

## Ejecución de Alquileres de Local Comercial. Apela Remisión al Fuero Comercial

Excmo. Cámara:

\_\_\_\_, abogado inscripto al T° \_ F° \_ Colegio.....apoderado de \_\_\_\_, manteniendo domicilio constituido en \_\_\_\_ y domicilio electrónico en \_\_\_\_, en autos caratulados ?\_\_\_\_ c/ \_\_\_\_\_ s/ EJECUCION? (Expte. N° \_\_\_\_\_) a VE me presento y respetuosamente digo:

### I.- OBJETO

Que vengo por este medio en legal tiempo y forma a fundamentar el recurso de apelación deducido contra la resolución del juez a quo de fecha \_\_\_\_, en tanto decide declararse incompetente para intervenir en las presentes actuaciones y ordena que se remitan los actuados a la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, el cual fuera concedido a esta parte en fecha \_\_\_\_.

### II.- PRESENTA MEMORIAL. FUNDA RECURSO

Se agravia mi representada por la resolución dictada por el juez a quo en fecha \_\_\_\_, en tanto entiende que es incompetente para intervenir en las presentes actuaciones, y ordena que se remitan los actuados a la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial a los fines de su sorteo y posterior adjudicación.

Esta parte se remite a la extensa jurisprudencia que existe sobre el caso en cuestión, que entiende que la competencia en materia de ejecución de alquileres corresponde exclusivamente al fuero Civil, siendo la propia justicia en lo Comercial la que desconoce su competencia en la materia.

La Jurisprudencia es determinante al sostener que: ?Corresponde al fuero civil entender en la demandada que, con base en un contrato de locación, persigue el cobro de arriendos, el resarcimiento por la retención del inmueble y su desocupación, pues dichos temas no fueron asignados a la justicia comercial en el Art. 43 bis del Decreto 1258/58 (Adla, XVIII-A,587), que tampoco hizo diferenciación en virtud del destino de la cosa locada ? vivienda, local de comercio o industria-, ni acerca de la calidad de comerciante de alguna o de ambas partes?. (CNApel. En lo civil Sala G,1997/03/13, ?Guerson, José c. Caled Via Publica S.R.L.? La Ley On Line).

Asimismo es importante resaltar el fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, que remarca los fundamentos ya expuestos y afirma la competencia del Fuero Civil pese a que en el inmueble se pueda desenvolver la actividad mercantil: ?Es competente la Justicia Nacional en lo Civil y no la Nacional en lo Comercial para entender en el pleito suscitado a raíz de un contrato de locación de inmueble, aun cuando se trate de un local ubicado en un gran centro comercial, pues el alquiler de tales locales no está regido por la legislación mercantil sino por la civil, ni tampoco ha sido materia atribuida especialmente al Fuero Comercial -art. 43, decreto 1285/58, texto según modificación incorporada por ley 23.637- (Adla, LIII-C, 2543 -t. a.-; XLVIII-D, 4245). (CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA K. Galería Pacífico c. Ectal S.R.L. ? 05/03/2003. Cita Online: AR/JUR/861/2003)?

Vea V.E. que si bien la relación que unió a mi mandante con el demandado ha sido un contrato de locación de un local ubicado en un centro comercial, no podemos dejar de lado que los alquileres que esta parte procura ejecutar se rigen por la justicia civil.

V.E. no puede dejar de tener en cuenta que la naturaleza de la pretensión deducida en la presente demanda es exclusivamente civil, no estando mi mandante reclamando cuestiones regidas por las leyes mercantiles. Si tomamos en cuenta que la competencia se determina en razón de la naturaleza de cada proceso, podemos ver que nos encontramos

ante una demanda de ejecución de alquileres donde por razón de la materia, corresponde intervenga la justicia civil, más allá de que dicho alquiler se realice en un centro comercial.

Nótese que no tiene implicancia alguna que el local sea destinado a uso comercial, ya que no tiene ninguna relevancia en los hechos expuestos, los cuales simplemente son el cese en el abono de los alquileres pactados.

La relación establecida entre las partes se agota precisamente en una locación de inmueble lisa y llana, ya que no se encuentra sometida a distintas modalidades propia del giro de los negocios, sino que, como surge de la demanda entablada, solo se pretende la ejecución de los alquileres adeudados, deduciéndose indefectiblemente que la justicia civil es competente para entender en la presente causa.

En el presente caso no nos encontramos ante un contrato de locación de obra o de servicio. Sino, ante un contrato de locación liso y llano, que como trasfondo surge es sobre un local de comercio, pero que la única exigencia que surge del contrato es el pago de un canon mensual, que es lo único que se está reclamando en la demanda.

Es por tales motivos que la resolución recurrida debe ser revisada por esta excelentísima cámara, en la medida que la misma resulta arbitraria e infundada, solicitando que se declare competente a la justicia civil para entender en la presente causa.

### III.- PETITORIO

Por todo lo hasta aquí expuesto, a V.S. solicito:

1°) Se tenga por presentado el memorial en tiempo y forma y se eleven estas actuaciones a la Cámara de Apelaciones.

2°) Oportunamente se revoque la resolución en crisis, declarando competente a la justicia civil para entender en las presentes actuaciones.

Proveer de conformidad,

**SERÁ JUSTICIA**