

## Locacion Comercial Incumplimiento Contractual Juez Competente

### JURISPRUDENCIA

### Locación comercial. Incumplimiento contractual. Juez competente

Se revoca la resolución recurrida y se determina la competencia del juez comercial para entender en una acción de desalojo por incumplimiento en el pago de alquileres originada a partir de la formalización del contrato de locación de oficina para uso comercial, en tanto el mencionado instrumento refería a un uso exclusivo de oficina comercial de servicios, quedando expresamente prohibido otro destino que el mencionado.

Buenos Aires, 7 de febrero de 2019. Y Vistos: 1. Apeló la parte actora la resolución de fs. 27 mediante la cual la Sra. Juez de Grado se declaró incompetente para entender en las presentes actuaciones. Los agravios lucen en fs. 34. La Sra. Fiscal General ante esta Cámara dictaminó en fs. 46 propiciando la revocación del pronunciamiento en crisis. 2. La Cámara de Asociaciones de Transportistas Argentinos de Carga Internacional (ATACI) inició demanda por desalojo por falta de pago contra Seguridad República SRL en relación al inmueble sito en la calle San José 334 piso 9° de esta Ciudad. Liminarmente es dable señalar que para la determinación de la competencia corresponde atender de modo principal a la exposición de los hechos que el actor hace en la demanda y, en la medida en que se adecúe a ellos, al derecho que invoca como fundamento de su pretensión (conf. Fallos. 313:1467). Es decir que el principio rector para decidir es el de atender el carácter de la pretensión, a la naturaleza del acto que la originó y a las normas que lo regulan (CNCom., Sala: A del 19/04/1994, dictamen del Fiscal de Cámara No. 69953 in re "Cargill SACI C/Lumax SA S/Sumario"- CNCom., Sala: A del 19/04/1994; CNCom., Sala C, 16.10.96, "Gallelli, Carlos c/Rabecki de Benerman"; Sala B, 23.06.97, "Pecunia SA Cía. Financiera c/Mutual de Obreros y Empleados del Estado s/Ord.", Dict. Fiscal 77222; Sala E, 8.5.00, "Compañía Río Cereal de Exp. E imp. SA (s/quiebra) c/San Blas SCA s/Sumario"; Sala E, "Vila José c/Ballestrin Horacio s/ Ord." del 24/05/1990). Desde tal óptica, entiende esta Sala que en la acción deducida por desalojo por incumplimiento en el pago de alquileres, originada a partir de la formalización del Contrato de locación de oficina para uso comercial (v. fs. 31/33) resulta competente la justicia comercial pues, pese a tratarse de una locación inmobiliaria, el mencionado instrumento refiere a un uso exclusivo de oficina comercial de servicios, quedando expresamente prohibido otro destino que el mencionado?, lo cual no es subsumible estrictamente en el típico alquiler de inmuebles de competencia de la justicia civil (Doctrina del fallo de la CSJN del 26/5/2010 in re "Unity Oil SA c/Golo Kids SA s/desalojo"; en igual sentido, mutatis mutandi, esta Sala F, 25.9.2012, "Saveghe SRL c/ Estacionamiento El Abad SA y otros s/ejecutivo"). En tal sentido, en la especie es de ponderar que la naturaleza de la actividad comercial para la cual fue arrendado el bien no puede ser desatendida. 3. Por lo expuesto y compartiendo los fundamentos expuestos en el dictamen que antecede, se resuelve: Revocar el decisorio en crisis, encomendándose a la magistrada de la primera instancia la providencia de las diligencias ulteriores (conf. art. 36 inc. 1° CPCC). Las costas se impondrán por su orden, con el alcance sentado en el precedente de esta Sala del 25/9/2014, Zenobio, Marcela Alejandra s/pedido de quiebra por Delucchi Martín C.? n° 31.445/2011. Notifíquese y a la Sra. Fiscal General (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1°, N° 3/2015 y N°23/17), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. ley N°26.856, art. 1; Ac. CSJN N°24/13 y N°6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Julia Morón Prosecretaria de Cámara 036500E