



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

4893/2015

HEINZMANN, LUCAS MARIANO c/ PAREDES, FERNANDO Y
OTRO s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de junio de 2015.- MPL

Autos y vistos:

I.- Contra la resolución de fs.16 mediante la cual la magistrada se declara incompetente, interpone recurso el Sr. Fiscal de primera instancia.

A fs. 24/25 mantiene el recurso el Fiscal General ante esta Cámara de Apelaciones propiciando la revocatoria de la resolución atacada.

II. Es sabido que la determinación de la competencia tiene su origen y fundamento en la necesidad de distribuir el trabajo entre los numerosos órganos que componen el Poder Judicial. Esta distribución obedece a razones objetivas y subjetivas y dada nuestra forma federal de gobierno, también atiende a la distinta competencia de la Nación y de las provincias (cfr. Fassi-Yáñez, "Código Procesal Comentado", t. 1, p. 17).

La competencia en razón de la materia orienta la distribución de las causas entre jueces de distintas especialidades, atendiendo a la naturaleza intrínseca del hecho o acto con relevancia jurídica que se encuentra en la base del proceso.

De acuerdo a lo previsto por el art. 46, inc. b del Dec-ley 1285/58, es la Justicia Especial Civil y Comercial (luego unificada con el fuero Civil por la ley 23.637) la competente para entender en *las demandas por desalojo, resolución, cumplimiento, cobro de alquileres y demás cuestiones vinculadas con el contrato de locación*

como también en las que se promuevan contra todo intruso o tenedor cuya obligación de restituir sea exigible.

Es así que, la regla en cuestiones como la de marras es que el fuero Civil resulta competente para entender en materia de conflictos suscitados alrededor del contrato de locación, a menos que se hubiera efectuado una asignación específica a otro fuero. Por ello, uniformemente se ha dicho que aun cuando la locación haya tenido lugar siendo la locataria comerciante, su naturaleza eminentemente civil determina la jurisdicción competente para entender en la cuestión suscitada, sin que al respecto tenga relevancia tanto el destino del inmueble del ámbito arrendado, como la vinculación con el giro habitual de los negocios de la locataria (conf. Tribunal de Superintendencia de la Cámara Civil, del 24/10/96, “García José Ricardo c/ Luvelo y Cía S.A. s/ ejecución de alquileres).

Tratándose de un contrato de locación legislado en el Código Civil, la competencia corresponde al fuero que atiende esa materia. Ello es así pues para distribuir la competencia entre el fuero civil o comercial, la ley atiende a la naturaleza intrínseca de la relación sustancial en que se basa la pretensión, resultando irrelevante que el ámbito arrendado se destine al giro habitual de los negocios de la locataria, máxime si del contrato suscripto por las partes no se desprende cláusula que hubiere previsto suma alguna por explotación del “fondo”, ya que sólo pactaron cánones locativos (conf. Tribunal de Superintendencia del Fuero, del 4/6/98, “Cheng Su Lin c/ Yang Shui Shu s/ ejecutivo).

Corresponde al fuero civil entender en la demanda 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 1285/58, que tampoco hizo diferenciación en virtud del



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

destino de la cosa locada -vivienda, local de comercio o industria-, ni acerca de la calidad de comerciante de alguna o de ambas partes. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, 13/03/1997, “Guerson, José c. Caled Vía Pública S.R.L.” AR/JUR/5537/1997)

En el caso, a la luz de la norma citada, en nada cambia que se trate de sociedades comerciales o que el destino del inmueble sea la explotación económica, si la relación jurídica sustancial versa sobre un contrato de locación.

Por ello **SE RESUELVE**: revocar la resolución de fs. 16 estableciéndose que la Justicia Civil es competente para entender en esta acción.

Regístrese, protocolícese y publíquese. Notifíquese al Sr. Fiscal en su despacho y devuélvase encomendándose la notificación al actor en la instancia de grado.

4

6

5

Fecha de firma: 08/06/2015

Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, JUEZ DE CAMARA