

Intervencion De Terceros Resolucion De Contrato Compraventa De Inmuebles Municipios Estado Provincial

JURISPRUDENCIA

Intervención de terceros. Resolución de contrato. Compraventa de

inmuebles. Municipios. Estado Provincial Se confirma la sentencia que rechazó el pedido de citación de la Provincia de Salta y del municipio de Campo Quijano como terceros obligados en los términos del artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial, al concluirse que en autos devenía improcedente en razón de que la cuestión que se ventilaba no guardaba vinculación con ellos, habida cuenta de que se pretendía la resolución de un contrato de compraventa de un inmueble en el cual no intervino ni tuvo ninguna participación ninguno. Por lo demás, tampoco se advertía que los efectos de la sentencia a dictarse en el juicio pudiera alcanzarlos, pues la relación jurídica que podría involucrarlos no participaba de los elementos objetivos de la pretensión incoada, a saber: su objeto y causa. Salta, 1 de junio de 2019. Y VISTOS: Estos autos caratulados: "O., P. E.; G. C., E. vs. M. L. S.R.L.; F. M., M. E.; C. J., F.; P. U., M. A. POR ACCIONES LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR" - Expediente N° Inc.- 604487/18 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 6ª Nominación (INC - 604487/2 de Sala II) y, CONSIDERANDO: 1º) Vienen los autos a la alzada en virtud de los recursos de apelación interpuestos por los codemandados M. L. S.R.L. a fojas 36 de estas piezas pertenecientes (en adelante ?pp?) y los señores M. E. F. M., F. C. J. y M. A. P. U. a fojas 66 (pp), en contra de la sentencia interlocutoria dictada el 8 de agosto de 2018 (obrante fs. 34/35 pp) que rechazó el pedido de citación de la Provincia de Salta y del municipio de Campo Quijano, como terceros obligados en los términos del artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial. En su memorial de agravios (fs. 38 pp), sostiene M. L. S.R.L que la decisión surge de un criterio erróneo, carente de sustento legal y fundado en la sola voluntad del juzgador. Aduce que la celeridad del proceso no puede afectar el derecho de defensa de las partes, máxime si se tiene en cuenta que se imprimió al presente el trámite de juicio sumario y que la sentencia hará cosa juzgada material. Refiere que la demanda se basó en la existencia de un supuesto fraude cometido por el propietario y la desarrolladora, al haberse comercializado un lote ubicado en una zona inundable, ocultando tal circunstancia a los organismos públicos encargados de controlar y habilitar los loteos. Sostiene que la inundación se debió a una tormenta extraordinaria que superó toda previsión, agravada por el taponamiento del desagüe aguas abajo, cuya limpieza y mantenimiento se encontraba a cargo de la Provincia y que su parte realizó todos los trabajos de desagües internos y encauzamiento en la forma exigida por los organismos especializados. Agrega que las autoridades competentes y responsables del otorgamiento de los certificados para la aprobación de urbanizaciones, previa inspección, corroboraron las obras requeridas y le otorgaron los correspondientes certificados. Refiere que sobre ese punto radica la citación de las autoridades provinciales y municipales, a quienes considera responsables por los daños, pudiendo repetir en caso de condena en su contra. Expresa que por ello, en oportunidad de contestar la demanda, solicitó su citación en los términos del artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial, argumentando que lo hacía por desconocer los motivos por los que el actor la traía a juicio sobre la base de haber cumplido con toda la normativa y lo requerido por los organismos competentes en materia de desarrollo de loteos abiertos. Indica que es cierto que el Estado no es parte en la relación contractual pero que indirectamente, al aprobar la urbanización, determina la aptitud del objeto de la relación contractual para estar en el comercio y que la actora manifestó que habría sido engañado por las demandadas al ocultarle la existencia de zonas inundables. Concluye que la intervención es necesaria para la defensa y respaldo de su posición. A fojas 41/45 obra agregado el memorial presentado por los codemandados, señores M. E. F. M., F. C. J. y M. A. P. U.. Se agravan de la sentencia que consideran meramente voluntarista y alejada de un adecuado análisis de la norma. Sostienen que la jueza ignoró que la Provincia es quien permite el destino del inmueble y otorga la aprobación del loteo a través de sus órganos competentes, una vez acreditado el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la normativa vigente. Explica que ello ocurrió con el dictado de la Resolución N° 524D del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia. Refieren que el hecho que la Provincia no haya sido parte del contrato no es la situación prevista en el artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial, sino que, por el contrario, la venta de lotes no se hubiera producido sin la autorización previa que en caso de haberlo hecho en contravención a disposiciones legales, cabría una eventual acción regresiva en contra del Estado por las consecuencias derivadas de sus actos u omisiones, lo que torna común a la controversia. Resalta que se justifica la intervención del Estado como tercero en función del argumento sostenido por el actor en lo referente a la autorización de venta de lotes en supuesta zona inundable, lo que excede el mero interés de las partes, dado que la situación podría abarcar a otros adquirentes y a vecinos emprendimientos urbanísticos en desarrollo también aprobados por el Estado Provincial. Sostiene la importancia de su intervención para tomar conocimiento y clarificar la cuestión y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para evitar o mitigar cualquier perjuicio. Destaca que la intervención obligada del tercero citado es fundamental

para evitar que se plantee la oposición de negligente defensa. Sostiene que el tercero no es técnicamente demandado, por lo que no corresponde que se dicte en su contra la sentencia y que pretender amparar el rechazo en la ley de defensa del consumidor deviene improcedente y carente de fundamento legal, ya que otorga a las disposiciones de la ley 24.240 un status superior al del resto del ordenamiento. Corrido traslado de ambos memoriales, contesta la actora a fojas 47/48 y 52/53, aduciendo que no cumplen con los recaudos mínimos que debe contener la expresión de agravios y, en subsidio, los contesta solicitando el rechazo de los recursos por las razones que esgrime. A fojas 71 se llaman los autos para resolver, providencia que se encuentra firme.

2°) En forma preliminar y atento el planteo formulado por la actora, es necesario destacar que en orden a examinar si la expresión de agravios contiene una crítica concreta y fundada del fallo que no se traduzca en meras discrepancias con el razonamiento del juez de primera instancia, debe adoptarse un criterio amplio, ya que es el que en mayor medida armoniza con la garantía constitucional de defensa en juicio y el principio de doble instancia regulado en nuestra ley positiva. Así lo ha resuelto este Tribunal en reiterados precedentes, en consonancia con la doctrina de la Corte de Justicia (?Rondoni vs. Ekhardt?, Libro 44, f° 1109/1113; esta Sala, ?Murillo y Otros c/ Hospital de Vespucio S.A. por Medida Cautelar?, Libro Año 2006 2ª Parte, f° 300/301; id., Sala III, t. 2002, fojas 267/70; id., t. 2003, f° 232/234; id., Sala IV, t. XXI, año 1999, f° 576; entre muchos otros). Es así que ?en caso de duda sobre los méritos exigidos para la expresión de agravios, debe estarse a favor de su idoneidad; y aunque el escrito adolezca de defectos, si contiene una somera crítica de lo resuelto por el juez, suficiente para mantener la apelación, no corresponde declarar desierto el recurso? (Sala III, ?Rueda vs. Ayón?, tomo 2007, fl. 1258). A la luz de tales principios, de la lectura del escrito de expresión de agravios presentado por los apelantes surge que alcanza a cumplir mínimamente las exigencias prescriptas por el artículo 255 del código de rito, por lo que corresponde ingresar al tratamiento de los recursos, cuyos fundamentos serán analizados en forma conjunta.

3°) Sabido es que la calidad de parte se adquiere con abstracción de toda referencia al derecho sustancial; es un término que, tal como está utilizado en los códigos de procedimiento, se emplea siempre en sentido eminentemente procesal: ?la persona que propone la demanda y la persona contra quien se la propone, adquieren sin más, por este solo hecho, la calidad de partes del proceso? (Calamandrei, Piero, Instituciones de Derecho Procesal Civil, vol. II, Ed. Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 197, pg. 297). Ahora bien, son terceros quienes no tienen la calidad de partes y, procesalmente considerados, pueden clasificarse en: terceros con interés en el proceso o totalmente ajenos a él; terceros principales o accesorios y secundarios, llamados adhesivos o coadyuvantes; terceros que intervienen como terceristas y como litisconsortes; terceros cuya intervención es necesaria o simplemente voluntaria; terceros con interés personal en el proceso, sea excluyente o concordante con el de una de las partes, directo o indirecto o con un interés familiar o social (conf. Echandía, Hernando Devis, Teoría general del proceso, Tomo II, Ed. Universidad, Buenos Aires, 1985). Por su parte, Palacio enseña que según que la intervención responda a la libre y espontánea determinación del tercero, o a una citación judicial dispuesta de oficio o a petición de alguna de las partes originarias, se la denomina, respectivamente, voluntaria o coactiva. La intervención voluntaria puede presentarse como principal o excluyente, y adhesiva; que a su vez, puede ser simple o dependiente o litisconsorcial o autónoma (conf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil Sujetos del Proceso, Tomo III, n° 338 y ss., Abeledo Perrot, 2ª ed., Bs. As., año 2011). Respecto de la intervención voluntaria, cabe detallar - siguiendo al autor citado - que en la intervención excluyente el tercero asume la calidad de parte actora frente a las dos partes originarias y la sentencia lo afecta en la misma medida que a éstas. A su vez, la intervención adhesiva simple o coadyuvante se verifica cuando un tercero, en razón de tener un interés jurídico coincidente con el derecho alegado por cualquiera de las partes originarias, participa en el proceso con el objeto de coadyuvar al éxito de la pretensión o de la oposición, siendo procedente siempre que ?acredite sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio?; su fundamento reside simplemente en la conveniencia de brindarle la posibilidad de colaborar en la gestión procesal de alguna de las partes originarias, y en la medida en que la sentencia sea susceptible de repercutir dañosamente en su situación jurídica. En la llamada intervención adhesiva autónoma o litisconsorcial, el ingreso del tercero en el proceso pendiente tiene por objeto hacer valer un derecho propio frente a alguna de las partes originarias, adhiriendo a la calidad (actora o demandada) asumida por la otra u otras. Se diferencia de la intervención simple por cuanto el tercero habría gozado de legitimación procesal propia para demandar o ser demandado originariamente en el proceso al cual ingresa (art. 90 inc. 2° del CPCC). De esa forma, la llamada intervención coactiva u obligada se verifica cuando sea a petición de cualquiera de las partes originarias (art. 94 CPCC), o de oficio (art. 89 CPCC, litisconsorcio necesario). En tal sentido, se dispone la citación de un tercero para que participe en el proceso pendiente y la sentencia a dictar en él pueda serle eventualmente opuesta (art. 94 CPCC), siendo lo esencial que la conexión que puede mediar entre la relación jurídica que vincula al tercero con alguna de las partes originarias y los elementos objetivos (objeto y causa) de la pretensión, materializándose ya sea por una eventual pretensión regresiva o del colegitimado, la citación para intervenir o la citación del tercero pretendiente. Respecto de la intervención obligada de un tercero en el proceso, la jurisprudencia ha resuelto que debe existir más que un mero interés del citante y del citado: es necesaria la existencia de comunidad de controversia (CNCiv., Sala A,

30/8/78, LL, 1979-A-151; cit. por Fenochetto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Astrea, Bs. As., 1993, t. I, pág. 385). En idéntico sentido, este Tribunal ha puntualizado que si bien depende de las circunstancias de cada caso, el carácter común de la controversia debe aparecer prima facie claro y advertirse la conveniencia para las partes de la intervención de ese tercero; es una medida excepcional y debe apreciarse con criterio restrictivo, especialmente cuando es pedida por el demandado (Sala III, Fallos 1983 f° 557); y que debe mediar una relación jurídica entre el tercero y cualquiera de los litigantes y si el tercero carece de toda legitimación en la situación jurídica sustancial que vincula a las partes, es improcedente su intervención (Sala II, fallos año 1986 f° 160/1; íd. año 1992, f° 154). Teniendo presente lo expuesto, cabe observar que en autos la citación de tercero deviene improcedente en razón de que la cuestión que se ventila en la presente litis no guarda vinculación, con tal tercero, habida cuenta que se pretende la resolución de un contrato de compraventa de un inmueble en el cual no intervino ni tuvo ninguna participación la Provincia de Salta ni la Municipalidad de Campo Quijano. Por lo demás, tampoco se advierte que los efectos de la sentencia a dictarse en el presente juicio pudieren alcanzarlo, pues la relación jurídica que podría involucrar a dicho tercero con el demandado no participa de los elementos objetivos de la pretensión incoada en estos autos, a saber: su objeto y causa. En efecto, de los escritos iniciales resulta que la pretensión principal consiste en la resolución del contrato de compraventa de un inmueble ubicado en un loteo desarrollado y comercializado por M. L. S.R.L., con causa en vicios redhibitorios que aduce el actora; con más la restitución de lo pagado y daños y perjuicios. Por su parte, los apelantes fundaron la solicitud de citación de la Provincia de Salta y de la Municipalidad de Campo Quijano en que las autoridades provinciales y municipales habilitaron el loteo a pesar de las supuestas irregularidades que denuncia el actor e involucra fondos públicos del denominado Programa Argentino para la Vivienda Única Familiar (conf. fs. 205/206 y 224/225 del expte. ppal. que se tiene a la vista). De ello se desprende que no existe comunidad de causa con los entes estadales, puesto que la responsabilidad que respecto de ellos invocan los demandados provendría eventualmente del incumplimiento de otros compromisos, deberes u obligaciones que se les adjudica pero que en modo alguno se derivan del contrato de compraventa cuya resolución se debate en este juicio, sean otras contrataciones (Pro.Cre.Ar.) o habilitaciones o certificaciones relativas al desarrollo inmobiliario. Es dable acotar que tampoco el Estado provincial ni el municipal resultan vendedores del bien adquirido para realizar el desarrollo inmobiliario. Cuadra mencionar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha puesto de resalto que la aplicación del instituto de la citación de terceros, que es de carácter restrictivo y excepcional, tiene por característica esencial la posibilidad de citar a aquel a cuyo respecto se considere que la controversia es común, de modo que no basta con tener un mero interés en el resultado del pleito (CSJN, 20/02/2007, ?Provincia de Salta c. Ministerio de Economía?, La Ley Online, AR/JUR/1964/2007). De igual modo, las razones que aducen los apelantes vinculadas a la posibilidad de que les sea opuesta la excepción de negligente defensa en una eventual acción de regreso en contra de los mentados entes estadales, tampoco logran rebatir los fundamentos del fallo en crisis, pues la acción de regreso a la que aluden no surge de la relación jurídica sustancial que se ventila en estos autos, de la cual formaron parte los entes públicos que se pretende citar como terceros obligados. En otras palabras, ¿la citación del tercero sólo procede, en principio, cuando la acción de regreso surge del derecho material mismo? (Arazi, Roland y Jorge A. Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 1, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2001, pg. 377) y no basta plantear que luego pueda entablarse otra acción de causa diversa, como es el caso. Por lo demás, la acción de consumo exige un criterio de mayor estrictez a la hora de admitir la citación de terceros al proceso, donde se ventilan las disputas entre proveedores y consumidores, en aras de evitar que éste se desnaturalice, violentándose los principios de celeridad, agilidad y eficiencia que lo orientan, tal como acertadamente lo ponderó la señora jueza a quo. Obsérvese que para este tipo de acción de consumo, el legislador dispuso que se le imprima el trámite del proceso de conocimiento más abreviado, a menos que a pedido de parte el juez por resolución fundada y basado en la complejidad de la pretensión, considere necesario un trámite de conocimiento más adecuado (art. 53 LDC). Esto último, es lo que sucedió en autos al disponerse la modificación del trámite sumarísimo originariamente impreso (fs. 230/231 expte. ppal.), lo que no afecta la naturaleza consumeril de los derechos debatidos, con el respeto de los principios que informan el sistema. En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar los recursos de apelación deducidos por los codemandados y confirmar la sentencia interlocutoria en lo que fue materia de agravios. 4°) En cuanto a las costas, deben correr a cargo de los apelantes vencidos, de conformidad al principio objetivo del vencimiento (arts. 67 y 68 Código Procesal Civil y Comercial). Por ello, LA SALA SEGUNDA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, I.- RECHAZA los recursos de apelación interpuestos a fojas 36 y 66 de estas piezas pertenecientes y, en su mérito, CONFIRMA la resolución dictada el 2 de agosto de 2018 (fs. 34/35 de estas p.p.) en lo que fue materia de agravios. Con costas. II.- ORDENA que se registre, notifique y baje.- 041870E