



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Expte n° 6684/2015 – “Inya S.A. c/Honore S.A. s/Desalojo por falta de pago” – Juzgado Nacional en lo Civil n° 97

Buenos Aires, Octubre de 2015.-

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto a fs. 218 por la demandada contra la resolución de fs. 217, concedido a fs. 219. Presenta memorial a fs. 220/221, contestado a fs. 223/225.-

En el decisorio apelado, el Sr. Juez “a quo” se declara competente para entender en los presentes actuados, por lo cual desestima la excepción de incompetencia que dedujo la demandada a fs. 136, con costas.

A fs. 231/232 dictaminó el Sr. Fiscal de Cámara propiciando la confirmación de la resolución recurrida.-

Para resolver cuestiones de competencia, debe estarse, en primer lugar a los hechos y al derecho alegados en la demanda, siempre, claro está que la relación o apreciación de los mismos no sea arbitraria o se encuentre en pugna con los elementos objetivos obrantes en autos (CSJN, Fallos: 279-95; 217-22; 281-97, Colombo, “Código Procesal...”, 1969, I, pág. 26, N° 5).-

En la especie, la actora INYA S.A. promueve demanda de desalojo contra Honore S.A. respecto del inmueble situado en la calle República de Eslovenia 1867 de la Ciudad de Buenos Aires y en virtud del contrato de locación con destino comercial suscripto entre las partes con fecha 9 de Abril de 2010 obrante a fs. 16/30 tal como surge de las manifestaciones vertidas en el escrito de inicio obrante a fs. 110/116. -

Manifiesta que posteriormente, firmaron el instrumento que la actora acompaña a fs. 37 – Cesión de Contrato de Locación- en el cual acordaron en la cláusula sexta que “Las partes se someten a la competencia de los tribunales Ordinarios de Primera Instancia en lo Comercial de la Capital Federal y a tales fines declaran en

este acto que renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere llegar a corresponder”.-

Agrega que como consecuencia de la transferencia a favor de su mandante de la titularidad del inmueble objeto del contrato de locación de referencia, la actora asumió a partir del 1 de Diciembre de 2013 todos los derechos y obligaciones del locador que se encontraba en cabeza de “Flegui S.A.”, en virtud del contrato señalado – ver fs. 37/37 vta.-

Expresa que al momento de iniciar la presente acción, Honoré S.A. adeudaba el pago de los alquileres correspondientes a los meses que van desde diciembre de 2013 hasta enero de 2015. Ello motivó el inicio del expte n° 1909/2015 caratulado: “Inya S.A. c/Honore S.A. y otro s/Ejecución de Alquileres”, que tramita por ante el mismo Juzgado y del que da cuenta la certificación obrante a fs. 117.-

Las causales invocadas por el actor para solicitar el desalojo del inmueble locado, son las de vencimiento de contrato y falta de pago.-

La competencia se determina con arreglo a las normas vigentes en oportunidad de iniciarse el proceso y atendiendo, asimismo, al estado de cosas existentes en dicha oportunidad. En consecuencia, debe prescindirse tanto de las normas vigentes en la oportunidad de constituirse la relación jurídica sobre la que versa el proceso o producirse los hechos que configuran la causa de la pretensión, como de los hechos sobrevinientes al momento de interponerse la demanda.-

Debe estarse, a los elementos integrantes de la pretensión y no al contenido de las defensas deducidas por el demandado, ya que éstas no alteran el objeto del proceso y sólo inciden en la delimitación de las cuestiones litigiosas. De allí que la ley 22334, receptando la doctrina de reiterada jurisprudencia, incorporó, como párrafo final del art. 5 del Código Procesal Civil y Comercial el siguiente: “La competencia se determina por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda y no por las defensas opuestas por el demandado” (conf. Palacio Lino E., “Manual de Derecho Procesal Civil; Decimoquinta Edición Actualizada; ed. Abeledo Perrot; pág.192 y sgtes.)-.



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

En primer término creemos oportuno señalar que la competencia en razón de la materia no puede ser acordada por las partes, ya que como dijimos, se rige por las normas vigentes al tiempo de interposición de la demanda.

En cambio, las partes pueden convenir la competencia territorial y la posibilidad de prorrogarla. Esta última en el orden nacional está regulada por el art. 5 del Código Procesal Civil y Comercial.-

En razón de ello, la cláusula relativa a la competencia comercial no resulta aplicable en el “sub lite” en tanto no puede enervar la competencia civil prevista por la ley en relación a la materia desalojo que nos ocupa.-

En el presente litigio es aplicable el criterio del art. 43 del decreto 1285/58 que determina la competencia civil.-

De modo que, siin perjuicio del destino comercial que pudiere tener el inmueble locado, el contrato de locación tiene naturaleza eminentemente civil, extremo que sella la suerte del recurso en análisis.-

En orden a lo expuesto, los agravios vertidos a fs. 220/221 habrán de ser rechazados.-

Atento a lo manifestado, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución de fs. 217 en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva. 2) Con costas de Alzada a la apelante vencida (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal).-

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13 de la C.S.J.N) y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión. Con antelación: a los fines de la notificación de la presente, dése vista al Sr. Fiscal de Cámara.-

Susana Gómez López 13/10/2015