



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
MFA /AED

Sentencia Definitiva

**Causa N° 135813; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°14 - LA PLATA
KLOOSTERMAN MARCOS ANDRES C/ FINCAS DE SAN VICENTE CLUB DE CHACRAS
S.A. S/SOCIEDADES-ACCIONES DERIVADAS DE LA LEY**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827), para dictar sentencia en la Causa 135813, caratulada: **"KLOOSTERMAN MARCOS ANDRES C/ FINCAS DE SAN VICENTE CLUB DE CHACRAS S.A. S/SOCIEDADES-ACCIONES DERIVADAS DE LA LEY"**, se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **HANKOVITS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 4/9/2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

1. La sentencia apelada dispuso: "1) Hacer lugar parcialmente a la demanda entablada, ordenando que Fincas de San Vicente Club de Campo SA tenga por reconocido el carácter de socio a Marcos Andrés Kloosterman en relación al lote n° 241, con los correspondientes derechos,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

debiendo regularizar la entrega de liquidaciones de expensas, pero rechazando la pretensión resarcitoria de daños y de inconstitucionalidad del art. 34 del Reglamento Interno; 2) Admitir la reconvención articulada, condenando a la parte reconvenida Marcos Andrés Kloosterman a pagar la suma de mil novecientos dólares estadounidenses (USD 1.900), en el plazo de 10 (diez) días de quedar firme o ejecutoriada la presente, a favor de la Administración del barrio, Fincas de San Vicente Club de Campo SA; 3) Condenar en costas por la acción principal a la demandada en su calidad de vencida, y por la reconvención a la parte actora en su misma condición".

2. Contra dicha forma de decidir interpusieron recurso de apelación la parte actora y la demandada, expresando sus agravios el 20 y 23 de octubre de 2023 respectivamente; y el 27 de octubre de 2023 contesta la expresión de agravios la accionante, no haciendo lo propio la contraria. El 13 de noviembre de 2023 se dispuso se dicte sentencia en estos obrados.

3. A. En prieta síntesis, la actora cuestiona que el juez de primera instancia hizo lugar a la reconvención, en virtud de las previsiones contenidas en los artículos 2076, 2078 y 2081 del Código Civil y Comercial (en adelante, CCC), que nada tienen que ver –en su criterio– con la imposición inconstitucional, a todo evento nula, inválida y, erróneamente interpretada que se desprende el art. 34 del Reglamento interno.

Expone inicialmente que la contribución impuesta por el artículo citado del Reglamento no se condice con lo dispuesto con el art. 2081 del CCC para la fijación de emolumentos distintos a los de las expensas, sean estas ordinarias o extraordinarias.

También, señala que se trata de una imposición de carácter arbitrario porque no tiene una contraprestación cierta.

Por otra parte, indica que la pericia contable solo refleja los ingresos por operaciones de compraventa y no por permuta como es su caso, por lo que la misma deviene inaplicable al supuesto en juzgamiento.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Manifiesta que el sentenciante no tuvo en cuenta la documental posterior aportada de la cual surge que el titular anterior, también accedió a la propiedad del mismo lote N° 241 a través de un contrato de permuta, siendo que jamás se le reclamó y/o le fue exigido el ingreso de la imposición prevista en el art. 34 del Reglamento Interno.

Alega además que no pueden constituir hechos controvertidos que el artículo 34 hace referencia exclusivamente a los contratos de compraventa de inmuebles y que por tratarse de un contrato de adhesión resulta ilegítimo apartarse de la norma en los términos concebidos para beneficiar a quien detenta una posición dominante. Igualmente sostiene que, el contrato de permuta y el de compraventa son actos jurídicos que ostentan una naturaleza jurídica distinta, que a su vez se traduce en una diversa y particular regulación.

Aduce que de su parte no existe incumplimiento con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento interno sino que adecuó su conducta a la: "LITERALIDAD EN CUANTO A LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO" (sic.).

Expresa en ese sentido que. la analogía en derecho resulta ser una facultad exclusiva de los Jueces, destinada únicamente a un supuesto de ausencia de regulación y/o laguna legal, lo que no acontece en la especie.

En razón de ello, afirma que el contrato de permuta a partir del cual incorporó el Lote N° 241 a su patrimonio, se encuentra fuera del alcance fijado por el propio art. 34 del Reglamento Interno citado por la propia accionada.

Se agravia, a su vez, por el rechazo del daño moral que no le fue reconocido. Afirma que, desde que la sentencia le hace lugar a su pretensión estableciendo que: "...el incumplimiento por parte del accionante en el pago del aporte establecido por el art. 34 del Reglamento Interno, no



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

resulta óbice para el reconocimiento de parte del barrio de los derechos en su carácter de socio”, es que entiende que procede el reclamo de daños articulado, ya que la administración del Barrio no lo incorporó oportunamente como socio sin el menor sustento o respaldo normativo. Más aun, alega que ello motivó la necesidad de instar la presente acción judicial en procura del reconocimiento como socio que fuera negado sin el menor fundamento. Cita el art. 1744 del CCC en tanto afirma que el daño irrogado al mismo surge notorio de los propios hechos, tal y como fuera denunciado y reclamado desde un principio.

En consecuencia, solicita que “...encontrándose probado que la previsión contenida en el art. 34 del Reglamento Interno no se aplica a la operación de permuta, se rechace la reconvención deducida por la demandada y, como consecuencia del reconocimiento de la condición de socio del actor, se disponga la indemnización por el daño irrogado y acreditado, colocando a éste, en la misma condición que se encontraba antes del evento dañoso.”

B. Por otro lado, el demandado considera que el juez no debió imponer las costas sobre la parte que se le reconoció la pretensión al actor ya que, al hacer lugar al pago –por parte del actor- del 1% del precio establecido para la operación del inmueble en cuestión, considera que existen razones objetivas, comprobadas en la causa y reconocidas en la sentencia que le permitían no reconocer al actor como socio y con derecho a remitirle la liquidación de expensas y los demás derechos que traían aparejados.

Por ello, peticona se revoque la resolución recurrida y se impongan las costas de primera instancia en el orden causado, y las de esta etapa de manera exclusiva a la parte actora.

4. Le asiste razón al actor recurrente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

A. Como punto de partida, cabe señalar que en estos obrados se advierte que nos encontramos frente a un contrato por adhesión en los términos del art. 984 del CCC (hecho reconocido por la propia accionada reconviniente, ver. p. 6 de la contestación de la demanda). En ese sentido, corresponde indicar que el régimen de contratos por adhesión aplica a todo tipo de convenios sean estos de consumo o no; esto es, aplica a toda clase de contratos y no se los limita sólo a los de consumo (conf. Rubén Stiglitz y Gabriel A. Stiglitz, *Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor*, 2 edición, La Ley, p. 270).

En razón de ello aplica el art. 987 del digesto sustancial vigente en lo relativo a la interpretación de esta especie de contratos. Así, cabe señalar que, la predisposición unilateral del contenido impide acudir a criterios subjetivos de interpretación como podría ser la intención común de los contratantes mediante la reconstrucción del pensamiento y de los propósitos de los autores de la regla contractual (obra y autores citados, p. 267). “Por ello la necesidad de que la categoría negocial en examen, en cuanto a su sentido y alcance, sea analizada bajo directivas predominantemente objetivas. (obra y autores citados, p. 249). Consecuentemente, el art. 1061 del CCC resulta inatingente en el caso.

En orden pues al régimen específico aplicable a estos obrados, “Es el predisponente quien debe asumir los riesgos de una defectuosa declaración. Para alcanzar esta conclusión, debemos señalar que su fundamento está dado en que es él quien dispone de los medios a su alcance para evitar toda duda por no haberse expresado con claridad” (obra y autores citados, p. 267). “Y las consecuencias no son otras que la eliminación de la cláusula dudosa u oscura o –lo que es lo mismo–, su interpretación contraria a los intereses del predisponente” (obra y autores citados, p. 269), conforme así lo dispone expresamente el art. 987 del CCC.

En el mismo sentido, el otrora Código de Comercio en su art.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

217 inc. 7, establecía que las cláusulas ambiguas debían interpretarse siempre en favor del deudor, o sea en el sentido de su liberación.

Por lo expuesto, cuando el art. 34 del reglamento interno (contrato por adhesión con cláusulas predispuestas) estipula que “Los Socios y en su caso el Representante de Los Socios, son responsables de mantener el adecuado funcionamiento de las instalaciones correspondientes a las “Áreas Comunes”, abonando para ello las expensas ordinarias, extraordinarias, **el 1% en u\$s de toda compraventa de inmueble...**” (el remarcado es propio), y a tenor de lo estipulado por el art. 987 del digesto civil y comercial, no puede ser aplicado a otro negocio jurídico distinto del allí especificado. Ello así por mandato legal. Es entonces que este tramo de la sentencia debe ser revocado y por ende se torna inexigible el pago de dicho canon a la parte actora; siendo en consecuencia innecesario el tratamiento de los restantes argumentos articulados respecto del presente agravio.

B. Corresponde ahora abocarse al análisis de la procedencia o no del daño moral solicitado por la legitimada activa. En ese orden, se debe aplicar el instituto de la apelación adhesiva dado que el demandado reconviniendo ha resultado ganancioso en ese aspecto en la instancia anterior. En efecto, atento el rechazo de la acción que se propone, resulta oportuno atender -por aplicación de las reglas de la apelación implícita, también llamada adhesiva- los reclamos que el demandado llevó a la instancia anterior y que por su condición de ganancioso no pudo traer a la Alzada. Estamos en presencia de la figura que los doctrinantes han dado en llamar "adhesión implícita a la apelación", o "apelación adhesiva" (Barbosa Moreira, José Carlos, "Comentarios ao Processo Civil", Ed. Forense, Brasil, t. IV, p. 334), que ha sido recogida por la Corte Provincial y también por el más alto Órgano de Justicia de la Nación (Fallos: 193:408; 253:463; 256:434 y 260:402; entre otros) ante el silencio del Código adjetivo (conf. SCBA,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

causa C 109574, sent. del 12/03/2014, Juez Hitters -SD-). (CC0202, C. 134.969, sent. del 02/10/2023)

En ese sentido, el legitimado pasivo afirma –en su contestación de demanda– que “La reparación del agravio moral en materia contractual debe ser interpretado con criterio restrictivo, debiendo exigirse en todos los casos la prueba concreta del perjuicio que se alega haber sufrido, no cualquier afección anímica o lesión a los sentimientos de una persona puede ser admitido sino solo aquella que por su gravedad puede dar lugar a un verdadero perjuicio espiritual en detrimento de los derechos personalísimos del individuo y siempre, por supuesto, que por las circunstancias del caso pueda el incumplimiento contractual de que se trata provocar según parámetros objetivos esa reacción en el ánimo del perjudicado.”[...] “Por ello, tratándose del incumplimiento de obligaciones contractuales, la indemnización del daño moral sólo es procedente a expensas de que el mismo se acredite fehacientemente, al par de distinguir entre las lesiones a los sentimientos, a los afectos y a la tranquilidad anímica y espiritual -que perfilan el daño moral- y las inquietudes propias y corrientes de los negocios o los pleitos”(págs. 7/8). En base a ello, sostiene que el reclamante de estas actuaciones no ha sufrido perjuicio alguno ni ha acreditado un disvalor de orden espiritual que torne procedente la indemnización solicitada.

Con relación a ello, “...debe señalarse que en los contratos paritarios su recepción [reparación del daño moral] ha sido más rigurosa, sosteniéndose, en principio, que el resarcimiento del daño moral contractual debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender a reclamos que obedezcan a una susceptibilidad excesiva o carezcan de significativa trascendencia jurídica...”. (Galdós, Jorge Mario, *La responsabilidad Civil*, T. II, Rubinzal Culzoni, 2021, p. 386). Sin embargo, “Estas ideas entendemos son de aplicación sólo para los contratos paritarios o negociados y no rigen



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

para los contratos con cláusulas predispuestas o de consumo o cuando el incumplimiento negocial en el contrato entre iguales supera el estándar medio de tolerancia o de consecuencias habituales u ordinarias...” (autor y obra citada, p. 387). Por lo dicho y atento que en la especie nos encontramos ante un contrato por adhesión con cláusulas predispuestas, no aplica el criterio expuesto por el demandado reconviniente, antes bien –reitero-, “En los contratos de consumo o de adhesión a cláusulas predispuestas el daño moral se rige por un criterio amplio.” (autor y obra citada, p. 390).

En cuanto a la carga de la prueba del daño moral, el art. 1744 del nuevo Código impone que todo daño deba ser acreditado por quien lo invoca, excepto imputación o presunción legal o notoriedad.

En base a ello, adherimos a la postura que la carga probatoria del daño moral recae invariablemente sobre el actor, quien deberá acreditarlo, mediante demostración activa, cuando se afecte un bien de naturaleza patrimonial. Opuestamente, cuando la afectación recaiga en un bien de entidad extrapatrimonial, estará asistido por una presunción judicial, que deberá ser desvirtuada por el accionado si pretende contrarrestar la pretensión ejercida por la contraria (conf. Meza, Jorge A. –Boragina, Juan Carlos, *El daño extrapatrimonial en el Código Civil y Comercial*, publicado en TR LALEY AR/DOC/418/2015).

En ese orden, siendo que al actor se le ha negado la calidad de socio durante más de dos años (ver p. 10 de la contestación de la demanda). Y como consecuencia de ello, ha sido marginado en todos los asuntos relativos al conjunto inmobiliario, sin poder ejercer su participación en las asambleas, afectando así sus derechos personales, es que existe pues una presunción judicial de la existencia de los padecimientos espirituales sufridos. Por ello, debería ser el demandado quien, conforme al estándar antes expresado, tiene la carga de acreditar que el legitimado



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

activo no sufrió menoscabo de orden extrapatrimonial (art. 1744 del CCC), lo que no ha sucedido en estas actuaciones.

Admitido el daño moral peticionado, corresponde pues cuantificar el mismo, el que se lo justiprecia en la suma de pesos cuatrocientos mil (\$ 400.000) con más intereses –que han sido solicitados en la demanda (ver p. 26)- a la Tasa Pasiva más alta en operaciones a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde el momento del hecho hasta su efectivo pago (arts. 768, 1738, 1744 y 1748 del CCC; Cámara Segunda, Sala Segunda, C. 134.976, sent. del 17/10/20223 y C. 135.489, sent. del 17/10/2023). Ello así pues, el art. 1748 -aplicable por igual a ambas clases de responsabilidad- establece que "El curso de los intereses comienza desde que se produce cada perjuicio", con lo que da por tierra con la interpretación que sostenía que la "constitución en mora" en la obligación de reparar se producía de manera diversa en la responsabilidad contractual y en la aquiliana." (*La unificación de la responsabilidad contractual y extracontractual en el Código Civil y Comercial de la Nación*, Picasso, Sebastián, publicado en TR LALEY AR/DOC/3926/2014).

C. A tenor de lo antes expresado, carece de actualidad e interés dar tratamiento al recurso deducido por el demandado en razón de que se revoca la sentencia apelada correspondiéndole imponer las costas al mismo en su calidad objetiva de vencido en el proceso (art. 68 del CPCC).

5. Por todo lo expuesto propongo revocar la sentencia apelada en lo que ha sido motivo de recursos y agravios, y en consecuencia dejar sin efecto el pago de la contribución de mil novecientos dólares (U\$S 1.900) a cargo del actor dispuesta en la instancia de origen; como también admitir el daño moral reclamado, el que se lo justiprecia en la suma de pesos cuatrocientos mil (\$ 400.000) con más intereses a la Tasa Pasiva más alta en operaciones a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde el momento del hecho hasta su efectivo pago (arts. 768, 1738, 1744 y 1748



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

del CCC). Con costas del proceso al demandado reconviniendo en su calidad de vencido (art. 68 del CPCC).

Voto por la **NEGATIVA**

El señor Juez doctor **BANEGAS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la sentencia apelada en lo que ha sido motivo de recursos y agravios, y en consecuencia dejar sin efecto el pago de la contribución de mil novecientos dólares (U\$S 1.900) a cargo del actor dispuesta en la instancia de origen; como también admitir el daño moral reclamado, el que se lo justiprecia en la suma de pesos cuatrocientos mil (\$ 400.000) con más intereses a la Tasa Pasiva más alta en operaciones a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde el momento del hecho hasta su efectivo pago (arts. 768, 1738, 1744 y 1748 del CCC). Todo ello, con costas del proceso al demandado reconviniendo en su calidad objetiva de vencido (art. 68 del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El señor Juez doctor **BANEGAS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se revoca la sentencia apelada en lo que ha sido motivo de recursos y agravios, y en consecuencia se deja sin efecto el pago de la contribución de mil novecientos dólares (U\$S 1.900) a cargo del actor dispuesta en la instancia de origen; como también se admite el daño moral reclamado, el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

que se lo justiprecia en la suma de pesos cuatrocientos mil (\$ 400.000) con más intereses a la Tasa Pasiva más alta en operaciones a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde el momento del hecho hasta su efectivo pago (arts. 768, 1738, 1744 y 1748 del CCC); con costas del proceso al demandado reconviniente en su calidad objetiva de vencido (art. 68 del CPCC). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

DR. LEANDRO A. BANEGAS

JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS

PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)

20236508359@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

20262299210@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

REFERENCIAS:

Domicilio Electrónico: 20236508359@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20262299210@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 05/12/2023 08:02:02 - HANKOVITS Francisco Agustín - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/12/2023 08:04:37 - BANEGAS Leandro Adrian - JUEZ



228200214027214026



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA
PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 05/12/2023 08:41:42 hs.
bajo el número RS-372-2023 por TARANTO HUGO DAMIAN.