

Poder Judicial de la Nación



Buenos Aires, a los dos días del mes de diciembre de dos mil veintidós, reunidos los Señores Jueces de Cámara fueron traídos para conocer los autos **“MAJIDE, MARIANA EUGENIA c/ NOBLE NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.R.L. Y OTROS s/ORDINARIO”** EXPTE. N° COM 25611/2019 en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: vocalía N° 17, N° 18 y N° 16.

Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fecha [20.05.2022](#)?

El Sr. Juez de Cámara Dr. Ernesto Lucchelli dice:

I. Antecedentes de la causa

a. **Mariana Eugenia Majide**, demandó por incumplimiento contractual a **Noble Negocios Inmobiliarios S.R.L., Susana Beatriz Guzmán, y Javier Eduardo Rey**.

Señaló que el 1.08.2016 suscribió con Noble Negocios Inmobiliarios SRL, representada por su socia Gerente Susana Beatriz Guzmán, un contrato denominado “Reserva de Compra” de un inmueble a estrenar, sito en la calle Paraguay 5415, 4° A de esta ciudad.

Precisó que en tal ocasión entregó tres mil dólares estadounidenses (U\$ 3.000.-) como reserva para ser aplicados al boleto de compraventa. Alegó que, cumplidas las condiciones a fin de firmar el mentado boleto, la contraria incumplió con sus obligaciones. Detalló los actos efectuados por su parte tendientes al cumplimiento del convenio, mas indicó que, pese a sus esfuerzos, no tuvo respuesta favorable por parte de los accionados.

Refirió que luego se anotició de que no era la única damnificada de la operatoria de los demandados, habiendo más de treinta (30) personas en

su situación, que habían sido estafados.

Fecha de firma: 02/12/2022

Firmado por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE CAMARA

Firmado por: ALEJANDRA NOEMI TEVEZ, JUEZA DE CAMARA

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ERNESTO LUCHELLI, PRESIDENTE DE LA SALA F



#34138211#351399368#20221201174247913

USO OFICIAL

Poder Judicial de la Nación



Explicó que, ante reiteradas denuncias, el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la CABA, en el expediente 468/17, procedió mediante resolución del día 24 de mayo de 2018, a cancelar la matrícula CUCICBA N° 5838, perteneciente a la codemandada Susana B. Guzmán.

Así, indicó que correspondía resolver el contrato conforme el art. 10 bis de la Ley de Defensa del Consumidor (“LDC”). Asimismo, desarrolló la naturaleza jurídica del documento firmado entre las partes.

Manifestó que todos los demandados resultaban solidariamente responsables, en virtud del art. 54 de la Ley General de Sociedades (“LGS”) y el art. 40 de la LDC.

Solicitó: i) la devolución del dinero otorgado en concepto de reserva (seña), con otro tanto de su valor, es decir USD 6.000, por aplicación del art. 1059 CCyCN; ii) \$ 150.000 en concepto de daño moral, más intereses; y iii) \$ 200.000 por daño punitivo.

Peticionó el beneficio de justicia gratuita, ofreció prueba y fundó en derecho.

b. A fs. 65/71 se presentó Javier Eduardo Rey interpuso e interpuso las excepciones de falta de legitimación pasiva y de prescripción, y subsidiariamente contestó demanda.

En primer lugar negó todos y cada uno los hechos expuestos en el libelo de inicio que no fueran objeto de reconocimiento, y desconoció la documentación acompañada con el escrito inaugural.

Alegó que debía hacerse lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva por cuanto no tuvo intervención en la operación que causaba el pleito y que su calidad de socio de la entidad accionada no habilitaba su condena.

Añadió que no resulta aplicable al caso el art. 54 LGS y que el 10 de marzo de 2016 cedió su participación en la sociedad demandada a favor de

USO OFICIAL





Ofreció prueba y fundó en derecho.

c. En fs. 73/75 la accionante contestó el traslado de las defensas articuladas por el codemandado Rey. En fs. 89 se tuvo por ampliada la demanda contra Francisca Rosa Santillán. El [29.05.2020](#) se declaró rebeldes a los demandados Noble Negocios Inmobiliarios S.R.L. y Susana Beatriz Guzmán. El [23.10.2020](#) se declaró rebelde a la codemandada Francisca Rosa Santillán y se difirió el tratamiento de las excepciones de falta de legitimación pasiva y prescripción opuestas por el codemandado Rey.

II. La sentencia de primera instancia

El [20.05.2022](#) el magistrado hizo lugar a la demanda y condenó a Noble Negocios Inmobiliarios S.R.L. y a Susana Beatriz Guzmán, a que dentro del plazo de diez días de quedar firme la resolución, entregaran a la actora las sumas de seis mil dólares estadounidenses (U\$S 6.000) y trescientos cincuenta mil pesos (\$ 350.000), con más los intereses, en concepto de daño punitivo y daño moral.

Por otro lado, rechazó la demanda promovida contra Javier Eduardo Rey y Francisca Rosa Santillán, a quienes absolvió.

Para decidir así, tuvo por cierto que la sociedad demandada nunca hizo entrega del inmueble y que no restituyó a la accionante la suma de dinero que había abonado por la operación. Asimismo, condenó a Susana Beatriz Guzmán por cuanto, conforme las constancias de la causa, entendió que existen elementos de convicción suficientes para descorrer el velo societario de Noble Negocios Inmobiliarios S.R.L. e imputarle personalmente los perjuicios ocasionados a la Sra. Majide, ya que indudablemente aquélla utilizó la sociedad para defraudar, entre otros, a la aquí accionante.

Por otro lado, rechazó la defensa de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. Rey, pues la alegada cesión de participación fue inscrita recién por ante la Inspección General de Justicia el 5.11.19, es decir,

USO OFICIAL





no sólo con posterioridad a la celebración de la operación motivo de esta *litis* (1.08.16), sino incluso luego de iniciadas las presentes actuaciones (25.09.19).

Sin embargo, absolvió al accionado por cuanto, más allá de su condición de socio de la entidad demandada, no existe ningún elemento que permita vincularlo personalmente con la operatoria que motivó la promoción de estas actuaciones.

Del mismo modo, absolvió a la Sra. Santillán toda vez que no se probó que hubiera incurrido en una conducta reprochable regulada en el art. 54, tercer párrafo, de la LGS.

III. Los recursos

La actora apeló y su recurso fue concedido libremente. Su [expresión de agravios](#) fue [contestada](#) por el Sr. Rey. El [16.09.2022](#) se llamaron autos para dictar sentencia y el [18.10.2022](#) se practicó el sorteo previsto en el art. 268 Cpr.

IV. Los agravios

Las quejas de la accionante transitan, en sustancia, por los siguientes carriles: i) el magistrado debió condenar al Sr. Rey en virtud de lo normado en el art. 40 LDC; y ii) no cupo imponerle a su parte las costas generadas por la intervención de dicho demandado.

V. La solución

1. Aclaración preliminar

El análisis de los agravios esbozados por la apelante no seguirá el método expositivo adoptado por ella, y no atenderé todos sus planteos recursivos, sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto de la causa (Cfr. CSJN: “Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica”, del 11.11.1986; íd: “Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas”, del 12.2.1987; Fallos: 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros).

2. Responsabilidad del Sr. Rey

Fecha de firma: 02/12/2022

Firmado por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE CAMARA

Firmado por: ALEJANDRA NOEMI TEVEZ, JUEZA DE CAMARA

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ERNESTO LUCHELLI, PRESIDENTE DE LA SALA F



Poder Judicial de la Nación



Se queja la accionante por cuanto sostiene que el Sr. Juez obvió enmarcar la responsabilidad de los codemandados en el art. 40 LDC. Insiste en que debe atribuirse al Sr. Rey la responsabilidad objetiva y solidaria que dispone dicha norma, en tanto el nombrado revestía el carácter de socio de la entidad condenada. Alega que resulta irrelevante que el demandado no haya intervenido personalmente en la operación de autos.

Anticipo que propondré el rechazo de la crítica.

El art. 40 LDC dispone: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio. La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena”.

De la simple lectura de la norma transcripta se desprende que el Sr. Rey, en tanto no tuvo actuación en la operación de autos, no debe responder por la conducta antijurídica atribuida en el grado a la Sra. Guzmán y la entidad accionada. Ello pues en el caso no puede encuadrarse al Sr. Rey en ninguno de los sujetos pasibles de responsabilidad solidaria dispuesta en el art. 40 LDC.

Por otro lado, aclaro que, contrariamente a lo sostenido por la apelante, tal normativa no extiende la responsabilidad de los sujetos allí enumerados —“productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio”— a quienes fueran los socios de dichos sujetos. Así, el argumento central de la expresión de agravios no logra revertir lo decidido en el grado.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación



A todo evento, señalo que tampoco podría imputársele responsabilidad al Sr. Rey por los actos celebrados por Noble Negocios Inmobiliarios S.R.L.

Recuerdo que, tal como se desprende de los art. 143 CCYCN y art. 2 LGS, “la personalidad que el sistema legal atribuye a las sociedades comerciales se estructura sobre la base de la diferenciación del sujeto de derecho y las personas humanas —o jurídicas, dato irrelevante en el caso— que la integran en carácter de socios” (CNCom, Pisitello José Armando c/ Guido Guidi SA y otros s/ordinario”, del 21.11.2019, entre otros).

De allí que, como regla general, y salvo situaciones excepcionales cuya existencia no ha sido acreditada en el caso respecto del Sr. Rey, los actos celebrados por las personas jurídicas, y sus consecuencias, no pueden serle imputados a sus socios a título personal.

Así las cosas, corresponde desestimar el agravio en cuestión.

3. Costas

Se queja la actora de que el magistrado le haya impuesto las costas generadas por el rechazo de la acción, cuando se le concedió a su parte el beneficio de justicia gratuita regulado en el art. 53 LDC.

Propondré la desestimación del planteo.

La concesión del beneficio invocado por la accionante no implica eximir ni relevar al órgano jurisdiccional para expedirse respecto a quién resultó perdedor o ganador en el pleito, dado que todo pronunciamiento jurisdiccional exige imposición de costas (conf. arts. 161 inc. 3 y art. 163 inc. 8 del CPCC), las cuales incluso deben fijarse aunque el vencedor no las requiera (conf. arg. art. 68 del CPCC, esta Sala, 25/9/2014, “Zenobio, Marcela Alejandra s/pedido de quiebra por Delucchi Martín C.”).

Es por ello que lo resuelto en el grado, en punto a la arista aquí cuestionada, no es más que la recepción de la teoría objetiva de la derrota,



Poder Judicial de la Nación



criterio rector en materia de costas (art. 68/9 CPCC), el cual comparto para el caso.

Sin perjuicio de ello, aclaro que dicho extremo no invalida el análisis que oportunamente pueda realizarse en torno a la eventual inoponibilidad o eximición de su pago a partir de los efectos que comporta la concesión del beneficio de justicia gratuita (CNCom, esta Sala, *mutatis mutandi*, "Gómez, Miguel Ángel c/ La Caja de Seguros SA s/ Beneficio de Litigar sin Gastos", del 20.04.2017, entre otros).

En consecuencia, propicio el rechazo de la queja.

VI. Conclusión

Por las consideraciones que anteceden, si mi voto fuera compartido por mis distinguidos colegas, deberá confirmarse la sentencia de grado. Con costas de Alzada a la actora vencida (art. 68 CPCCN).

Así voto.

Por análogas razones los doctores Rafael F. Barreiro y Alejandra N. Tevez adhieren al voto que antecede.

Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores:

Ernesto Lucchelli

Alejandra N. Tevez

Rafael F. Barreiro

**María Florencia Estevarena
Secretaria de Cámara**

Buenos Aires, 2 de diciembre de 2022.

Fecha de firma: 02/12/2022

Firmado por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE LA CAMARA

Firmado por: ALEJANDRA NOEMI TEVEZ, JUEZA DE CÁMARA

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ERNESTO LUCHELLI, PRESIDENTE DE LA SALA F



#34138211#351399368#20221201174247913

USO OFICIAL

Poder Judicial de la Nación



I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia de grado. Con costas de Alzada al actor vencido (art. 68 CPCCN).

II. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado.

Ernesto Lucchelli

Alejandra N. Tevez

Rafael F. Barreiro

María Florencia Estevarena
Secretaria de Cámara

USO OFICIAL

Fecha de firma: 02/12/2022

Firmado por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE CAMARA

Firmado por: ALEJANDRA NOEMI TEVEZ, JUEZA DE CÁMARA

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ERNESTO LUCHELLI, PRESIDENTE DE LA SALA F



#34138211#351399368#20221201174247913