BOLETÍN INFORMATIVO
Junio 2015

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS – DEMORAS EN LA ESCRITURACION.

La compra de pozo en fideicomisos, es una herramienta que se viene afianzando cada vez más como mecanismo de ahorro. Permite pagar en pesos y en cómodas cuotas. Sin embargo, son muchos los emprendimientos que quedan a mitad de camino a la espera de autorizaciones municipales que nunca llegan, haciendo que escriturar, esto es, ser titular de dominio de lo que se compra, resulte algo irrisorio o a largo plazo.

En el fallo en comentario[1] justamente se tratan estás cuestiones: ¿Qué derecho tiene el comprador para el caso que el proyecto y, consecuentemente, la escrituración se retrase considerablemente?

En el caso, el comprador ante el incumplimiento del fideicomiso en escriturar en plazo, solicitó el reintegro de las sumas abonadas. El boleto de compraventa específicamente establecía *que "- el presente boleto de compraventa quedará rescindido sin más, sin necesidad de notificación o interpelación alguna a remediar el incumplimiento, y la vendedora deberá reintegrar a la compradora el monto indicado en la cláusula 3.2.1 en la moneda allí indicada"-*

El fideicomiso rechazó la pretensión del comprador al sostener que se encontraba probada la fuerza mayor respecto a la imposibilidad de obtener el dictamen de factibilidad que impidió el avance del proyecto.

En el fallo dictado el 28 de abril de 2015, el tribunal juzgó que *"la decisión del actor de rescindir se encuentra absolutamente al amparo de la libertad negocial, del margen de discrecionalidad que debe reconocerse a los contratantes en el ámbito de los negocios"*, mientras que *"lo contrario importaría vilipendiar la palabra empeñada en el ámbito negocial, con clara mengua del valor seguridad jurídica"*, *ya que "se trata, sencillamente, de la aplicación de la facultad que le confiere el art. 1204 del Código Civil, que en el contrato surge expresamente de la cláusula N° 14.3.a. ".*

Tras señalar que "*la sociedad demandada se limitó a excusar su responsabilidad en que por ´cuestiones de fuerza mayor´ la obtención de la factibilidad y el avance del proyecto se demoró y eso generó que se debiera renegociar los boletos de lotes suscriptos"*, la mencionada Sala precisó que no produjo prueba para ello.

Al confirmar la resolución recurrida, las magistradas concluyeron que *"al intervenir terceras personas, como en la especie*

[1] Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J, "Goldberg Ronald Wesley c/ Fiduciaria Villa María S.A. s/ cobro de sumas de dinero", 28-abr-2015

Espósito & Traverso Abogados
www.espositotraverso.com.ar
Sarmiento 930, Piso 8 oficina "B" - C1041AAT Buenos Aires
Tel/Fax: +54 11 4326 3533
estudio@espositotraverso.com.ar

reparticiones públicas, la contingencia representada por los tiempos que insume o demora dicha burocracia, deben ser asumidos por la empresa y no por el comprador", por lo que "*es la empresa la que sabe o debe saber al respecto, gestionando de manera profesional las tramitaciones correspondientes".*

En fin, un fallo para tener en cuenta, siendo común en estos emprendimientos establecer contratos marcos dentro de los cuales los derechos del comprador se reducen considerablemente.

RECLAMO DE LOS CONSUMIDORES: UN PASO POSITIVO A TENER EN CUENTA.

En septiembre de 2014, el Congreso de la Nación sancionó un paquete de tres leyes cuyo eje central era otorgar mayores garantías a los consumidores. Se trata de la Ley N° 26.991 que establece una Nueva Regulación de las Relaciones de Producción y Consumo, la Ley N° 26.992 que crea el Observatorio de Precios y Disponibilidad de Insumos, Bienes y Servicios y la Ley N° 26.993 que define un nuevo Sistema de Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo.

El Nuevo Sistema de Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo establece tres instancias:

- El Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC). Instancia prejudicial obligatoria en la que se realiza una conciliación entre el consumidor y la/s empresa/s reclamada/s con la participación de un conciliador inscripto en el Registro Nacional de Conciliadores en las relaciones de consumo. En caso de no arribar a un acuerdo entre las partes, se prevé la creación de dos instancias adicionales:

- La Auditoría en las Relaciones de Consumo. Para reparar el daño directo por un monto de hasta 15 salarios mínimos vitales y móviles.

- Fuero Judicial de Consumo. Para la reparación integral del daño por hasta 55 salarios mínimos vitales y móviles, así como para las apelaciones a lo dispuesto en la instancia administrativa o a las sanciones que se hayan impuesto a las empresas.

Un cambio positivo es que el procedimiento de conciliación tendrá un plazo de duración máximo de 30 días prorrogables por otros 15 días. También, a diferencia del régimen anterior, si a la primera audiencia el proveedor o prestador del servicio no asistiese y no tuviera justificación válida, se dará por concluida la conciliación, y el Conciliador dispondrá la aplicación de una multa equivalente al valor de un Salario Mínimo, Vital y Móvil.

Por último, se crea la conformación de un nuevo fuero: la Justicia en las Relaciones de Consumo, la que será competente en aquellas causas de relaciones de consumo regidas por la ley 24.240, sus modificatorias y toda otra normativa que regule relaciones de consumo y no establezca una jurisdicción con

Espósito & Traverso Abogados
www.espositotraverso.com.ar
Sarmiento 930, Piso 8 oficina "B" - C1041AAT Buenos Aires
Tel/Fax: +54 11 4326 3533
estudio@espositotraverso.com.ar

competencia específica, en aquellas causas en las cuales el monto de la demanda, al tiempo de incoar la acción, no supere el valor equivalente a 55 Salarios Mínimos, Vitales y Móviles. El juez dictará sentencia en el mismo acto de la audiencia.

Así, en caso de no llegar a un acuerdo con la firma denunciada, tenemos dos opciones. Una es recurrir ante la Auditoría, que tiene facultades para establecer indemnizaciones por un monto de hasta 15 salarios mínimos (55.000 pesos). Y la otra alternativa será recurrir al nuevo fuero de la justicia nacional en la relaciones del consumo para exigir una reparación integral de hasta 60 salarios mínimos (220.000 pesos). Hasta ahora las indemnizaciones, muy difíciles de cobrar, tenían un máximo de 3000 pesos.

¿NO PASGASTE LA PRIMER CUOTA DEL SEGURO? ESTAS CUBIERTO IGUAL...

En el fallo que comentamos[2] se llegó a la conclusión que ante la entrega de la póliza y no habiendo exigido la Aseguradora el pago de la primera cuota, ello importa la aseguradora la renuncia a la exigibilidad del cobro a la entrega de la póliza. Así la Sala L entendió que ello da a lugar a la presunción legal de otorgamiento de lo que la ley de seguros ha denominado crédito tácito; razón por la cual, la aseguradora debe responder por el siniestro de su asegurado.

En el caso entra en consideración la interpretación de los artículos 30 y 31 de la Ley de Seguros. En efecto, mientras para la aseguradora sostenía que en el caso resultaba aplicable lo dispuesto en el art. 31 “si el pago de la primera prima o de la prima única no se efectuara oportunamente, el asegurador no será responsable por el siniestro ocurrido antes del pago", por su parte el último párrafo del art. 30 dispone que “La entrega de la póliza sin la percepción de la prima hace presumir la concesión de crédito para su pago”.

La jurisprudencia y la doctrina, en aras de dar una respuesta, han concluido que ante la falta de pago inmediato o plazo pactado a tal fin, se está frente a una obligación de pago tácito que hace necesario el requerimiento al deudor para constituirlo en mora (ver Stiglitz, Rubén S., "Derecho de Seguros", Tomo III, 4ta. Edición Actualizada y Ampliada, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2004, pág. 40).

En síntesis, la entrega de la póliza sin exigir el pago de la primera cuota importó para la aseguradora la renuncia a la exigibilidad del cobro a la entrega de la póliza, dando lugar a la presunción legal de otorgamiento de lo que la ley de seguros ha denominado “crédito tácito” que hace necesario el requerimiento al deudor para constituirlo en mora.

[2] Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala L, Carrasco Bruno Daniel c/ Sosa Adriano Roberto y otros s/ daños y perjuicios (acc. tran. c/ les. o muerte), 27-abr-2015.

Espósito & Traverso Abogados
www.espositotraverso.com.ar
Sarmiento 930, Piso 8 oficina “B” - C1041AAT Buenos Aires
Tel/Fax: +54 11 4326 3533
estudio@espositotraverso.com.ar

DESPIDO POR FALTA DE TRABAJO: REQUISITOS A TENER EN CUENTA.

El art 247 de la ley de contrato de trabajo (LCT) prevé la figura de la extinción de trabajo por fuerza mayor o por falta o disminución de trabajo.

En estos casos donde el despido no es culpa del empleador, la indemnización que le corresponde al trabajador es la mitad de lo que le correspondería en un caso de despido común y corriente (ART. 245 LCT).

Se deben cumplir determinados requisitos para que el despido se encuadre en este artículo. En un fallo reciente[3], la Sala X de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo dispuso que para justificar este tipo de despidos, el empleador debe probar:

a) La existencia de falta o disminución de trabajo que por su gravedad no consienta la prosecución del vínculo.

b) Que la situación no le es imputable, es decir que se debe a circunstancias objetivas y que no hay ni culpa ni negligencia empresaria.

c) Que se respetó el orden de antigüedad (el despido debe comenzar por el personal menos antiguo dentro de cada especialidad) y la perdurabilidad.

Es decir, no se puede invocar una *"crisis económica y financiera global"* para justificar un despido por este artículo de la LCT - una crisis temporaria es un riesgo común en toda explotación comercial o industrial.

Además de la existencia de crisis, el empleador debe probar que tomó las medidas idóneas (propias de un buen empresario) para evitar que dicha situación proyectara sus efectos sobre los trabajadores.

De la pericia contable producida en la causa, se probó que la alegada crisis no tuvo el impacto que invocó el empleador y que el puesto de trabajo desempeñado por la actora fue cubierto por otro empleado luego del despido.

DAÑOS PRODUCIDOS EN LOS ESTACIONAMIENTOS DE SUPERMERCADOS.

La Sala Tercera de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro resolvió[4] que hay responsabilidad del supermercado demandado por los daños producidos en el vehículo del actor ubicado en la playa de estacionamiento, a raíz de un intento de robo por parte de terceros.

El Supermercado no probó que el hecho del tercero (ladrón) haya sido imprevisto e inevitable, como tampoco demostró haber tomado todas las medidas a su alcance para

[3] "Michelena, Francisco Javier c/ Sauma Automotores SA s/ Despido", CNAT, Sala X. 12/02/15.

[4] "G. F. F. y otro/a c/ EASY S.A San Isidro s/ daños y perjuicios autom. c/lesion (exc. Estado)". Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro. SalaTercera. 19/03/2015.

Espósito & Traverso Abogados
www.espositotraverso.com.ar
Sarmiento 930, Piso 8 oficina "B" - C1041AAT Buenos Aires
Tel/Fax: +54 11 4326 3533
estudio@espositotraverso.com.ar

cumplir debidamente con la obligación de guarda y restitución del automóvil en el mismo estado en el que fue dejado en el estacionamiento.

Los jueces de Cámara resolvieron que el estacionamiento sin costo es una prestación accesoria y complementaria de la actividad principal del establecimiento o centro comercial, porque tal servicio no es desinteresado ya que atrae clientela que en su defecto no lo sería, debiendo entonces ser prestado diligentemente, cumpliendo con la obligación de seguridad que aquél implica.

El uso sin cargo por parte de clientes que concurren con sus rodados a un centro comercial no es una cortesía ni un fruto de la generosidad, sino una necesidad empresaria. Por lo tanto, la playa de estacionamiento debe ser considerada como una prolongación del establecimiento, una instalación o dependencia al servicio de la actividad principal de la demandada.

Espósito & Traverso Abogados
www.espositotraverso.com.ar
Sarmiento 930, Piso 8 oficina “B” - C1041AAT Buenos Aires
Tel/Fax: +54 11 4326 3533
estudio@espositotraverso.com.ar