

Expediente: 1752/25

Carátula: **SILVA JUAN EDUARDO C/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS S/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **01/04/2026 - 00:00**

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

20245535075 - SILVA, JUAN EDUARDO-ACTOR/A

90000000000 - REARTE, MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE-DEMANDADO/A

20202850252 - PARRA, ILSE LUCIANA-DEMANDADO/A

20202850252 - PARRA, Nicolás Juan-DEMANDADO/A

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 1752/25



H102326054396

### **Juzgado Civil y Comercial Común XII nominación**

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

1. Por recepcionados los autos.

2. No compartiendo el criterio de la distinguida colega Dra. María Florencia Gutiérrez, por cuanto si bien existe cierta similitud fáctica con la causa conexas a mi cargo ("ARRIETA JAVIER ANTONIO C/ REARTE MARCELA CRESCENCIA Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO", Expte. N° 5640/23"), entiendo que la causa jurídica no es idéntica (se requiere identidad de causa no similitud a los fines de la conexidad apuntada).

Debo recordar que el art. 261 CPCCT establece que, para que proceda la acumulación por conexidad, deben cumplirse los siguientes requisitos: a) las causas se encuentren en la misma instancia, b) correspondan por razón de la materia al mismo juez y c) puedan sustanciarse por los mismos trámites.

De la simple compulsas de estas causas debo señalar que los tres requisitos se encuentran claramente cumplidos, incluso tramitan por ante el mismo Juzgado.

Ahora bien, continúa diciendo el art. 261 CPCCT que la acumulación " sólo tendrá lugar: 1. Cuando la sentencia a dictar en un proceso produzca cosa juzgada en el otro u otros. En este supuesto, la acumulación procederá aunque los procesos tengan distintos trámites, debiendo el tribunal determinar el procedimiento a imprimir al juicio acumulado. 2. Cuando en virtud de idéntica causa jurídica una misma persona sea demandada separadamente por varios o demande a varios. 3. Cuando el actor entable por separado, contra una misma persona y ante un mismo tribunal, dos (2) o más acciones que haya podido acumular."

En este caso, las causas encajarían en el inciso 2, al decir que "en virtud de una idéntica causa jurídica una misma persona sea demandada separadamente por varios".

Debo señalar que aquí toma relevancia la palabra “idéntica”. La Real Academia Española define a idéntico en su primera acepción estableciendo que idéntico significa “que es igual que otro con que se compara”. (ver <https://dle.rae.es/id%C3%A9ntico>).

**En efecto, para que todos los procesos sean conexos, su causa jurídica debe ser igual. En otras palabras, deben ser originados por la misma causa y no una similar, que es lo que ocurre en este caso.**

Antes de avanzar considero necesario señalar que la Real Academia Española define a Similar como “que tiene semejanza o analogía con algo”. (ver <https://dle.rae.es/similar> ).

Dicho ello, del examen de los expedientes vinculados se advierte que ambas acciones promovidas tienen origen en boletos de compraventa celebrados en el marco del emprendimiento inmobiliario “Pedemonte Country Club”, desarrollado por los mismos demandados. En cada caso, los actores pretenden la resolución contractual e indemnización por daños y perjuicios.

Cabe destacar que las operaciones se encuentran además articuladas a través de un contrato de permuta celebrado entre los codemandados en fecha 17/08/2017, que habilitó la comercialización de los lotes por parte de uno de ellos. Las operaciones realizadas son las siguientes: a) **Javier Arrieta** adquirió el **Lote 19, Parcela 09**, mediante boleto de compraventa de fecha **07/01/2019** (cf. Expte. N.º 5640/23) y b) **Juan Eduardo Silva** adquirió los **Lotes 28 y 29, Parcela 04** mediante boleto de compraventa de fecha **27/09/2023**. **Resulta claro que la causa jurídica no es la misma, no es idéntica, sino similar o análoga, porque el vínculo de cada uno de los actores en los procesos referidos se origina por un negocio distinto uno del otro, pero que son parecidos por tratarse del mismo emprendimiento inmobiliario.**

En este marco, estimo necesario explicar la situación de las causas que se encuentran tramitando por ante este Juzgado conforme lo dispuso la Acordada CSJT 1472/23, en tanto el Juez que entendía anteriormente en una de ellas (Expte. N.º 2741/22 – Causa Nazur) estimó pertinente dividir el mismo por haberse presentado varios actores (siendo un litisconsorcio activo facultativo), continuar entendiendo en cada uno de ellos, y acumular los procesos por tratarse de causas similares (no idénticas), por la conveniencia práctica de tramitar los procesos que -como lo dije anteriormente- ya tramitaban por ese mismo juzgado y bajo una dirección común, con prueba coincidente y resolución armónica, a efectos de evitar pronunciamientos contradictorios y optimizar la actividad jurisdiccional del Juzgado que originariamente entendió. En este sentido, debo señalar que apliqué mismo criterio con las restantes causas que ingresaron al Juzgado por sorteo y no por la existencia de una conexidad sustancial.

Retomando, si bien existe similitud fáctica, la causa jurídica no es idéntica: **se trata de relaciones contractuales autónomas e individuales**. Por tanto, no corresponde considerar que existe conexidad sustancial.

Tampoco se advierte conexidad instrumental: si bien los negocios son similares, no se percibe cómo el resultado de un proceso podría influir en el otro, ni que la prueba producida en uno sea útil para el otro. La eventual conveniencia práctica de que intervenga un único juez no es suficiente.

De aceptarse ese criterio, cada conflicto surgido en un mismo emprendimiento inmobiliario (me permito recordar los casos judiciales de constructoras como Grandi Construcciones o de nombre similar, causas que tramitaron por ante distintos juzgados del fuero y con distintas resoluciones, ya que cada caso es distinto) debería tramitar ante un mismo magistrado, **lo que no sucede en la práctica en tanto esta situación afecta la garantía constitucional del Juez Natural**.

Bajo el mismo criterio que se pretende aplicar llevaría a que un mismo juez, por ejemplo, deba entender en todos aquellos casos donde se demande a una administradora de un plan de ahorro, con motivo del contrato de plan de ahorros, aunque se traten de contratos distintos.

**Debo recordar además que no nos encontramos ante un proceso colectivo.**

Por todo ello, considero que corresponde establecer la inexistencia de conexidad entre ambas causas, y por lo tanto la incompetencia de este Juzgado para intervenir en la presente causa, entendiendo que **el desplazamiento de competencia constituye una vía de excepción que debe ser merituada restrictivamente**, y por lo tanto la tramitación de la pretensión de daños y perjuicios promovida en este juicio a través de **una acción de consumo individual** debe permanecer en el Juzgado Civil y Comercial Común de la XV° Nominación, en el que recayó originariamente la presente causa.

En consecuencia, por todo lo expuesto, devuélvase los autos al mencionado Juzgado por intermedio de Mesa de Entradas para que la estimada colega, Dra. María Florencia Gutiérrez reasuma su competencia, o bien en caso de disentir, eleve los autos la Excma Cámara a los fines de dirimir la cuestión de competencia suscitada, sirviendo la presente de atenta nota de estilo y remisión. **HAGASE SABER. Fdo. DR. CAMILO E. APPAS - JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION.** EPN

**Actuación firmada en fecha 31/03/2026**

Certificado digital:  
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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