



Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL

Sala B

5315/2014 - CENCOSUD S.A. c/ VILLALBA MARIEL ROCIO  
s/ORDINARIO

Juzgado n° 21 - Secretaria n° 41

Buenos Aires, 29 de agosto de 2016.

Y VISTOS:

I. La demandada apeló la resolución de fs. 156/163 que rechazó la excepción de incompetencia que articuló. Su memoria de fs. 173/175 fue respondida a fs. 180/182.

La Sra. Fiscal ante la Cámara dictaminó a fs. 190/191.

II. Los agravios de la recurrente no serán admitidos.

Los fundamentos desarrollados por la Sra. Fiscal de Cámara, que esta Sala comparte y a los que remite por motivos de brevedad, resultan adecuados y suficientes para desestimar el recurso.

Corresponde intervenir a la Justicia Comercial en una acción de esta clase, si las características del contrato atípico de concesión que vincula 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, dado que de sus cláusulas y anexos surge que su objeto está destinado a una explotación comercial, que el precio estipulado está determinado por un valor mensual mínimo, asegurado con un valor porcentual de las ventas efectuadas y el control por parte del centro comercial (ver fs. 10/33).

*Fecha de firma: 29/08/2016*

*Firmado por: MATILDE E. BALLERINI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: ANA I. PIAGGI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO, JUEZ DE CAMARA*



El carácter del contrato orientado a una explotación mercantil no puede ser desvirtuado por la circunstancia de que una vez concluido, se reclame la restitución del local asignado.

En tanto surge del contrato que la actora -en su carácter de "concedente"- asignó a la demandada -en su condición de "concesionaria"- un local para su explotación comercial (arts. 2 y 3) corresponde decidir del modo adelantado, pues es competente el fuero comercial en los juicios derivados de un contrato de locación de servicios y los contratos atípicos a los que resulten aplicables las normas relativas a aquellos, cuando el locador sea un comerciante matriculado o una sociedad mercantil (CNCom., esta Sala, *in re* "Jumbo Retail c/Aramburu, Virginia Inés s/ordinario" del 27.09.12, ídem, *in re* "Cencosud SA c/ Wing Flash SA s/ Ordinario" del 30.09.13).

El agravio referido a la prórroga de jurisdicción tampoco será admitido.

La inequívoca cláusula de prórroga de competencia que surge del contrato de fs. 10/33 (art. 16) impone confirmar la resolución apelada (CNCom., esta Sala *in re* "Llyods Bank (BLSA) Ltd. c/ Rueda Oscar s/ ejecutivo", del 06.06.97).

No obsta lo expuesto la circunstancia de que la mentada cláusula se encuentre inserta en un contrato "tipo o de adhesión", toda vez que no reviste imprecisión ni ambigüedad que requiera interpretación, ni se ha invocado vicio de consentimiento alguno que permita hablar de un abuso que invalide su contenido (CNCom. esta Sala *in re* "Banco Itau Buen Ayre S.A. c/ Santocono, Federico Carlos y otros s/ ejecutivo" del 17.03.05; *idem in re* "Serebrinsky, Rafael Leonidas y otro c/ Velázquez, Iván Germán y otro s/ ejecutivo" del 27.06.05; *idem in re* "Gianzanti, Héctor Armando c/ Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. y otros s/ ordinario" del 06.06.06).

Es que cuando los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes, sólo cabe limitarse a su aplicación sin que resulte necesario realizar una labor hermenéutica adicional, pues resulta inconducente





Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL

Sala B

recurrir a otras pautas interpretativas, si no existe ambigüedad ni oscuridad en los términos empleados en la convención (CSJN “Mevopal SA. y otra c/ Banco Hipotecario Nacional”, del 26.11.85, *idem* “ Sicaro Juan c/ YPF”, del 30.04.91; CNCom., esta Sala, *in re* “ Cardoso Néstor c/ Quirino Armando, del 30.12.88).

Por lo demás, en relación a su ámbito personal, en su art. 1 la ley 24.240 define al consumidor o usuario como toda persona física o jurídica que contrata con determinados negocios o servicios a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social. Este concepto, debe integrarse con el art. 2, párrafo 2° que excluye de la definición a quienes adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios para integrarlos en procesos de producción, transformación o prestación a terceros (conf. Moeremans, Daniel: "La sociedad comercial como sujeto protegido por la ley de defensa de los consumidores", LLNOA, 2005, 541). De modo que, en tanto la accionada se relacionó con la actora mediante un contrato destinado a la explotación de un local comercial, se encuentra excluida del ámbito de aplicación de esta ley (CNCom. esta Sala, *in re* "Rosalino Medina González c/ Peugeot Citroën Argentina s/ ordinario" del 29.12.05).

Con tales alcances, corresponde rechazar el recurso y confirmar la decisión apelada.

III. Por lo expuesto y con los alcances de los considerandos que anteceden se desestima el recurso de fs. 168, con costas a la demandada, por resultar vencida (Cpr: 69).

IV. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN, y a la Fiscalía de Cámara en su despacho, y devuélvase al Juzgado de origen.



V. Oportunamente cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN.

**MATILDE E. BALLERINI**

**MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO**

**ANA I. PIAGGI**

---

*Fecha de firma: 29/08/2016*

*Firmado por: MATILDE E. BALLERINI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: ANA I. PIAGGI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO, JUEZ DE CAMARA*



#23124265#158403030#20160830113452244