

Contratos Conexos Tiempo Compartido Incumplimiento Contractual Responsabilidad Solidaria Defensa Del Consumidor

JURISPRUDENCIA

Contratos conexos. Tiempo compartido. Incumplimiento contractual.

Responsabilidad solidaria. Defensa del consumidor

Se hace lugar a la demanda por incumplimiento contractual interpuesta por el actor, por lo que se extiende la responsabilidad solidaria a todas las partes intervinientes en la red de contractual que involucró la creación de un tiempo compartido adquirido por el actor. El tribunal explicó que, en el presente caso, se configuró un sistema complejo de contratos conexos. Dada esta conexidad contractual en el negocio inmobiliario, frente al incumplimiento del algún participante, todas las otras partes integrantes del tiempo compartido ¿léase propietario, administrador, locatario del fondo de comercio, comercializador? deben responder solidariamente por el incumplimiento en la prestación del servicio.

En Buenos Aires, a los 6 días del mes de septiembre de dos mil dieciocho reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por: ?VOLPE, JORGE OMAR Y OTRO c/ EBI PROPIEDADES S.R.L. Y OTROS s/ ORDINARIO?, en los que según el sorteo practicado votan sucesivamente los jueces Hernán Monclá, Miguel F. Bargalló y Ángel O. Sala.

Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 425/33?

El Juez Hernán Monclá dice: I. La sentencia de fs. 425/33 hizo lugar a la demanda deducida por Jorge Omar Volpe y Marta Nérida Ignatiuk contra Proyecto Cariló S.A., Hotelfer S.A. y EBI Propiedades S.R.L. a quienes condenó a dar cumplimiento con el contrato de tiempo compartido oportunamente suscripto con los actores mediante el cual éstos adquirieron el derecho de uso y goce temporario de una semana alta y una flotante en el complejo turístico ?Posada del Bosque?, Modulo A, inmueble situado en ?Aromo y Benteveo?, Lote 7 A (fracción II) en la localidad de Cariló, del Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires. Ello con la suma de \$48.000 en concepto de pérdida de chance y de \$10.000 por daño moral; a lo que le adicionó sus respectivos intereses y costas.

Para resolver en el sentido indicado, el sentenciante comenzó por señalar que la falta de contestación de la demanda por parte de Proyecto Cariló S.A. y Hotelfer S.A. y; la declaración de rebeldía de la comercializadora del tiempo compartido, EBI Propiedades S.R.L., permiten tener por ciertos los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria y, en tanto respecto de los documentos, tenerlos por recibidos o reconocidos. Así tuvo por probada la existencia de: i. los contratos de tiempo compartido suscriptos y sus posteriores modificaciones; ii. los recibos otorgados por las demandadas y el depósito en cuenta corriente por la suma de \$2.400, los cuales dieron cuenta del pago de las expensas y gastos de mantenimiento de la unidad; iii. el intercambio epistolar en donde surge que los actores al no poder hacer uso de las semanas N° 7 y una flotante en el complejo ?Posada del Bosque, Cariló?, intimaron al cumplimiento de las obligaciones asumidas en aquellos convenios y iv. que la demandada Hotelfer S.A. consumó unilateralmente la ruptura del vínculo.

Asimismo, refirió a la prueba pericial contable en la que se informó que el ingreso del inmueble donde se ubica el complejo habitacional: ?Posada del Bosque? al patrimonio de Proyecto Cariló S.A. figura registrado el 22.12.09 y que el 29.10.10 mediante el contrato denominado: ?Locación de Fondo de Comercio Afectación Parcial al Sistema de Tiempo Compartido- Condiciones Accesorias?, Proyecto Cariló dio en alquiler a Hotelfer S.A. el fondo de comercio de dicho complejo habitacional- Posada del Bosque?, fijándose un plazo de duración desde el 01.11.10 al 31.10.15 inclusive con la opción irrevocable al 31.10.20, la cual fue ejercida y ratificada en noviembre de 2015.

Concluyó así que quedó corroborada la existencia del vínculo habido por los entonces propietarios del predio -Cariló Garden S.A.- con los actuales dueños -Proyecto Cariló S.A.- con la comercializadora del tiempo compartido -EBI Propiedades S.R.L.- y el negocio -contrato de alquiler- que involucró a la codemandada Hotelfer S.A. como actual administradora del complejo y comercializadora del servicio.

Analizado lo anterior, expuso que en este tipo de contrato -contrato de tiempo compartido- los demandantes asumieron el carácter de consumidores finales, por lo que ha de aplicarse la ley de defensa del consumidor. En ese contexto y con prescindencia de los roles atribuidos a cada uno de sus integrantes, consideró que ha de extenderse a éstos la responsabilidad de forma solidaria frente al derecho que tienen los actores de usar y gozar de la cosa adquirida.

Concluyó así que la resolución formulada por la codemandada, Hotelfer S.A., carece de apoyo legal, pues no medió incumplimiento culpable de su contraparte, pasible de colocar al contrato en la situación de rescisión, siendo así, procedente, la pretensión de exigir el cumplimiento de lo convenido.

Consecuentemente, condenó a las demandadas a concederles a los actores el derecho personal de uso de una unidad para 6 personas por una semana alta y una flotante en el complejo antes mencionado, quienes deberán hacerle entrega del respectivo voucher.

En cuanto a los daños cuya indemnización se pretende, hizo lugar al rubro: pérdida de chance ante la imposibilidad en la que se vieron los demandantes de disponer del derecho personal de uso sobre la unidad habitacional en cuestión y, en caso, ofrecerlas en alquiler.

Considerando el monto pretendido y a las conclusiones a las que arribó el perito tasador, el sentenciante con base en el CPr., 165

reconoció en tal carácter la suma de \$48.000 desde la fecha de mora -22.02.11- (15 días desde la interpelación) hasta el efectivo pago a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina. Por último, ponderó que las situaciones por las que debieron atravesar los actores en sus esferas patrimoniales, sentimentales, importaron situaciones calificadas de abusivas, que resultan indemnizables bajo el rubro de daño moral. Estimó así por tal concepto la suma de \$10.000, monto que fijó a partir de dicho pronunciamiento. II. Apelaron ambas partes. Los actores expresaron agravios a fs. 451/56 que merecieron la réplica de Hotelfer S.A. a fs. 480/81 y de Proyecto Cariló a fs. 482/84. De su lado, Hotelfer S.A. expresó agravios a fs. 459/62 en tanto que Proyecto Cariló hizo lo propio a fs. 463/78, recursos que fueron contestados a fs. 486/95. Los demandantes señalan que en el pronunciamiento de grado se omitió indicar -en tanto ello fue pretendido por su parte en el escrito de inicio- que en el supuesto de que no se cumpla con los términos del contrato; se ha de instar a resolverlo debiendo reintegrarse a los suscriptos el precio del tiempo compartido a los valores actuales; ello con más sus respectivos intereses. Por otra parte, se agravan por el quantum fijado en la sentencia de grado respecto del rubro: pérdida de la chance y señalan que de acuerdo con las pautas de la pericia realizada en autos, éste ha de meritarse en la suma de \$193.100. Por último, cuestionan que la suma concedida en concepto de daño moral -\$10.000- se haya fijado a la fecha del pronunciamiento, en tanto ha quedado desactualizada. Hotelfer S.A. manifiesta que los documentos sobre los cuales se asentó el reclamo, esto es, contrato de tiempo compartido, sus posteriores modificaciones y los recibos no fueron suscriptos por su parte; ni existe ningún tipo de intervención en el negocio; por lo que no procede condenarla con base en los efectos de la falta de contestación de la demanda. Proyecto Cariló S.A., en igual sentido, expone que no hay hechos vinculados, ni contratos o documentos firmados o que deban ser atribuidos a su parte; y una sentencia condenatoria basada en los alcances que establece el Cpr., 356 resulta infundada. Tampoco en la demanda se hace mención a hechos, o a alguna actividad de Proyecto Cariló S.A.; ni existen documentos dirigidos, suscriptos o atribuidos a su parte. Sin perjuicio de lo expuesto, se agravia por la suma que fijó el sentenciante en concepto de pérdida de chance y por la procedencia del daño moral. III. En primer término, corresponde analizar el agravio de las codemandadas, quienes solicitan la revocación de la sentencia para luego hacer lo propio con el de los actores quienes cuestionan los montos indemnizatorios fijados en la sentencia de grado. En cuanto a los agravios de Hotelfer S.A. y Proyecto Cariló S.A., cabe señalar que si bien el sentenciante hizo mérito de la presunción que establece el CCom., 356 en cuanto a que la falta de contestación de la demanda implica un reconocimiento de verdad de los hechos pertinentes y lícitos y, respecto de los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos según el caso; lo cierto es que de los elementos de prueba producidos en la causa se advierte la intervención de estas partes en el contrato objeto de análisis. En efecto, un racconto de los hechos permite vislumbrar que a fs. 6/11 se acompaña un primer contrato de tiempo compartido suscripto el 13.04.93 por Cariló Garden S.A. -en carácter de propietaria, quien tomó las funciones de administración y gestión de las unidades funcionales, prestaciones y servicios con facultades para delegar conforme se desprende de la cláusula 8va.- con los actores en el cual se convino que la propietaria transmite al usuario y éste adquiere en las condiciones que surgen de este contrato y del Reglamento Anexo, el derecho de usar y gozar de la unidad Modulo A del inmueble sito en Aromo y Benteveo, Cariló, Lote 7ª, fracción II por un período de dos semanas altas y dos semanas flotantes denominada semana N° 7 y 6 y 2f de acuerdo con la planilla adjunta durante los próximos 97 años; con la consiguiente contraprestación del pago de la suma de U\$S21.600 a cargo de los usuarios -aquí actores- (ver cláusula segunda y tercera). Posteriormente el 27.03.00 y en atención a la cesión efectuada por Jorge Omar Volpe a favor de Alfonso Esteban Díaz y María Daniela Kalan de la semana número 6 (temporada alta) y una semana flotante (ver fs. 16); se celebró otro contrato de tiempo compartido entre los actores y Ebi Propiedades S.R.L. -nueva comercializadora del proyecto- en el cual se reconoció al usuario -aquí actores- el derecho personal de uso sobre las semanas que poseía con anterioridad a la cesión, esto es, sobre el período de una semana alta n° 7 y una semana flotante durante los próximos 99 años, reconociéndose además que el precio del presente contrato ha sido cancelado por el usuario con anterioridad a la firma del mismo (ver cláusulas primera y tercera de contrato de fs. 12/15). Ahora bien, los actores adjuntaron otro contrato en el cual, en atención a la falta de contestación de la demanda de las aquí apelantes se lo ha de tener por reconocido, aparece Proyecto Cariló S.A. como nuevo titular del inmueble sobre el cual se asienta el contrato de tiempo compartido (ver fs. 135) quien celebró con Hotelfer S.A. uno de locación del fondo de comercio del complejo habitacional antes referenciado. En él, Hotelfer S.A. -quien asumió el carácter de concedente- se comprometió a dar en uso al usuario -aquí actores- la semana número 7 de cada año con los alcances precisados en dicho contrato (ver fs. 133/140). Esto es, el actor deberá solicitar el uso de la semana que hubiese adquirido con una anticipación de por lo menos 90 días corridos anteriores al período que corresponda en el caso de tratarse de un plazo entre el 1 de dic. de cada año y el 31 de marzo del año siguiente y de 60 días corridos anteriores si se tratase del período semana santa o vacaciones de invierno. Lo expuesto, se ve corroborado además por lo informado por el perito contador, quien a fs. 352/3 expuso que resultan de los registros de Proyecto Cariló S.A., que es titular de un inmueble denominado ?Parque Cariló? y la existencia de un ?contrato de locación de fondo de comercio afectación parcial al sistema de tiempo compartido- condiciones accesorias? celebrado el 29.10.10 en el que Proyecto Cariló S.A. da en locación a

Hotelfer S.A. el fondo de comercio del complejo habitacional: Posada del Bosque (ver fs. 352 vta). Véase por lo demás, que ante el envío de la carta documento en que los actores efectuaron el presente reclamo (ver fs. 18), fue Hotelfer S.A. quien consideró resuelto el vínculo contractual por culpa de los actores (ver carta documento de fs. 19); esto es, dicho comportamiento implicó reconocer el vínculo que los unía. De todo lo expuesto se advierte que lo que existió entre las partes es un sistema complejo-formado por varios contratos o cadenas de contratos-, esto es, conexidad negocial en el cual todas las partes integrantes del tiempo compartido, léase propietario, administrador, locatario del fondo de comercio, comercializador deben responder solidariamente por el incumplimiento en la prestación del servicio. Véase que el art. 3 de la ley 26.356 (sistemas turísticos de tiempo compartido) hace referencia a los distintos participantes del sistema, los cuales son entre todos enlazados con el consumidor formando un complejo de tramas negociales. El tema de la conexidad contractual ha sido tratado en las XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en Mar del Plata en 1995 donde se elaboró la siguiente recomendación: "en los supuestos de conexidad contractual, la responsabilidad puede extenderse más allá de los límites de un único contrato, otorgando al consumidor la acción directa contra el que formalmente no ha participado en él, pero ha participado en el acuerdo conexo, a fin de reclamar la prestación debida o la responsabilidad por incumplimiento?" (ver Picasso- Vázquez Ferreira, Ley de Defensa del consumidor, Comentada y Anotada, LL. 2009, Bs.As., 279). Así, sea cual fuere en que se encuentre estructurado jurídicamente el sistema de tiempo compartido, surgirán tres relaciones contractuales relacionadas entre sí: a) el contrato de entrega del bien, b) el contrato entre el usuario y el administrador, c) el contrato que vincula al usuario con la cadena de intercambio. Por lo que, por el efecto de la conexidad antes descripto, ante el incumplimiento de uno de los sujetos podrá reclamarse a todos los integrantes de la cadena de comercialización. La facultad que refiere al usuario del servicio también se encuentra amparada por la ley de defensa del consumidor, en tanto el art. 1 de la ley 24240, mod. por ley 26.361 coloca dentro de su ámbito de aplicación las adquisiciones de derechos en tiempos compartidos. Por lo demás, y a modo de pauta referencial, cabe señalar que el CCyC. 2100 establece que la relación entre el propietario, emprendedor, comercializador, y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, previstas en este Código y en las leyes especiales. En síntesis, en la cadena de contratos destinados a instrumentar un único negocio frente al consumidor, existen deberes secundarios de conducta respecto del funcionamiento del sistema en su conjunto que -prima facie- quedan soslayados del negocio individual. En tal contexto, el incumplimiento de las obligaciones contractuales no se agota en sus efectos bilaterales, sino que repercute en todo el sistema, generando la responsabilidad de todos los que participan en el mismo (ver CNCom., Sala B, "González, Ignacia c/ Intervac S.R.L.", del 30.06.04). Por todo lo expuesto, cabe desestimar los recursos de las demandadas. IV. Asiste razón a los actores, en cuanto a que en el pronunciamiento de grado se omitió referirse respecto al supuesto de que los demandados incumplan con la manda judicial, el contrato se ha de considerar resuelto, debiendo reintegrarse a los suscriptos el precio de lo abonado por la adquisición del derecho de uso y goce del tiempo compartido con más sus respectivos intereses; ello así por cuanto: i. tal pretensión fue deducida por los demandantes en su escrito de: "amplia y modifica demanda-cuantifica daños y perjuicios?", de fs. 145. ii. la sentencia de primera instancia -en cuanto a este punto se refiere- implicó una condena a hacer: dar cumplimiento al contrato oportunamente firmado por los actores, correspondiendo que las demandadas hagan entrega del respectivo voucher correspondiente a una semana alta (7°) y una flotante del complejo ubicado en el paraje denominado, "Parque Cariló" por el término de 88 años (ver fs. 431 y 433). En este contexto, y de conformidad con lo dispuesto en el CProc., 513 se ha de señalar que en el caso de que la sentencia contuviese condena a hacer alguna cosa, si la parte no cumpliera con lo que se le ordenó para su ejecución dentro del plazo señalado por el juez, se hará a su costa o se la obligará a resarcir los daños y perjuicios provenientes de tal inejecución, a elección del acreedor. La obligación se resolverá también en la forma que establece este artículo cuando no fuere posible el cumplimiento por el deudor. Así, de conformidad con lo señalado precedentemente, y lo establecido por el art. 10 bis de la ley 24.240 en el caso de rescisión contractual, los actores tendrán derecho a la restitución de lo pagado, esto es a la suma de U\$S21.600 (ver fs. 6), a la que se debe descontar la suma de U\$S1.500, habida cuenta lo que resulta del contrato de cesión de fs. 16; ello con más sus respectivos intereses cuyas sumas serán determinadas en la liquidación a practicarse desde que se haga efectivo tal incumplimiento hasta el efectivo pago a la tasa del 8% anual. V. Pérdida de chance. Los demandantes se agravian por el quantum fijado en la sentencia de grado en relación con el rubro pérdida de la chance. Exponen que el sentenciante a fin de reconocer el presente perjuicio, esto es, la eventual pérdida de ganancias por la imposibilidad de disponer del derecho de uso de las semanas 7° alta y una flotante, solo tuvo en consideración el monto que informó el perito contador respecto del año 2016, más tal privación comenzó en el año 2011. He de precisar que si bien en su demanda los actores, solicitaron por tal concepto la suma de \$48.000, la sujetaron a lo que en más o en menos resulte de la prueba a rendirse (ver fs. 149 vta.). Es pues, en ese orden, que asiste razón a los demandantes en cuanto a que ha de considerarse lo señalado por el experto contable a fs. 324 al responder las impugnaciones efectuadas por las partes. Así, ha de ponderarse el precio de los alquileres por el uso de una semana alta y una

semana baja desde que se vieron imposibilitados de usarla, esto es, desde el 2011 hasta el año 2016, suma que asciende a \$193.100 (ver pericia de fs. 324). En tal contexto, corresponde modificar la sentencia apelada con respecto a este rubro y elevarla a la suma de \$193.100. Con tal alcance, corresponde hacer lugar al agravio de los actores. Habida cuenta la forma en que se decide deviene inoficioso analizar el agravio de Proyecto Cariló S.A.. VI. Daño moral. En relación con este punto, he de analizar si corresponde su admisión, en tanto que su procedencia fue cuestionada por Proyecto Cariló S.A., para luego examinar su cuantificación, cuestionada por los actores. No desconozco que en materia contractual, es de interpretación restringida la procedencia del rubro en cuestión. Pero, no puede pasarse por alto que el derecho del consumidor ostenta en estos días -a criterio de la doctrina de ?autonomía teórica? - que se revela en determinados aspectos. Uno de ellos es, precisamente, la superación paulatina de la clásica división entre los ámbitos de responsabilidad contractual y extracontractual, que el ámbito de responsabilidad es autónomo (Lorenzetti, Ricardo, Consumidores, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 499-514). Careciendo entonces de trascendencia la calificación de aquellas órbitas frente a la autonomía del régimen resarcitorio instaurado por esta materia y frente al principio de la reparación integral que la misma consagra (ver en este sentido, Picasso- Vázquez Ferreira, Ley de Defensa del Consumidor, anotada y comentada?, LL., pág. 500/1, arg. Art. 56 L.C., ver esta Sala en ?Esman, Sebastián c/ Ford de Argentina S.A.?, del 23.05.14). En vistas a lo expuesto, pienso que la indemnización otorgada por este rubro debe ser confirmada. Por lo demás, en cuanto al agravio de los actores, tampoco existen elementos de convicción que permitan apartarme de lo decidido por el juez a quo en torno a la cuantificación del monto de la reparación concedida; véase además que tal suma fue también la pretendida en su líbelo inicial (ver fs. 150 vta.). Sin perjuicio de ello, corresponde por este rubro la adición de intereses, pues éstos se adeudan desde el hecho ilícito en tanto que a partir de allí se produjo el perjuicio. La indemnización es equivalente al daño sufrido y el interés compensa la demora en la reparación del perjuicio al no haber el responsable haber cumplido inmediatamente con su obligación de pago (ver CCom., Sala C, ?Alba de Pereira, Victoriana c/ Morán, Enrique?, del 29.03.94). Es pues, en ese orden, que dicha suma devengará intereses desde la fecha de mora fijada en la sentencia de grado, esto es, desde el 22.02.11 hasta el efectivo pago conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a treinta días. Consecuentemente, corresponde desestimar el recurso de Proyecto Cariló y hacer lugar al de los actores. VII. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: confirmar la sentencia apelada en lo sustancial que decide con las modificaciones que resultan de los considerandos V y VI. Con costas dealzada a las demandadas vencidas (Cpr., 68). Así voto. El Señor Juez de Cámara, Miguel F. Bargalló, dice: Comparto los fundamentos vertidos por el Señor Juez preopinante por lo que adhiero a la solución por él propiciada. Voto, en consecuencia, en igual sentido. Por análogas razones, el Señor Juez de Cámara, Ángel O. Sala, adhiere a los votos que anteceden. Con lo que termina este Acuerdo, que firman los Señores Jueces de Cámara doctores Hernán Monclá, Ángel O. Sala y Miguel F. Bargalló. Ante mí: Francisco J. Troiani. Es copia del original que corre a fs.....del libro nº 38 de Acuerdos Comerciales, Sala "E". FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA Buenos Aires, 6 de septiembre de 2018. Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: confirmar la sentencia apelada en lo sustancial que decide con las modificaciones que resultan de los considerandos V y VI. Con costas de alzada a las demandadas vencidas (Cpr., 68). Notifíquese a las partes al domicilio electrónico o, en su caso, en los términos del CPr. 133 y la Acordada C.S.J.N. 3/2015, pto. 10. Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. Nº 15/13). HERNÁN MONCLÁ ÁNGEL O. SALA MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA 032961E