Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2025

Autos y Vistos:

De conformidad con lo dictaminado por el señor Procurador Fiscal, a cuyos fundamentos y conclusiones cabe remitir, se declara que deberá entender en las presentes actuaciones, el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 1 del Departamento Judicial de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, al que se le remitirán. Hágase saber al Juzgado Nacional en lo Civil n° 89.

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 en lo Civil y Comercial n° 1 de Quilmes, provincia de Buenos Aires, y el Juzgado Nacional en lo Civil n° 89 discrepan sobre la aptitud para conocer en la demanda de escrituración de un inmueble sito en la localidad de Florencio Varela (ver resoluciones del 17 de septiembre de 2024, 7 de noviembre de 2024 y 18 de diciembre de 2024, obrantes a fs. 142/182 del expediente digital que se citará).

El juez local, previo a conferir traslado de la demanda, ordenó librar oficios y publicar edictos para establecer el domicilio de la accionada. Advirtió, más tarde, que esas medidas fueron prematuras y las dejó sin efecto. En ese estado, declinó intervenir basado en que la competencia de los jueces locales en las acciones personales corresponde al lugar en que deba cumplirse la obligación, y en su defecto, a elección del actor, al del domicilio del accionado o el del lugar del contrato. Destacó que, en el boleto de compraventa, las partes constituyeron sus domicilios en Capital Federal y se sometieron a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de esa ciudad. Sumó que el domicilio del accionado denunciado en el acta de cierre de la mediación se ubica igualmente en Capital Federal (cf. resolución del 17 de septiembre de 2024, cit.).

A su vez, la jueza nacional entendió prematura la declinatoria en razón del territorio con apoyo en que las partes pueden prorrogar la competencia cuando se trata de cuestiones exclusivamente patrimoniales, sin que constituya un impedimento para ello el pacto introducido en el contrato. Adicionó que tampoco se conoce con certeza –por el momento– el domicilio de la compañía accionada pues no pudo ser notificada en oportunidad de la mediación, el libramiento de oficios resultó infructuoso y el dictado de edictos fue dejado sin efecto. Expresó, por último, que es competente el juez del lugar en que se encuentre el inmueble cuya escrituración se

persigue porque allí debe realizarse la tradición de la cosa (resol. del 7 de noviembre de 2024).

Ratificada la declinatoria por el magistrado de origen (v. resol. del 18 de diciembre de 2024), quedó planteado un conflicto que debe dirimir la Corte, de conformidad con el artículo 24, inciso 7°, del decreto-ley 1.285/1958, texto según ley 21.708.

–II–

Los conflictos de competencia entre los tribunales de distinta jurisdicción deben resolverse por aplicación de leyes nacionales de procedimiento y, en la tarea de esclarecerlos, es necesario considerar el relato de los hechos contenido en el escrito inicial e indagar acerca del origen y la naturaleza de la pretensión y la relación jurídica existente entre las partes (cf. doctrina de Fallos: 340:815, "Brusco"; 345:599, "Villafañe"; 345:600, "Wingeyer" "; y 345:800, "Ford Argentina SCA"; entre otros).

En el caso, la actora, en su carácter de adquirente del lote sito en Florencio Varela, provincia de Buenos Aires, inicia demanda contra Fracsud SRL para que se la condene a escriturarlo o, en su defecto, para que el juez formalice ese acto. Refiere que, conforme resulta del boleto de compraventa, abonó la totalidad de las cuotas y tomó posesión del inmueble, pero no obtuvo la correspondiente escritura traslativa de dominio. En virtud de la dificultad para notificar a la demandada y a fin de evitar eventuales perjuicios, solicita que, con carácter previo al traslado de la demanda, se dicte una medida cautelar de anotación de la litis en el asiento registral del inmueble. Basa su reclamo en los artículos 804, 1.141 –y ccds.– del Código Civil y Comercial (ver documental y demanda del 4 de febrero de 2024, en las actuaciones digitalizadas a fs. 1/141).

Conforme a los artículos 1 y 2 del código ritual, la competencia territorial, en los asuntos exclusivamente patrimoniales, puede ser prorrogada por acuerdo de las partes. Esa expresión de la voluntad puede surgir de convenio escrito



mediante el cual los interesados manifiesten explícitamente su decisión de sujetarse a la competencia del juez al que acuden, o, para el actor, por el hecho de entablar el reclamo y, respecto del accionado, cuando lo contestare, dejare de hacerlo u opusiese excepciones previas sin articular la declinatoria.

Asimismo, el artículo 4 de ese cuerpo normativo, prevé que, en los asuntos exclusivamente patrimoniales, no procederá la declinatoria de oficio en razón del territorio (ver Fallos: 330:1629, "Pirelli"; 345:1290, "Molina"; y S.C. Comp. 365, L. XLVIII, "Tonina, Horacio Celestino y otros c/ Estado Nacional – Ministerio de Justicia, Seguridad y DDHH s/ ordinario", del 02/10/2012; y CSJ 1321/2014/CS1, "Barousse, Víctor Mario c/ Servicio Penitenciario Federal s/ Personal Militar y Civil de las FF. AA. y de Seguridad", pronunciamiento del 01/09/2015; entre otros, en lo pertinente).

En el supuesto, resulta que la actora, domiciliada en Florencio Varela, promueve esta demanda de escrituración en sede provincial, en su carácter de cesionaria del boleto de compraventa suscripto originariamente en esa localidad, en 1963, entre Fracsud SRL y el Señor Juan Carlos Caamaño, y cedido por éste a la interesada en Berazategui, en 1983 (cf. documental en las actuaciones digitalizadas a fs. 1/141).

En tales términos, estimo que asiste razón a la jueza nacional por cuanto la declinatoria resuelta de oficio por el juez local –con antelación, incluso, a esclarecer el domicilio del demandado– en un asunto exclusivamente patrimonial (demanda de escrituración de un lote de terreno situado en la localidad de Florencio Varela), resulta prematura (doctr. de Fallos: 327:2543, "Álvarez", entre otros, en lo pertinente).

–III–

Por lo expresado, y dentro del limitado marco cognoscitivo en que se deciden estos conflictos, opino que el pleito deberá continuar su trámite ante

el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 1 de Quilmes, al que habrá de remitirse, a sus efectos.

Buenos Aires, 22 de mayo de 2025.

ABRAMOVICH
COSARIN
Victor Ernesto

Firmado digitalmente
por ABRAMOVICH
COSARIN Victor Ernesto
Fecha: 2025.05.22
10:55:05 -03'00'