



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

“SERVICE NEW SRL s/CONC. PREVENTIVO s/INCIDENTE DE APELACION”

Expediente N° **35918/2015/1**

Buenos Aires, 10 de mayo de 2016. rp

Y Vistos:

1. Apeló la deudora el apartado 17 de la resolución de apertura de su concurso en cuanto desestimó la medida de no innovar en relación al contrato de locación del inmueble donde desarrolla el giro del negocio y la remisión por fuero de atracción de los juicios de desalojo y ejecución de alquileres.

La expresión de agravios corre en fs. 232/33.

2.a. Venidos los expedientes requeridos *ad effectum videndi* (v. fs. 46) pudo compulsarse que la demanda de desalojo se inició el 11/11/2014 (v. cargo fs. 14vta.) invocándose la expiración del plazo locativo -acaecido el 10/4/2013- y la falta de pago de los cánones locativos por los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2014, a razón de U\$S 5.400 más I.V.A. mensuales.

De su lado, la deudora opuso excepciones y reconvino en fs. 77/92. A pesar de la profusión de argumentos, conviene solo recalcar -dada su vinculación con la materia sometida a debate- la invocación de un contrato verbal, vigente y en pesos con posterioridad al finiquito formal del contrato suscripto el 9/9/2008 (v. fs. 4/10).

En fs. 175/76, la Cámara Civil revocó el pronunciamiento que otorgó trámite sumarísimo y dispuso que la controversia se sustancie bajo las normativas del juicio ordinario. En fs. 301/302 se convocó a la audiencia preliminar y en aquel momento se declaró la cuestión como de puro derecho





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

(fs. 307) habiéndose apelado tal providencia (v. fs. 349 y memorial en fs. 359/63).

b. Las particularidades reseñadas con precedencia aconsejan modificar el temperamento adoptado en la instancia de grado.

Ya fue dicho antes de ahora que resultaba competente el juez concursal en un proceso en el cual se reclama el desalojo de un inmueble ocupado por la concursada y el cobro de deuda por alquileres devengados con posterioridad a la apertura del concurso. Ello así pues la adopción de tal temperamento ejerce influencia sobre el buen desenvolvimiento del trámite del juicio de concurso, por lo cual se veía justificado el desplazamiento de la competencia del fuero civil (conf. esta Sala, 24/6/2010, "Calembel SA s/conc. prev. s/incid. de cobro de cánones, res. Contractual y desalojo por IRSA", en sentido análogo, CNCom. Sala C, 22/12/1995, "Casa América s/inc. de desalojo Est. Delsel S.C.A."; en igual sentido: Sala A, 29/10/1996, "Ast c/Unipac"; 31/5/2001, "Reynoso Hnos. e Hijos SA s/ concurso preventivo s/ incidente de restitución de inmueble por Coto Centro integral de comercialización"; Sala B, 3/5/2002, "Flosa SACFI c/ Kriscaid SCS s/ desalojo", dictamen 88900).

Resulta de toda conveniencia, por lógicas razones de economía procesal y mejor conocimiento que las decisiones que afectan al inmueble donde el deudor desarrolla su actividad sean adoptadas por el juez que debe entender en la universalidad de su patrimonio (cfr. Heredia, P. *Tratado Exegético de Derecho Concursal*, ed. Abaco, 2000, t. I, p. 553/4).

Quede claro, entonces, que la presente resolución solo refiere a la radicación de las actuaciones de desalojo por ante la Sra. Jueza que atiende el concurso de la locataria y no respecto de la medida de no innovar que no ha sido materia de concreto agravio (arg. art. 265 CPCC). Ello, por cuanto el





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

escrito de fs. 40/41 reforzó argumentalmente la procedencia del fuero de atracción del juicio de desalojo en razón de su contenido patrimonial.

3. Corolario de lo expuesto, se resuelve: estimar la apelación y revocar el pronunciamiento apelado en el sentido antes expresado. Las costas se impondrán en el orden causado, atento la particular cuestión decidida 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 al domicilio electrónico o en su caso, en los términos del art. 133 CPCC (Ley 26.685, Ac. CSJN 31/2011 art. 1° y n° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado.

Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Rafael F. Barreiro

Juan Manuel Ojea Quintana

Alejandra N. Tevez

María Florencia Estevarena
Secretaria

