



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

37681/2015

ALVAREZ, LIRINO c/ ESPOSITO, HECTOR AGUSTIN Y OTRO  
s/DESALOJO: OTRAS CAUSALES

Buenos Aires, de junio de 2016.- SDB

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I. Vienen las presentes actuaciones al Tribunal, a raíz del recurso de apelación interpuesto a f. 31 por el Ministerio Público Fiscal de la anterior instancia, contra la resolución obrante a fs. 30/vta. En el mencionado pronunciamiento la *a quo* se declaró incompetente para intervenir en este proceso.

El memorial corre agregado a fs. 36/vta. Fue presentado por el Ministerio Público Fiscal por ante esta instancia y mantuvo el recurso interpuesto por las razones que se desarrollan en la mentada presentación.

II. Es sabido que para la determinación de la competencia corresponde atender, de modo principal, al relato de los hechos que el actor hace en su demanda y, luego, sólo en la medida que se adecue a ellos, al derecho que invoca como fundamento de su pretensión (conf. CNCiv., Sala F, r. 222.459, “Petz A. c/ Poder Ejecutivo de la Pcia de Bs. As.”, del 10-7-97; CS, 18-12-2001 “Plus Ultra SRL c/ M.E. y O. y S.P.”, LL 2002-D-191; id. CN Com. Sala E, 15-9-2000, “Axoft Argentina S.A. c/P., E.A. y otros”, LL 2001-D-194).

En igual sentido ha de señalarse que en lo atinente a la competencia *ratione materiae*, debe estarse a los hechos narrados en la demanda, siempre que la apreciación de éstos no sea arbitraria o esté en pugna con los elementos objetivos obrantes en la causa (cf. CNCivil, Sala L, 10-11-2000, “Asociart A.R.T. c/Disco SA”, LL 2001-C-15).



III. A su vez, la competencia en razón de la materia en los procesos de desalojo en términos generales, dentro del ámbito de la Capital Federal, corresponde a la Justicia Nacional en lo Civil (art. 43, Decreto Ley 1285/58, texto s/ ley 24.290).

Ello es así porque se trata de un asunto regido por la ley civil en tanto su conocimiento no haya sido atribuido expresamente a jueces de otro fuero. El criterio antes indicado resulta aplicable aunque el destino del inmueble sea comercial. Es que el proceso de desalojo nace estrechamente vinculado con el contrato de locación y si bien su evolución ha ampliado el marco de disponibilidad a otros supuestos, éstos deben ser atendidos especialmente, considerando cada caso particular, pero sin abandonar de manera automática el principio general que rige en la materia (Falcón, “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, T VI, pág. 383, c), Ed. Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2012; Salgado, “Locación, comodato y desalojo”, pág. 333, nro. 2, Ed. La Rocca, Bs.As., 2008).

IV. Examinadas las constancias de autos a la luz de los conceptos más arriba indicados, corresponde adelantar que la resolución objetada será revocada.

En efecto, la mera circunstancia de haber denunciado el accionante la existencia --en el inmueble de referencia-- de un negocio que gira comercialmente con un nombre de fantasía, no alcanza por sí sola para atribuir la competencia del asunto al fuero comercial.

Es que más allá de la denunciada finalidad para la cual se utilizaría el inmueble, prevalece la naturaleza sustancial del vínculo o de la situación jurídica entre las partes. Sea que derive de un contrato de locación o se limite sólo al pedido de restitución del inmueble, con independencia de un vínculo contractual, no existen en autos indicadores con la suficiente entidad y potencia como apartarse del principio general más arriba manifestado.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

V. En ese sentido no resulta aplicable la doctrina que emana del precedente que se cita en la resolución recurrida para fundar la decisión.

Ello es así porque el Procurador General en el dictamen previo a la sentencia de marras, expresó que el objeto de ese proceso era un contrato de colaboración empresaria, derivado de un sistema de explotación comercial, organizado en la forma de centro comercial. Afirmó además que fue celebrado entre dos comerciantes y no se configuró un típico contrato de locaciones urbanas. Sumado a todo ello se había denunciado el inicio de un proceso entre las mismas partes, que por conexidad tramitó ante la Justicia Nacional en lo Comercial. A mayor abundamiento, y por haber recuperado el inmueble, se destaca que la acción incoada ya no se encontraba dirigida principalmente a obtener el desalojo, sino a percibir un resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados a la explotación comercial (Fallos 333:765).

Como se puede apreciar del párrafo anterior, la situación planteada en autos *prima facie* dista de poder ser asimilada al precedente invocado para sostener la resolución impugnada. En definitiva no se configuran los elementos que habilitan sin más la aplicación del criterio de excepción allí sostenido. Por lo tanto no corresponde apartarse del principio general que rige en esta materia, resultando competente la Justicia Nacional en lo Civil.

Por los fundamentos expresados, el Tribunal RESUELVE: revocar la resolución recurrida. Regístrese y publíquese (Ac. 24/13, CSJN). Notifíquese al Ministerio Público Fiscal en su despacho y oportunamente vuelvan al Juzgado de origen, encomendándosele la notificación de la presente junto con la devolución de las actuaciones (art. 135, inc. 7º, C.P.C.C.).



///6

4

