



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 37.830/2.019 – CA1. Juz. n° 73.-

I SA c/ C, M s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 29 de noviembre de 2019.- APC

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Contra la resolución de fs. 55 en la que la Sra. Juez de grado se declaró incompetente para entender en este proceso y ordenó la remisión de las actuaciones a la justicia comercial, alza sus quejas la parte actora en el escrito de fs. 61/62.

A su turno el Sr. Fiscal de Cámara solicitó que se confirme la resolución sujeta a examen por las fundadas consideraciones expuestas en el dictamen de fs. 66/67.

En una cuestión análoga a la sujeta a examen esta Sala ha sostenido que si -como en el caso- se está frente a un contrato atípico celebrado entre comerciantes, corresponde la intervención del fuero comercial (conf. c. 328.887 del 30/10/01, c. 330.987 del 30/10/01, c. 353.302 del 16/8/02, c. 545.250 del 4/2/10 y c. 95.562/2010/CA1 del 11/02/14, entre muchos otros).

Es que, dada la complejidad y las nuevas modalidades empresariales derivadas del sistema de explotación comercial organizado en la forma de “centro comercial” o “Shopping Center”, la naturaleza jurídica del contrato base del presente participaría también en la categoría de un contrato de colaboración, y si bien no es posible hablar de concepto unitario de la concesión mercantil, lo cierto es que la unidad está dada por una finalidad económica común a ambas partes, la de vender (conf. Puente Muñoz, Teresa, “El contrato de concesión mercantil”, pág. 90; C.N.Civil, esta Sala c. 328.887 del 30/10/01, c. 330.987 del 30/10/01, c. 353.302 del 16/8/02, c. 545.250 del 4/2/10 y c. 95.562/2010/CA1 del 11/02/14, entre muchos otros).

Por otra parte, debe ponderarse que si el objeto del contrato está destinado a la explotación comercial, pues las partes



establecieron, en forma expresa, que “...El Stand será destinado por el Permisionario, en forma exclusiva y excluyente, al desarrollo de las actividades específicamente contempladas en el presente Contrato, a la venta, comercialización y distribución de los Productos bajo la marca...” (ver cláusula Segunda a. del contrato de locación que obra a fs.28/40) y existe el sometimiento a un control por parte del centro comercial (ver cláusulas 1ra., 2da. 2.2, 3ra., 3.1. y 7ma., 8va., y 9na.), tales elementos no constituyen características que lo definan como un contrato de locación de inmueble.

Asimismo, el carácter del contrato orientado a una explotación mercantil no se desvirtúa por la circunstancia de que, una vez concluido, pueda reclamarse la restitución del local asignado, accesoriamente que no puede encuadrar a la cuestión sujeta a examen como una típica locación de inmueble de competencia de la justicia civil (conf. C.N.Civil, esta Sala c. 328.887 del 30/10/01, c. 330.987 del 30/10/01, c. 353.302 del 16/8/02, c. 545.250 del 4/2/10 y c. 95.562/2010/CA1 del 11/02/14, entre muchos otros; C.N.Com. Sala “D” “Cencosud S.A. c/Fernández Roberto s/sumario” del 26/2/92; “Cencosud S.A. c/Molinari Marta Alicia s/ordinario” del 28/10/94; C.N. Com. Sala “C”, “Cencosud S.A. c/Le Trappeur S.A. s/sumario” del 28/10/93).

De allí que, si como en el caso, el contrato que une a las partes no es una simple locación de inmuebles, resulta claro que es a la justicia comercial a quien corresponde entender en el asunto, tal como lo dispuso la Sra. Juez de grado en opinión coincidente con la de los representantes del Ministerio Público de ambas instancias (ver fs. 53/54 y 66/67, respectivamente).

En tal inteligencia, pese al esfuerzo realizado, por la parte actora, en el escrito que obra a fs. 61/62, corresponde desestimar la queja allí vertida.

En consecuencia y de conformidad con lo dictaminado





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

por el Sr. Fiscal de Cámara a fs. 66/67; **SE RESUELVE**: Confirmar la resolución de fs. 55. Notifíquese y devuélvase.-

