



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

71416/2014

BLANCO RODRIGUEZ, MARIA DE LAS MERCEDES c/
MADERO URBANA SA s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de noviembre de 2015.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos para resolver los recursos de apelación interpuestos a fs. 159 y 162 contra la resolución de fs 152/154 mediante la cual se hizo lugar a la excepción de incompetencia imponiéndose las costas por su orden. El memorial de la actora luce a fs. 170/177 sustanciado a fs. 190 y el de la demandada obra a fs. 169 sustanciado a fs. 179/181. El Sr. Fiscal General se expidió a fs. 197/198 en el sentido de confirmar la decisión adoptada.

Se agravia la actora en cuanto no receptó la nulidad de la cláusula compromisoria contrariamente a la jurisprudencia y doctrina imperante en la materia que sostienen que en el ámbito de la Ley de Defensa del Consumidor que estipulan la prórroga de la jurisdicción. Asimismo señala que contrariamente a lo sostenido en la instancia de grado, la decisión recurrida le genera un claro perjuicio al haberse sustraído la causa de la “jurisdicción natural”.

También cuestiona que el juez de grado se apartó de la Resolución 53/2003 de la Secretaría de Comercio Desregulación y la Defensa del Consumidor. Por último alega que no se encuentra controvertida la aplicación de la LDC y que en estos términos no existió voluntad de su parte de sustraer la competencia civil ordinaria por tratarse de una relación de consumo con lo cual la cláusula fue impuesta en modo abusivo por la demandada.

En autos se pretende la condena de daños y perjuicios en razón del incumplimiento contractual en el que habría incurrido la demandada respecto del contrato de compraventa de la unidad

funcional N° 1704 del Piso 17 del edificio “B-ESTE” y su cochera pertenecientes al emprendimiento denominado comercialmente “ArtMaría” ubicado en el inmueble de la calle Elvira Rawson de Dellepiane 450, CABA en el que se pactó el precio de venta en U\$S 400.000.

En este contexto, en la resolución recurrida se dijo que “en lo concerniente al fundamento normativo, la pretensión se engarza en la ya mencionada Ley de Defensa del Consumidor”, aspecto que no fuera cuestionado por la demandada.

Sentado ello, se define la cláusula compromisoria como “un contrato de derecho privado, inserto habitualmente como cláusula en un contrato principal, del mismo género que el compromiso, por el cual las partes contratantes se obligan a someter las cuestiones litigiosas que puedan surgir en el futuro en relación con el contrato principal al fallo de árbitros. La configuración del arbitraje como cláusula, ubicada dentro de otro contrato no implica que pierda su carácter de figura autónoma”. (conf. Alterini Jorge Horacio, Código Civil y Comercial Comentado, Tomo VII, pág. 965).

En la especie se estipuló en la CLÁUSULA ESPECIAL NOVENA: MEDIACION Y ARBITRAJE: Si surgiere un conflicto originado en la interpretación o cumplimiento del presente BOLETO, las PARTES acuerdan someterlo a “MEDIACION” o, en caso de falta de acuerdo, a “ARBITRAJE”, a través del “Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires” o del “Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires...”

Corresponde señalar que el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación prevé que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sea o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales...”

A su vez el art. 1651 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. Las disposiciones de este Código relativas al contrato de arbitraje no son aplicables a las controversias en que sean parte los Estados nacional o local.”

En estos términos, al vedar el citado artículo a las relaciones de consumo, corresponderá declarar la nulidad de la cláusula especial novena del boleto de compraventa de fs. 2/13.

En cuanto a las costas, en virtud de la forma en que se resuelve serán impuestas en ambas instancias por su orden (conf. párrafo 1º del art. 68 del C.P.C.C.).

En su mérito y oído el Sr. Fiscal General se RESUELVE: Revocar la resolución de fs. 152/154, declarar la nulidad de la cláusula especial novena del boleto de compraventa de fs. 2/13 y en consecuencia se dispone que las actuaciones deberán seguir su trámite ante el Juzgado N° 74. Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado (conf. primer párrafo del art. 68 del C.P.C.C).

Regístrese. Notifíquese y al Sr. Fiscal General en su despacho y devuélvanse.

17. Eduardo A. Zannoni

18. Fernando Posse Saguier

16. José Luis Galmarini