Puerto Madryn, de julio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 4> c/ <Persona 5> S.R.L. s/ Desalojo" (Expte. N° 176/25)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 1765/24), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como 159/2025.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso *"3.- Rechazar la excepción de incompetencia. 4.- Costas a cargo de la demandada (art. 69 CPCC)…"*

Se agravia la recurrente al entender que el rechazo de la excepción interpuesta no repara en que la relación jurídica que vinculó a los litigantes excedía ampliamente el marco de un contrato de locación urbana y que, por lo tanto, debe de sujetarse a la consideración de un fuero especializado, como lo es el comercial.

Aduce que, si bien es cierto que la competencia en materia de desalojos le corresponde, en nuestra jurisdicción, y como regla general al Juzgado de Ejecución, esa regla no es absoluta, en tanto los hechos narrados en el escrito de inicio y en la contestación de la demanda pueden tener incidencia para modificar la regla general de la competencia por las circunstancias particulares del caso. Señala que, para la determinación de la competencia corresponde, en principio, tomar en cuenta la exposición de los hechos que la actora hiciere en la demanda y el derecho que invoca como fundamento de su acción y la naturaleza de las pretensiones deducidas en aquella.

Desde esta perspectiva, repara que se trata de un contrato de locación del predio arrendado para uso comercial, resulta competente la justicia comercial para atender el proceso que nos ocupa pues, pese a tratarse de una

locación inmobiliaria, el propio instrumento mencionado refiere a un "Contrato de locación de inmueble comercial" y a un uso exclusivo del predio locado para la instalación de una empresa pesquera, que no es otra cosa que un uso comercial, lo cual no es subsumible estrictamente en el típico alquiler de inmuebles de competencia de la justicia civil.

Concluye agraviándose por la imposición de costas, por todas las razones manifestadas *ut supra*.

II. En orden a la determinación de la competencia ha indicado la Corte Suprema de Justicia de la Nación que *"Corresponde atender, de modo principal, al relato de los hechos que el actor hace en su demanda y, después, sólo en la medida en que se adecue a ellos, el derecho que invoca como fundamento de su pretensión; pues los primeros animan al segundo, y por ello, son el único sustento de los sentidos jurídicos particulares que le fuesen atribuibles"*(Fallos 303:1453 y 1645; 306:1056; 307:871, 308:2230; 319:1411, 340:400).

El Superior Tribunal de Justicia provincial señaló que para discernirla debe analizarse el contenido de la demanda como acto constitutivo de la relación jurídico-procesal, así como la naturaleza de las normas de fondo aplicables a la causa y la exposición de los hechos que el actor hace en la demanda (cfr. SI N° 175/90; 118/91; 79/91; 84/95 entre otras).

También agregó que más allá del derecho invocado en el reclamo, el criterio determinante es el del derecho aplicable habiéndose decidido que, frente a la exposición de los hechos, "*el juez debe decidir sobre la competencia con abstracción del régimen normativo alegado*" (STJ, SDRE 48/09).

Por su parte, el art. 5 CPCC dispone que la competencia se determinará por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda y no por las defensas opuestas por el demandado.

En lo que hace a la competencia del Juzgado de Ejecución, la ley V-87 de creación del mismo dispone que "*Los Juzgados creados por estas Leyes tendrán*

como competencia la tramitación de juicios ejecutivos, ejecuciones especiales, ejecuciones fiscales, provinciales y municipales, desalojos urbanos y rurales, procedimientos voluntarios, sucesiones, concursos, quiebras y toda tramitación conexa a los mismos".

En el caso que nos ocupa cabe discernir que la competencia del *a quo* lo es en razón de la materia por lo que deviene de orden público, por lo tanto improrrogable.

La acción intentada por la parte actora resulta del incumplimiento de un contrato de locación por lo que se pretende el desalojo del locatario, la naturaleza de ambas gestiones resulta ser de materia civil.

Desde esta perspectiva cabe afirmar que la recurrente confunde la actividad comercial que desarrolla la locataria con la relación que la une con la actora, la que sobreviene de un contrato de locación de inmueble cuya naturaleza dista de ser comercial.

En tal sentido, cabe advertir que resulta irrelevante la actividad comercial que desarrolla la locataria, por cuanto lo que determina la competencia del Juzgado de Ejecución es la naturaleza jurídica del contrato que une a las partes.

Por lo tanto, es dable confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de los agravios de trato y, en consecuencia, ratificar la competencia del Juzgado de Ejecución de esta circunscripción para entender en las presentes actuaciones.

Visto cómo se resuelve, no corresponde referirse al recurso impetrado contra la imposición de costas.

III. Las costas de esta Instancia se imponen a la demandada vencida (art. 69).

Se regulan los honorarios del <Persona 1>, en el 15 % de los que le correspondan en la instancia de grado y los del <Persona 2>, en el 10 % de

los que le correspondan en la instancia de grado. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 6, 7, 32 Ley XIII-4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada como N° 159/25, en todo cuanto ha sido materia de los agravios de trato, y en consecuencia, **DECLARAR** la competencia del Juzgado de Ejecución de esta Circunscripción Judicial para entender en las presentes actuaciones.
2. **COSTAS** de esta Instancia se imponen a la demandada vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del <Persona 1>, en el 15 % de los que le correspondan en la instancia de grado y los del <Persona 2>, en el 10 % de los que le correspondan en la instancia de grado. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 6, 7, 32 Ley XIII-4).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO N° /25 SIC