

Compraventa inmobiliaria

Nulidad de cláusulas: boletos de compraventa; reglamento de copropiedad y administración; lotes que integran un consorcio privado; trámite de la causa; acciones de clase; improcedencia; ausencia de requisitos; litisconsorcio.

- CNCiv., Sala H, 4/10/2012, "T., R. G y otros c/ Magin SA s/ nulidad de cláusulas contractuales". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año L, nº 13141, 13/12/2012).

1. — En un proceso en el que se discute la validez o invalidez de determinadas cláusulas de los boletos de compraventa y del reglamento de copropiedad y ad-

ministración de los lotes que integran un consorcio privado, nacidos todos ellos de negociaciones privadas e individuales, corresponde revocar el interlocutorio en el que se decidió que se constituyera la relación procesal con todos los integrantes del consorcio que sean titulares del derecho de propiedad horizontal y/o firmantes del boleto de compraventa, pues es dable concluir que no se encuentran involucrados derechos de incidencia colectiva referentes a intereses individuales homogéneos, tal como han sido delimitados por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

2.— No se dan los presupuestos para transformar un proceso ordinario en el que se discute la validez o invalidez de determinadas cláusulas de los boletos de compraventa y del reglamento de copropiedad y administración de los lotes que integran un consorcio privado, nacidos todos ellos de negociaciones privadas e individuales, en una acción de clase o colectiva, pues no sólo no existe impedimento para que cada persona que entienda que se encuentra afectada por el contrato que ha firmado inicie la causa que considere necesaria, sino que, mediante el interlocutorio del juez de

grado, se ven coartados los derechos de peticionar aquello que consideran pertinente, ya que las nulidades impetradas respecto de las cláusulas del reglamento de copropiedad, aun cuando guarden similitudes con las contenidas en los boletos de compraventa, no han sido tenidas en consideración. De ese modo, se contraviene el principio de preclusión, ya que existe una decisión que fijó el trámite de la causa, la que fue consentida, que tiene un objeto que allí fue descripto, a lo que debe sumársele el litisconsorcio que se mandó a conformar y que fue confirmado.

3.— Se requieren tres requisitos para la procedencia de las acciones colectivas referentes a intereses individuales homogéneos: 1) el primer elemento es la existencia de un hecho único o complejo que cause una lesión a una pluralidad relevante de derechos individuales; 2) el segundo consiste en que la pretensión debe estar concentrada en los efectos comunes, es decir, en los aspectos homogéneos que tiene la pluralidad de sujetos afectados por un mismo hecho, y 3) que el interés individual considerado aisladamente no justifique la promoción de una demanda. S. M. C.