



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

3354/2020

BARRIO PARQUE JORGE NEWBERY SA c/ INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
s/AMPARO

Buenos Aires, 15 de septiembre de 2020.- JAL

Por recibidos.

Téngase presente el dictamen que antecede.

AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Contra el pronunciamiento de fs. 56/57 apela la parte actora, cuyos agravios obran a fs. 58. El Sr Fiscal de Cámara dictamina el 26 de agosto del año 2020 y propicia revocar la resolución impugnada.

Cuestiona que el Magistrado se haya inhibido de entender en las actuaciones y ordenara su remisión a la Justicia Nacional en lo Comercial para su ulterior tramitación.

II. La entidad actora cuestiona la decisión arribada. Considera que la pretensión deducida tiene por finalidad que se decrete la inconstitucionalidad de la resolución 25/2020 de la Inspección General de Justicia y su modificación (n° 27/2020) que, según refiere, vulnera derechos constitucionales, excediendo en su dictado, la esfera de su competencia. Destaca que la cuestión a analizar versa sobre normas del derecho civil ya que se está en presencia de un conjunto inmobiliario.

III. La resolución de la Inspección General de Justicia n° 25/2020 (modificada por la n° 27/2020) dispone: "Otorgar un plazo de 360 días, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3°, Ley N° 19.550), o como asociación civil, para que en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general".

Dicha resolución establece además que, una vez presentadas las constancias de la inscripción de la adecuación, podrá ser cancelada la inscripción registral de la asociación bajo forma de sociedad (art. 2). Finalmente, dispone que, en caso de incumplimiento, podrá aplicarse la multa contemplada en el artículo 302 inciso "3" de la Ley N° 19.550 (art. 3) y que no se inscribirán actos societarios emanados de



las sociedades mencionadas en el artículo primero, que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la misma (art. 4).

IV. A los fines de resolver las cuestiones de competencia, ha de estarse en primer término, a los hechos que se relatan en el escrito de demanda y después, y sólo en la medida en que se adecue a ellas, el derecho que se invoca como fundamento de la pretensión, así como a la naturaleza jurídica de la relación existente entre las partes (Conf. CSJN, Comp. CSJ 1505/2015/CS1 “Asociación de Defensa de los Consumidores y Usuarios General Roca ADECU c/ AMX de Argentina S.A. Claro s/ sumarísimo”, del 8 de septiembre de 2015).

Corresponde -en principio- atender a la esencia jurídica del acto constitutivo de la pretensión o, si se quiere, al contenido de la relación sustancial (conf. Podetti, “Tratado de la Competencia”, pag. 518; Chiovenda “Instituciones de Derecho Civil”, T. II, pág. 176).

V. “Barrio Parque Jorge Newbery S.A.” promueve este proceso de amparo para que se declare la inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la resolución n° 25 y su modificatoria 27/2020 de la Inspección General de Justicia, publicadas en el Boletín oficial el 22 de mayo del año 2020, con fundamento en que la entidad, con su dictado, se arroga facultades que no son de su competencia dictando una normativa, especificando plazo, modo y sanciones para el caso de incumplimiento, que no incumbe a su área de actuación por la materia ni por el grado. Asimismo, señala que la entidad demandada en la resolución hace una interpretación respecto de la norma de fondo, art. 2075, tercer párrafo del CCCN y de cómo debe llevarse a cabo la adecuación allí dispuesta, vulnerando derechos adquiridos y el derecho de propiedad.

La actora refiere que el “Barrio Parque Jorge Newbery S.A.” es una asociación civil organizada bajo la forma de una sociedad anónima (art. 3 de la ley 19.550), cuyo objeto social es organizar, mantener y fomentar las actividades recreativas de los socios del Barrio (ubicado en El Jagüel, localidad de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires), realizando a esos fines tareas relacionadas con la administración, servicios (vigilancia, limpieza, mantenimiento del alumbrado y de calles), como actividades culturales, sociales y deportivas.

Indicó que el barrio conforma un complejo urbanístico e inmobiliario integrado por parcelas privadas y otras de uso comunitario. Mencionó que los participantes tienen derechos reales sobre propiedades residenciales y derecho de servidumbre predial sobre áreas comunes y cuentan con reglamentos internos relativos al cobro de gastos comunes, construcción y convivencia.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

VI. La competencia de los jueces nacionales en lo civil está determinada por el art. 43 del decreto ley 1285/58 (texto establecido por el art. 1ª, ley 22.093), según el cual: “Los juzgados nacionales de primera instancia en lo civil de la Capital Federal conocerán en los asuntos regidos por las leyes civiles, cuya competencia no está atribuida por la ley a los jueces de otro fuero”.

La materia de la cuestión planteada se vincula con el análisis de aspectos atinentes al régimen de los conjuntos inmobiliarios, regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación. El citado ordenamiento los enumera, entre los derechos reales (art. 1887, inc. “d”).

Específicamente, determina que son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico, independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales (art. 2073 del CCyCN).

En cuanto al marco legal, dispone que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial (art. 2075, segundo párrafo, ídem).

Respecto de los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecidos como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real (art. 2075, tercer párrafo, ídem).

VII. Si, como ha quedado expuesto, la competencia civil nace de la naturaleza civil de la cuestión controvertida, no cabe duda que es competente el juez de este fuero para abordar la materia del debate que se ha propuesto en estos autos.

A mayor abundamiento, no es un obstáculo para ello, la circunstancia que la entidad actora haya adoptado una forma societaria (de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la ley 19.550) ya que, en substancia, es una asociación civil que no persigue fines de lucro (ver artículo primero del estatuto de la entidad actora en la documental identificada como parte octava del escrito de inicio), máxime si se tiene en cuenta lo dispuesto en los arts. 3º y 16º de la ley 22.315 (ley orgánica de la Inspección General de Justicia), que establece la competencia civil cuando se trate resoluciones que se refieran a asociaciones civiles y fundaciones, sumado a que la cuestión a



decidir no concierne, en esencia, a aspectos mercantiles y/o empresariales o conflictos intrasocietarios que justifiquen su trámite ante el fuero comercial.

En función de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen del Sr. Fiscal de Cámara, corresponde admitir los agravios y revocar la decisión de grado.

Finalmente, cabe destacar que lo resuelto no importa emitir opinión acerca del debate de fondo promovido.

Por tales consideraciones, de conformidad con lo dictaminado por el Sr. Fiscal de Cámara en su dictamen precedente, el Tribunal RESUELVE: Revocar el pronunciamiento de fs. 56/57. Las costas de Alzada se imponen por su orden atento la falta de contradictorio en el trámite del recurso (arts. 68, segundo párrafo y 69 del Código Procesal).

Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretaría y al Sr. Fiscal de Cámara digitalmente. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado mediante pase virtual.

Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. OSCAR J. AMEAL- OSVALDO O. ALVAREZ- SILVIA P. BERMEJO- JULIO A. M. RAMOS VARDÉ (SECRETARIO)

