



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SECRETARIA GENERAL 1

18501/2019

AREA 60 SUR BARRIO CERRADO SA c/ ROLDAN, NESTOR
LEONARDO s/EJECUTIVO

Buenos Aires, de diciembre de 2019. CS

AUTOS Y VISTOS; CONSIDERANDO:

Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal de Superintendencia con motivo del conflicto de competencia suscitado entre los Juzgados Civil n° 47 y Comercial n° 23 Secretaría n° 230.

La actora promueve demanda por cobro de sumas de dinero contra Néstor Leonardo Roldan, en concepto de expensas, ABL y ARBA, correspondientes al lote n° 132 del emprendimiento inmobiliario "Area 60 Sur" situado en Coronel Brandsen, Provincia de Buenos Aires.

El Sr. Juez a cargo del Juzgado Civil n° 47 se declaró incompetente para entender por considerar que en el caso debe intervenir la Justicia en lo Comercial.

Tal temperamento no fue aceptado por el Sr. Magistrado del Juzgado Comercial n° 23, por los argumentos expuestos a fs. 62/63.

El Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) en el Libro Cuarto, Título I, Capítulo 1, enumera dentro de los derechos reales a los "Conjuntos Inmobiliarios" (art. 1887, inc. d) entendiéndose como tales a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales (art. 2073).

Así, el art. 2075 del referido cuerpo normativo prescribe que "todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial".

La mencionada norma, en su parte final, impone que aquellos conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieran establecido como derechos personales o donde coexistan derechos



reales y derechos personales, deberán adecuarse a las previsiones normativas que regulan este nuevo derecho real. Al respecto, se señala que se trata de un caso en el que el Código Civil y Comercial ha dispuesto expresamente su aplicación retroactiva (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes", pág. 164, Rubinzal-Culzoni, 2015).

Desde esta perspectiva y dentro del limitado marco de conocimiento que le corresponde a este Tribunal de Superintendencia, se advierte que la pretensión incoada abarca cuestiones cuyo marco ha sido situado dentro de la órbita de los derechos reales -vgr. Los conjuntos inmobiliarios como una propiedad horizontal especial-, de neto corte civil y cuyo conocimiento excede la competencia comercial cuyo carácter es excepcional y de interpretación restrictiva (conf. CNCiv. Trib. de Sup. in re "Stagno, Silvina Natalia c/Administradora Barrio Cerrado Fincas del Lago S.A y otro s/amparo", del 29/12/15; íd., "Carmona, Gustavo Daniel y otro c/Abril SA s/acción declarativa", del 11/5/17, íd., "Area 60 Sur Barrio Cerrado SA c/Tito, Graciela Matilde s/ordinario", del 30/11/17, entre otros).

De esta manera, las presentes habrán de continuar su trámite ante el Juzgado Civil n° 47.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dictaminado por el Sr. Fiscal General a fs. 67/68, SE RESUELVE: disponer que este proceso quede radicado ante el Juzgado Civil n° 47.

Ofíciense para su conocimiento al Juzgado Comercial n° 23, Secretaría n° 230.

Notifíquese al Sr. Fiscal en su despacho.

