

**PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**  
CENTRO JUDICIAL CAPITAL  
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2  
Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación



San Miguel de Tucumán, febrero de 2025.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“FIGUEROA SILVANA ANDREA Y OTROS c/ HEREDEROS DE GUZMAN JAVIER ANDRES Y OTROS s/ SUMARISIMO (RESIDUAL)”** (Expte. n° 4231/20 – Ingreso: 29/12/2020), y;

**CONSIDERANDO:**

**1. Antecedentes:** Que en fecha 29/12/2020, se presentaron los Sres. Silvana Andrea Figueroa, Hector Ramón Bavio Garbarino y Romina Paola Argañaraz -por intermedio de su apoderado, el letrado Ivan Federico Yorio- interponiendo demanda de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, por la suma de \$30.000.000, con más las acrecidas y daño punitivo -ley 24240- que se estimare prudente, y/o lo que en más o menos surgiere de las probanzas a realizarse en autos.

En esa exégesis señaló que, los suscriptos, de buena fe y en inferioridad de condiciones y sin ningún tipo de asesoramiento legal y/o capacidad y/o posibilidad de negociación contractual alguna, contrataron en las oficinas de la Inmobiliaria y/o Empresa Guzmán y Guzmán Empresa Constructora S.R.L. sitas en calle Monteagudo N° 231 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, con el Sr. Juan Andrés Guzmán, la compra y/o adquisición en cuotas, de tres inmuebles a construir (en pozo), sitos en los complejos habitaciones que se construye/yó sobre calle Félix de Olazabal altura 1850 de esta ciudad (llamado complejo Holmberg Holmberg II y

1850).

Alegó asimismo, que luego de celebradas las relaciones de consumo antes mencionadas, los actores empezaron a notar graves irregularidades e inconvenientes de distinta índole, en lo particular en lo referido la actualización de las cuotas mensuales a su cargo, habiéndose constatado que se liquidaron unilateralmente por el proveedor -los codemandados- de manera arbitraria, indebida y no ajustada a derecho, indexando el proveedor, el capital adeudado -originariamente convenido-, en claro y evidente incumplimiento con el espíritu de los respectivos convenios y ejerciendo un abuso de la posición dominante, desvirtuándose la naturaleza del acuerdo aludido.

Así entonces, en pos de garantizar los principios de economía y celeridad procesal y en fin el principio de seguridad jurídica -evitando el riesgo del dictado de sentencias contradictorias-, solicitó la acumulación de los presentes autos al proceso "VILLAZUR STELLA MARIS y OTROS -vs- HEREDEROS DE GUZMAN JUAN ANDRES y OTROS. S/ PAGO POR CONSIGNACIÓN", EXPTE. N°4614/18.

En ese orden de ideas, mencionó que, entre estos los juicios, se dan inequívocamente todos los requisitos dispuestos por el código de rito, para que proceda el Instituto de la acumulación de procesos, es de decir, en ambas causas existe una identidad de sujeto o parte demandada, una identidad de causa u/objeto y pretensión jurídica, al mismo tiempo que las relaciones jurídicas causales se tratan de contratos conexos -o sea, que las pretensiones formuladas habrían podido acumularse en la misma demanda-, y finalmente, exclama que ambos procesos tramitan por ante el mismo procedimiento (acción de consumo - proceso sumario conforme Ley 24240 y arts. ccdts del Código Procesal de rito) y se encuentran en la misma Instancia y estado procesal, sin haberse corrido aun traslado de la demanda en ninguno de ellos.

Señaló también, que la relación jurídica causal y/o la naturaleza de las

cuestiones involucradas -contrato de consumos referidos- es común a todos los actores de este proceso y a los del juicio más antiguo, pues, se tratan de contratos conexos celebrados en forma simultánea o sucesiva, que si bien son autónomos, se encuentran íntimamente vinculados entre sí en razón de que responden a una misma operación económica/comunidad de negocio, por lo que persiguen un objeto común; es decir que se tratan de una pluralidad de contratos autónomos, celebrados entre las mismas o distintas partes, constituyen un negocio jurídico único, y vinculados por una finalidad supra contractual.

En prueba de ello, puntualizó que, de la CLAUSULA I (VALORES DEL SISTEMA ELEGIDO PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA), CLASULA II, CLAUSULA III y ccdts, de los referidos contratos de consumo confeccionados en masa (con cláusulas idénticas predispuesta y no negociables), surge que, el negocio jurídico celebrado por todos los consumidores, se trata de un negocio jurídico único, en donde todos los clientes -hoy actores- se constituyen en Consorcistas y unen sus esfuerzos a través de aportes mensuales o periódicos, para lograr el objetivo final de construir/obtener paulatinamente la vivienda propia; de modo tal que las vicisitudes de uno de los contratos, relativas a la invalidez, resolución, rescisión o incumplimiento, tienen efectos propagatorios con relación al otro contrato que le resulta conexo para cada uno, razón por la que la acumulación aquí planteada, deviene en insoslayable para que ambos juicios sean resueltos por el mismo Juzgado, en un único proceso y mediante una única sentencia.

Finalmente, resaltó que ambos procesos se iniciaron de manera sucesiva y no simultanea -litisconsorcio activo- por cuanto los actores, de manera paulatina, incoaron las respectivas demandas a medida que se tornaba insostenible el conflicto con los demandados y se iban anoticiando del inicio de juicios al respecto y además por otros motivos diferentes de orden personal, familiar, económico -etc.-, citando jurisprudencia en respaldo de su pedido.

Mediante decreto de fecha 03/02/2025, se dispuso: "(...) *póngase a la vista de la Fiscalía Civil de la 1° Nominación los autos del rubro a fin de que dictamine respecto la acumulación*".

Habiendo emitido dictamen la Fiscalía Civil 1° Nominación, por proveído de fecha 17/02/2025, pasa la causa a despacho para resolver.

**2. Conexidad:** Entrando en el análisis de la cuestión traída a decisión, es pertinente señalar que, en sentido procesal, existe conexión cuando dos o más pretensiones tienen en común alguno de sus elementos objetivos: objeto o causa (conexión sustancial), comprendiendo no sólo las incidentales dentro del proceso sino también las anexas o estrechamente vinculadas con el proceso que primero ha tenido existencia. O bien, se encuentran vinculados por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas (conexión instrumental)." (Bourguignon – Peral, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado, Tomo I-B, pág. 1141). (cf. Cámara Civil en Familia y Sucesiones – Sala 1 - Nro. Sent: 429 - Fecha Sentencia 15/10/2021)".

Se debe diferenciar la conexidad sustancial de la instrumental, entendiendo que, en la "conexidad sustancial", lo que se protege es evitar el dictado de sentencias contradictorias o sea la conservación de la *perpetuatio jurisdictionis*. En cambio la "conexidad instrumental", obedece a razones de conveniencia, de tal modo que se facilita el trámite de la nueva relación procesal, en razón del conocimiento que tuvo el primer juez de todas las circunstancias que rodean el pleito. Se busca así, más que la proximidad del material probatorio que se solucionaría con la remisión del expediente *ad effectum videndi et probandi*, la persistencia de la unidad de criterio, en la solución de cuestiones evidentemente vinculadas. (Cámara 7° en lo Civil y Comercial de Córdoba, "Buitrago Ricardo Marcelino c/ Albornoz, María Julio y otros – Ordinario – Simulación – Fraude – Nulidad – Cuestión de Competencia" – Expte N° 1861957/36 (Auto n° 250 del

30.06.2011), (conf. *in rebus*: “Compañía Mega SA c/ EN- DTO 2067/08 y otro s/ proceso de conocimiento”, del 29/9/2014; “Empresa Alas Argentinas SRL c/ ENORSNA s/ daños y perjuicios”, del 29/8/2019; “UGOFE c/ EN -M Transporte-Secretaría de Gestión de Transporte s/ proceso de conocimiento”, del 9/9/2020; Queja N° 1, “PCP Prevención y Control de Pérdidas SA c/ EN -M Interior OP Y V y otro s/ contrato administrativo”, del 27/4/2023, entre otros).

En esa línea, la conexidad instrumental es aquella que surge de la conveniencia práctica de que sea el mismo órgano judicial competente para conocer en determinado proceso, el que en virtud de su contacto con el material fáctico y probatorio, también lo sea para conocer de las pretensiones, accesorias o no, de otro juicio, vinculadas con la materia controvertida en el primer proceso.

Ahora bien, los antecedentes del caso y la cuestión planteada han tenido un adecuado análisis por parte del señor Ministro Fiscal, cuya solución y fundamentos comparto, y transcribo en su parte pertinente *"(...) Del cotejo oficioso de la causa se desprende que existe conexidad entre ambos procesos en los siguientes aspectos: i) Identidad parcial de sujetos, ya que en ambos casos los demandados son el señor Juan Andrés Guzmán y el Fideicomiso para la Construcción de Dúplex; ii) Identidad de objeto y causa, dado que en ambos procesos se solicita la nulidad de contratos de compraventa de inmuebles argumentando que fueron celebrados sin el debido asesoramiento legal. En ninguna de las causas se ha dictado sentencia definitiva y, en cuanto a la competencia material, corresponde que la resolución de los dos conflictos sea abordada por el juez del fuero Civil y Comercial Común. En este sentido, la suscripta considera que existe conexidad de causas por lo que correspondería su acumulación"*.

En casos como el presente, el Máximo Tribunal local ha dicho que el desplazamiento de la competencia encuentra fundamento en la razón práctica de que “sea el órgano competente para conocer en un determinado proceso quien, en

razón de su contacto con el material fáctico jurídico y probatorio de aquél, también lo sea para entender en las pretensiones o peticiones -accesorias o no- vinculadas con la materia controvertida en dicho proceso. Vale decir, en este caso el objetivo de la acumulación se relaciona con el principio de economía procesal” (Cfr. Palacio Lino, Derecho Procesal Civil, T.II pág. 187) (CSJT; Sentencia N° 1340 de fecha 03/12/2015).

El criterio de conexidad instrumental es aplicable al sublite, por cuanto se invocan derechos que asistirían a legitimados activos en virtud de un negocio jurídico contractual similar celebrado con la demandada y que guardan estrecha vinculación entre sí, dado que con el aporte de todos los actores compradores o consorcistas, se afronta la financiación de la construcción de un mismo complejo habitacional; versan sobre un objeto litigioso común; y media en ambos casos identidad de parte demandada, lo que determina la conveniencia práctica de que un mismo magistrado intervenga en ambos litigios (arg. art. 102 inc. 14, CPCC); así como en los otros procesos a los que hace referencia y ofrece como prueba la parte actora, los que también tramitan por ante el mismo Juzgado que previno -Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación- habiéndose declarado la conexidad entre ellos -lo que se corrobora mediante consulta efectuada en el sistema informático-.

Así entonces, si bien no se dan cabalmente en la especie, los recaudos establecidos en el art. 261 CPCC, lo cierto es que la conexidad no sólo se produce cuando concurre la clásica triple identidad de sujeto, objeto y causa; sino cuando deriva de conexidad entre los procesos implicados, bastando que se encuentren vinculadas con la naturaleza de las cuestiones invocadas, evitando así llegar a resoluciones contradictorias, situación subsanable únicamente disponiendo el conocimiento de dichos juicios ante un mismo magistrado, atento la conveniencia de preservar la unidad intelectual de apreciación.

En definitiva, presentándose una conexión sustancial parcial, al existir identidad del sujeto pasivo -siendo la presente acción, interpuesta contra los herederos de Guzman Javier Andres, FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARA LA CONSTRUCCION DE DUPLEX (CUIT N° 30-71587310-5), y de GUZMAN y GUZMAN EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. (demandados en los autos N° 4614/18)-; como así también, existiendo conexidad instrumental; constituye argumento suficiente que justifica la acumulación de este litigio, con los autos caratulados: "VILLAZUR STELLA MARIS y OTROS -vs- HEREDEROS DE GUZMAN JUAN ANDRES y OTROS. S/ PAGO POR CONSIGNACIÓN", EXPTE. N° 4614/18 que se tramitan en por ante esta misma secretaría -Juzgado Civil y Comercial de la I° Nominación, perteneciente a la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial n° 2; resultando conveniente, acumular la presente causa a esta última -al resultar la causa primigénita-.

**4. Costas:** En cuanto a las costas, no corresponde su imposición toda vez que no se sustanció el planteo.

#### **RESUELVO:**

**I. DECLARAR** la conexidad de los estos autos, con los caratulados: "VILLAZUR STELLA MARIS y OTROS -vs- HEREDEROS DE GUZMAN JUAN ANDRES y OTROS. S/ PAGO POR CONSIGNACIÓN", EXPTE. N°4614/18, que tramitan por ante este Juzgado; conforme lo considerado.

**II. HAGASE SABER** a las partes, que los procesos tramitaran por separado y serán resueltos en una sola sentencia, conforme lo tratado (art. 266 *in fine* CPCC).

**III. NO SE IMPONEN COSTAS**, conforme lo considerado.

**IV. AGRÉGUESE** por secretaría, testimonio de la presente en los autos "VILLAZUR STELLA MARIS y OTROS -vs- HEREDEROS DE GUZMAN JUAN

ANDRES y OTROS. S/ PAGO POR CONSIGNACIÓN", EXPTE. N°4614/18.

**HAGASE SABER.** CIJ

**PEDRO ESTEBAN YANE MANA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA 1° NOMINACIÓN**

**OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

NRO.SENT: 462 - FECHA SENT: 18/03/2025

**FIRMADO DIGITALMENTE**

**Certificado Digital:**

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580, Fecha:18/03/2025;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial delPoder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>