la sociedad o la consideró una personalidad inoponible; negó también su carácter de socio y cuestionó diversos aspectos de asambleas celebradas, alegando haber efectuado las entregas de dinero cuya restitución ahora reclama ?por la compra de un departamento? y por el incumplimiento manifiesto de las obligaciones a cargo de los obligados a entregar UN DEPARTAMENTO DE CUATRO AMBIENTES), en otras partes de su escrito inicial -contrariamente- hizo expresa mención a aquel ente ideal y a las diversas decisiones asamblearias adoptadas en su seno y acompañó documentación -que ha sido expresamente reconocida por la contraria- que acredita su existencia. De ahí que concluyó que es inatendible la postura que adopta la actora, esto es, presentarse como un tercero ajeno a la sociedad, que contrata con ella la compra de un inmueble y ante el incumplimiento de la contraria reclama judicialmente la resolución del contrato de compraventa y la consiguiente restitución de las sumas abonadas con más su actualización e intereses, toda vez que la relación jurídica que las vincula cabe ser calificada de contrato de sociedad, donde la intención era construir un complejo de viviendas y los socios adherentes aunaron sus voluntades a tal fin, conforme las reglas allí dispuestas; que por ello hicieron los aportes y fueron accediendo a las unidades construidas mediante el procedimiento contractualmente acordado (v. gr. sorteo y licitación); y que las sumas entregadas por la actora lo fueron en concepto de aportes sociales y no de precio. Por eso es que coligió que cabía hablar en todo caso de disolución de la sociedad o resolución parcial del contrato social; pero que, como no se han deducido acciones sociales en esa dirección, la actora mientras tanto, y dado que las entregas de dinero resultaron ser aportes a la sociedad de la cual forma parte (e integran el patrimonio del ente ideal), se encuentra obligada por las decisiones adoptadas por dicha persona jurídica a cuyo respecto tampoco se han iniciado acciones de nulidad que las prive de sus efectos. Y trajo a colación de ésto, la asamblea de fecha 14/12/1986, donde, en razón de las dificultades que enfrentaba la sociedad para el cumplimiento de su objeto (construcción y adjudicación de departamentos a sus asociados), se decidió concluir el proyecto con la construcción del edificio n° 21 y restituir los fondos aportados a aquellos asociados que hasta entonces no hubieran resultado adjudicatarios de las 252 viviendas finalmente construidas, bajo la siguiente modalidad y orden de cosas: a) que los socios sigan aportando hasta la terminación del edificio n° 21; b) la subdivisión del terreno donde se construía el complejo, quedando una porción delimitada por las calles 180, Chacabuco, 174 y Ayacucho (baldío) destinada a realizar la construcción de viviendas mediante la financiación del FO.NA.VI en favor de los que no obtuvieron vivienda y otra, donde se construyeran los 21 monoblocks, que se subdividiría, a su vez, en dos terrenos independientes, comprendiendo el primero los edificios 1 a 14 y el segundo los individualizados como 15 a 21; c) la escrituración de dichos departamentos entregados a favor de los socios adjudicatarios, a cuyo fin se establecería el valor actualizado de cada unidad (valor de construcción adicionando gastos de subdivisión, afectación al régimen de propiedad horizontal y escrituración más tasas e impuestos) y las sumas abonadas por el adjudicatario, actualizadas y la diferencia resultante, que sería el saldo de precio a abonar a favor de la sociedad, en cuotas mensuales y ajustables, garantizándose dicha obligación con derecho real de hipoteca; d) el pago a los socios no adjudicatarios de

sus aportes con dichos fondos a ingresar por los adjudicatarios en concepto de saldo de precio. Y resaltó que la actora prestó su conformidad a la comunicación de fecha 17/01/1989 donde, en virtud de lo resuelto en la citada asamblea de diciembre de 1986, se implementó la operatoria aprobada en aquella y se determinó en Australes 100.911 el valor de los aportes a serle restituidos, por lo que su cuestionamiento actual deviene contrario a sus propios actos, jurídicamente relevantes y, en consecuencia, improcedente; y que si bien tal decisión importó la disolución parcial de la sociedad, resultando entonces aplicable al caso lo dispuesto por el art. 1777 del Código Civil que remite a las disposiciones de la Sección XII de la ley 19.550 (arts.89/100), lo cierto es que la actora tiene derecho a la restitución del valor de su parte a la fecha de la resolución, pero ello está supeditado a que ingresen fondos por el pago del saldo de precio de los socios a quienes se les adjudicaron departamentos. Así, y reflexionando que no es materia de debate si se cumplió o no con el plan de acción convenido, porque el reclamo de la actora quedó circunscripto a la restitución de los fondos como consecuencia de la falta de entrega del departamento, prescindiendo de la relación societaria que vincula a las partes y de lo decidido por el órgano de gobierno del ente, arribó a que corresponde rechazar la pretensión de la actora, quien deberá ejercitar las acciones sociales que estime pertinentes en procura de la restitución de los fondos aportados y reconocidos por la sociedad. III. El recurso de apelación y la expresión de agravios: A fs. 2106 apeló la actora. A fs. 2129/2134, y fracasado el intento conciliatorio en segunda instancia, expresó sus agravios, los que no fueron contestados. La actora plantea la nulidad de la sentencia porque interpreta que el juez ha vulnerado el principio iuxtaallegata et probata (según lo alegado y probado) y ha excedido el principio iura novit curia al desestimar su demanda, pues sus hechos fundantes no fueron la irregularidad en la convocatoria de la asamblea del año 1986 ni la falta de diligencia del Sindicato, sino la falta de reintegro de las sumas que aportó, aun cuando se entienda que los vincula un contrato de sociedad. Insiste en que por sorteo quedó excluida de la sociedad sin posibilidad de intentar licitar la entrega de algún departamento, lo que significó que ya no pudo acceder a obtener ?ganancia?, ?beneficio? o ?utilidad? alguna de la sociedad; y que canceló el pago del departamento prometido y reclamó como lo hizo para no perturbar la gestión social con demandas sobre disolución, nulidad, etc.; Señala que esperaba una solución pacificadora, máxime cuando la demandada ha reconocido su acreencia, y que en cambio la decisión adoptada, en tanto deja a salvo sus derechos para hacerlos valer en otro juicio, estableciendo una falta de acción no interpuesta por la contraria, le resulta violatoria de los principios de cosa juzgada, debido proceso legal, defensa en juicio, iura novit curia, y iuxtaallegata et probata. Subsidiariamente solicita la condena a las demandadas a reintegrarle la suma aportada en pesos de acuerdo a las pautas que se establezcan para su actualización y pago, porque sostiene que es una ficción hacerla esperar hasta que haya fondos disponibles, cuando pasaron más de 20 años y no se han realizado gestiones útiles para que los adjudicatarios escriburen, paguen las cuotas pendientes, se constituyen hipotecas, etc, y así se generen fondos. Nuevamente trae a colación las sentencias dictadas en las causas ?Rodríguez? y ?Vacca?. Finalmente, y para el caso de que se mantenga la decisión de primera instancia, pide que se la exima de costas por haber tenido suficientes razones para litigar después de haber agotado las ingentes gestiones extrajudiciales efectuadas sin éxito alguno. IV. Tratamiento del recurso: Adelanto que, en mi opinión, el recurso de la actora no puede prosperar. En cuanto a la nulidad planteada, más allá de la referencia al principio ?iuxtaallegata et probata?, no advierto que el decisorio apelado implique un desborde jurisdiccional. A mi criterio, aunque sea por argumentos propios -que no es el caso, pues las demandadas se han defendido con esas mismas manifestaciones-, el a-quo no ha transgredido el marco cognoscitivo propuesto. En rigor, no hay incongruencia; el juez de primer grado no ha fallado ?extra petita?. Tal como lo ha resuelto la SCBA, la diversidad de argumentos no vicia el fallo, en tanto se respeten los capítulos o aquello que constituye la ?cosa demandada? o -al decir de nuestro superior tribunal- ?los lindes del área litigiosa? (cfr. SCBA, Ac 46689 S 08/09/1992; B 58.666 del 21/6/00; L 105817 S 24/05/2011; L 107414 S 26/09/201; Rc 118566 I 18/06/2014; L. 117.223 S 19/02/2015). De todos modos, amén de la improcedencia del intento anulatorio, considero que el descontento de la actora gira en torno a errores in iudicando, pues los reparos que formula se vinculan con la justicia o legalidad del pronunciamiento, lo que, por constituir materia propia del recurso de apelación, será tratado en el marco general de los agravios (cfr. art. 253 del CPC; Hitters, Juan Carlos ?Técnica de los recursos ordinarios?, La Plata, Platense, 1985, pág. 503; Devis Echandía, Hernando: ?Nociones generales de derecho procesal civil?, Madrid, Aguilar, 1966, pág. 663; Loutayf Ranea Roberto G. y Virgili Fernando, Recurso De Nulidad, Publicado en la ?Revista de Derecho Procesal?, ?Nulidades 2007 (1), Santa Fe, Rubinzal y Culzoni, pág. 183; (Alsina, Hugo: ?Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial?, Bs. As., Ediar, 1956, tomo IV, pág. 241; De Los Santos, Mabel: ?Una desviación práctica de los recursos ordinarios de apelación y nulidad: el reenvío?, J.A. 1999-III-1104, ap. III b)). Y ya en ese cartabón, y si bien es respetable la opinión de la actora, ella no evidencia más que una interpretación subjetiva que no logra neutralizar el razonamiento efectuado por el magistrado de primera instancia en tanto coincide con el criterio de las salas Primera y Segunda de este Tribunal sentado en precedentes de igual tenor al presente, e incluso con el de la SCBA en ocasión de tener que resolver los recursos extraordinarios interpuestos en algunas de las causas donde se expidieron (argto. arts. 260, 279, inc. 2, y concls. del CPC). En la causa ?Flores, Nélica Leonor c/ Sociedad Civil 720 Viviendas más para el Gremio

mercantil s/ Resolución de contrato - cobro de pesos?, que tramitó en la Sala Primera de esta Cámara con el Nro. 130.502, y donde se dictó la sentencia el 18/10/2005 que fue registrada bajo el Nro 519, la Suprema Corte, con motivo del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por la actora -también socia no adjudicataria que buscaba el reintegro de las sumas aportadas-, expresó su clara opinión en el sentido de que la actora no podía desligarse de la decisión asamblearia del día 14 de diciembre de 1986, por la cual se dispuso válidamente la forma en que se devolvería el dinero entregado a los socios que no hubieran sido adjudicatarios de unidades habitacionales y que tampoco podía desentenderse de refutar la achacada omisión de impugnación del mencionado acto asambleario, como condicionante de validez y oponibilidad al socio, con cita del art. 251 de la ley 19.550 (ver SCBA, C.97.745, sent. del 19/9/2007). Lo decidido por la Sala Segunda en la causa N°83.274 -?Rodríguez?- (15/6/1993, RSD-207, primer voto Dra. Lettieri de de la Colina, al que adhirieron los Dres. Dalmasso y Oteriño), con remisión a las sentencias dictadas en las causas Vacca? y ?Vargas de Morales?, fue superado con lo resuelto por la misma sala en la causa N°112.577 -?Olleros?- (5/12/2000, RSD-506, primer voto Dr. Oteriño, al que adhirieron los Dres. Dalmasso y Zampini). En efecto, allí en vez de valorar la conducta asumida por las demandadas en causas anteriores se ponderó que la actora había dejado enhiesto que integraba una sociedad y que esa sociedad, a través de su asamblea, decidió la escrituración a los asociados con vivienda adjudicada, con el compromiso de destinar los saldos abonados por éstos a la restitución de los importes a quienes no resultaron beneficiarios y que dicha decisión no había sido privada de efectos, estando en un todo de acuerdo con las previsiones legales para la liquidación de sociedades. La Sala Primera se expidió en igual sentido en la causa N°125.059 -?Klaver?- (7/4/2005, RSD-153), al decir que la decisión asamblearia, contra la cual no se dedujeron acciones tendientes a privarla de efectos, era oponible al socio actor, quien debía estar a lo allí establecido respecto a la devolución de los aportes de aquellos que no habían sido adjudicatarios de vivienda. Este discurso ya era sostenido en el año 1995 (ver ?Navarro?, 93.895, sent. del 20/6/1995, RSD-198). En cuanto al agravio relacionado con la supuesta declaración de ?falta de acción? no interpuesta por la contraria, vale recordar, a pesar de que ello no es así, que por tratarse de un ?presupuesto procesal? no es necesario que sea planteado como ?defensa?, correspondiendo al juez expedirse de oficio (conf. doct. SCBA, causas Ac. 85.798, sent. de 10-8-2005; C. 99.207, sent. de 10-2-2010; C. 107.199, sent. de 5-10-2011; C. 115.679, sent. de 20-11-2014; C. 118.891, sent. del 6-12-2017). De allí que no es factible aducir una violación a las reglas del debido proceso (art. 18 de la CN). Tampoco se entiende en qué medida el fallo atacado viola la ?cosa juzgada? y el ?iura novit curia?, en tanto la vaga referencia a tales preceptos, sin un enlace directo a los argumentos expuestos en la sentencia, carece de la rigurosidad necesaria para atender la apelación. En definitiva, la parte accionante no ha expuesto ninguna razón ?novedosa?, distinta a todas las que fueran objeto de decisión en los innumerables precedentes que ha tratado esta alzada y el Superior Tribunal de la Provincia, por lo que su recurso mal podría tener una suerte diversa, lamentablemente, a la de otros demandantes del mismo complejo habitacional. Es que si falláramos, ante casos análogo, de un modo contrario al criterio sostenido por la SCBA, incurriríamos en violación a su ?doctrina legal?, provocando un dispendio jurisdiccional al litigante contrario que se vería obligado a plantear el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (cfr. SCBA, C 120834 S 21/02/2018; L 116802 S 26/06/2013; entre otros antecedentes). Por lo que, siendo aquél el criterio aún vigente, tanto de esta Cámara como de la SCBA (doctrina legal, art. 279, inc. 2, del CPC), y que resulta aplicable al caso de autos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y confirmar, por ende, la sentencia de primera instancia, con costas de ambas instancias a la actora vencida, toda vez que no se configura -y tampoco revela la actora- ningún supuesto excepcional admitido legal y/o jurisprudencial y/o doctrinariamente que habilite a apartarme de la regla general de costas al vencido (art. 68 y conchs. del CPC). Por ello, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la misma cuestión la Sra. Juez Dra. Nélica I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBÉN D. GÉREZ DIJO: Corresponde: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 2106 y confirmar, por ende, la sentencia de primera instancia de fs. 2091/2103, con costas a la actora vencida (art. 68 y conchs. del CPC); y 2) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y conchs. del dec.-ley 8904/77; arts. 15, 31 y conchs. de la ley 14.967). ASÍ LO VOTO. A la misma cuestión la Sra. Juez Dra. Nélica I. Zampini votó en igual sentido. En consecuencia, se dicta la siguiente SENTENCIA: Por los fundamentos brindados en el presente acuerdo, SE RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 2106 y confirmar, por ende, la sentencia de primera instancia de fs. 2091/2103, con costas a la actora vencida (art. 68 y conchs. del CPC); y 2) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y conchs. del dec.-ley 8904/77; arts. 15, 31 y conchs. de la ley 14.967). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA (art. 135 inc.12 del CPC). Cumplido, y transcurridos los plazos de ley, y si correspondiere, devuélvase a la instancia de origen.-

035985E