



Causa n°:

128888
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

MP

AULETTA SA C/ SAN JENARO CONSTRUCTORA SA S/ FIJACION DE
CANON LOCATIVO Y CONSIGNACION DE SUMAS DE DINERO

REG. INTER. N° 121 /21, LIBRO INTERLOCUTORIOS LXXVII.
JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL NRO. 13

Causa: 128888

La Plata, 8 de Abril de 2021

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I.1. El juez a quo el 17 de diciembre de 2020 (fs.10), denegó la medida de no innovar solicitada por considerar que con los elementos aportados a la causa no surgen prima facie acreditados la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora, y agregó que, en principio, una medida precautoria no puede tener por efecto impedir la prosecución de un proceso distinto a aquél en la que se dicta o, como en el caso de autos, el inicio de los mismos.

I.2. Contra esa decisión la parte actora interpuso recurso de reposición con apelación en subsidio a fs. 13. El primer resultó denegado y la apelación concedida a fs. 14.



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

Sostiene el apelante que ha probado los recaudos para la medida de no innovar, consistente en que **se impida ejecutar los pagarés que firmó en garantía del contrato de locación o bien el desalojo de una locación por períodos que considera no adeuda**, que si no se hace lugar se atentaría contra el ejercicio del comercio legítimo y contra la fuente de trabajo de 19 empleados y aproximadamente 10 empleados más en período prueba producto de la reactivación temporal, y que dependen del sostenimiento de la actividad para su desarrollo digno, que su actividad fue golpeada a niveles sobre los que no se cuentan registros de antecedentes históricos. Considera que la verosimilitud del derecho surge de que su local comercial debió cerrar por el ASPO, hecho notorio, y resulta a su entender evidente su derecho a no abonar el alquiler durante los meses durante los cuales el local gastronómico se mantuvo cerrado al público por aplicación del **art. 1203 CCCN** (por caso fortuito se vió impedido de usar y gozar de la cosa conforme su destino). Agrega que desconoce el juez que existen pagarés firmados en fraude a la ley para asegurar el rápido cobro de los alquileres, lo cual se ha probado con los recibos y pagarés rescatados del contrato anterior sobre el mismo inmueble, y de las cartas documento intercambiadas que mencionan la intención de ejecutar los pagarés y desalojarlo. Agrega que probó la merma en su ingreso durante la pandemia con los pagos, los servicios, los formularios de DDJJ -donde se verifica la nula registración de



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Registro n° :

PODER JUDICIAL

ingreso económico en dicha etapa- y las moratorias con las Obras Sociales de los empleados. El peligro en la demora surgiría de la carta documento en que manifiestan la intención de desalojarlo y ejecutar la deuda, lo que hace **previsible la producción de un daño irreparable, por cierre de la explotación comercial.** Finalmente se agravia, porque el juez está omitiendo su deber de prevenir el daño. Sostiene que no surge del Código Civil y Comercial, ni de la Constitución, ni del Código procesal que esta tutela precautoria no pueda impedir la prosecución de otro proceso, cuando es evidente que este será ilegítimo y fraudulento. Considera que esta interpretación impondría exigir a los ciudadanos sufrir el daño para luego reclamar su reparación, que es lo que la norma pretende evitar.

II.1. La prohibición de innovar que se dispone como medida cautelar en el curso de un proceso tiene por finalidad asegurar **que no se cambie la situación de hecho o de derecho objeto de la pretensión que se ventila en la causa,** es decir que su dictado está encaminado a que los justiciables se abstengan de realizar cualquier acto que en definitiva signifique un cambio o alteración de la cosa que se controvierte (estas Sala, causa 105697, RI 41/06, e.o.). Por ello se exige como recaudo visceral una adecuada y sólida acreditación sumaria de la verosimilitud del derecho argüido.



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

II.2. A fin de lograr claridad es necesario deslindar las dos peticiones que se engloban en la cautelar de no innovar rechazada: **que se impida ejecutar los pagarés que firmó en garantía del contrato de locación y que se lo mantenga en el uso del inmueble durante este proceso, impidiendo el posible desalojo por períodos que considera no adeuda.**

II.3. Respecto de la medida de impedir el inicio o prosecución de un cobro de los alquileres o cobro ejecutivo de los pagarés, adelantamos que no tendrá acogida.

No es legítimo impedir la tramitación de una acción cambiaria por la vía ejecutiva, invocando la falta de causa del pagaré o discutiendo los conceptos que emergen del contrato de alquiler, pues de lo contrario la existencia misma de ese tipo de procesos rápidos quedaría vacía de contenido. El deudor puede -sin perjuicio de las defensas que puede intentar en el juicio ejecutivo- iniciar el proceso ordinario (no es necesario que éste sea posterior al ejecutivo dada la situación particular generada por la pandemia COVID-19, que impone flexibilizar la regla del art. 551 del C.P.C.C.), también puede garantizar la suma adeudada y solicitar que no se abone al acreedor hasta la finalización del proceso de conocimiento, pero no impedir el inicio y continuación del proceso ejecutivo (arts. 18, Const. Nac.; 15, Const. Prov.; 1, 2, 3, 9, 10, 12, 1013, 1090, 1091 y cctes., C.C.C.N.; 1, 2, 3, 9, 10, 12, 961, 962, 963, 964, 1013, 1090, 1203, 1031, 1032, 1711, 1821,



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

1827, 1834 y cctes., C.C.C.N.; 18, Dec. ley 5965/63; 542, 543, 547 y 551,
C.P.C.C.).

Registro n° :

Asimismo, la emisión de pagarés que garanticen el cobro ejecutivo de cada uno de los cánones de un contrato comercial no configura, en principio, un fraude a la ley, ni un hecho ilícito (arg. arts. 20, dec. ley 5965/63; 1845, C.C.C.N.).

Tampoco ha probado el apelante que la ejecución de la deuda de alquileres por el periodo del ASPO le cause un daño económico irreparable. Esto no puede presumirse de la falta de facturación por ese período, ni de la suscripción de una moratoria de deudas de obra social del personal, pues depende de la cuantía de la deuda en relación a la capacidad económica del deudor, lo cual no ha sido probado. Y es claro que el cobro ejecutivo no impide la productividad del restaurante, por lo tanto -y sin perjuicio de los planteos que se puedan realizar en el futuro al respecto-, lo resuelto no viola el derecho al comercio, ni afecta la supervivencia de la fuente de trabajo como invoca el apelante.

En ese sentido, no es procedente otorgar al apelante una medida de no innovar consistente en que no inicie o prosiga el cobro de los alquileres o el cobro ejecutivo de los pagarés.



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

III. Pasando a la pretensión cautelar de mantenerse en el uso del bien productivo mientras se desenvuelven este proceso de conocimiento -donde se discutirá el cese del pago del precio por el tiempo que no pudo usar la cosa por caso fortuito conf. art 1203 CCCN, o adecuación del canon durante el ASPO-, en cambio, **el desequilibrio contractual producido, ajeno a ambas partes, y su incidencia en la eliminación o adecuación de las cargas de las partes respecto de las consecuencias dañosas (teoría de la imprevisión contractual, teoría del esfuerzo compartido, arts. 1091 y cctes. CCCN), exige un análisis particular, frente a la ausencia de legislación de emergencia que regule dicha temática.** Si bien es probable que el desalojo pueda causar un daño irreparable, en tanto la unidad económica dejaría de producir, lo cual no sólo se proyectaría en el apelante sino en los empleados del restaurante, esta situación extraordinaria no puede resolverse fuera del marco de conocimiento que brinda el juicio de desalojo.

No es ocioso destacar que en el caso de autos se ha invocado una relación contractual de duración (se acompaña prueba de un contrato anterior entre las partes) que no se habría incumplido hasta el ASPO.

Asimismo del cotejo de la MEV surge que ya se ha iniciado en el Juzgado Civil y Comercial N° 25 el proceso "SAN JENARO CONSTRUCTORA S.A. C/ AULETTA S.A. y otro/a s/DESALOJO FALTA DE



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

PAGO", Fecha inicio: 05/04/2021, N° de expediente: LP - 19789 – 2021, lo cual suma al peligro en la demora.

Sin embargo, no es procedente una medida de no iniciar o proseguir el desalojo, pues no solo sería intervenir en el ejercicio de las facultades jurisdiccionales del otro magistrado de esa causa, sino que implica impedir el acceso a la justicia del allá actor (aquí demandado), sin dar oportunidad a que alegue y ofrezca prueba de su derecho.

IV. En suma debe encontrarse una solución prudente que contemple la tutela de los derechos de Auleta SA, de mantenerse en la tenencia cuando esta discutida la exigibilidad de los cánones, pero sin violar el acceso a la jurisdicción de la locadora.

En este sentido, es posible que al contestar el desalojo por falta de pago (proceso de estructura sumaria en cuanto no se discute la propiedad, pero de conocimiento, en que se discute el derecho a recuperar la tenencia por falta de pago) Auleta S.A. invoque los argumentos que aquí sostiene.

Lo cierto es que en ambos procesos -el presente y el desalojo- se podrá discutir el derecho de cesar o modificar los cánones durante el ASPO, que tendría incidencia en la procedencia del desalojo por falta de pago. Cuando por razones de conexidad entre las pretensiones se evidencia la posibilidad de fallos contradictorios, la solución se logra por medio de la



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Registro n° :

PODER JUDICIAL

acumulación de procesos prevista en los arts. 188 y sgtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (conf. Fallos 325:2848; Falcón, Enrique, Código Procesal Civil y Comercial, Ed. Abeledo Perrot, 1992, t.III, págs. 44 y sgtes.; CC0201 LP 112276 RSD-12-10 S 28/02/2010, "Yannicelli, Eduardo Rafael c/Reitaco, María Silvina y otros s/Cobro ejecutivo de alquileres"). Dicho instituto reconoce como fundamento la necesidad de evitar que una misma pretensión sea objeto de un doble conocimiento, con la consiguiente posibilidad de que sobre ella recaigan sentencias contradictorias, y la inutilidad de la función jurisdiccional que esa circunstancia necesariamente importa.

En ese sentido, de la exposición de los hechos del escrito introductorio de la litis, se advierte que la pretensión de cesación del pago del precio o reducción del canon locativo durante el ASPO, y consignación de los cánones posteriores, tiene directa vinculación con la pretensión de desalojo por falta de pago del mismo canon.

. En función de lo expuesto se considera adecuado y razonable, ordenar la acumulación del proceso de desalojo con el presente proceso, librando oficio a tal fin al Juzgado Civil y Comercial N° 25. Esta acumulación implica que la decisión sobre el desalojo será coetánea con la decisión del presente proceso de conocimiento sobre la exigibilidad y el valor de los cánones.



Causa n°:

128888

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registro n° :

POR ELLO cabe modificar la resolución apelada y ordenar la acumulación del expediente “SAN JENARO CONSTRUCTORA S.A. C/ AULETTA S.A. y otro/a S/ DESALOJO FALTA DE PAGO”, N° de expediente: LP - 19789 – 2021, por conexidad con la presente causa (art.188 CPCC). Ofíciense al Juzgado Civil y Comercial N° 25. Costas por su orden por resultar materia novedosa (arg. art. 69 CPCC). **REG. NOTIFIQUESE en los términos del art. 1º de la Ac. 3991 SCBA del 21/10/20. DEVUELVAZ.**

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 08/04/2021 18:29:25 - LÓPEZ MURO Jaime Oscar -
JUEZ

Funcionario Firmante: 08/04/2021 20:14:52 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel
- JUEZ



229600213022224336

CAMARA II DE APPELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS