



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 76.550/2017/CA1 - Juzg. 66.-

“M M M C/B M Y N S.A. Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS -  
ORDINARIO”.-

Buenos Aires, marzo 6 de  
2.018.-

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

Contra la resolución de fs. 528/529 en la que el Sr. juez de grado se declaró incompetente y ordenó la remisión de las actuaciones a la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial a los fines de su sorteo y posterior tramitación, alza sus quejas la parte actora en el escrito de fs. 535/538.

La determinación de la competencia comprende principalmente el análisis preliminar del contenido y naturaleza de la pretensión deducida, desde un ángulo de mira objetivo, haciendo mérito de la naturaleza de la relación jurídica sustancial esgrimida, en base a los hechos expuestos en la demanda y, en su caso, de acuerdo con el encuadre normativo acordado a la acción por el actor (conf. Palacio-Alvarado Velloso, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...”, t. 1, págs. 56/59; C.S.J.N., Fallos 306:2101; 306:1223 y 1615; 310:1116; 311:172; 312:808; 313:971; 314:110, entre otros; C.N.Civil, Sala “A”, c. 132.965 del 20-09-93, c. 238.458 del 24-02-98; id., esta Sala, c.452.005 del 11-4-06, c. 522.770 del 3-03-09, c. 569.189 del 13-12-10, c. 68.177 del 14-03-14 y c. 51.493/2015/CA1 del 14-04-16, entre muchos otros).

Asimismo cabe tener presente que las reglas atributivas de la competencia en razón de la materia, que tienen por fin asegurar la mejor eficacia y funcionamiento del servicio de justicia con fundamento en el interés general son de orden público, de modo que corresponde determinar en razón del objeto de la pretensión de la actora, cual es el tribunal competente para entender en el presente



caso (conf. C.S.J.N., Fallos 306-2101; 306-1223 y 1615; 314-110, entre otros).

Desde esa perspectiva no resulta relevante para decidir este recurso, lo establecido en la cláusulas contractuales de los boletos de adhesión en primera etapa y definitivo (ver fs. 33/35 y fs. 37/38) y la décima primera, séptima y artículo 17.3 del contrato de Fideicomiso (ver fs. 99/112) por medio de las cuales las partes pretendieron establecer la competencia comercial, en tanto la competencia en razón de la materia constituye una cuestión de orden público e improrrogable (art. 1° del Código Procesal).

A ello se suma que la prórroga mencionada implica un claro reconocimiento de que el allí estipulado no es el fuero en el que corresponde tramitar estos obrados.

En el caso, la parte actora inicia demanda, en su carácter de adquirente de una unidad funcional de tres ambientes con 93,83 m<sup>2</sup>, en el Sector III, Piso 15, dto. “B” a construirse en la Av. Hipólito Yrigoyen 598/650, entre las calles Almirante Cordero y Díaz Velez, Avellaneda, Pcia. de Buenos Aires (ver fs. 485/527 puntos I, II y II. 2), reclamando los daños y perjuicios por el incumplimiento del contrato que suscribiera con las demandadas en lo atinente a la construcción, entrega de la posesión y escrituración de la unidad y su cochera (ver. punto II. 1.).

De los instrumentos acompañados por la actora, como fundamento de su pretensión, surge que “...será el convenio anexo al Contrato de Fideicomiso que regulará el modo de ejecución de las tareas que estarán a cargo del Fiduciante Originante...” y que el fiduciario es la autorizada, “...En la medida que se encuentren concluidas las unidades y resulte pertinente, a entregar a los beneficiarios que así lo requieran la posesión de cada una de las unidades que en derecho les correspondan y en cuanto fuere jurídicamente posible otorgará la escritura traslativa de dominio de





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

*cada una de las Unidades que en derecho les correspondan, siempre que el Beneficiario no se encontrare en mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas conforme los términos del Boleto de Adhesión al Fideicomiso...*” (ver cláusulas primera y décimo quinta del contrato de fs. 99/112, “anexo 13”).

En este análisis, cabe recordar que el elemento determinante de la competencia, en el caso, no es el sujeto que interviene en el litigio sino la materia debatida (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 302.390 del 23-8-00, rev. “El Derecho” del 27-9-00 y sus citas, c. 543.643 del 15-12-09, c. 569.189 del 13-12-10, c. 68.177 del 14-03-14 y c. 51.493/2015/CA1 del 14-04-16, entre muchos otros).

Ahora bien, los arts. 43 y 43 bis del decreto ley 1285/58 (modificado por la ley 23.637) regulan la competencia de los Juzgados Nacionales en lo Civil y de los Nacionales en lo Comercial según un criterio objetivo, atribuyendo a los primeros los asuntos regidos por las leyes civiles y a los segundos los regidos por las leyes comerciales, con alguna excepciones y supuestos en particular.

Desde esta perspectiva debe arribarse a la conclusión que los instrumentos de la compraventa inmobiliaria invocados como fundamento de la pretensión y cuyos daños y perjuicios se reclaman resultan ser lo principal en el caso y que las restantes cuestiones antes referenciadas convenidas entre las partes son accesorias.

Ello así, en tanto las acciones derivadas de un contrato de compraventa inmobiliaria, tal la pretensión esgrimida, son cuestiones de naturaleza eminentemente civil, corresponde entender a la Justicia Nacional en lo Civil en este caso con independencia de la calidad de las partes o del destino comercial que se hubiere dado al bien, pues aun cuando surge la existencia de un negocio complejo entre las partes cuya operatoria está estrechamente vinculada a una actividad comercial de las partes no es ese el reclamo impetrado en autos.



En igual sentido se han pronunciado distintas Salas de este Tribunal en cuestiones idénticas a la ventilada en el caso (conf. CNCivil, Sala “A”, c. 62.762/2014 del 17-11-14; id., Sala “D”, c. 89606/2014 del 15-04-15; id., Tribunal de Superintendencia, del 13-2-97, elDial- AE4C7).

En tales condiciones, a criterio de esta Sala y en el particular caso de autos, no cabe sino revocar la resolución recurrida.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dictaminado el Sr. Fiscal de Cámara precedentemente; **SE RESUELVE**: Revocar la resolución de fs. 528/529. En consecuencia, las presentes actuaciones deberán continuar su trámite por ante el Juzgado del Fuero n° 66. La vocalía número 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).Notifíquese y devuélvase.-

