

Expediente: 967/22

Carátula: **CONSTRUCTORA GAMA S.A C/ CENCOSUD S.A S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **01/04/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

27284762857 - **CONSTRUCTORA GAMA S.R.L., -ACTOR/A**

90000000000 - **CENCOSUD S.A, -DEMANDADO/A**

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 967/22



H102325432324

San Miguel de Tucumán, 31 de marzo de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“CONSTRUCTORA GAMA S.A c/ CENCOSUD S.A s/ CONTRATO ORDINARIO”** (Expte. n° 967/22 – Ingreso: 18/03/2022), y;

### **CONSIDERANDO**

Que vienen estos autos a despacho para resolver sobre la competencia de este Juzgado para entender en la presente causa.

En virtud de la naturaleza de la pretensión planteada, se dispuso correr vista a la Sra. Agente Fiscal para que se expidiera sobre la competencia de este Juzgado. Con fecha 26/02/2025, la Fiscalía Civil emitió dictamen en el que manifestó que el litigio versa sobre cuestiones relativas a contratos de naturaleza locativa y corresponde que el conocimiento de la causa sea atribuido al Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones.

Mediante proveído de fecha 07/03/2025 los autos son llamados a resolver.

Abordando el estudio de la cuestión propuesta, debo aclarar inicialmente que la competencia es un presupuesto procesal para la constitución regular del proceso. Asimismo reiterada jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido que para determinar la competencia en razón de la materia, ha de estarse a los hechos expuestos y alegados en sustento de la acción que se promueve en el escrito de demanda. (CSJT, sentencia N° 382 del 30/3/2022). En efecto, la competencia es la capacidad o aptitud que la ley le reconoce a un juez o tribunal para ejercer sus funciones con respecto a una determinada categoría de asuntos o durante una determinada etapa del proceso. Constituye uno de los requisitos extrínsecos subjetivos de admisibilidad de una pretensión (Lino Palacio, “Manual de Derecho Procesal Civil, T. 1, págs. 124 y 228).

Desde esta perspectiva, tengo presente que en el escrito de demanda se deduce acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual de las cláusulas referidas a las condiciones de rescisión y devolución de inmuebles dados en locación y usufructo. La demanda se sustenta en los contratos de locación firmados el día 12/08/2011 y 31/05/2012. Estos convenios tendrían por objeto dar en

locación a JUMBO RETAIL ARGENTINA S.A. (hoy CENCOSUD S.A.), un inmueble sito en Av. Ejército del Norte 2346 y Francisco de Aguirre, destinado a la apertura de un supermercado minorista y actividades conexas. En esa misma fecha, las partes habrían celebrado un contrato de usufructo oneroso, que tendría por objeto incluir una diferente parcela, dentro de la misma matrícula, siendo la duración del contrato de 120 días computados desde la fecha de celebración.

De lo expuesto concluyo que en el presente caso, la competencia corresponde al fuero de Documentos y Locaciones, dado que la actora demanda daños y perjuicios por incumplimiento de los contratos de locación de un inmueble de su propiedad respecto del cual también celebró un usufructo oneroso a favor de la accionada. La acción tiene como fundamento la responsabilidad civil derivada de un incumplimiento contractual, específicamente, la omisión de entregar el inmueble en las condiciones indicadas en el contrato y modalidad de rescisión. El contrato de locación constituye el eje central de la controversia, ya que de él emanan las obligaciones contractuales que la actora alega incumplidas. En este contexto, corresponde al fuero de Documentos y Locaciones resolver disputas contractuales relacionadas con locaciones, en virtud de su competencia exclusiva en la materia.

Asimismo, destaco que el fuero de Documentos y Locaciones tiene jurisdicción para conocer acciones relativas a los contratos de locación, incluidos los casos de incumplimiento de las condiciones pactadas, defectos en el inmueble o daños causados en el marco de la relación locativa.

En conclusión, aunque la demanda incluye un reclamo por daños, la acción se origina en un incumplimiento de contratos de locación relacionado con las obligaciones asumidas por el locatario. Por consiguiente, y conforme al artículo 71, inciso 1, de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), que asigna competencia al fuero de Documentos y Locaciones para entender en cuestiones de locaciones en general —exceptuando las de orden laboral—, corresponde que el presente juicio sea sustanciado ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones.

La jurisprudencia ha señalado que "*(...) se advierte la naturaleza eminentemente locativa del contrato que diera lugar a la presente acción (...) Y sea que se trate de locación de servicio o de obra, resulta competente el fuero de Documentos y Locaciones, desde que se torna aplicable en la especie, el inciso "1°" del art. 71 de la LOPJ, el cual dispone que este fuero entenderá en los casos de locaciones en general, con excepción de las de orden laboral*" (CSJT, Cuezco Bruno Fabricio vs. Musa Gabriel Zehid y Otro s/ Daños y Perjuicios. Expte: 674/21, Sent: 746 del 03/06/2024).

Cabe destacar que en los contratos de locación las partes no pactaron la prórroga de la competencia pero si lo hicieron en el Contrato de Usufructo (cláusula vigésimo primera). En tal sentido ambas partes acordaron que cualquier divergencia o conflicto derivado de dicho contrato será sometida a la jurisdicción de los Tribunales Civiles y Comerciales de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

Sin embargo, es sabido que la competencia en razón de la materia es improrrogable, restrictiva y de excepción y no puede ser ampliada o modificada por voluntad de los particulares, pues ello afectaría el orden público que es indisponible por las partes.

De esta forma, y coincidente con los fundamentos y conclusiones expuestos en el dictamen de la Sra. Fiscal Civil de fecha 07/03//2025 que comparto y hago propios y a los que remito corresponde declarar la incompetencia de este fuero para entender en la causa, debiendo ser remitida la misma al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

Por ello,

**RESUELVO**

**I. DECLARAR** la incompetencia de este Juzgado Civil y Comercial Común de la XI Nominación, para entender en la presente causa.

**II. REMITASE** el expediente a través de Mesa de Entradas Civil al Juzgado de Documentos y Locaciones que por turno corresponda, quien resulta competente a criterio de la proveyente.

**HAGASE SABER** <sup>SM</sup>

**DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS**

**JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 31/03/2025**

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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