



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

53683/2022

**LAURITO, GUSTAVO OSCAR c/ PROMOTORA FIDUCIARIA
SA Y OTRO s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Buenos Aires, de agosto de 2023.- MS

Y Vistos. Considerando:

La resolución de fojas web 255/255, en virtud de la cual se rechazó la excepción de incompetencia incoada por la demandada, fue recurrida por la interesada a fojas web 256/256, presentando su memorial a fojas web 261/267, el cual mereció respuesta de la contraria a fojas web 270/272.

El Sr. Fiscal de Cámara presentó su dictamen a fojas web 281/286, propiciando la confirmación del fallo apelado.

I.- En primer lugar diremos, que para dilucidar cuestiones sobre la competencia, como bien señala el Sr. Fiscal General, debe atenderse prioritariamente al relato de los hechos efectuados en la demanda, y luego al derecho que se invoca como fundamento de la pretensión.

Conforme se desprende del escrito inicial, obrante a fojas digital 1/6, el actor Gustavo Oscar Laurito, inicia demanda de cumplimiento de contrato, invocando la normativa de Defensa del Consumidor, contra Promotora Fiduciaria S.A. y Fiduciaria Rio de la Plata S.A.S., por la falta de entrega de posesión de la UF 16, integrante del complejo de viviendas, ubicado en Puerto Escondido, Nordelta, Tigre.

Refiere, que el día 12 de enero de 2016, se adhirió al Fideicomiso Edificio BE, con el fin de adquirir la unidad –destinada a vivienda para uso personal/familiar- que hoy reclama, aclarando que desde esa fecha, han transcurrido 6 años y cuatro meses, y que pese a haber abonado los fondos en su totalidad conforme a lo pactado oportunamente, como así también haber realizado los reclamos del caso, a la fecha no recibió el inmueble en cuestión.



Por su parte, las accionadas a fojas web 171/184 y 224/231, contestaron demanda y opusieron –entre otras- la excepción de incompetencia, invocando, la cláusula 15.4 del contrato de fideicomiso, en la cual las partes acuerdan someter sus divergencias a un amigable componedor.

Planteada así la cuestión a resolver, cabe señalar ante todo, que la Constitución Nacional organiza a los tribunales estatales como el medio natural de administrar soluciones a los litigios que se susciten entre particulares, o entre particulares y el Estado. No obstante, las garantías y principios que emanan de los arts. 17 y 19 permiten dejar de lado ese medio recurriéndose a otros que operan como fórmulas alternativas. El Estado admite la asunción de facultades jurisdiccionales por particulares a través del arbitraje: las partes pueden voluntariamente excluir respecto de ciertos casos la jurisdicción judicial. Pero además de ello, el Estado reconoce a las decisiones arbitrales el valor de la cosa juzgada, habilitando para su ejecución los procedimientos de ejecución de sentencias judiciales. Así, el art. 736 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación contempla la posibilidad de que las partes sometan sus conflictos a las decisiones de los árbitros. Y el Código Civil y Comercial de la Nación dedica al contrato de arbitraje el capítulo 29 del Título IV .(Cfr. CNciv., SALA M, Expte. 25337/2021 ”GRANERO, CARLOS ALBERTO c/ ASOCIACION CIVIL CLUB ATLETICO RIVER PLATE s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO”, noviembre 2021).

Asimismo el art. 1651 del Código Civil y Comercial de la Nación, prescribe que: “**quedan excluidas del contrato de arbitraje** las siguientes materias: a) las que se refieren al estado civil o capacidad de las personas; b) las cuestiones de familia; **c) las vinculadas a derechos de usuarios y consumidores**; d) los contratos por adhesión cualquiera sea su objeto; e) las derivadas de relaciones laborales (...)” (el resaltado es de nuestra autoría).

En estos términos, y como bien resalta el Sr. Fiscal General, en principio y sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva en la cuestión de fondo, se puede aseverar que la parte





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

actora mediante la contratación realizada con la demandada, -referida a adquirir el inmueble descripto “ut supra”-, a *prima facie* se encuentra en una relación de consumo, conforme art. 1 de la ley 24.240.

En esta inteligencia, entendemos que el caso que nos ocupa, está encuadrado en el inc. c) del art. 1651, debiendo de este modo confirmarse la decisión de grado.

Como corolario de todo lo expuesto, y demás fundamentos vertidos por el señor Fiscal General, en su dictamen de fojas web 281/286, a los cuales hacemos expresa remisión a fin de evitar repeticiones innecesarias, corresponde rechazar los agravios sujetos a consideración y confirmar el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio, lo que así **SE RESUELVE**: con costas de Alzada a la vencida (conf. art. 68 Código Procesal). Regístrese, notifíquese a las partes y Sr. Fiscal de Cámara y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. La vocalía Nro. 10 no suscribe por hallarse vacante.

GABRIEL ROLLERI

12

MAXIMILIANO CAIA

11

