

reunión



9/10/17

Maria Soledad Casazza

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

Ministerio Público de la Nación

Juzgado N° 19 - Secretaría N° 37 - Sala C - Expediente N° 19.823/2002/3/CA1

"Viviendas Trabajadores de las Universidades Nacionales III s/Quiebra s/Incidente de revisión de crédito" (F.G. N° 129.271)

Excma. Cámara:

1. A fs. 423/432 el juez de grado hizo lugar parcialmente a la revisión interpuesta por Alberto Armando Miramontes.

El incidentista solicitó que se condenara a la fallida al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de un inmueble destinado a vivienda y en subsidio, el reintegro de las sumas abonadas más daños, perjuicios e intereses, en virtud del incumplimiento de la fallida de las obligaciones a su cargo.

La pretensión de escrituración fue rechazada por el *a quo* por entender que el peticionante continuó sin acreditar mediante los instrumentos indicados como pertinentes -acta de adjudicación o tenencia precaria y/o constancias de pago del incremento de la cuota por adjudicación- que la fallida hubiera entregado o previsto entregar una unidad de vivienda al incidentista. Asimismo, destacó que éste tampoco había sido incluido como adjudicatario en la base de datos proporcionada por el ex liquidador judicial de la ahora fallida.

Entendió entonces el sentenciante que correspondía mantener el reconocimiento de un crédito en concepto de aportes de cuotas; dada la imposibilidad de la fallida de hacer entrega de un inmueble.

Por otra parte, desestimó la procedencia del pretendido resarcimiento de daños y perjuicios planteado en subsidio, interpretando de los actos del propio incidentista que éste habría actuado en el entendimiento de que no hubo resolución culpable del contrato por parte de la fallida con carácter previo a la declaración de quiebra.

Admitió, en cambio, la verificación de un crédito por intereses y determinó el modo de su cálculo.

Las costas fueron impuestas en el orden causado.

2. Apeló la incidentista a fs. 435, recurso que le fue concedido en relación a fs. 436. Su memorial obra agregado a fs. 437/444.

Se agravió por la denegación de la procedencia de la obligación de escrituración en su favor, señalando que la operatoria a la que adhirió oportunamente es un sistema de círculo cerrado de ahorro previo llevada adelante por la entidad fallida.

Como asociado N° 336, canceló íntegramente las cuotas estipuladas por las partes -incluidas las adicionales-, lo que acreditó en autos. En virtud de ello, debía la fallida entregarle la posesión y transferirle el dominio de una unidad de vivienda mediante el otorgamiento de la pertinente escritura.

Siendo las modalidades de adjudicación de las unidades previstas contractualmente las de sorteo o licitación, afirmó que constituye un trato discriminatorio, violatorio de la garantía de igualdad contenida en el art. 16 C.N., el reconocimiento de la obligación de escriturar en favor de asociados sorteados o licitantes, aunque no se encuentren al día con el pago de sus cuotas, pero que cuentan con la tenencia precaria de las unidades.

Agregó que la omisión de entrega de la tenencia precaria o adjudicación de la unidad, obedeció a la comprometida situación económico-financiera de la entidad, que produjo como desenlace su quiebra. No obstante haberse puesto de manifiesto dicha situación simultáneamente con el vencimiento de las últimas cuotas a cargo del incidentista, éste continuó integrando sus obligaciones puntualmente, a fin de no afectar el funcionamiento del sistema, que se sostiene en los principios de solidaridad e igualdad entre sus asociados.

Ya en ocasión de petitionar la verificación de su acreencia, solicitó la entrega de un inmueble y el otorgamiento de la pertinente escritura traslativa de dominio.

A su criterio, la omisión de análisis de la regularidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los asociados, tenedores o no de las



Ministerio Público de la Nación

Maria Soledad Casazza 469

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

unidades, a los fines del reconocimiento o denegación de la obligación de escriturar en su favor, constituye un tratamiento discriminatorio reñido con el espíritu de la operatoria a la que éstos adhirieron para la adquisición de su vivienda, fundado en el esfuerzo mancomunado de todos ellos. En este orden de ideas, puso de resalto la verificación de la obligación de escriturar, en favor de un número de asociados en mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo.

Esta idea se ve reforzada por el reconocimiento como causa del estado de cesación de pagos de la fallida, del incumplimiento por parte de muchos socios que ya entonces habitaban el complejo de viviendas, de las obligaciones de pago de cuotas que les eran exigibles.

Señaló también que el sentenciante soslayó el análisis del estado procesal de los autos principales y el incidente de subdivisión en trámite, lo que torna su decisión arbitraria e irrazonable, en virtud de no resultar derivación razonada de los hechos y derecho aplicables.

Así, el incidente de subdivisión da cuenta del inicio de trámite de proceso de prescripción adquisitiva administrativa por parte de la Municipalidad de Esteban Echeverría, tendiente a regularizar la situación de aquellos adherentes que suscribieron a la operatoria promovida por la fallida y aún no les fue otorgada la pertinente escritura traslativa de dominio.

En su opinión, la propuesta municipal otorgaría una solución a la problemática de todos los adherentes al sistema, sin realizar discriminaciones arbitrarias. La misma cuenta, además, con la conformidad de la sindicatura.

El pronunciamiento recurrido fue dictado teniendo en consideración la opinión de la sindicatura previa a su evaluación de la solución propuesta por la Municipalidad de Esteban Echeverría, sin valorar debidamente esta circunstancia. Contraria, por ende, las garantías constitucionales de propiedad (art. 17 C.N.) e igualdad (art. 16 C.N.).

Asimismo, tampoco contempló el análisis de la ecuación económico-financiera de las prestaciones. En tal sentido, el recurrente efectuó estimaciones que pondrían de manifiesto la significativa pérdida del valor adquisitivo del crédito que le fue reconocido con causa en el pago de las cuotas a su cargo, en relación a la posibilidad real de adquirir un inmueble destinado a vivienda, de las características del departamento tipo comprometido por la fallida.

Por último, se agravó también por el modo de imposición de las costas del proceso.

3. La sindicatura contestó traslado a fs. 451/454.

Sostuvo que el incidentista modificó su pretensión inicial en ocasión de promover este incidente de revisión, demandando ahora la escrituración y no ya el reconocimiento de un crédito en concepto de daños y perjuicios por la resolución contractual, en contradicción con la norma contenida en el art. 32 de la ley N° 24.522.

Sin perjuicio de ello, reiteró que el apelante no había sido adjudicatario de unidad funcional alguna, ni por sorteo ni por licitación. Asimismo, que las indemnizaciones solicitadas resultan improcedentes, a la luz de lo dispuesto en el art. 145 del ordenamiento concursal.

Destacó también que la propuesta formulada por la Municipalidad de Esteban Echeverría no contempla situaciones como la del incidentista, por lo que la consideración de este hecho deviene improcedente.

4. A fs. 461 se me corre vista de estos actuados, habiendo solicitado a fs. 462 la remisión de los autos caratulados "*Viviendas Trabajadores de las Universidades Nacionales III s/Quiebra*" y "*Viviendas Trabajadores de las Universidades Nacionales III s/Quiebra s/Incidente de subdivisión*", a los efectos de dictaminar.

Antes de adentrarme en el análisis de la controversia sometida a consideración, deseo poner de resalto los profundos cambios que han venido afectando al universo del derecho durante la última década. En nuestro país, esta



Maria Soledad Casazza

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

Ministerio Público de la Nación

circunstancia adquirió particular relevancia a partir de la reforma de nuestra Constitución Nacional del año 1994 y la reciente sanción de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación.

La constitucionalización del derecho privado, sumada a la incorporación de nuevos paradigmas y principios protectorios de los derechos fundamentales individuales, obliga a una mirada innovadora de todas y cada una de las relaciones jurídicas sujetas a controversia, resignificando en consecuencia la normativa preexistente y que resulta de aplicación a cada caso.

Es en este contexto que anticipo mi opinión, en el sentido que corresponde revocar el pronunciamiento recurrido. Ello, por los fundamentos que seguidamente expondré.

4.1. Teniendo como fin último el ejercicio de su derecho constitucional de acceso a una vivienda adecuada, el incidentista recurrió a un medio no convencional de compraventa inmobiliaria, promovido por la fallida, juntamente con otras sociedades civiles. Este proyecto privado de construcción, destinado a las familias de docentes y trabajadores universitarios, encontró sustento en el sistema de ahorro previo. La construcción así organizada comenzó a desarrollarse en el año 1998.

A instancias de un asociado y en uso de las facultades que le confiere el art. 6° de la ley N° 11.672, la Inspección General de Justicia constató ulteriormente el desarrollo ilegítimo por parte de la fallida de actividades de captación pública de ahorro, sin la debida verificación y autorización de dicha autoridad de aplicación, lo que obstó el debido análisis de viabilidad y factibilidad de los planes implementados.

Dictó, en consecuencia, la Resolución N° 784, disponiendo el cese de dicha actividad, declarando la irregularidad de las operaciones practicadas y solicitando la liquidación judicial de la fallida, la que fue dispuesta el 26 de octubre de 2001.

Más tarde, la inexistencia de aportes, el destino del dinero recaudado hasta ese entonces sólo al mantenimiento de los complejos habitacionales y el prolongado lapso corrido entre que la resolución de la I.G.J. quedó firme y el decreto de liquidación, llevaron a la cesación de pagos de las emprendedoras inmobiliarias, por lo que el tribunal autorizó al liquidador a solicitar sus quiebras y las de sus administradores ilimitada y solidariamente responsables, las que se decidieron el 10 de mayo de 2002.

4.2. El sistema de ahorro previo para fines determinados al que adscribió el incidentista se caracteriza por la mutualidad en orden a la autofinanciación, la equidad, el crédito recíproco u homogeneidad y la existencia de fondo común. El principio de mutualidad puesto así de manifiesto persigue el cumplimiento de las obligaciones de todos los integrantes, para que igualmente todos puedan obtener el mismo bien.

Una estructura de estas características requiere por definición una base igualitaria que supone que todos los ahorristas realicen iguales aportes y reciban idénticos bienes, siendo consecuencia de la interdependencia que los vincula, que cualquier desvío de lo estipulado en favor de uno de los ahorristas redundaría en perjuicio de los restantes (cfr. Alicia J. Stratta, Osvaldo J. Stratta y María V. S. de David; *“Problemática del sistema de ahorro para fines determinados. Los caracteres del contrato de ahorro previo.”*; Rev. ED - UCA; Dir.: Germán Bidart Campos; 18.02.1988; Buenos Aires; Argentina).

En este orden de ideas, la doctrina ha concluido que los sistemas de ahorro previo con fines determinados constituyen un sistema de contratos conexos, que tienen como fundamento la incorporación de un grupo de suscriptores o adherentes con la finalidad de adquirir determinados bienes o servicios mediante la intervención de la sociedad de ahorro y préstamo en su calidad de administradora de los fondos, todo lo cual fundamenta el régimen especial de fiscalización que el Estado impone a los organizadores de estos sistemas (cfr. Francisco A. Junyent Bas y María Constanza Garzino, *“La tutela del*



Maria Soledad Casazza
MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

Ministerio Público de la Nación

consumidor en la capitalización y ahorro previo para fines determinados”, La Ley 04.06.2013, La Ley 2013-C:1065, cita online AR/DOC/1974/2013.

4.3. No resulta controvertido que los contratos de ahorro previo como el que nos ocupa constituyen contratos de consumo sometidos, como tales, a las pautas protectorias que tutela el régimen de defensa al consumidor, contenidas en las normas de los arts. 1092 y ssgtes. CCyCN, la ley N° 24.240 y ccdantes. (cfr. Javier H. Wajntraub, “*Contrato de ahorro previo*” en Ricardo Luis Lorenzetti y Gustavo Juan Schötz -coordinadores-, “*Defensa del consumidor*”, Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 2003, pág.264).

En igual sentido, la jurisprudencia es conteste en concluir que los suscriptores de contratos de planes de ahorro previo como el descrito, cuya finalidad es permitir la adquisición de cosas para uso o consumo del adquirente o de su grupo familiar o social, son consumidores en los términos del art. 1° de la ley N° 24.240 (ver, en tal sentido, CCom., Sala C, “*Fasán, Alejandro Luis Arnoldo c/Volkswagen S.A. de Ahorro para Fines Determinados*”, 26.04.2011, AR/JUR/21761/2011). Resultan de aplicación, en consecuencia, los principios protectores que ordenan dicho sistema.

4.4. Se ha dicho que “...*la incorporación de la figura del consumidor en el ámbito constitucional le otorgó una posición de centralidad en el sistema, que autoriza la derivación directa de derechos a través de normas constitucionales que se consideran directamente aplicables...*” (Ricardo Luis Lorenzetti y Gustavo Juan Schötz, ob. cit., pág. 72)

Desde esta perspectiva, a mi juicio determinante, corresponde analizar los derechos que alega el incidentista, quien como consumidor, encuentra que el decisorio en crisis ha soslayado su estatus, arribando a conclusiones contrarias a derecho.

Es que el recurrente en su rol de consumidor, queda subsumido en un “...*sistema global de normas, principios, instituciones y medios instrumentales consagrados por el ordenamiento jurídico, para procurar[le] una*

posición de equilibrio dentro del mercado en sus relaciones con los proveedores de bienes y servicios en forma masiva..." (Rubén y Gabriel Stiglitz, "Ley de defensa del consumidor", JA, 1993-IV-871); siendo uno de sus derechos básicos el de su protección y defensa por parte de las autoridades y el de exigir la aplicación de las leyes que rigen la materia (ver las Directrices para la Protección del Consumidor de las Naciones Unidas establecen los derechos básicos de los consumidores).

A nivel nacional, el marco legal que regula la relación de consumo se estructura a partir del reconocimiento expreso que de los derechos de los consumidores formula nuestra Constitución Nacional en sus arts. 42 y 43, complementados con el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 1092 y sgtes.) y el régimen especial vigente (ley N° 24.240).

Uno de los principios rectores del sistema se encuentra enunciado en el art. 1094 CCyCN, concordante con el art. 3° de la ley N° 24.240, que expresamente prevé que las normas que regulan la relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable. Y seguidamente establece que, en caso de duda sobre la interpretación del Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor, criterio que encuentra su fundamento en el reconocimiento de la situación de debilidad de los usuarios y consumidores frente a los proveedores.

La especialidad, entonces, está dada por la relación de consumo, debiendo priorizarse las normas del derecho del consumidor sobre las de derecho común, teniendo siempre en miras la armonización del sistema normativo en su conjunto.

Como consecuencia de ello, *"...la aplicación del derecho común no puede llegar a desvirtuar la efectividad de las normas fundamentales tuitivas del régimen especial..."* (cfr. Héctor Alegría, citado por Ricardo Luis



Ministerio Público de la Nación

Maria Soledad Casazza 472

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, tomo VI, pág. 242).

Esta conclusión se ve contrariada por la decisión del *a quo*, en la que la inclusión en nuestro ordenamiento normativo de los derechos de los consumidores se ve soslayada, obviando la ineludible aplicación directa de los principios y garantías rectores del sistema, con criterio protectorio de los sujetos más débiles de la relación.

Ello así, dado que la aplicación de los citados principios protectorios -de orden público, indisponibles para las partes (cfr. art. 65 ley N° 24.240)- llevan a la inequívoca conclusión que, en caso de duda, debe estarse a favor de la prevalencia del derecho invocado por el consumidor.

En el caso que nos ocupa, el *a quo* fundamentó el rechazo de la pretensión de escrituración en la falta de adjudicación o tenencia precaria del inmueble.

Sin embargo, estos recaudos, impuestos como determinantes para el acceso al derecho, devienen irrazonables y arbitrarios, en virtud de restringir el derecho del recurrente, con fundamento en cláusulas establecidas en un contrato de adhesión suscripto, máxime que no se encuentra controvertido que se trata de una operatoria no sometida a contralor de la autoridad de aplicación y declarada, en consecuencia, irregular.

Sus cláusulas, por ende, resultan inoponibles al consumidor, no pudiendo ser legítimamente invocadas para denegar la pretensión, como así tampoco para conceder mejores derechos a los socios licitantes o adjudicatarios, hayan o no efectuado los pagos a su cargo.

Cabe señalar que el art. 146 de la ley N° 24.522 establece que los boletos de compraventa de inmuebles serán oponibles a la quiebra, cuando el comprador haya abonado el 25% del precio pactado y sea adquirente de buena fe.

Si bien el incidentista no cuenta con boleto de compraventa, por haber intentado acceder a la compra de su vivienda a través de un sistema de

ahorro previo, lo cierto es que es adquirente de buena fe y ha abonado íntegramente el precio pactado.

Siendo entonces requisitos legales para la procedencia de la escrituración la buena fe del adquirente y el pago del 25% del precio, agravar dichos requisitos mediante la aplicación de un contrato irregular, deviene irrazonable y no puede ser admitido; lo que por otra parte soslaya el deber de todo juez de resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada (art. 3° CCyCN).

4.5. Esta conclusión se ve reforzada por el hecho de estar involucrado en la controversia el ejercicio del recurrente de su derecho a una vivienda adecuada, quien pactó con una entidad que encuentra su sustento normativo en el decreto N° 8.056/87 de la Provincia de Buenos Aires, cuyo fin último era el de viabilizar la construcción de conjuntos habitacionales de interés social, promoviendo a tales fines la participación de grupos familiares constituidos en entidades sin fines de lucro, con personería reconocida, o que fueran organizados por una de ellas que existiere con anterioridad.

La fallida generó en sus asociados una expectativa legítima de adquisición, no ya un simple bien de consumo o chance de premio, *"...sino que involucra ni más ni menos que su vivienda, con los anhelos que de ello deriva para los interesados y su grupo familiar..."* (Resolución I.G.J. N° 741).

Concordantemente, la Subsecretaría de Derechos Humanos del Ministerio de Justicia de la Nación, frente a presentaciones efectuadas por ahorristas preocupados por la situación de vivienda, ha considerado que el pedido se inscribía en el ámbito del principio de protección de la familia (art. 14 C.N.) y del derecho de la familia a su protección por el Estado, tal como se halla reconocido en diversos instrumentos del derecho internacional de los derechos humanos que cuentan con jerarquía constitucional (cfr. art. 75, inciso 22, C.N.), los cuales debían hallar aplicación al caso con justa ponderación de la elevada jerarquía que



Maria Soledad Casazza 473

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

Ministerio Público de la Nación

detentan en el conjunto del ordenamiento jurídico nacional (ver fs. 2282/2283 del expediente N° 31.873).

El invocado derecho internacional de los derechos humanos reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada, la que ha sido legitimada con este alcance en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.

En nuestro país el derecho a la vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional y en diversos tratados internacionales con jerarquía constitucional y ha sido definido como el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en los cuales vivir en paz y dignidad.

Particularmente, el derecho a la vivienda es receptado expresamente en los arts. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 5 de la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, 14 de la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, 27 de la Convención de los Derechos del Niño, XI de la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre y 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, entre otros.

Todos ellos integran el ordenamiento jurídico argentino en razón de lo dispuesto en el art. 75, inciso 22, C.N. y por tratarse de pactos y/o tratados internacionales con jerarquía constitucional, siendo sus consideraciones, en consecuencia, obligatorias.

Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las Observaciones Generales N° 4 y 7 del citado

Comité (1991 y 1997, respectivamente) e incluyen la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Así conceptualizado, el derecho a una vivienda digna es más amplio que el derecho constitucional de propiedad, puesto que contempla derechos no vinculados a este último y tiene por finalidad asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad.

La seguridad de la tenencia, piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados. Como tal, entonces, no está limitada al otorgamiento de un título jurídico formal.

Además, siendo los derechos humanos en su conjunto interdependientes e indivisibles, relacionados entre sí, no puede soslayarse que la violación del derecho a una vivienda adecuada puede afectar el disfrute de una amplia gama de otros derechos humanos, y viceversa, en particular en la esfera del trabajo, la salud, la seguridad social, el voto, la privacidad y la educación.

De ello se infiere que el Estado, en todas sus formas e incluida la jurisdiccional, se encuentra obligado a adoptar medidas concretas, deliberadas y específicas que permitan el efectivo cumplimiento de la garantía de acceso a una vivienda adecuada en cada caso.

Por ende, tanto la aplicación de orden público del régimen tuitivo de protección al consumidor como la vigencia de la garantía constitucional de vivienda adecuada, llevan a la revocación del decisorio en crisis.

5. Resta hacer referencia a las constancias de fs. 2264/2296 del expediente N° 19.823/2002, donde el *a quo* resolvió admitir el plan de



474

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARÍA

Ministerio Público de la Nación

regularización dominial propuesto por el Municipio de Esteban Echeverría, destacando que el procedimiento encarado tuvo como objetivo principal priorizar el bienestar social, la seguridad jurídica, el desarrollo humano y el acceso a una vivienda digna, en relación a las familias asentadas en el complejo habitacional VITUN III, en consonancia con la protección integral de la familia postulada en la Constitución Nacional. Determinó, en consecuencia, los pasos a seguir para su implementación.

En particular, el *a quo* resolvió que "...respecto de las tierras excedentes y unidades no ocupadas o no verificadas o de beneficiarios o acreedores que no se encuentran al día con el pago del saldo, los inmuebles serán escriturados a favor de la quiebra, debiendo el Municipio expedir la escritura pertinente en los mismos términos y alcances que las de los legítimos ocupantes...".

De ello se infiere que la imposibilidad de la fallida de hacer entrega de un inmueble al incidentista invocada por el sentenciante en su decisorio no es tal, lo que contribuye a sostener su irrazonabilidad y su necesaria revocación.

6. En conclusión, la pretensión del incidentista de obtener la escrituración de la unidad de vivienda adquirida por este mecanismo cuenta, por ende, con un doble régimen protectorio, que no ha sido tenido en consideración en el decisorio en crisis: el que deriva de su condición de consumidor y la consecuente defensa de los derechos que en tal carácter le son garantizados y el derecho a una vivienda adecuada que le reconoce la Constitución Nacional.

Como consumidor, el recurrente cuenta con el beneficio de protección que dispone expresamente el art. 1094 CCyCN y demás normas concordantes, al establecer que en caso de duda, debe estarse por la interpretación que le sea más favorable.

Y como individuo, goza de la garantía constitucional de acceso a la vivienda, en los términos y alcance reseñados anteriormente, que la sentencia recurrida soslaya.

El decisorio en crisis, por otra parte, impone requisitos para la procedencia del derecho invocado por el recurrente que exceden los normativos; deviniendo irrazonable la sentencia en tanto se funda en normas contractuales declaradas irregulares por la autoridad de aplicación, inoponibles al recurrente; máxime que su aplicación al caso lo colocan en peor situación que si se tuvieran por no escritas.

Cabe agregar a ello que la propuesta formulada por el Municipio de Esteban Echeverría y aprobada por el sentenciante prevé la existencia de unidades de vivienda que deberán ser escrituradas a favor de la quiebra, lo que torna falsa la imposibilidad invocada en el pronunciamiento de hacer entrega de un inmueble al peticionante.

No debe perderse de vista, insisto, que la fallida es una sociedad civil de ahorro previo, siendo la única finalidad de sus asociados -como el incidentista- acceder a la vivienda, mediante una estructura financiera igualitaria e interdependiente, que supone el aporte de todos los ahorristas para permitir que todos, finalmente, adquieran su vivienda, mediante un fondo común.

Tampoco puede obviarse el hecho que el incidentista cumplió íntegramente con las obligaciones a su cargo, aun con anterioridad a la quiebra, lo que no se encuentra controvertido; siendo que muchos de los beneficiarios de la obligación de escriturar a su favor registran deudas cuya modalidad de regularización fue establecida por el juez en su resolución aprobando la propuesta de regularización municipal.

No es dable soslayar, asimismo, que tales beneficiarios, tenedores precarios de sus viviendas, pudieron acceder a ellas, entre otras cuestiones, gracias al esfuerzo común de todos los asociados, incluido el incidentista, y en particular de aquellos que, como éste, cumplieron en tiempo y



Ministerio Público de la Nación

Maria Soledad Casazza 475

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA

forma con las obligaciones a su cargo, solventando de este modo el funcionamiento del sistema.

Por todo ello, entiendo que corresponde reconocer en favor del incidentista la obligación de escriturar una unidad de vivienda de las ubicadas en el complejo habitacional y que le corresponden en propiedad a la fallida, una vez ejecutado el plan municipal propuesto.

7. En cuanto al cuestionamiento formulado por la sindicatura, vinculado con la presunta modificación de la pretensión del recurrente desde el pedido de verificación, entiendo que tal postura no se ajusta a las constancias de la causa.

Sin perjuicio de los términos utilizados, a mi entender ha sido voluntad consecuente del incidentista en todas y cada una de sus presentaciones, obtener el reconocimiento de la obligación de escrituración del inmueble que en derecho le corresponde, y sólo de manera subsidiaria solicitó la verificación de un crédito en dinero, ya sea como contrapartida de las cuotas abonadas o como indemnización de daños y perjuicios.

Y aun cuando no fuera así, impedir el legítimo acceso a una vivienda adecuada invocando restricciones procesales, constituiría un exceso reglamentario que no puede prosperar.

8. Respecto del modo de imposición de las costas del proceso, observo que se trata de una cuestión que no afecta el interés de la masa, sino sólo el interés particular del apelante.

Tal cuestión no remite a la interpretación de la ley federal, ni a la custodia del interés general que la Constitución Nacional me encomienda (art. 120).

Por ello, no corresponde que emita opinión al respecto.

9. Dejo formulada reserva de plantear la cuestión federal ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación por vía extraordinaria, toda vez que está en juego el derecho a la vivienda y la protección del consumidor consagrados

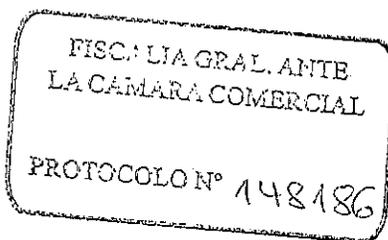
en la Constitución Nacional y en pactos y tratados internacionales con jerarquía constitucional (arts. 14, 42, 43, 75 inc. 22 y concc. CN).

10. Por los fundamentos expuestos, considero que corresponde revocar el pronunciamiento recurrido, con el sentido y alcances precedentemente indicados y tener presente la reserva efectuada.

12.

Buenos Aires, junio 16 de 2016.

GABRIELA F. BOQUIN
FISCAL GENERAL



" C "

EN LA MISMA FECHA CERTIFICO QUE EL PRESENTE DICTAMEN
LO CONTIENE DE SU OFICIO OPERANTE EN LOS AUTOS DE
RETELACION CONVOCA FISCALIA ANTE LA CAMARA NACIONAL
DE APELACIONES EN LO COMERCIAL. SECRETARIA.

MARIA SOLEDAD CASAZZA
SECRETARIA