

## Arrendamiento Urbano

### JURISPRUDENCIA

### Arrendamiento urbano

Se dirime el conflicto negativo de

competencia determinando que sea el Juez de Primera Instancia de Circuito en lo Civil y Comercial el que deba entender en una causa derivada de un arrendamiento urbano y no el Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial que dictó las medidas de aseguramiento de pruebas. Santa Fe, 12 de marzo del año 2015. VISTOS: los autos "RECABARREN, RUTH ANABEL contra DUNOD PROPIEDADES S.A. Y OTROS - ORDINARIO - (EXPTE. CUIJ 21-00141075-7) sobre COMPETENCIA" (Expte. C.S.J. CUIJ: 21-00141075-7), para resolver el conflicto de competencia trabado entre el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décimo Segunda Nominación y el Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Cuarta Nominación, ambos de la ciudad de Rosario; y, CONSIDERANDO: 1. Sucintamente expresados los hechos que motivan la presente contienda de competencia, resultan los siguientes. La señora Ruth Anabel Recabarren promovió, mediante apoderados, medida de aseguramiento de pruebas contra Dunod Propiedades S.A. y otros por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décimo Segunda Nominación de la ciudad de Rosario, a los fines de acreditar la situación dañosa que padece el inmueble que ocupa en calidad de locataria junto a su familia. Por decreto de fecha 12.12.12 el titular del Órgano mencionado dispuso se libre mandamiento al Oficial de Justicia para que lleve adelante la medida solicitada. Posteriormente, en fecha 24.10.14, la interesada interpuso demanda de daños contra el señor Héctor Hugo Brunel, Edime S.C., Dunod Propiedades S.A. y otros en concepto de indemnización por los perjuicios sufridos a raíz de las deficiencias de las que adolecía el inmueble locado. Por proveído de fecha 28.10.14, el magistrado interviniente ordenó a la demandante ocurrir ante quien corresponda, atento a que "el aseguramiento de pruebas no hace radicar una futura demanda cuya competencia material es exclusiva de los Juzgados de Circuito (locación)". Por tanto, recibidos los autos por el Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Cuarta Nominación de Rosario, su titular no aceptó la radicación de la causa por ante dichos estrados argumentando que, en virtud de lo dispuesto en el inciso h del artículo 5 del Código Procesal Civil, la asunción de la competencia en la medida de aseguramiento de pruebas importó la radicación del proceso principal. Agregó que la competencia material ya se precisa en la instancia probatoria anticipada por lo que no corresponde la declaración de incompetencia cuando ella fue consentida en el trámite precautorio. Por último, señaló que no se trata éste de un supuesto de prórroga de competencia sino de asunción y consentimiento de la misma por parte de la accionante y del Órgano jurisdiccional interviniente no siendo posible, por ende, declarar oficiosamente la incompetencia de dicho Juzgado. En consecuencia, reenviados los caratulados al Tribunal de su primigenia radicación, su titular ratificó la decisión adoptada argumentando que la competencia material de los Juzgados de Circuito es improrrogable. Expresó que, en el sub lite, el acto jurídico que sirve de base al conflicto es un contrato de locación de inmueble, lo cual torna aplicable lo estipulado en el inciso 1 del artículo 111 de la ley 10160. Por otra parte, consideró que en estas actuaciones no ha operado una prórroga de competencia como señala el magistrado remitente, puesto que ella requiere el consentimiento de la parte contraria, sin que pueda entenderse ocurrido ese evento por el hecho de que se notifique el aseguramiento probatorio. Devueltos los autos al Juzgado de Primera Instancia de Circuito, el magistrado a cargo de dicho Órgano jurisdiccional mantuvo su postura, reiterando los fundamentos brindados en su oportunidad. Asimismo, elevó las actuaciones a esta Corte a los fines de resolver el conflicto de competencia suscitado. 2. Habrá de dirimirse la contienda de competencia a favor de la postura del titular del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décimo Segunda Nominación de Rosario. En efecto, de la lectura de estos actuados y de conformidad con los hechos expuestos en la demanda, a los que cabe atender de modo principal para la determinación de la competencia (por todos, A. y S., T. 184, págs. 333/338 y Fallos 313:971, 1467 y 1683; 315:951 y 1355, etc.), se desprende que el sustrato de la presente causa resulta un contrato de arrendamiento urbano, que se acompaña como documentación fundante de la misma, siendo, entonces, el acto jurídico básico del conflicto (cfr. A. y S., T. 175, pág. 203) y cuyo alegado incumplimiento habría ocasionado la promoción de las medidas de aseguramiento pruebas y el posterior reclamo de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados. Con esa inteligencia, resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 111 de la ley 10160 (t.o. Dec. 46/98) en cuanto atribuye materialmente y con exclusividad a los Jueces de Primera Instancia de Circuito el conocimiento de los "asuntos referentes a locación de muebles e inmuebles urbanos y rurales" y respecto del cual -resulta harto sabido- no rige el límite cuantitativo del artículo 112 del mismo digesto (ver A. y S., T. 233, pág. 177; T. 237, pág. 231). Por otra parte, el hecho de que el titular del Juzgado de Primera Instancia de Distrito haya recepcionado y tramitado las medidas de aseguramiento de pruebas solicitadas por la actora, en nada conmueve la decisión precedente. En ese sentido, cabe destacar que el despacho de la medida solicitada no significa que deba inexorablemente quedar radicada la demanda ante el Juzgado

donde aquélla fuera promovida, por cuanto la radicación que menciona el inciso h del artículo 5 del Código Procesal Civil local tiene lugar siempre que el juez sea competente por materia, cantidad y territorio (Zeus, T. 50, R-86; T. 60, J-384; T. 91, J-516). Por todo lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESUELVE: Dirimir el conflicto negativo de competencia suscitado en favor de la postura del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décimo Segunda Nominación de Rosario y, en consecuencia, disponer que siga entendiendo en autos el Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Cuarta Nominación de la misma ciudad, a quien se remitirá la causa con noticia del nombrado en primer término. Regístrese y hágase saber. FDO.: FALISTOCCO ERBETTA GASTALDI GUTIÉRREZ NETRI SPULER BORDAS (SECRETARIO).

000786E