

Locacion De Inmuebles Explotacion Comercial Consignacion De Llaves Restitucion De Fondo De Garantia Competencia Comercial

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Explotación comercial. Consignación de

llaves. Restitución de fondo de garantía. Competencia comercial Se define la competencia comercial para entender en la demanda entablada por la locataria por consignación de llaves y restitución del fondo de garantía de un contrato de locación de inmuebles, al valorarse que este estaba orientado al desarrollo de una explotación mercantil que no era subsumible estrictamente en el típico alquiler de inmuebles de competencia de la justicia civil. Buenos Aires, 6 de agosto de 2019. Y Vistos: 1. Apeló la actora del pronunciamiento de fs. 188/89. El recurso se sostuvo con la expresión de agravios de fs. 192 y el Ministerio Público Fiscal tuvo intervención en fs. 200. 2. 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 adecue a ellos, al derecho que invoca como fundamento de su pretensión (Fallos. 313:1467). Al efecto, cabe atender al carácter de la pretensión, la naturaleza del acto que la originó y a las normas que lo regulan (cfr. CNCom., Sala A, 19/04/1994, dictamen del Fiscal de Cámara No. 69953 in re: "Cargill SACI c/Lumax SA s/sumario", Sala C, 16/10/1996, "Gallelli, Carlos c/Rabecki de Benerman"; Sala B, 23/6/1997, "Pecunia SA Cía. Financiera c/Mutual de Obreros y Empleados del Estado s/ord.", Dict. Fiscal 77222; Sala E, 8/5/2000, "Compañía Río Cereal de Exp. E imp. SA s/quiebra c/San Blas SCA s/sumario"; entre otros). Pues bien, Brinks Argentina SA en su condición de locataria demandó a ?Mercantil Trust? por consignación de llaves y restitución del fondo de garantía del contrato de locación de inmuebles que obra en copia en fs. 10/3. En concordancia con el criterio fiscal, entiende esta Sala que en la acción originada a partir de la formalización de un contrato de locación de un establecimiento con fines comerciales, resulta competente la justicia mercantil. En efecto, pese a tratarse de una locación inmobiliaria el instrumento de fs. 10/13 refiere expresamente a su destino: ?funcionamiento de playa de estacionamiento, guarda y reparación de vehículos, oficinas administrativas y comerciales, obrador y depósito de mercaderías...(…) el locatario podrá destinar el inmueble para actividad propia y para el desarrollo de actividades de uniones transitorias, consorcios de cooperación, sociedades y/u otro tipo de asociaciones de las que forme parte? (v. cláusula 5°). Queda claro de la transcripción precedente que el contrato estaba orientado al desarrollo de una explotación mercantil que 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 orientación esta Sala, 25/9/2012, "Saveghe SRL c/Estacionamiento El Abad SA y otros s/ejecutivo", Expte. 32479/2011). 3. En virtud de lo expuesto, se resuelve: estimar el recurso de apelación y revocar el decisorio en crisis. Costas de Alzada por su orden atento la particular cuestión decidida y 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 (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Alejandra N.

Tevez Ernesto Lucchelli Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria de Cámara

042429E