



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

33258/2018

ASOCIACION CIVIL CLUB JARDIN NAUTICO ESCOBAR c/
KOVALSKYIY, DYMITRO s/COBRO DE SUMAS DE DINERO

Buenos Aires, de noviembre de 2018 fs.248

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen estos autos para tratar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 232, contra el decisorio de fs.230/231, por el cual el Sr. Juez de grado se declaró de oficio incompetente para entender en las actuaciones. A fs. 234/237 obra el memorial efectuado por la recurrente y a fs. 246 se expidió el Sr. Fiscal de Cámara, quien dictaminó en propicio de la revocación de la sentencia en crisis.

II.- En principio, la competencia se determina conforme a los términos de la demanda (CSJN P.96. XXXI “Pacífico Cayetano Victorino c/ Córdoba Pcia. de y otra”, del 8/8/96, T 319). Para ello deben tenerse en cuenta los hechos tal cual el actor los expone en dicho escrito y el derecho que invoca como fundamento de la acción.

Es decir, que la misma se determina atendiendo a la naturaleza del acto jurídico y no por la calidad de las partes.

La prórroga de la competencia territorial es el desplazamiento legal o voluntario de ella hacia los jueces de otro territorio nacional o internacional. La misma, alcanza tanto a las acciones personales como a las reales, pues no se afecta con ello el orden público (conf. Falcón, Enrique M. - “Código Procesal...”, Ed. Astrea, pág. 13). Dicha prórroga puede ser expresa o tácita; y se expresa, cuando al formarse la relación jurídica o antes de ejercitarse la pretensión, ambas partes la convienen por escrito, determinando explícitamente su sometimiento a la competencia del juez ante el que



acude el demandante (*pactum de foro prorogando*) (conf. Fassi - Yáñez, “Código Procesal...”, T.1, pág. 31, núm. 2).

Lo que no cede, aún en caso de hallarnos ante un contrato o vínculo jurídico de cualquier clase en el que se pretenda la prórroga antes explicada, son 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, y que son de orden público (CSJN Fallos: n° 306-2101; 306-1223 y 1615, n° 314-110). De allí que a los efectos de la determinación de cuál es tribunal competente deberá analizarse el objeto de la pretensión.

III.- Para pronunciarse del modo en que lo hizo, el Juez de grado entendió que si bien el art. 5° del C.P.C.C. estipula que es prorrogable la competencia por cuestiones de territorio por acuerdo expreso o tácito de las partes en asuntos de contiendas patrimoniales, el inc. 13) del mencionado articulado establece que en casos de acción por cobro de expensas comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal o cualquier otra acción derivada de la aplicación de ese régimen, resulta competente el Juez del lugar de la unidad funcional de que se trate.

Agregó que tanto el bien sobre el cual se alega en la demanda que pesa la deuda reclamada como que los domicilios de las partes se sitúan en la Provincia de Buenos Aires.

Reforzó su decisión al considerar que existe una relación de consumo entre las partes, por lo que la prórroga de la competencia que surge de fs. 210 merece mayor vigilancia ante tales supuestos.

IV.- A la luz de la propia legislación vigente que ha abordado e incorporado la figura del consumidor, se advierte que la demandada no se halla ligada a la actora por un intercambio caracterizable como “de consumo”. En efecto, la condición del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

demandado en autos es la de socio titular propietario, de la parcela 22 de la fracción 76 H ubicada en el barrio Jardín Náutico Escobar, y contra quien se intenta perseguir el cobro de expensas, por ello, la margina de las definiciones que aportan y blindan los artículos 1092, 1093 y 1094 del Código Civil y Comercial de la Nación, e incluso de las propias determinaciones que establece la Ley 24.240.

A ello se suma que del Estatuto de la “Asociación Civil Club Jardín Náutico Escobar” y sus modificaciones, y de la lectura de fs.206/213 -copia de la escritura de compraventa a favor del aquí demandado- surge que al adquirente del lote se le otorga el carácter de socio y la calidad de condómino de las partes comunes y/o no comunes.-

En tal entendimiento, no cabe excluir la prórroga de jurisdicción que surge de fs. 210 de conformidad a los términos del artículo 36 de la Ley de Defensa del Consumidor, sino su acogimiento en esta jurisdicción conforme a los criterios establecidos en el Código Procesal.-

Es que de la lectura de los hechos expuestos en la demanda surge que lo que se persigue en autos es el cobro de cuotas sociales (expensas) que resultarían impagas del bien del cual resulta ser propietario el aquí demandado y que la parte accionante administra.-

V.- Planteada así la cuestión, cabe adelantar que en el caso de autos la competencia territorial es prorrogable (art. 4º, último párrafo del Código Procesal), lo que torna improcedente la declaración oficiosa de la incompetencia.

Es dable recordar que en un caso análogo al presente se sostuvo, que la declaración oficiosa de incompetencia por razón del territorio decidida por el juez se hallaba restringida en forma expresa por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, dado que por aplicación de los establecido en el art. 4º, tercer párrafo, del mencionado Código de rito, el juez no podía declarar de oficio su



incompetencia, en asuntos exclusivamente patrimoniales, cuando ella se fundaba en razón del territorio, pues podía ser prorrogada por las partes, conforme lo dispone el art. 1º, segundo párrafo (*vide* dictamen de la Procuración General al que la Corte remite en su fallo, *in re Compañía Financiera Argentina S.A. c/ Toledo, Cristian Alberto*, del 24-8-2010)(conf. CNCiv., Sala G, expte. n° CIV 10013/2017, “Compañía Inmobiliaria Constructora SA Comercial c/ A., A. R. y otro s/ ejecución de acuerdo - Mediación”, del 28/6/17). De modo tal que excluida la relación jurídica que sostienen las partes del encuadre de la ley 24.240, el *a quo* debió atenerse a las pautas indicadas.

Por todo lo expuesto, oído el Señor Fiscal de Cámara, el Tribunal, **RESUELVE: 1)** Revocar el pronunciamiento apelado, por lo que las actuaciones continuarán tramitando por el ante el Juzgado Civil N° 91. **2)** Las costas serán soportadas en el orden causado por no haber mediado sustanciación.

Regístrese, notifíquese a la parte y al Sr. Fiscal en su despacho y oportunamente devuélvase.

MABEL DE LOS SANTOS

ELISA M. DIAZ DE VIVAR

MARIA ISABEL BENAVENTE

