Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 23 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 Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, al que se le remitirán por intermedio de la Sala Primera de la Suprema Corte de Justicia de esa provincia. Hágase saber al Juzgado Federal n° 2 de Mendoza.

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 Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada de la Primera Circunscripción Judicial y el Juzgado Federal n° 2, ambos de la provincia de Mendoza, discrepan acerca de la competencia para entender en el presente proceso en el que se reclama un reajuste de cuotas del boleto de compraventa de un inmueble y contrato de financiación suscripto entre las partes, daño punitivo y moral (fs. 70/112, 665/668, 685/689).

La jueza local declinó su competencia a favor del fuero federal con sustento en que en autos se podrían afectar recursos del Estado Nacional que integran el Fondo Fiduciario Público denominado "Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar– PRO.CRE.AR", según surge del decreto nacional 902/2012 que dispuso su creación. Explicó que dicha norma constituye al Estado Nacional en fiduciante quien transfiere la propiedad fiduciaria al Banco Hipotecario S.A., en su carácter de agente del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR, cuyo rol es administrar los bienes de acuerdo con las instrucciones dispuestas por el Comité Ejecutivo del Fideicomiso, integrado por diversos organismos nacionales.

En este punto, entendió que la resolución de estos autos podría tener incidencia en fondos públicos del Estado Nacional debido a que la pretensión medular de la actora es el reajuste de cuotas abonadas en el marco de la contratación realizada entre las partes. Asimismo, precisó que su declaración de incompetencia de oficio era oportuna en tanto aún no se había celebrado la audiencia de apertura a prueba, ni declarado la causa de puro derecho (ver fs. 665/668).

A su turno, el juez federal rechazó la radicación en virtud de que las partes acordaron prorrogar la competencia de los tribunales ordinarios locales. Puntualizó que del punto 2.23 del boleto de compraventa y convenio de

financiación del Programa PRO.CRE.AR, acordado entre ambas partes, se estipuló que cualquier conflicto derivado de dichos instrumentos tramitarán en la jurisdicción local. Añadió que de la demanda no surge invocación de normativa federal o disposición que permita apartarse de lo acordado por las partes para radicar el expediente en el fuero de excepción. Paralelamente, agregó que en la causa no se ven afectados intereses de índole federal, en tanto se trata de un litigio entre particulares que involucra cuestiones vinculadas con presuntos incumplimientos contractuales (fs. 685/689).

Ratificada la declinatoria por la magistrada provincial (cfr. resolución del 4 de abril de 2023), se elevaron las actuaciones a la Corte Suprema para que dirima el conflicto planteado.

En esas condiciones, quedó trabado un conflicto negativo de competencia que atañe dirimir con arreglo al artículo 24, inciso 7, del decreto-ley 1285/58, texto según ley 21.708.

–II–

Para resolver las cuestiones de competencia ha de estarse, en primer lugar, a los hechos relatados en la demanda, y después, en tanto se adecue a ellos, al derecho que se invoca como sustento de la pretensión, así como indagar en su origen y naturaleza y en la relación de derecho existente entre las partes (cfr. Fallos: 344:3543, "G., M. B." y CSJ 165/2022/CS1, Urquiza, Rocío Elizabeth c/ Banco Hipotecario S.A. y otro s/ incidente de incompetencia, sentencia del 28/02/2023).

En autos, los actores promueven demanda contra el Banco Hipotecario S.A. y el Fideicomiso PRO.CRE.AR, a fin de que se ajusten las cuotas abonadas en el marco del boleto de compraventa y convenio de financiación suscripto entre las partes dentro del programa nacional PRO.CRE.AR (decreto nacional 902/2012) para la adquisición de un inmueble, en base a un criterio de equidad y en proporción a aquellas abonadas por el resto de los adjudicatarios del sorteo del 11 de octubre de 2017. A su vez, exigen la devolución de los montos



abonados en exceso desde que comenzaron a pagar las cuotas de su vivienda en comparación a la financiación otorgada a sus vecinos. Paralelamente, requieren que se condene a los demandados a abonar el daño punitivo. Asimismo, solicitan la reparación del daño moral.

Relatan que en el año 2017 celebraron con la entidad bancaria accionada un contrato de compraventa junto con un convenio de financiación para la adquisición de una vivienda a estrenar en el complejo habitacional "Barrio Néstor Kirchner", ubicado en el departamento de San Martín, provincia de Mendoza. Sostienen que, luego de la firma del contrato y de un relevamiento realizado con el resto de los adquirentes de las viviendas del complejo, advirtieron que debían abonar el doble de cuota mensual en comparación con sus vecinos, a pesar de que los créditos tenían el mismo plazo para ser cancelados y que los inmuebles eran iguales. Aducen que se les informó verbalmente que debían pagar un valor de cuota más alto —en comparación a sus vecinos— con la finalidad solidaria de que el resto de los adquirentes de los inmuebles del complejo habitacional que perciben salarios menores pudiesen acceder a su primera vivienda. Sin embargo, aclaran que dicho trato desigual no había sido informado al momento de firmar el contrato, ni surge de la letra de las cláusulas del acuerdo, como tampoco de las bases y condiciones o del decreto 902/2012.

Aducen que se está ante una relación de consumo, a la vez que afirman que tanto la entidad bancaria como el Programa PRO.CRE.AR son proveedores en los términos de la ley de defensa del consumidor y solidariamente responsables por los hechos denunciados. Fundamentan su pretensión centralmente en lo dispuesto en la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, la Constitución Nacional (art. 14 bis, 42 y 75 inciso 22) y el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 729, 984 a 993, 1051, 1073 a 1075, 1091 a 1122, 1384 a 1389, 1666 y 1690).

En consecuencia, de la exposición de los hechos realizada en el escrito inicial surge que la cuestión en debate se vincula con un presunto "trato desigual" en el boleto de compraventa y convenio de financiación suscripto por los actores con la entidad bancaria demandada en su carácter de fiduciaria, y su potencial responsabilidad solidaria junto con el programa PRO.CRE.AR.

En este sentido, lo que aquí se cuestiona es la responsabilidad del banco y del fondo fiduciario codemandado con relación a la tasa aplicable y valor de las cuotas con relación al resto de los adquirentes de los inmuebles de un mismo complejo habitacional, en el contexto de una relación jurídica de naturaleza eminentemente comercial, con fundamento, centralmente, en la ley 24.240 y las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (cfr. CSJN en autos CSJ 165/2022/CS1, "Urquiza, Rocío Elizabeth c/ Banco Hipotecario S.A. y otro s/ incidente de incompetencia", sentencia del 28 de febrero de 2023).

En esas condiciones, no corresponde atribuir competencia al fuero de excepción en razón de la materia del pleito.

En segundo término, tampoco procede la intervención de la justicia federal en razón de la persona. Por un lado, en tanto no surge que el Estado Nacional resulte parte en el proceso ni que se le haya dado intervención en otra calidad.

Por otro lado, el Banco Hipotecario S.A. es un ente de carácter privado conforme lo establecido por los artículos 16 de la Ley 24.855 de Desarrollo Regional y Generación de Empleo y 26 del decreto 924/97 (Fallos: 328:2454, "Muschitiello" y CSJ 165/2022/CS1 cit.).

A mayor abundamiento, las partes acordaron prorrogar la competencia a los tribunales ordinarios de la provincia de Mendoza frente a cualquier conflicto derivado del boleto de compraventa y convenio de financiación del Programa PRO.CRE.AR acordado entre ambas partes (cfr. clausula 2.23 de los referidos instrumentos a fs. 25).

Ministerio Público
Procuración General de la Nación

–III–

Por lo expuesto, dentro del limitado ámbito cognoscitivo en el que se deciden estas controversias, opino que la causa debe continuar con su trámite ante el Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada de la Primera Circunscripción Judicial de la provincia de Mendoza.

Buenos Aires, 25 de abril de 2024.

ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto

Firmado digitalmente por ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto
Fecha: 2024.04.25 13:03:51 -03'00'