

Cuestión de competencia en los contratos de Shopping Center.

Criterio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

POR RÓMULO A. ROJO VIVOT

Sumario: a) Consideraciones generales. — b) Fallos recientes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. — c) Fallos de la Cámara Nacional en lo Comercial. — d) Consideraciones finales.

a) Consideraciones generales

Tanto la doctrina como la jurisprudencia no tiene un criterio unívoco respecto de la naturaleza jurídica del contrato de shopping center, y parte de ella sostiene que se trata de un contrato de locación, lo que lleva a concluir que deba entender la justicia Civil y otra, por el contrario, sostiene que por tratarse de un contrato atípico, con elementos de distintos contratos, celebrado entre comerciantes, debe entender la justicia Comercial. (1)

A consecuencia de ello se suelen producir innumerables pronunciamientos judiciales, en los que se analiza la naturaleza jurídica del contrato y se suelen producir conflictos de competencia, cuando se promueven procesos sustentados en el incumplimiento de obligaciones originadas en contratos de shopping center.

En mi opinión, se está en presencia de un contrato atípico y como con acierto reflexiona Orlando Gómez (2) al referirse al contrato, en cuanto a que en el shopping “corre una savia nueva” que no se ajusta al clásico modelo de la locación: “todos dicen que el shopping center es una cosa nueva, pero la tratan como si fuera una cosa vieja”. Si se examinan las obligaciones que existen

en estos vínculos, claramente exorbitan ampliamente la causa típica de la locación, convirtiéndolos en un contrato atípico.

Con el propósito de evitar o disminuir, en lo posible, la duda de los litigantes de buena fe respecto a cuestiones de competencia en los contratos atípicos, que tantos trastornos proporcionan a las partes y a la justicia misma, he tratado de prever el mayor número de recientes soluciones; y para ello, claro está, me he auxiliado de la jurisprudencia de nuestros tribunales, aceptando sus conclusiones.

Los antecedentes que mencionare a continuación despejan cualquier duda respecto de la competencia de la Justicia Nacional en lo Comercial en los contratos atípicos celebrados entre comerciantes.

b) Fallos recientes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

i) En la causa “*Inc S.A. c. Cook Food S.A. s/Ordinario*”, la actora promovió una demanda de desalojo destinada a obtener la restitución de un local de un centro comercial (shopping center) por vencimiento del plazo contractual, en un Juzgado Nacional en lo Civil, que se declaró incompetente y ordeno su remisión a la Justicia Comercial.

La actora apeló la decisión y la Sala E de la Exma. Cámara Nacional en lo Civil confirmó el pronunciamiento de primera instancia con fundamento en que el contrato que unía a las partes no era una simple locación de inmuebles, sino un contrato atípico de colaboración organizado en la forma de “centro comercial” o “shopping cen-

(1) ROJO VIVOT, Rómulo A., “Contrato de Shopping Center”, en *Tratado de Derecho Comercial*, Martorell (dir.), Buenos Aires, La Ley, t. IV, p. 517 y ss. ROJO VIVOT, Rómulo A., “Cuestión de competencia en los contratos atípicos celebrados entre comerciantes”, en *Doctrina Judicial Procesal*, La Ley, año III, número 5, junio 2011, p. 29.

(2) Citado por LORENZETTI, *Tratado de los contratos*, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni Editores, ed. 1999, t. I, p. 703, apartado b).

ter”, dado que de sus cláusulas y anexos surgía que su objeto estaba destinado a una explotación comercial, que el precio estipulado estaba determinado por un valor mensual mínimo asegurado por un porcentual de las ventas efectuadas y que se preveía un control por parte del centro comercial; y que tales elementos no constituyen características que lo definan como un contrato de locación de inmueble.

A consecuencia de lo resuelto, el expediente fue remitido al fuero Comercial y el Juzgado al que fue asignado, no aceptó lo resuelto por la Sala E de la Cámara Civil, alegando que aun cuando la locación hubiera tenido lugar entre comerciantes y sin perjuicio de la atipicidad del contrato, la naturaleza del asunto determinaba la competencia civil.

En tales condiciones se suscitó una contienda de competencia negativa (Art. 24, inc. 7º, del decreto-ley 1285/58, texto según ley 21.708), por lo que aquél fue enviado a la Corte Suprema de Justicia de la Nación para que resolviera en definitiva.

La Corte Suprema, por fallo dictado el 10 de julio de 2012, de conformidad con lo dictaminado por la señora Procuradora Fiscal, declaró que en una acción de desalojo de un local en un centro comercial, era competente para conocer en las actuaciones el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial (Competencia n° 1131.XLVII), de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1º, 5º, 7º y 8º del Código de Comercio y 43 bis del decreto ley 1285/58.

Para así decidir, el Ministerio tuvo en cuenta que el contrato base de la acción fue celebrado entre dos sociedades comerciales, su objeto está destinado a la explotación comercial, el precio estipulado está determinado por un valor mínimo asegurado con un porcentual de las ventas efectuadas y además el centro comercial posee la facultad de ejercer el control sobre los libros y facturación entre otros rubros del locatario. En ese marco, interpretó que el uso y goce del local es un elemento más de una operatoria comercial compleja organizada en un centro comercial, razón por la que se consideró que la relación jurídica que vinculó a los litigantes excedía el marco de un contrato de locación urbana.

ii) En un caso análogo al recién mencionado, la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la

causa “Unity Oil S.A. c. Golo Kids S.A. s/desalojo y otras causales” (3), por fallo dictado el 22 de mayo de 2010, de conformidad con lo dictaminado por la señora Procuradora Fiscal, también declaró que era competente para conocer en las actuaciones el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial (Competencia n° 977, XLV). Para así resolver, compartió lo expresado por la sala D de la Excma. Cámara Civil, sosteniendo que se trataba de un contrato de colaboración empresarial derivado del sistema de explotación comercial organizado en la forma de centro comercial, celebrado entre dos comerciantes y no un típico contrato de locación, agregando que el carácter comercial del contrato no se desvirtúa por la circunstancia de que una vez concluido se reclame la restitución del espacio asignado. Concluyo diciendo que la relación jurídica que vinculó a los litigantes excedía ampliamente el marco de un contrato de locación urbana.

iii) Con fecha reciente, en los autos “San Martín Express S.A. c. Brightstar Fueguina S.A. s/desalojo por vencimiento de contrato”, la actora promovió demanda con el objeto de obtener el desalojo por vencimiento contractual de un inmueble que fuera dado en leasing a la demandada destinada a su uso comercial, ante la Justicia Nacional en lo Comercial, que declaró la incompetencia del fuero para entender en un juicio de desalojo y ordeno su remisión a la justicia civil. Apelada dicha decisión, los magistrados de la Sala C de la Cámara Nacional en lo Comercial confirmaron el pronunciamiento de la instancia anterior.

Por su parte, el titular del Juzgado Nacional en lo Civil se inhibió igualmente de entender en el caso, señalando que la relación jurídica que vinculaba a los litigantes mediante un contrato de leasing excedía el marco de una locación urbana, motivo por el que consideró que resultaba conveniente la intervención de un juez mercantil.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, resolvió con fecha 8 de octubre de 2013 que al caso le resultaba de aplicación -en lo pertinente- la doctrina del precedente publicado en Fallos: 333:765, y más recientemente reiterado en la Competencia n° 1131.XLVII “Inc S.A. c. Cook Food S.A. s/ordinario”, pronunciamiento del 10 de julio de 2012, a cuyos fundamentos y con-

(3) Doctrina Judicial Procesal, La Ley, año III, número 5, junio 2011, p. 29.

clusiones se remitió en razón de brevedad, y en concordancia con lo dictaminado por la señora Procuradora Fiscal subrogante, se declaró que resultaba competente para conocer en las actuaciones el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial

iv) No se me escapa cuales son las facultades que competen a los jueces, más estimo que en función a la trascendencia de estos fallos, es de esperar que los tribunales se atengan a lo resuelto por la Corte Suprema, no pudiendo soslayarse que las importantísimas demoras e incertidumbre que generan en la tramitación de los procesos los conflictos de competencia, causan evidentes daños a los litigantes, que se ven privados, en la práctica, de tener acceso a la justicia.

Si bien las sentencias de la Corte Suprema solo deciden los procesos concretos que le son sometidos y ellas no resultan obligatorias para casos análogos, lo cierto es que, tal como también el mismo Alto Tribunal lo ha señalado, los jueces inferiores tienen el deber moral de conformar sus decisiones a esa jurisprudencia y, por tal razón, carecen de fundamentación los pronunciamientos de los tribunales que se apartan de los precedentes de la Corte sin proporcionar nuevos argumentos que justifiquen modificar la posición allí adoptada (Fallos 331:1664 (2008); 320:1660; 318:2060, entre muchos otros). Ello en virtud de las condición que tiene la Corte de intérprete supremo de la Constitución Nacional y de las leyes dictadas en consecuencia (Fallos 307:1094; 312:2007; 320: 1160; 321: 3201; 325: 1515; 326: 1138), sin que deba verse en ese seguimiento la imposición de un puro y simple acatamiento a su jurisprudencia, sino el reconocimiento de la autoridad que la inviste (CSJN 18-12-2007; C. 2583. XLI, "Cornejo, Alberto c. Estado Nacional. Ministerio de Defensa"), y tiene como finalidad la de preservar la coherencia de las soluciones arbitradas por los tribunales inferiores de la Nación con las del Máximo Tribunal como último intérprete de la Constitución, a efectos de evitar demoras y el dispendio jurisdiccional.

En ese mismo sentido se ha manifestado la doctrina al afirmar la existencia de un "deber moral" de seguir las directivas jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, al cual define como una "obligación ética basada en una presunción de verdad -motivación axiológica- y en razones de económica procesal -mo-

tivación practica: impedir trámites recursivos que podrían ahorrarse-". (4)

Señalan al respecto que la mejor orientación, por último, para alisar un territorio ondulante y quebradizo, será atender también en jurisdicción y competencia, a los parámetros que predica el Alto Tribunal, para luego señalar que en el ejercicio de la función judicial no cabe prescindir de la preocupación por la justicia, no solo referido a la primacía de la verdad jurídica objetiva sino en evitar, contra la justicia (...) tiempos intolerables. (5)

c) Fallos de la Cámara Nacional en lo Comercial

Por otro lado, destaco que todas las Salas de la Excma. Cámara Nacional en lo Comercial se han expedido también en tal sentido. Examinaré algunos de los casos más recientes:

A. Así, la Sala A, en los autos "*Cencosud S.A. c. Tirreno S.R.L. s/Ordinario (Expte. N° 048973)*" por resolución de fecha 16 de abril de 2004, resolvió que resultaba competente la justicia comercial para entender en un proceso tendiente a la restitución de cierto local ubicado dentro de un centro comercial, en razón de la falta de pago de obligaciones fueron contractualmente asumidas (canon, publicidad y gastos, entre otras). Ello así cuando de las cláusulas del convenio surge que el objeto del contrato está destinado a la concesión de un explotación comercial, el precio estipulado determinado por un valor mensual ajustable, más un valor porcentual de las ventas efectuadas, el sometimiento a un control por parte de la concedente, toda vez que no constituyen características que lo definan como un contrato de locación de inmueble. (6)

B. En fecha reciente, la Sala B, en los autos "*Cencosud S.A. c. Wing Flash S.A. s/Ordinario (Expte. 13617/2013 — causa 101902)*", conforme resolución del 30 de septiembre de 2013, señaló que correspondía intervenir a la Justicia Comercial, si las características del contrato atípico de

(4) SAGUÉS, Néstor Pedro, "Eficacia vinculante o no vinculante de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación", ED, 93-891.

(5) MORELLO, SOSA y BERIZONCE, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial (...), Librería Editora Platense — Abeledo Perrot, ed. 1084, t. II-A, p. 28.

(6) Esta sala A, 22/12/2004, "Argentino S.A. c. Quiroga, Juan Facundo s/ejecutivo"; 26/02/2002 "Alto Palermo S.A. (APSA) c. All Bags S.R.L. s/ejecutivo".

concesión que vincula a las partes derivado del sistema de explotación comercial organizado en la forma de “centro comercial” o “shopping center”, no lo definen como un contrato de locación de inmuebles sujeto a la competencia civil, dado que de sus cláusulas y anexos surge por su objeto está destinado a una explotación comercial, que el precio estipulado está determinado por un valor mensual mínimo, asegurado con un valor porcentual de las ventas efectuadas y el control por parte del centro comercial. (7)

C. La Sala C, por resolución del 31 de mayo de 2002, en los autos, “*Entretenimientos S.A. c. Formedi S.A. s/Amparo*” resolvió que resulta competente la justicia comercial para entender en un reclamo originado en un contrato de locación de un local existente en un complejo comercial; ello así pues, atento a las cláusulas del convenio y dada la complejidad y las nuevas modalidades empresariales del sistema de explotación comercial organizado en la forma de “centro comercial” o “shopping center”, la naturaleza jurídica del contrato base de la acción, titulado “locación”, no es subsumible estrictamente en la citada estructura. (8)

D. La Sala D, en los autos “*Cencosud S.A. c. GCM Group S.A. s/Ordinario (Expte. N° 11146/2013 — causa N° 100099)*”, con fecha 02 de agosto de 2013 resolvió, compartiendo los fundamentos vertidos en el dictamen por la Fiscal General ante la Cámara, que las especiales características del contrato celebrado entre las partes y su particular naturaleza, impiden catalogarlo como un típico contrato de locación de inmueble sujeto al exclusivo y excluyente conocimiento de la Justicia Nacional en lo Civil. (9)

(7) Esta Sala B, 27/09/2012, “*Jumbo Retail Argentina S.A. c. Aramburu Virginia Inés s/Ordinario*”; 27/09/2012, “*Jumbo Retail Argentina S.A. c. Pedro Vilma Beatriz s/Ordinario*”; 03/07/2009, “*Walmart Argentina S.A. c. Ossim S.A. s/sumarísimo*”; 12/4/2000, “*Libe Patagónica S.R.L. c. Asesores Empresarios Corp. S.A.*”; 26/02/1992, “*Cencosud S.A. c. Fernández Roberto s/sumario*”.

(8) Esta Sala C, 8/04/2011, “*Mainieri Diego Ignacio c. Sarros Constantino s/Ordinario*”.

(9) Esta Sala D, 05/12/2012, “*Cencosud S.A. c. Gareñani, Mariana s/ordinario (Expte. N° 16452/2012 - causa N° 59485)*”; 27/08/2012, “*Jumbo Retail Argentina S.A. c. Abrate Sergio José s/Ordinario (Expte. N° 32764/2011 - causa N° 092684)*”; 04/07/2012, “*Cencosud S.A. c. Faint Claire S.R.L. s/ordinario (Expte. N° 059032 - causa 059032)*”; 19/02/2007, “*Cencosud S.A. c. Dream s/ordinario (Expte. N° 32331/05*

E. La Sala E por fallo dictado el 18 de febrero de 2013, en los autos “Jumbo Retail Argentina S.A. c. Moyano Valeria Vanina s/Ordinario (expte. 30559/12; causa 194570/12)”, señaló que se está frente a un contrato complejo que regula un sistema de explotación comercial organizado en la forma de “centro comercial” o “shopping center”, el que no es subsumible estrictamente en la figura clásica del contrato de locación.

F. La Sala F en los autos “*Cencosud S.A. c. Chocurei S.A. s/Ordinario (expte. 029094/11 — causa 093112)*” conforme resolución del 20 de diciembre de 2012, señaló que el contrato refiere a una relación orientada al desarrollo de una explotación que no es subsumible estrictamente en el típico alquiler de inmuebles de competencia de la justicia Civil.

En todos los antecedentes mencionados, la Fiscal General ante la Cámara Comercial opinó que correspondía revocar la decisión o rechazar la excepción de incompetencia del fuero comercial; e incluso mantuvo -en algún caso- el recurso de apelación interpuesto por la fiscal de primera instancia.

Obvio es señalar que los procesos recién mencionados son análogos; recupero de un local dentro de un centro comercial.

Del mismo modo, se ha sostenido que en tanto surge del contrato que la actora -en su carácter de concedente- asignó a la demandada -en su condición de “concesionario”- un local para su explotación comercial, corresponde decidir del modo señalado, pues en los juicios derivados de un contrato de locación de servicio y los contratos atípicos a los que resulten aplicables las normas relativas a aquellos, cuando el locador sea un comerciante matriculado o una sociedad comercial (Decreto Ley 1258/58, artículos 43 bis inc. c); texto ley 24.290). (10)

- Causa N° 083716”; 29/10/2001, “*Fortín Maure S.A. c. Fidelio S.A.*”; 30/05/1997, “*Emprendimientos Recoleta S.A. c. Cristina Suárez S.R.L. s/Ejecutivo*”; 28/10/1994, “*Cencosud S.A. c. Molinari Marta s/Ordinario*”; 26/2/1992, “*Cencosud S.A. c. Fernández, Roberto s/sumario*”; 24/04/1991, “*Muscia de Petrone, Matilde c. Piñeiro, Enrique Luis s/sumario*”; entre otros.

(10) En sentido concordante conf. entre muchos otros, CNCCom., Sala F, 20/12/2012, “*Cencosud S.A. c. Chocurei S.A. s/Ordinario*”; CNCCom, Sala B, 27/09/2012, “*Jumbo Retail Argentina S.A. c. Aramburu Virginia Inés s/Ordinario*”;

En ese mismo sentido se ha expresado que el carácter del contrato orientado a una explotación mercantil no puede ser desvirtuado por la circunstancia de que, una vez concluido, se reclame la conclusión del contrato y la restitución del espacio físico (local), accesoriedad que no puede encuadrar a la cuestión como una típica locación de inmueble de competencia de la justicia civil. (11)

De ello se sigue que tratándose de un contrato atípico o innominado no existe obstáculo que impida la aplicación de normas vinculadas al contrato más semejante (en el caso concreto y en este aspecto, el de locación), ya sea por decisión de las partes (artículo 1197 del Código Civil) o por la interpretación que efectúen los tribunales, para dar respuesta a situaciones no contempladas específicamente en el contrato atípico o innominado. (12)

Y es así que en el fuero Comercial se aceptó la posibilidad de promover la acción tendiente al recupero de los locales por vencimiento del contrato, antes de su vencimiento sobre la base de lo convenido (Art. 688 del Código Procesal). (13) Asimismo se aceptó el desalojo anticipado como

CNCom, Sala F, 25/09/2012, "Saveghe S.R.L. c. Estacionamiento El Abad S.A. y otros s/Ejecutivo".

(11) En sentido concordante conf. entre muchos otros, Dictamen FG 117861 del 7/6/2012, "Cencosud S.A. c. Faint Claire S.R.L. s/ordinario"; Dictamen FG 137220 del 17/02/2012, "Cencosud S.A. c. Chocurei S.A. s/Ordinario".

(12) BORDA, Guillermo, *Obligaciones*, Abeledo Perrot, ed. 1971, t. II, p. 139, n° 1191: al hacer referencia a las reglas aplicables a los contratos innominados, señala que el principio rector debe ser el respeto de la voluntad expresa o tácita de los contratantes; y el silencio de las partes debe ser llenado por los jueces de la materia de la manera que mejor se conforme con el fin económico o práctico perseguido por el contrato. Si éste no fuera claro o no bastare por él para resolver el caso, habrá que aplicar las reglas relativas a los contratos típicos más afines al innominado de que se trata y las reglas relativas a las obligaciones y contratos en general. GASTALDI, *El contrato de concesión privada*, Astrea 1974, pp. 300/302: se expide en sentido concordante afirmando que procede la aplicación de las disposiciones procesales del juicio de desalojo cuando se intenta la desocupación y entrega del inmueble otorgado al concesionario con motivo de la concesión.

(13) JNCom. N° 18 Sec. N° 36, "Cencosud S.A. c. Dakota S.A. s/Ordinario (causa n° 054284)"; JNCom. N° 22 Sec. N° 44, "Cencosud S.A. c. Rivoa S.R.L. (causa n° 050305)".

medida cautelar (Art. 684 bis del Código Procesal). (14)

d) Consideraciones finales

i) Si bien no se me escapa que el criterio jurisprudencial y doctrinario no es unívoco, considero que encuadrar a los contratos de shopping center dentro del de locación de cosas no refleja la realidad, pues sus cláusulas contemplan cuestiones que claramente exceden a ese contrato típico, nominado, pensado y estructurado para otra realidad.

Al menos según mi opinión, no cabe otra conclusión que se trata de un contrato atípico, que hace propios, en algunos aspectos, disposiciones del contrato de locación de cosas y locación de servicios. Por otro lado, tiene aspectos propios de un contrato de cooperación entre distintas empresas.

No basta que uno o algunos de los elementos de un contrato encajen en uno o más elementos de un contrato típico considerado como tal, sino que para ser típico, la regulación debe involucrar todo el contrato en su conjunto. Cuando la figura contractual a la que nos referimos no calza en ningún tipo contractual recogido por nuestro ordenamiento jurídico; cuando la relación jurídica que genera está compuesto por obligaciones combinadas, de tal manera que hay una cierta originalidad, y que el repertorio de contratos contenidos en el sistema legal se revela insuficiente para normarlo, es cuando debemos hablar de un contrato atípico.

Y si su análisis permite concluir que contiene matices de distintas figuras que presenta características -según la doctrina y la jurisprudencia- de un contrato de colaboración, de concesión, mixto o conexo, asociativo, de locación de cosas y de

(14) CNCom., Sala D, 07/11/2012, "Cencosud S.A. c. Faint Claire S.R.L. s/incidente de medidas cautelares (Expte. N° 26298/2012)"; CNCom., Sala F, 04/10/2012, "Cencosud S.A. c. Visión Express Argentina S.A. s/Medida Precautoria (Expte. N° 22051/12)"; CNCom, Sala F, 03/04/2011, "Cencosud S.A. c. López de Portieri Alicia s/Medida Precautoria (Expte. N° 005111/11)"; JNCom. N° 2 Sec. N° 4, 03/09/2013, "Cencosud S.A. c. Alsite S.R.L. s/Incidente de medidas cautelares (causa n° 100068)"; JNCom. N° 7 Sec. N° 14, 29/07/2013, "Cencosud S.A. c. Chocurei S.A. s/Incidente de medida cautelar (causa n° 094119)".

servicios (15), será entonces el fuero Comercial el que deba entender en el proceso.

Una decisión en contrario, no solo generaría incertidumbre en tanto no se compadecería con los precedentes de todas las Salas de la Excma. Cámara Comercial, sino que resultaría arbitraria e infundada en tanto se apartaría de la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

ii) Agrego que para que proceda la declaración de incompetencia ex officio, resulta necesario que de la exposición de los hechos en que se funde el litigio y de la naturaleza del contrato en que se basa, surja manifiesta la incompetencia del fuero elegido por la actora, tal como lo exige el artículo 4º del Código Procesal. La disparidad de criterios existentes evidencia que la incompetencia (planteada por uno u otro fuero) no es manifiesta, y en tal caso no procede tal declaración de oficio. (16) Máxime cuando no está en juego principio alguno de rango constitucional, puesto que la contienda de competencia aparece trabada entre jueces de la constitución, con idéntica jerarquía (art. 94, Const. Nac.), con lo que la distribución de la competencia entre ellos constituye una opción de leyes comunes en orden a la distribución del trabajo, sin que jueguen los motivos trascendentes que autorizarían diversa conclusión si se tratase de conflicto entre jurisdicción provincial o federal. (17)

(15) Conf. MARTORELL, ob. cit., p. 520 y ss.

(16) Conf. CNCiv, sala A, 28/07/70, LA LEY, 141-660, 25.418-s, citado por MORELLO y otros, obra citada, t. II-A, p. 63.

(17) CNCom., sala D, 28-5-79; LA LEY, 1980-D, 743, 35.621-S, citado por MORELLO y otros, obra citada, t. II-A, p. 65. PODETTI, Ramiro, Tratado de la Compe-

Si la lectura del instrumento que da sustento al reclamo evidencia que no se está ante un contrato típico de locación, sino que de su contenido resulta que lo trasciende; y que se está frente a un contrato distinto o atípico, carece de todo sustento y razón atendible que no entienda el fuero Comercial.

iii) Frente a la divergencia que existe en la jurisprudencia, la cuestión debe ser resuelta en el sentido de favorecer a aquella interpretación que ya sido entendida como no irrazonable o arbitraria por la Corte Suprema de Justicia de la Nación. En esta materia, pues, resulta consistente que los jueces conformen sus sentencias a las reglas elaboradas por la Corte en casos similares.

En lo demás, me remito a lo expuesto respecto al valor que tienen los fallos del Máximo Tribunal y la carencia de fundamentación que tienen los pronunciamientos que se apartan de los precedentes de la Corte sin proporcionar nuevos argumentos que justifiquen modificar la posición allí adoptada.

En síntesis, el contrato de shopping center exorbita a la figura típica de la locación por lo que el conocimiento de la causa compete al Fuero Comercial. Se han señalado sus características y citado diversos fallos, entre los que se incluye los dictados por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que despejan cualquier duda respecto de la competencia del Fuero Comercial. ♦

tencia, Buenos Aires, Ediar, ed. 1973, t. I, p. 171. CSJN, Fallos: 205:716.