



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

51289/2010

ALTO PALERMO SA c/ PAEZ MARIA CONSTANZA Y OTROS
s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 23 de febrero de 2015.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Se elevaron estos autos con motivo de la apelación deducida en subsidio a fs. 445/448, contra la resolución de fs. 441/443, mediante la cual la *a quo* se declaró incompetente para entender en estas actuaciones. El memorial fue contestado a fs. 450/452. El Sr. Fiscal de Cámara dictaminó a fs. 462/463, propiciando la confirmación de la resolución adoptada.

I.- En primer lugar cabe señalar que tratándose de una sentencia interlocutoria, el recurso de apelación interpuesto en subsidio resulta ser la vía adecuada de impugnación conforme lo estipulado en los arts. 161 y 242 del Código Procesal.

II.- La competencia se determina en principio, según los términos de la demanda (CSJN P.96. XXXI, “Pacífico Cayetano Victorino c/ Córdoba Pcia.. de y otra”, del 8/8/96, T 319). Deben tenerse en cuenta los hechos tal cual el actor los expone en dicho escrito y el derecho que invoca como fundamento de la acción.

Las reglas atributivas de la competencia en razón de la materia que tienen por fin asegurar la mejor eficacia y funcionamiento del servicio de justicia con fundamento en el interés general, son de orden público (CSJN Fallos: n° 306-2101; 306-1223 y 1615, n° 314-110).

De ahí que a los efectos de la determinación de cuál es tribunal competente deberá analizarse el objeto de la pretensión.

III.- La sociedad actora en el carácter de propietaria del complejo o centro comercial denominado “Córdoba Shopping Villa Cabrera” suscribió con la demandada un contrato de locación mediante el cual le confirió el derecho para comercializar artículos de indumentaria informal femenina individualizados en el convenio, en el local identificado con el N°L0050 en el anexo III. Ante la falta de pago del canon pactado en la cláusula séptima, promovió la presente demanda por cobro de pesos contra la locataria y los fiadores.

IV.- Sabido es que, en principio, corresponde entender a la Justicia Nacional en lo Civil en las acciones derivadas de un contrato de locación, con independencia de la calidad de las partes o del destino comercial que se hubiere dado al bien alquilado.

Sin embargo, en el presente caso la relación jurídica que vincula a las partes no es un contrato de locación típico, puesto que impone a los contratantes una serie de deberes que exceden la relación locativa e incluso en lo atiente al precio, establece pautas especiales para su determinación que hacen al giro comercial habitual de ambas partes (ver fs. 84/117). De ello cabe concluir que se trata de un negocio complejo relativo al uso y goce del local comercial, entre lo que se destaca como característica principal la participación y colaboración de las partes en el negocio de la otra (derecho de admisión y continuidad).

Bajo esta óptica, en lo sustancial, la cuestión litigiosa no se circunscribe únicamente al reclamo efectuado a raíz de un simple contrato de locación, sino por el incumplimiento de un contrato sometido a reglas distintas que exceden el ámbito de la competencia de este fuero.

En esta orientación se ha sostenido, que corresponde la competencia de la Justicia Comercial en una acción de desalojo si las características del contrato atípico de colaboración



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

que une a las partes derivado del sistema de explotación comercial organizado en la forma de "centro comercial" o "shopping center" no lo definen como un contrato de locación de inmuebles sujeto a la competencia civil. Cuando al estar a las cláusulas del convenio y sus anexos, el objeto del contrato, destinado a una explotación comercial, el precio estipulado determinado por un valor mensual mínimo asegurado con un valor porcentual de las ventas efectuadas, el sometimiento a un control por parte del centro comercial, no constituyen características que lo definan como un contrato de locación de inmuebles. Y el carácter del contrato orientado a una explotación mercantil no puede ser desvirtuado por la circunstancia de que se reclame el cumplimiento del convenio con relación al local asignado, accesoriamente que no puede encuadrar a la cuestión sujeta a examen como típicamente locación de inmuebles de competencia de la justicia civil (CNCom., Sala "D", "Cencosud SA c/Fernández Roberto s/sumario" del 26/2/92; ídem, "Cencosud SA c/Molinari, Marta Alicia s/ordinario" del 28/10/94; CNCiv., Sala "E", "Cenconsud S.A. c/ Mercedes Confecciones S.A. y otros s/ desalojo, 30/10/01, del 30/10/01; ídem, esta Sala, "Alto Palermo SA c/ Adba, Miguel s/ preparación de la vía ejecutiva", R. 459627, 459.627 entre otros).

Por ello, serán desestimadas las quejas vertidas por la accionante y se confirmará la resolución en crisis.

V.- Las costas de la Alzada se impondrán en el orden causado, en atención a la existencia de precedentes divergentes a la solución aquí dispuesta (art. 68, segundo párrafo del Código Procesal).

Por estas consideraciones y oído el Sr. Fiscal de Cámara, el Tribunal **RESUELVE**: Confirmar resolución de fs. 441/443, con costas de Alzada por su orden.

Regístrese, notifíquese al Sr. Fiscal y oportunamente devuélvase.-

La Dra. Mabel De los Santos no suscribe por hallarse en uso de licencia (Resol. N°126/15, del 11/2/15, art. 14 del RLJN-Ac. 34/77 y 12/04 de la CSJN).

ELISA M. DIAZ DE VIVAR

FERNANDO POSSE SAGUIER