

Conflicto Negativo De Competencia Club De Campo Art 2075 Del Codigo Civil Y Comercial De La Nacion Conjunto Inmobiliario

JURISPRUDENCIA

Conflicto negativo de competencia. Club de campo. Art. 2075 del

Código Civil y Comercial de la Nación. Conjunto inmobiliario En el marco de un juicio ordinario, en el que se plantea un conflicto negativo de competencia entre la justicia comercial y la justicia civil, se resuelve que debe seguir entendiendo la justicia en lo comercial pues la actividad desarrollada por quien acciona está organizada como empresa. Buenos Aires, 22 de

noviembre de 2017. Y VISTOS: 1. La Sra. Juez titular del Juzgado N° 27 se declaró incompetente para entender en estas actuaciones y ordenó su remisión a la Justicia Nacional en lo Civil. El Magistrado a cargo del Tribunal N° 89 resistió la asignación, ello motivó un conflicto negativo de competencia que esta Sala debe resolver. La Sra. Fiscal ante la Cámara dictaminó a fs. 76. 2. Mediante la presente acción la sociedad actora, administradora del emprendimiento denominado "Barrio Privado Terravista", persigue el cobro de las sumas de dinero que dice le adeuda la demandada -en su calidad de accionista- en concepto de reintegro de gastos de administración y mantenimiento. En anteriores oportunidades, esta Sala resolvió que resulta competente la Justicia Comercial para entender en un reclamo deducido por un club de campo constituido bajo la forma de sociedad anónima, por el que se reclama el cobro de sumas dinerarias devengadas por la falta de pago de obligaciones que se dicen a cargo del demandado cuando -como en el presente- se verifica que la acción entablada por la reclamante, lo es con sustento en el estatuto por el que se rige, el cual es de índole mercantil y de competencia de la jurisdicción comercial. La actividad desarrollada por quien acciona está organizada como empresa, bajo la mentada forma societaria -tipo legal cuya adopción consagra su comercialidad aún con prescindencia del objeto de explotación- máxime considerándose que la deuda se reclama a un propietario que reviste el carácter de accionista de la misma (conf. esta Sala, in re, "Abril S.A. c/ Freire María Inés s/ ordinario" del 21/06/2007 y sus citas, entre otros). Por otra parte, no se desconoce que el último párrafo del art. 2075 del C.C.C.N. dispone que los barrios privados, casas de campo, etc., que sean preexistentes a la sanción de dicho cuerpo legal, deben adecuarse a las previsiones normativas que regulan el derecho real especial del "conjunto inmobiliario", que -a su vez- dispone el sometimiento a las pautas del derecho real de propiedad horizontal. Sin embargo, tratándose en el presente de un complejo que aún no se habría adecuado al régimen actual, parece razonable que la consecuencia -ante el silencio de la norma- habrá de ser la de obstar al nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose -por ende- subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido. En tal sentido, ha sido dicho con referencia a esa falta de adecuación, que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al status quo imperante determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente (conf. Rivera - Medina, "Código civil y comercial comentado", T. V, pág. 617, La Ley, Bs. As., 2014; en similar sentido Alterini, Jorge, "Código civil y comercial. Tratado exegético", T. X, pág. 31, La Ley, Bs. As., 2015). Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (conf. CNCom., Sala C, in re, "Altos de los Polvorines S.A. c/ Castaño, Mariana s/ Ejecutivo" del 13/10/2016). 3. Por todo lo expuesto, así como por los argumentos vertidos por la Sra. Fiscal en su dictamen de fs. 76, que se tienen aquí por reproducidos en honor a la brevedad, se resuelve dirimir el conflicto de competencia a favor de la titular del Juzgado Civil N° 89 y decidir que en las actuaciones debe seguir entendiendo el Juzgado Comercial N° 27. 4. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN, ya la Sra. Fiscal de Cámara en su despacho. 5. Oportunamente cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN, y devuélvase al Juzgado de origen encomendándose a la Sra. Juez de la anterior instancia la comunicación de esta decisión por oficio al Juzgado Civil N° 89. 6. La Sra. Juez Dra. Ana I. Piaggi no interviene por hallarse en uso de licencia (Art. 109 RJN).

MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI
024993E