Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 30 de septiembre de 2025

Autos y Vistos:

De conformidad con lo dictaminado por el señor Procurador Fiscal se declara que resulta competente para conocer en las actuaciones el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 3 del Departamento Judicial de Zárate - Campana, Provincia de Buenos Aires, al que se le remitirán. Hágase saber al Juzgado Nacional en lo Civil n° 29.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Ministerio Público
Procuración General de la Nación

S u p r e m a C o r t e:

–I–

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 29 y el Juzgado Civil y Comercial n° 3 del Departamento Judicial de Zárate–Campana, provincia de Buenos Aires, discrepan sobre la aptitud para entender en este proceso ordinario que tiene por objeto el reclamo del pago de expensas o gastos comunes de mantenimiento que adeudaría la demandada (fs. 227, 248 y 249).

El juez nacional en lo civil declinó su competencia para intervenir en el proceso, sobre la base de entender que existen razones de conexidad que ameritan que tramite junto con el concurso preventivo de Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA. Compartió los fundamentos desarrollados por el representante del Ministerio Público Fiscal, que había considerado que la resolución del caso requiere valorar decisiones que se tomen en el concurso preventivo; en particular, si procede la escrituración de los lotes de la demandada y respecto de los cuales se generaron los gastos que se reclaman en autos (fs. 223/226 y 227).

A su turno, el juzgado provincial rechazó la atribución de competencia. Por un lado, advirtió que no opera el fuero atracción, ya que la concursada Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA no es parte en el concurso. Por otro lado, descartó la posibilidad de que se dicten sentencias contradictorias porque el objeto del incidente de revisión iniciado en el proceso concursal es obtener la escrituración de las chacras adquiridas por Jimena Andino Dorato, mientras que en el caso se reclama el pago de expensas adeudadas por la demandada en su carácter de adquirente de dichas chacras (v. resolución agregada a fs. 248).

Devueltas las actuaciones, el juez nacional en lo civil mantuvo su criterio, tuvo por trabado un conflicto negativo de competencia y dispuso la elevación a la Corte Suprema a fin de que dirima la cuestión (fs. 249).

En esos términos, se ha planteado un conflicto negativo de competencia que corresponde dirimir a la Corte Suprema, de conformidad con el artículo 24, inciso 7 del decreto–ley 1285/1958 (texto según ley 21.708).

–II–

Sentado ello, corresponde precisar que los conflictos entre jueces de distinta jurisdicción deben ser resueltos por aplicación de las leyes nacionales de procedimientos y, en la tarea de esclarecerlos, es preciso valorar, inicialmente, el relato de los hechos incluido en el escrito inicial (Fallos: 339:1188, "Proconsumer"; y 340:815, "Brusco", entre otros).

En el caso, Chacras del Paraná Club de Campo SA demandó a la señora Jimena Andino Dorato por el cobro de las expensas o gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento del club de campo (v. fs. 57/61 y ampliaciones de fs. 73 y 228).

Explica que en el año 1999 la firma Manelma SA y Ronaldo Gerardo Peluso comenzaron el desarrollo inmobiliario de unas parcelas de tierra ubicadas en el Cuartel Quinto del Partido de Zarate, provincia de Buenos Aires, con el objeto de construir un club de campo, en el cual se podían adquirir chacras para construir casas y el que contaría además con espacios comunes para esparcimiento de los socios. Relata que, el 13 de febrero de 2003, las partes constituyeron un fideicomiso con el fin de que continúe con el desarrollo inmobiliario y se designó administradora fiduciaria a la empresa Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA, quien adquirió el dominio fiduciario de estas parcelas y comenzó la administración del fideicomiso, lo que incluía la comercialización de las distintas chacras.

Señala que la sociedad actora no persigue fines de lucro y tiene por objeto organizar, administrar, desarrollar y fomentar las actividades deportivas, culturales y sociales, y de prestación de servicios para el club de campo



del mismo nombre. Con ese objetivo se le transferiría el dominio de diversas parcelas destinadas a espacios comunes.

Afirma que con fecha 20 de febrero de 2004 Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA entregó la posesión de los inmuebles destinados al cumplimiento de los fines sociales (zonas comunes) a Chacras del Paraná Club de Campo SA y que, con fecha 27 de febrero de 2020, el juez que interviene en el concurso de la administradora fiduciaria otorgó las respectivas escrituras traslativas de dominio.

Refiere que, desde el momento de la toma de la posesión de los inmuebles, comenzó a cobrar las sumas de dinero para el mantenimiento del club —expensas—, y que ante la falta de pago de esas cuotas mensuales por parte de la demandada —adquirente del inmueble identificado como chacra 1 y 2—, se interpuso la demanda. Funda la acción en la normativa bajo la que fue creado el emprendimiento (ley local 8.912 y decreto local 9.404/1986) y en los artículos 2081 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (v. fs. 57/61).

Es necesario agregar que, conforme surge de las constancias de autos, en la causa "Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Andino Ricardo Daniel y Andino Dorato Jimena" (expte. 30.385) a cargo del juez del concurso, se discute la escrituración las chacras, base de la presente acción (v. contestación de demanda del 11 de marzo de 2022; dictamen del fiscal nacional del 3 de marzo de 2023; sentencia del juez nacional del 8 de marzo de 2023 y resolución del juez provincial del 3 de junio de 2024). Allí, el juez del concurso, en el marco de la resolución del artículo 36 de la ley 24.522, declaró inadmisible la pretensión de escriturar de la aquí demandada, para lo cual cuestionó los elementos de prueba presentados a efectos de demostrar la adquisición del inmueble (v. presentación del 11 de marzo de 2022).

En tales condiciones, considero que resulta aconsejable que el juez a cargo del concurso preventivo asuma el conocimiento de la presente causa en los términos del artículo 6 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, a efectos de evitar el dictado de sentencias contradictorias, teniendo especialmente en cuenta que la actora demanda el pago de una deuda por expensas o gastos de mantenimiento para cuyo análisis resulta relevante lo que se decida respecto a la procedencia de la pretensión de la aquí demandada en autos "Chacras de Buenos Aires Comercializadora de Tierras SA s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Andino Ricardo Daniel y Andino Dorato Jimena" (expte. 30.385).

–III–

Por lo expuesto, dentro del limitado marco cognoscitivo en el que se deciden estos conflictos, estimo que corresponde conocer en las presentes actuaciones al Juzgado Civil y Comercial n° 3 del Departamento Judicial de Zárate–Campana, provincia de Buenos Aires, al que habrán de remitirse, a sus efectos.

Buenos Aires, 19 de diciembre de 2024.

ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto

Firmado digitalmente por ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto
Fecha: 2024.12.19 13:30:58 -03'00'