

Conflicto Negativo De Competencia Desarrollo Inmobiliario Compraventa Inmobiliaria Cumplimiento De Contrato Conexidad

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 22 de noviembre de 2020.-

MIS AUTOS Y VISTOS; CONSIDERANDO: Vienen las presentes actuaciones a conocimiento del Tribunal de Superintendencia con motivo del conflicto negativo de competencia planteado entre los Juzgados Civiles n° 75 y 91. El actor promueve demanda por cumplimiento de contrato (boleto de compraventa) y/o la eventual devolución de las sumas de dinero abonadas, más los daños y perjuicios que dice haber padecido como consecuencia del alegado incumplimiento del contrato de compraventa inmobiliaria que le atribuye a la demandada. Dirige la acción contra EDIFICIO MIGUELETES 1268 SRL., a fin de que proceda a entregar la posesión y escriturar la unidad funcional n° ..., consistente en un local comercial ubicado en la planta baja del edificio sito en la calle Migueletes ... de la Ciudad de Buenos Aires. Con posterioridad, inicia demandas persiguiendo el mismo objeto pero respecto de las unidades funcionales n° ... y ... del mismo edificio (exptes. n° 91.454/2019 y 91.452/2019, respectivamente). La Sra. Juez titular del Juzgado Civil n° 75 declinó su competencia en los tres procesos por razones de conexidad con el expediente caratulado ?San Martín, Marisa Silvia c/ Edificio Migueletes SRL s/ daños y perjuicios? (n°38.883/2018), radicado ante el Juzgado Civil n°91. Tal temperamento no fue aceptado por el Sr. Magistrado del mencionado Juzgado, por considerar que se trata de distintos contratos y unidades funcionales, a lo que agrega que no existe identidad en la parte actora. Planteada así la cuestión, se señala que la conexidad apta para producir el desplazamiento de la competencia debe basarse en una identidad entre las distintas pretensiones, derivada de la causa, del objeto o de ambos elementos, o en la existencia de una íntima vinculación entre los asuntos, completando la figura la identidad de sujetos. En el primer caso, se tiende a evitar el riesgo del dictado de sentencias contradictorias, en tanto que en el segundo se persigue facilitar la solución de un litigio en base al conocimiento que tenga el juzgador de circunstancias que se debaten en otro u otros expedientes y que se relacionan de manera íntima con aquél. En este sentido, las pretensiones deducidas en los procesos, consecuentemente, son conexas cuando no obstante su diversidad, tienen elementos comunes o interdependientes que las vinculan, sea por su objeto, su causa o por algún efecto procesal, no siendo indispensable que las pretensiones deducidas tengan en común alguno de sus elementos objetivos -objeto o causa-, sino que basta con que se hallen vinculados por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas, o se originen y giren en torno a una misma relación jurídica. Del estudio de las constancias digitalizadas obrantes en el sistema de gestión ?Lex 100? y de consulta pública de causas, se advierte la existencia de una vinculación que, a la luz de las pautas indicadas precedentemente, justifica el pretendido desplazamiento de la competencia. Ello es así, pues si bien los contratos que dan sustento a cada una de las pretensiones se refieren a unidades funcionales distintas, todos los expedientes tienen aspectos comunes derivados del alegado incumplimiento contractual de las obligaciones supuestamente asumidas por la demandada, con relación al desarrollo del proyecto inmobiliario que emprendió, ya la conducta sumida en consecuencia. A ello se agrega, las supuestas maniobras denunciadas por el actor, relacionadas con la enajenación de las unidades originariamente vendidas y la unión de aquellas ubicadas en la planta baja del edificio en cuestión. En este sentido, se ha decidido que existe conexidad relevante entre dos procesos con fundamento en el incumplimiento de contrato en el marco de una operatoria de comercialización de inmuebles del emprendimiento inmobiliario desarrollado por la demandada y la alegada conducta asumida por esta última, aún cuando dichos instrumentos se refieran a unidades funcionales distintas (conf. CNCiv. Trib. de Sup., in re ?Almara, Patricia Laura c/ Congreso 5042 SRL s/escrituración?, del 2/3/17; íd., ?Schwarzman, Moises Ezequiel y otro c/Construcciones Potosí 4013 SA y otro s/escrituración?, del 4/5/17; íd., ?Kechichian, Mariela y otros c/Bapro Mandatos y Negocios SA y otros s/daños y perjuicios?, del 16/4/18; íd., ?Battaglino, Karina Beatriz y otro c/Bapro Mandatos y Negocios S.A y otro s/daños y perjuicios?, del 16/4/18). De este modo corresponde que estos actuados y los conexos números 91.454/2019 y 91.452/2019 continúen su trámite ante el Juzgado Civil n°91. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: disponer que este proceso y los expedientes n° 91.454/2019 y 91.452/2019 queden radicados ante el Juzgado Civil n° 91. Oficiése mediante DEO al Juzgado Civil n°75, para su conocimiento. Colóquese copia certificada de la presente resolución en los expedientes n° 91.454/2019 y 91.452/2019.- Fecha de firma: 20/11/2020 Alta en sistema: 24/11/2020 Firmado por: OSCAR AMEAL. MARCELA PEREZ PARDO. MARIA ISABEL BENAVENTE Correlaciones: Pascale, Edith B. - Competencia y conexidad - Temas de Derecho Procesal - Abril 2018 - Cita digital IUSDC285757A

002925F