



Expte. n° TSJ 58368/2023-0
“GERBILSKY, GRACIELA NOEMÍ
CONTRA CONSORCIO DE
PROPIETARIOS CALLE GASCÓN
1738/1744 SOBRE CONTRATOS Y
DAÑOS - RC - OTROS s/ CONFLICTO
DE COMPETENCIA”

Vistos: los autos indicados en el epígrafe.

Resulta:

1. Llega a consideración del Tribunal el conflicto negativo de competencia suscitado entre el Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario a cargo interinamente de la Secretaría n° 1 de la Oficina de Gestión Judicial en Relaciones de Consumo A —conforme lo dispuesto en la [Resolución Pres. CM n° 12/2023](#), ratificada por la [Resolución CM n° 8/2023](#)— y el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 24, en tanto ambos magistrados se declararon incompetentes para entender en las actuaciones.

2. La actora inició ante el fuero civil una acción de daños y perjuicios contra el Consorcio de Propietarios del edificio de la calle Gascón 1738/1744 (en adelante “el Consorcio”) con el objeto de obtener la reparación de los daños sufridos en la unidad funcional de su propiedad con motivo de las obras realizadas por la demandada.

Relató que el Consorcio había ejecutado trabajos de reparación en un caño cloacal que habían ocasionado numerosos daños a su departamento (filtraciones en el baño y ambientes lindantes, humedad, pisos de madera levantados, etc.). Puntualizó que debido a los destrozos debió abandonar el inmueble en forma temporal y luego, durante la pandemia, soportar permanentemente las malas condiciones en que se hallaba su propiedad. Explicó que tenía problemas de salud, algunos agravados por el estrés y la humedad, y que no poseía medios económicos para resolver la situación. Ofreció prueba y fundó su pretensión en el artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional y en el Título V del Código Civil y Comercial de la Nación —Propiedad Horizontal—.

3. La jueza a cargo del Juzgado Nacional en lo Civil n° 24 declaró su incompetencia y dispuso remitir el expediente a la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para así decidir, consideró la relación entre los copropietarios y el administrador del consorcio en el marco de la ley n° 941 y concluyó que entre el consorcio y un copropietario se verificaban los requisitos previstos en la Ley

de Defensa del Consumidor nº 24.240 (en adelante LDC) en tanto los hechos alegados demostraban que existía una relación de consumo (resolución del 6 de febrero de 2023).

4. A su vez, el magistrado a cargo interinamente de la Secretaría nº 1 de la Oficina de Gestión Judicial en Relaciones de Consumo A también se declaró incompetente para entender en las presentes actuaciones. Hizo referencia a que la parte actora había presentado un escrito solicitando la remisión al fuero civil y concluyó que “incluso si hubiere error en el encuadre legal de la demanda y existiera una relación de consumo, es facultad de la parte actora decidir el fuero donde elige accionar y, en ése sentido, ésta manifestó su voluntad de litigar ante el fuero Civil de esta Ciudad (conf. Art. 36 de la Ley 24.240 y Art. 2654 del CCyCN)” (resolución del 30 de marzo de 2023).

5. Finalmente, la titular del Juzgado Civil entendió trabado el conflicto negativo de competencia y remitió las actuaciones a este Tribunal para que dirimiera la cuestión (resolución de fecha 11 de mayo de 2023).

6. El Fiscal General se pronunció por declarar la competencia del Juzgado Nacional en lo Civil nº 24 por considerar que, aun cuando las partes se encontraran vinculadas mediante una relación de consumo, el fuero civil debía intervenir dado que la accionante habría ejercido su derecho de elección previsto en el artículo 36 de la ley nº 24.240 y prorrogado la competencia en favor de otro fuero que precisamente posee competencia para entender en cuestiones regidas por las leyes civiles (dictamen de fecha 14 de julio de 2023).

Fundamentos:

Los jueces Inés M. Weinberg, Alicia E. C. Ruiz, Marcela De Langhe y Santiago Otamendi dijeron:

1. Tal como surge del relato de los hechos de la demanda —los cuales deben ser considerados a fin de resolver los conflictos de competencia (Fallos: 328:1979, 330:628 y sus citas)— la actora pretende obtener la reparación de los daños y perjuicios sufridos con motivo de las obras realizadas por el Consorcio de Propietarios del edificio de la calle Gascón 1738/1744, con impacto en su unidad funcional.

2. En ese contexto, la controversia que viene planteada conduce a examinar la presunta responsabilidad del Consorcio por los daños que dice padecer la actora en el marco de lo dispuesto en las normas del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sin entrar a examinar la naturaleza de la relación entre los copropietarios y el consorcio (que conforme lo dispuesto en el artículo 2044 del CCyCN es una persona jurídica independiente), lo cierto es que no se advierte que en dicha relación se configure la existencia de los presupuestos establecidos en los artículos 1, 2 y 3 de la LDC, en tanto ni el Consorcio ni el copropietario cumplen con los requisitos para ser proveedor o consumidor en los términos de esa relación.

Por otro lado, nada tiene que ver con esta causa el análisis de la naturaleza de la relación entre el Administrador y los copropietarios porque en estos autos no fue demandado aquél sino el Consorcio, sin perjuicio de la intervención que le quepa como representante legal de este último (art. 2065 del CCyCN).

Ello resulta suficiente para descartar la competencia atribuida a la justicia local del consumo en tanto no se verifican los presupuestos establecidos en el art. 5 del Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires.

En virtud de lo expuesto, corresponde concluir que en estas actuaciones debe entender el Juzgado Nacional en lo Civil nº 24.

El juez Luis Francisco Lozano dijo:

Voto por radicar las presentes actuaciones ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº 24.

La parte actora no ha fundado su demandada en contra el consorcio de Propietarios de la calle Gascón 1738/1744 CABA en norma alguna de la ley de defensa del consumidor. Ha petitionado que se condene a ese consorcio a repararle todos los daños que le han generado distintas obras que se realizaron en partes comunes el edificio y que impactaron en su inmueble, y que sostiene no tiene obligación de soportar.

Por ello, concordantemente con lo dictaminado por el Fiscal General,

el Tribunal Superior de Justicia resuelve:

1. Declarar la competencia del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº 24 para intervenir en el caso.

2. Mandar se registre, se notifique, se ponga en conocimiento del Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario a cargo de la Secretaría

n° 1 de la Oficina de Gestión Judicial en Relaciones de Consumo A y se remita el expediente al juzgado declarado competente.

La sentencia se dicta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



TRIBUNAL SUPERIOR
DE **JUSTICIA**
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
