

COMPETENCIA: DETERMINACIÓN: REGLA GENERAL; CONTRATOS ATÍPICOS; SEMEJANZAS CON EL LEASING; COMPETENCIA DE LA JUSTICIA CIVIL. EXCEPCIONES: INHABILIDAD DE TÍTULO: IMPROCEDENCIA. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. LOCACIÓN CON OPCIÓN DE COMPRA. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL LEASING INMOBILIARIO*

DOCTRINA:

- 1) *Para la determinación de la competencia se debe tomar en cuenta, en principio, la exposición de los hechos que el actor describe en la demanda, así como el derecho que allí invoca, siempre, claro está, que la apreciación de aquéllos no sea arbitraria o esté en pugna con los elementos objetivos obrantes en la causa.*
- 2) *Sin desconocer lo atípico del contrato base de la demanda, en virtud del cual una parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determina-*

do lapso mediante el pago de un canon preestablecido conviniéndose que los tomadores tendrían opción de adquirirlo por un valor residual, corresponde concluir que se asemeja a un contrato de leasing y no a una compraventa a plazo o con reserva de dominio, pues la opción de compra se presenta como una variante contractual que sólo entra a funcionar si es ejercida por el cliente y si éste no la ejerce, no puede adquirir la calidad de comprador del bien.

- 3) *Es de competencia de la Justicia Civil la demanda entablada en*

* Publicado en *El Derecho* del 13/05/99, fallo 49.227.

base a un contrato en virtud del cual una parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido conviniéndose que los tomadores tendrían opción de adquirirlo por un valor residual. Ello es así independientemente del destino que le hubiese dado al inmueble como la actividad empresarial que pudiera desarrollar una parte, pues la competencia derivada de contrato de locación de cosas es inequívocamente civil.

- 4) La excepción de inhabilidad de título es improcedente cuando no media una negativa expresa de la deuda ni se deposita siquiera la suma que se estime debida.
- 5) En su primera etapa, es decir desde que se entrega el bien hasta el momento en que el tomador manifiesta su opción de compra, el contrato de leasing se presenta como una locación de cosas y si el último no manifiesta su intención de ejercerla, no se modifican las consecuencias jurídicas que se derivan de la vinculación locativa

(dictamen del Fiscal ante la Cámara).

- 6) Aun cuando el contrato objeto de autos se diferencia del instituto consagrado en la ley 24441 por cuanto la dadora no es entidad financiera, ni una entidad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos y ventila un leasing sobre derechos –parte indivisa sobre dos inmuebles– y sólo tuvo consagración legislativa el que recae sobre cosas muebles registrables o no, e inmuebles, y dado que las partes han acordado un contrato de este tipo, cabe considerarlo como un contrato atípico que ha de regirse por las disposiciones del contrato típico más próximo, es decir, el legislado por la ley referida en sus arts. 27 y sgtes. (dictamen del Fiscal ante la Cámara). M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala H, 12 de marzo de 1999.

Autos: “Lanfranco de Beckford, Carmen Amalia c. Ianello, Leonardo s/ejecución”.

DICTAMEN DEL FISCAL ANTE LA CÁMARA.– I. Vienen estos autos a conocimiento de V. E. en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 99 por el codemandado don Alberto V. Magnone contra la resolución de fs. 92 y sgtes. que rechazó las excepciones interpuestas por éste.

Tales defensas fueron las de incompetencia e inhabilidad de título. Los agravios lucen a fs. 103 y sgtes. y fueron replicados a fs. 115 y sgtes.

A fs. 135 vta. V. E. me ha conferido vista de las actuaciones.

II. En primer lugar cabe poner de resalto que no se ha notificado al señor Agente Fiscal de Primera Instancia la resolución de fs. 92 y sgtes.

Sin perjuicio de ello, pasaré a expedirme sobre el fondo de la cuestión.

En la especie, la parte actora promovió juicio ejecutivo a fin de obtener el cobro de una suma de dinero que le adeudarían los demandados en virtud del incumplimiento contractual en que habrían incurrido.

El contrato cuyo cumplimiento se persigue es el que en copia consta a fs. 11

y sgtes. El mismo ha sido denominado en oportunidad de su celebración como “contrato de arrendamiento financiero inmobiliario (*leasing*)”. En éste, la accionante dio en arrendamiento el cuarenta por ciento indiviso de dos inmuebles por un período de tiempo determinado y por el pago de un precio (ver cláusulas primera y segunda). A la conclusión de ese término, los demandados tenían la opción de compra; que si no ejercían dentro de determinado plazo, originaba la obligación de devolver inmediatamente los inmuebles (cláusula cuarta).

III. Reiteradamente se ha sostenido, con arreglo a la doctrina resultante de los arts. 5º y 6º del Cód. Procesal, que para la determinación de la competencia, ya sea de oficio o al resolver la correspondiente excepción, debe estarse en primer lugar, a los hechos y derecho alegados en la demanda, como también a la naturaleza de la acción instaurada, siempre –claro está– que la relación o apreciación de aquéllos no sea arbitraria o caprichosa o esté en pugna con los elementos objetivos obrantes en autos (CS, Fallos, 272:22, entre otros; Colombo, *Código Procesal, Civil y Comercial...*, t. I, pág. 26, Nº 5).

IV. Una primera aproximación a la problemática existente en autos me lleva a propiciar la competencia de la Justicia Civil.

Adelanto mi opinión en el sentido de que –*prima facie*–, nos encontramos ante un contrato de *leasing*. No obstante ello, no escapa a mi consideración que el que es objeto de ejecución en autos, posee ribetes particulares que lo diferencian de las formas en que el instituto ha sido incluido a nuestra legislación, por la ley 24441 [EDLA, 1995-A-63].

Sin perjuicio de ello, son justamente los puntos en que el contrato de autos se aleja del consagrado en la normativa referida, los que a mi criterio, abonan la solución que auspicio y que expondré seguidamente.

V. Cabe recordar que la denominación *leasing*, ya con anterioridad a su recepción legislativa se aplicó para designar distintas operaciones, que van desde el “alquiler puro y simple” hasta las modalidades más avanzadas en las que aquél se presenta como un alquiler, con opción de compra (conf. CNCiv., Sala B, julio 28-81 *in re*: “Construcciones Lama, S. A. c. Cía. Financiera de Concesionarios Ford-Finanfor, S. A.”, ED, 102-679).

La jurisprudencia lo caracterizó reiteradamente como un contrato atípico, con elementos extraídos de otros contratos nominados sobre todo de la locación y de la venta (conf. CNCom., Sala B, mayo 31-1988, ED, 133-572). Incluso llegó a afirmarse que era un acto jurídico complejo integrado por la locación y la compraventa, que se ejecutan en forma complementaria (CNCom., Sala D, febrero 8-1982, ED, 98-553).

En su primera etapa, es decir desde que se entrega el bien hasta el momento en que el tomador manifiesta su opción de compra, se presenta como una locación de cosas, y si el último no manifiesta su opción de compra, no se modifican las consecuencias jurídicas que se derivan de la vinculación locativa (CNCom., Sala B, 31-1988, ED, 133-572).

El instituto encontró recepción legislativa en los arts. 27 y sgtes. de la ley

24441 en los que se consagraron algunas de las formas con que el contrato comentado tiene la vida en la práctica.

El art. 27 referido comienza: “Existirá contrato de *leasing* cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador...”

Por su parte, el art. 33 expresa que a este contrato se le aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de causas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad; y las del contrato de compraventa después de ejercida la opción de compra. Asimismo, se refiere al canon a cargo del tomador como “alquiler” en reiteradas oportunidades (art. 34).

VI. Por lo expuesto, considero ajustada la analogía que ha trazado el señor Juez de grado y que alienta el señor Agente Fiscal a fs. 80 con el contrato de locación, a los fines de dirimir el Tribunal competente.

Ambos auspician la competencia de este fuero en virtud de que, en definitiva, la cuestión remitirá al estudio de las normas relativas a la locación de cosas –más aún cuando la opción de compra no ha tenido lugar–; cuestiones propias de la justicia civil.

No escapan a mi valoración las particularidades del convenio de autos, que lo diferencian del instituto consagrado en la ley 24441. Tal es el caso, por ejemplo, de que la dadora no es una entidad financiera, ni tampoco una entidad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos.

Otro tanto ocurre con el objeto del *leasing* de autos. Ello por cuanto se ventila en la especie un *leasing* sobre derechos –parte indivisa sobre dos inmuebles– y sólo tuvo consagración legislativa el *leasing* que recae sobre cosas: muebles, registrables o no, e inmuebles (conf. Del Pino, Miguel, “El contrato de *leasing* según la ley 24441”, LL, 1995-C-; Allende y Hoffman, “El ahora nominado contrato de *leasing*”, LL, 1996-A-1511).

No obstante ello, dado que las partes han acordado un contrato de este tipo, cabe considerarlo como un contrato atípico que ha de regirse por las disposiciones del contrato típico más próximo, que será el legislado por la ley 24441 en su art. 27 y sptes. (conf. Iturbide, Gabriela, “Regulación del contrato de *leasing* en la ley 24441”, LL, 1997-B-933).

VII. El demandado, por su parte, se agravia por entender que, de tratarse de un contrato de *leasing* el de autos, el destino para el que se contrató los inmuebles fue comercial ya que funcionaría en ellos una clínica (cláusula décimo cuarta).

Esta circunstancia no modifica, a mi juicio, la conclusión expuesta en el pto. VI. Ello así porque, sentada la naturaleza civil del contrato que se ventila en autos, es este punto lo que fija la jurisdicción competente sin que tenga relevancia el destino del ámbito arrendado. Tal destino –en la especie– no modifica las normas contractuales que se encuentran en juego ni se proyecta sobre el vínculo negociable.

VIII. Esta solución ha sido recibida con relación a la locación en oportunidades en que las partes eran comerciantes y el destino del inmueble locado también era mercantil.

En tales oportunidades, sostuve que como la relación que vincula a las partes derivaba de un contrato de locación, la acción es de conocimiento de la Justicia Civil más allá de la explotación comercial que hayan hecho los inquilinos, o de los negocios en común que han podido tener las partes (CNCiv., Sala A, R-86.140 del 13-3-91). Ello es así puesto que hasta la sanción de la ley 23637 [EDLA, 1989-334], el art. 46 del decreto-ley 1285/58 modificado por la ley 22039 [EDLA, 1979-218], disponía que eran de competencia de la Justicia Especial en lo Civil y Comercial, entre otras, las cuestiones vinculadas con el contrato de locación, sin hacer diferenciación alguna en cuanto a que se tratara de viviendas, locales comerciales o de otras características. De este modo, la Justicia Civil conserva, entre sus materias propias, las cuestiones vinculadas con el contrato de locación.

Cabe destacar que con la unificación de los ex fueros Especial y Civil en la Justicia Nacional en lo Civil, ésta última pasó a entender en aquellos asuntos regidos por las leyes civiles cuyo conocimiento no esté atribuido a los Jueces de otro fuero; los juicios relativos al contrato de locación de inmuebles son precisamente uno de ellos (conf. “Anticresis c. Mabruaque s/ desalojo”, Excma. Sala A con fecha 5-8-96 de conformidad con mi dictamen N° 38.631 del 12-7-96; y Excmo. Tribunal de Superintendencia, octubre 24-996 *in re*: “García, José c. Luvelo y Cía., S.A.”, *Rev. LL*, 10-12-97).

IX. Cabe aclarar que todo lo expuesto lo es con la provisoriedad que revisen las calificaciones de los contratos a los fines de zanjar una cuestión de competencia, sin perjuicio de lo que V. E. resuelva respecto del trámite procesal que corresponda imprimir a estas actuaciones.

Por las consideraciones que preceden, considero que V. E. debe confirmar el decisorio de fs. 92 y sgtes. en lo que fue materia del presente dictamen. Quiera tener V. E. por evacuada la vista conferida a este Ministerio Público Fiscal. Octubre 14 de 1998. – *Carlos R. Sanz*.

Buenos Aires, marzo 12 de 1999. – *Vistos y Considerando*: El codemandado Alberto Valentín Magnone interpuso a fs. 99 recurso de apelación contra la sentencia de fs. 92/93 en cuanto le desestimó las excepciones de inhabilidad e incompetencia planteadas. Presentó su memorial a fs. 103/110, el que fue contestado a fs. 115/117.

Más allá de lo discutible que puede resultar la oposición de la excepción de incompetencia como subsidiaria de la inhabilidad, a los fines del estudio de las quejas vertidas, se comenzará por aquella.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 4° del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación y a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, para la determinación de la competencia, se debe tomar en cuenta, en principio, la exposición de los hechos que el actor describe en la demanda así como el derecho allí invocado (Fallos, 286:45; 279:95, etc.), siempre, claro está, que la apreciación de aquéllos no sea arbitraria o esté en pugna con los elementos objetivos obrantes en la causa.

A su vez, el art. 5° del Cód. citado dispone, en materia de reglas generales

para la fijación de la competencia, que la misma se efectuará por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda, enunciado complementario del principio destacado (conf. CNCiv., esta Sala, R. 200.828 del 22-10-96; íd., Sala A, R. 164.818 del 14-3-95).

Desde esta perspectiva, y sin desconocer lo atípico del contrato base de la presente demanda, su contenido puede ser sintetizado en una primera aproximación –no cabe otro análisis en esta oportunidad– diciendo que una parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido, conviniéndose además que los tomadores tendrán opción para adquirir el bien por un valor residual. Ello se asemejaría al contrato de *leasing* y no a una compraventa a plazo o con reserva de dominio. En efecto, la opción de compra se presenta como una variante contractual que sólo entra a funcionar si es ejercida por el cliente y si éste no la ejerce, no puede adquirir la calidad de comprador del bien (conf. CN-Com., Sala B, *ED*, 133-572).

En la especie, no habiéndose ejercido la opción de compra, corresponde la aplicación subsidiaria de las disposiciones relativas a la locación de cosas (arg. art. 33, ley 24441; Iturbide, G., “Regulación del contrato de *leasing* en la ley 24441”, en *LL*, 1997-B-933).

Ello establecido, resulta indiferente tanto el destino que se le hubiese dado al inmueble como a la actividad empresarial que pudiera desarrollar una parte, pues la competencia derivada de un contrato de locación de cosas es inequívocamente civil (conf. Tribunal de Superintendencia, sum. 3876 del 24-19-96; íd. sum. 4023 del 22-5-97; CNCiv., esta Sala, R. 202.907 del 31-10-96 y sus citas). En consecuencia corresponde desestimar este agravio.

Con relación a la inhabilidad de título invocada, existe un primer obstáculo para su procedencia, el que no puede ser soslayado. En efecto, se sabe que la excepción de inhabilidad de título es improcedente cuando no media una negativa expresa de la deuda ni se deposita siquiera la suma que se estime debida (conf. art. 544, inc. 4º, al final, del Cód. Procesal; CNCiv., esta Sala, R. 191.323 del 9-5-96 y sus citas; íd., R. 192.802 del 29-8-986). En la especie, el ejecutado no solamente no ha negado la existencia de la deuda sino que, por el contrario, la reconoció en forma expresa (ver fs. 49 vta., últ. párr.). Este hecho, entonces, invalida su planteo.

No obstante lo anterior, y a fin de dar también otra respuesta a la argumentación desarrollada por el apelante dentro del reducido margen de conocimiento de este tipo de procesos, cabe señalar que en la interpretación acerca del precio residual –materia no discutida– y que llevaría en opinión del quejoso a considerar el contrato como una compraventa con reserva de dominio, se omite una circunstancia que, en principio, aparece como fundamental para desvirtuar sus agravios. Es que, pese a que el canon estipulado representaría en principio el precio por el 40 % de ambas propiedades, no se ha cuestionado que los tomadores hayan hecho uso de la totalidad de los inmuebles, sin restricción alguna, con lo cual cobra sentido la cláusula sobre la opción de compra sobre el 60 % restante.

Por otra parte, se estableció el destino que se daría a la cosa y la prohibición de su cambio (cláusula 14), lo que tampoco condicionaría con la figura de un contrato de compraventa. Incluso se estipuló que el cambio de destino hacía perder automáticamente la opción de compra (cláusula 16).

Véase finalmente la contradicción que implica insistir por un lado sobre la existencia de la mentada compraventa y, por el otro, negarle a la actora la calidad de propietaria (fs. 107, 6º párr.).

Por lo expuesto, y de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal de Cámara a fs. 137/140, el Tribunal resuelve: Confirmar la sentencia de fs. 92/93. Con costas. Notifíquese al señor Fiscal de Cámara en su despacho y devuélvase, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse conjuntamente la recepción de estas actuaciones y el presente pronunciamiento. – *Marcelo J. Achával.* – *Elsa Gatzke Reinoso de Gauna.* – *Claudio M. Kiper.*

NOTA A FALLO HACIA UNA NUEVA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS (A PROPÓSITO DE UN FALLO SOBRE LOCACIÓN CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES)

Por **Héctor B. Slemenson**

Este fallo me refuerza la siempre presente idea que tengo de que la jurisprudencia debe ser leída en su totalidad, y no atenerse a la mera lectura de las sumas o resúmenes que se publican.

Este fallo fue fichado como un tema de **competencia**. Sin embargo, de su mera lectura, se puede apreciar claramente que el mismo refleja un vuelco jurisprudencial en el viejo y controvertido tema del *leasing*, y su antiguo rechazo por la jurisprudencia.

En efecto, desde la época del ya clásico fallo en autos “Singer c/Chagra”, que fuera dictado por la Cámara Comercial en 1913, y que se refería a cosas muebles, hasta la fecha se habían dictado, entre muchos otros, tres fallos que eran los *leading cases* en materia de *leasing* inmobiliario.

Curiosamente, estos tres fallos tienen como protagonista a la misma empresa constructora.

Dichos fallos son: “Konigsberg, Alejandro y otra c/Almagro Construcciones S. A.”, dictado por la Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil, Sala B, el 24/09/86; “Barranco, Héctor y otra c/Almagro Construcciones S. A.”, dictado por las mismas Salas y Cámara el 06/02/87 y “Almagro Construcciones S. A. c/ Pérez Matheu, Jorge D.”, dictado el 26/06/90 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala C, todas de la Capital Federal.

En el caso “Konigsberg c/Almagro Construcciones”, los cónyuges actores reclamaron la nulidad del acto jurídico celebrado con la demandada, pues ésta, mediante una publicidad engañosa hizo erogar a los actores una suma de dinero, supuestamente por la compra de un departamento; cuando, en reali-

dad, lo que se había hecho firmar a los mismos era un contrato de locación con una opción de compra, la que recién se haría efectiva luego de cinco años de perfecto cumplimiento del contrato de locación. Pero en este caso, la nulidad se dictó con motivo del dolo de la demandada (que se probó en autos), pues por medio de publicidad engañosa y con artificios, creó ante éstos la apariencia de un contrato (boleto) de compraventa, cuando en realidad les había hecho firmar la documentación mencionada (contrato de locación con opción de compra). En este caso, lo importante no fue el hecho de la firma de dicha documentación, sino el **engaño** en que incurrió “Construcciones Almagro” que, con su dolo, nulificó el negocio jurídico celebrado con los actores.

En el segundo de los casos, “Barranco c/Construcciones Almagro”, fue la propia Sala “B” quien dio la interpretación del contrato, nulificándolo no ya por el dolo incurrido por la demandada, sino por el supuesto espíritu del acto jurídico celebrado por las partes. En este caso, la Cámara dijo que: “la venta-locación o locación-venta, no es nada más que una venta con reserva de dominio **simulada** bajo la apariencia de un arrendamiento: ésta es la verdadera naturaleza de este contrato, que no admite contradicción, pues si lo que interesa es la verdadera intención de las partes y el significado económico del contrato, no cabe duda de que las partes se han propuesto vender, porque si se acepta que las mensualidades han tenido carácter de alquiler y no de pago parcial del precio, hay que reconocer que la transferencia de la propiedad se hace a título de donación y que no tiene carácter oneroso”.

Además, se destacó que se estaba en presencia de un caso típico de venta con reserva de dominio y, en consecuencia, tiene plena aplicación su régimen legal.

Y, finalmente, en el caso “Almagro Construcciones c/Pérez Matheu”, la Sala C resolvió que si en el contrato existía una cláusula por la cual el locatario podía adquirir la propiedad de la cosa después de pagada una cierta cantidad de mensualidades, el contrato era de venta y no de locación, dado que la finalidad económica perseguida es la transmisión dominial y no el mero uso de la cosa.

En esos casos, se presumía que el fin verdadero buscado por las partes era la compraventa, y que, a distintos efectos (excepto el caso del dolo de la demandada en el primer caso antes reseñado) las partes la “disfrazaron” de locación-venta, o “locación con opción de compra”, siendo otra en realidad la intención de los mismos, no admitiéndose en principio esta figura legal.

En este caso, el fallo comentado, si bien es en principio un fallo sobre competencia (ésta fue la excepción opuesta por uno de los codemandados), se ocupa y dilucida con gran claridad el tema de la norma a aplicar en caso de locaciones con opción de compra, estableciendo que, no obstante el hecho de tratarse de un contrato atípico, la normativa a aplicarse será la de la figura con la que tenga más similitud. Y que ésta es indudablemente el *leasing*.

Esto implica que, si “una parte entregó un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido, conviniéndose además que los tomadores tendrán opción para adquirir el

bien por un pago residual, ello se asemejaría al contrato de *leasing* y no a una compraventa a plazo o con reserva de dominio...

Es de destacar que en el fallo, así como también en el dictamen del Fiscal de Cámara, se le da la verdadera importancia que tiene a la **opción de compra**, que es realmente una opción en beneficio del locatario, a quien puede no interesarle continuar la locación ni ejercer la opción de compra.

A partir de la sanción de la ley 24441, finalmente existe una figura legal similar en la cual apoyarse jurídicamente para utilizar sus normas y principios (Art. 16 C. C.) en el caso de locación con opción de compra.

Además, y esto es lo más importante, amplía la posibilidad de la utilización de esta figura compuesta (como lo es la locación con opción de compra), la que, con sus más y sus menos, pero con una aplicación correcta y no abusiva, permitirá solucionar un grave defecto del que entiendo adolece la ley 24441, que es la limitación en la utilización del *leasing*, efectísimamente instrumento para la financiación de inmuebles, especialmente de la vivienda y que, inexplicablemente, hasta ahora está reservada a unos pocos, cuando, en realidad, debería estar al alcance de todos.