

Partes: Fideicomiso Inmobiliario Barrio Las Liebres c/ Frate Gustavo Alejandro / ejecutivo

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala I

Fecha: 9-nov-2017

El cobro de expensas seguido contra un propietario de un inmueble sito en un club de campo debe entenderse ante la justicia civil.

Sumario:

1.-La acción de cobro de expensas entablada contra el propietario de un inmueble situado en un club de campo debe ser tratada por la justicia civil, dado que la pretensión incoada abarca cuestiones cuyo marco ha sido situado por el art. 2075 del CCivCom. dentro de la órbita de los derechos reales -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.

Buenos Aires, de noviembre de 2017.MIS

AUTOS Y VISTOS; CONSIDERANDO:

Vienen los autos a conocimiento del Tribunal de Superintendencia con motivo del conflicto de competencia suscitado entre los Juzgados Civil n° 33 y Comercial n° 4, Secretaría n° 7.

La actora promueve juicio ejecutivo contra Gustavo Alejandro Frate, propietario del inmueble individualizado como lote n° 85, del Barrio Las Liebres, ubicado en la calle Patricias Argentinas 2009 de la localidad de Garín, Provincia de Buenos Aires, por el cobro de las expensas adeudadas desde septiembre de 2013 hasta el 30 de junio de 2017.

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 (cf. 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, in re "Carmona Gustavo Daniel y otro c/Abril SA s/ acción declarativa" del 11/05/2017).

No obsta a la conclusión arribada el hecho de que las partes hubieran pactado la jurisdicción de los Tribunales ordinarios en lo Comercial de la Ciudad de Buenos Aires, por cuanto la competencia *ratione materiae* es improrrogable por acuerdo de partes. En tal sentido se ha declarado que carece de validez para prorrogar la competencia la cláusula en que se pacta la intervención del fuero comercial (conf. CNCom. Sala E, "Cheiler S.A. c/ Pundik Gerardo s/ord", del 9-9-85; íd. Sala A, "Lloyds TSB Bank PLC c/ Converti, Nora Isabel s/ ejecución hipotecaria", del 9-5-01; íd. CNCiv., Trib. de Sup., "Belgrano Cargas S.A. c/ Julian, Luis Humberto s/ordinario", del 13-6-13).

De esta manera, corresponde que las presentes continúen su trámite ante el Juzgado Civil n° 33.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dictaminado por el Sr. Fiscal General, **SE RESUELVE**: disponer que este proceso quede radicado ante el Juzgado Civil n° 33.

Ofíciase para su conocimiento al Juzgado Comercial n° 4, secretaría n° 7.

Notifíquese al Sr. Fiscal en su despacho.