Buenos Aires, 11 de noviembre 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° 1 del Departamento Judicial de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, al que se le remitirán. Hágase saber al Juzgado Federal n° 1 de Bahía Blanca.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Ministerio Público
Procuración General de la Nación

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

–I–

El Juzgado en lo Civil y Comercial n° 1 del Departamento Judicial de Bahía Blanca y el Juzgado Federal n° 1 de esa ciudad discrepan sobre su competencia para entender en la presente acción de daños y perjuicios (fs. 27/353 del expte. digital al que me referiré en adelante, resoluciones del 24 de abril y 4 de diciembre de 2024, y del 27 de febrero y 27 de marzo de 2025; fs. 1/26, resolución del 19 de noviembre de 2024).

El juez ordinario, ante el cual se inició el trámite, declaró su incompetencia en virtud de la excepción planteada en ese punto por el banco demandado. En lo sustancial, fundó su decisión de remitir la causa a la justicia federal en la naturaleza pública de los fondos fideicomitidos, que son aportados por el Estado Nacional, por lo que el fiduciario, a su entender, ejerce una función enmarcada dentro de una política pública de desarrollo económico y social establecida por el decreto 902/2012.

Puso de relieve que el Estado Nacional había sido citado y había tomado intervención en los presentes autos en calidad de tercero. Sobre esa base, además de imponer las costas a la actora (art. 68 C.P.C.C.), decidió remitir las actuaciones a la cámara federal (fs. 27/353, resolución del 24 de abril de 2024). Esa decisión fue apelada por la accionante en lo atinente a las costas, y confirmada por la alzada en ese punto (fs. 27/353, escritos del 29 de abril de 2024 y del 20 de mayo del mismo año; y resolución del 7 de agosto de 2024).

Por su lado, el magistrado federal rechazó la competencia atribuida, al señalar que lo medular de la controversia planteada involucra cuestiones de derecho común, en tanto el tema debatido versa sobre una relación de consumo existente entre el actor y la demandada, y el reclamo por daños y perjuicios por incumplimiento contractual fue dirigido únicamente contra el Banco Hipotecario S.A. Añadió que no es necesario interpretar el sentido y los alcances de

normas de naturaleza federal, y que el Estado Nacional no resulta parte en el pleito, circunstancias que impiden habilitar la intervención de ese fuero de excepción. En consecuencia, devolvió las actuaciones al juez remitente (fs. 1/26, sentencia del 19 de noviembre de 2024).

Recibidas las actuaciones por el juez local, éste no aceptó el temperamento de su par federal y ordenó elevar las actuaciones a la Corte Suprema (fs. 27/353, resoluciones del 4 de diciembre de 2024, 27 de febrero y 27 de marzo de 2025).

En ese estado se corrió vista a esta Procuración General de la Nación (fs. 354).

–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 (cf. Fallos: 344:3543, "G., M. B.").

La actora promovió la presente demanda contra el Banco Hipotecario S.A a fin de obtener una indemnización por los daños y perjuicios derivados de la existencia de defectos constructivos en la vivienda que le fue entregada en el marco del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, "PRO.CRE.AR" (dec. nacional 902/2012). Invocó incumplimiento de contrato. Reclamó la reparación y refaccionar la vivienda, así como también solicitó una indemnización por devaluación de la vivienda, daño extrapatrimonial y punitivo. Explicó que había suscripto con la entidad bancaria referida un boleto de compraventa con convenio de financiación para la adquisición de una vivienda a estrenar y que, tras efectivizarse la entrega de la unidad adquirida, advirtió que la misma presentaba varios vicios en su construcción, impropios de una vivienda nueva (humedad, fisuras, ingreso de agua en ductos de



electricidad, déficits en las terminaciones, entre muchos otros), los cuales en su mayoría no habrían sido solucionados a la fecha de inicio de la acción. Fundó su pretensión, principalmente, en la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y en las normas del Código Civil y Comercial de la Nación –arts. 1094, 1100, 1273/1277, 1716, 1721/1723, 1725, 1734/1735, 1738/1741, 1751/1754, 1772 y 1773– (fs. 27/353, escrito del 12 de mayo de 2021).

Asimismo, cabe mencionar que por petición del Banco Hipotecario (fs. 27/353, escrito del 15 de octubre de 2021), fueron citados como terceros (art. 94, CPCCN) la empresa Oriente Construcciones S.A., el Estado Nacional y la compañía de seguros Fianzas y Crédito S.A. (fs. 27/353, ver folios 397, 428, 448).

En consecuencia, de la exposición de los hechos realizada en el escrito inicial surge que la cuestión en debate se vincula con las obligaciones de la entidad bancaria en relación con la adquirente de la propiedad en cuestión, emanadas del contrato de compraventa celebrado por las partes. En este sentido, lo que aquí se cuestiona es la responsabilidad del banco demandado 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 (dictámenes de esta Procuración en las causas S.C. Comp. 931, L. XLVIII, "Proconsumer c/ Banco Comafi S.A. s/proceso de conocimiento", COM 22663/2019/CS1, "Giacinto, Yésica Maida c/ Banco de la Nación Argentina s/ daños y perjuicios" y FRO 19619/2021/CS1 "Maldonado, Carlos Javier y otros c/Banco Hipotecario S.A. y otro s/daños y perjuicios", resueltos de manera concordante por la Corte Suprema en sus sentencias del 28 de mayo de 2013, 6 de septiembre de 2023 y 10 de octubre de 2023, respectivamente).

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. Ello pues, no obstante, el hecho de que el Estado Nacional fue citado como tercero, en el marco de lo dispuesto por el artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, éste último, en su presentación, no invocó de manera expresa su privilegio federal (fs. 27/353, escrito del 13 de noviembre de 2023). En particular, sobre la cuestión de competencia, se limitó a adherir a la excepción de incompetencia presentada por el Banco Hipotecario S.A., que sustento, especialmente, en razón de la materia (fs. 27/353, escritos del 15 de octubre de 2021 -punto 4-, 13 de noviembre de 2023 -punto V-, y 9 de abril de 2024).

En este sentido, es dable mencionar que la competencia federal establecida para los casos en que la Nación o uno de sus organismos autárquicos sea parte, es renunciable a favor de la justicia provincial desde que se trata de un privilegio que sólo a ellos concierne (Fallos: 312:1839, 4 "Orazzi"; 315:1355, "Mariategui SACIMAC"; 329:80, "Banco de la Nación Argentina").

Por lo demás, es oportuno aclarar que 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").

En conclusión, corresponde continuar con el trámite de las presentes actuaciones ante el juzgado donde fueron iniciadas.

–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 Juzgado en lo Civil y Comercial n° 1 del Departamento Judicial de Bahía Blanca.

Buenos Aires, 8 de agosto de 2025.

ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto

Firmado digitalmente por ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto
Fecha: 2025.08.08 14:49:26 -03'00'