



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

75989/2019 GEROSA, FRANCISCO PEDRO c/ PRAVPAT SA s/DAÑOS
Y PERJUICIOS

Buenos Aires, 2 de marzo de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1º) El actor apeló la [decisión](#) del 22 de noviembre de 2022, que admitió la excepción de incompetencia.

El [memorial](#) presentado el 7 de diciembre de 2022 fue [contestado](#) el 27 del mismo mes. El Fiscal de Cámara [dictaminó](#) el 28 de febrero de 2023.

2º) El actor promovió demanda contra Pravpat SA por daños y perjuicios generados por incumplimiento contractual. Sostuvo que suscribió con la demandada un boleto de compraventa el 4 de agosto de 2016 con respecto a un departamento a edificar en la Av. Regimiento Patricios 242/268 CAVA, identificado con la letra "H" del piso 10º. Como la demandada no habría cumplido con la entrega en la fecha prometida (julio de 2017) demandó por daños y perjuicios (reintegro de lo abonado y daño moral).

La demandada opuso excepción de incompetencia con fundamento en la cláusula duodécima del contrato.

3º) De la lectura de la cláusula aludida surge que para el caso de divergencias en la marcha de construcción de la obra por atraso en los plazos habituales para cada etapa, tenidas en cuenta en base al plazo de ejecución antes indicado y todo aquello referido a la edición proyectada, será sometido a la decisión del Consejo Profesional de Arquitectura y

Fecha de firma: 02/03/2023

Firmado por: MARIA ISABEL BENAVENTE, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ADRIAN PABLO RICORDI, SECRETARIO INTERINO

Firmado por: GUILLERMO GONZALEZ ZURRO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CARLOS ALBERTO CALVO COSTA, JUEZ DE CAMARA



#34194197#359149895#20230301180126850



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

Urbanismo, a través de su departamento de arbitraje, quien deberá emitir su opinión por escrito. En caso de no poder acceder al servicio de arbitraje del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, será sometido a arbitraje a través del Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires o del Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho. Para los casos en que debiera intervenir forzosamente el Poder Judicial, se deberá concurrir a los tribunales ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

El análisis de dicha cláusula permite concluir que este caso no se encuentra comprendido dentro de la cuestión sometida a decisión de un tribunal arbitral. En efecto, tradicionalmente se ha sostenido que la jurisdicción arbitral es de excepción y de interpretación restrictiva¹, criterio que según algunos autores² fue relativizado por el artículo 1656 del CCCN. Sin embargo, es claro que no cabe hacer extensiva la jurisdicción arbitral a aspectos que no se encuentren contemplados en la cláusula contractual³.

Como en este caso no está en juego una divergencia por la marcha de la obra, sino que se demanda por daños y perjuicios a raíz de un supuesto incumplimiento contractual, es que corresponde revocar la decisión que declara la competencia a favor del tribunal arbitral.

¹ Morello-Sosa-Berizonce, “Códigos Procesales...”, Abeledo-Perrot, 1999, t.IX-B, págs..27/28; íd. CSJN Fallos 267:199.

² Rivera, Julio C., “Enfoques procesalista y contractualista del arbitraje comercial”, LL 26/07/2021, 1; Caputo, Leandro “Algunas características de la cláusula arbitral frente a una excepción de incompetencia”, LL 2016-E, 512.

³ Ver en similar sentido CSJN Fallos 133:61; íd. 330:2215.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

4º) Por otro lado, el artículo 1651 inciso c) del CCCN excluye del arbitraje la materia vinculada con los derechos de usuarios y consumidores, de modo que si se repara que el adquirente de un inmueble a edificar contaría en principio con la protección del derecho común y de la LDC⁴, es claro que el agravio debe ser admitido.

Por lo expuesto y de conformidad con lo dictaminado por el Fiscal de Cámara, el Tribunal **RESUELVE**: **I.** Revocar la decisión del 22 de noviembre de 2022 y, en consecuencia, se rechaza la excepción de incompetencia opuesta por la demandada. **II.** Con costas en ambas instancias a la demandada vencida (arts.68, 69 y 279 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

CARLOS A. CALVO COSTA

MARÍA ISABEL BENAVENTE

GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

⁴ Esta Sala, “Rodríguez, Karina Luján y otro c. Vavülen SRL y otros s. daños y perjuicios” del 14/06/2021 y doctrina citada en nota 1, entre otros.

