



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

HOVANESIAN, ESTEFANIA C/ FIDUCIARIA BUENOS AIRES
SA Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 64703
/2021 -J.91-

Buenos Aires, diciembre de 2022.-

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Las actuaciones fueron asignadas por el Centro de Informática Judicial de esta Cámara, en virtud de la conexidad automática hallada con los autos "Martín, Gonzalo Javier c/ Fiduciaria Buenos Aires s/ daños y perjuicios" (Expte. nro. 30167/2020), en los que medió intervención anterior de este Tribunal el [26 de diciembre de 2022.-](#)

II.- Establecido lo anterior, cabe señalar que la conexidad es la vinculación que existe entre dos o más procesos o pretensiones, derivada de la comunidad de uno o más de sus elementos, cuando además de ser común el elemento subjetivo lo son otro u otros más, lo que origina un desplazamiento de la competencia de modo de someter todas las cuestiones o procesos conexos -de tramitación simultánea o no- al conocimiento de un mismo órgano jurisdiccional (conf. Fassi, Santiago y Yañez, César "Código Procesal Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, pág. 166).-

De esta manera se consagra una excepción a las reglas generales en materia de competencia, en supuestos en que la materia litigiosa traída con posterioridad a la radicación de la causa originaria constituye una prolongación de la misma controversia, de suerte que sea menester someterla al Tribunal que previno, permitiendo la continuidad de criterio en la valoración de los hechos y derecho invocados, conforme al principio de *perpetuatio jurisdictionis*.-



Sentado lo expuesto, y como se dijo, las presentes actuaciones fueron asignadas por el Centro de Informática Judicial a esta Sala sin sorteo, por la anterior intervención en las actuaciones "Martín, Gonzalo Javier c/ Fiduciaria Buenos Aires s/ daños y perjuicios" (Expte. nro. 30167/2020).-

Ello así, de la compulsas de estos actuados se desprende que Estefanía Hovanesian promueve demanda contra Fiduciaria Buenos Aires S.A., Matías Franco Santoro y Francisco Santoro por los daños y perjuicios que dice haberle ocasionado el incumplimiento de las obligaciones originadas en contrato celebrado por la adquisición de la unidad funcional nro. 18, piso cuarto, del inmueble a construirse en la Av. Juan de Garay 2357/2359/2361, de esta ciudad.-

Por otro lado, de la lectura de los autos "Martín, Gonzalo Javier c/ Fiduciaria Buenos Aires s/ daños y perjuicios" (Expte. nro. 30167/2020) surge que Gonzalo Javier Martín también promueve demanda contra los mismos legitimados pasivos, con idéntica pretensión resarcitoria, pero respecto de la unidad funcional nro. 48, piso quinto, del inmueble a construirse en la Av. Chiclana 3963/67, de esta ciudad.-

En orden a lo expuesto, se advierte claramente que no existe identidad de objeto, sujetos ni causa entre ambos expedientes. Tan es así que las pretensiones perseguidas en ambas causas, respecto de distintos contratos, partes y unidades funcionales, difieren entre sí. Es más, ni siquiera coinciden los emprendimientos inmobiliarios: 1) Av. Juan de Garay 2357/2359/2361, de esta ciudad (Expte. nro. 64703/2021); y 2) Av. Chiclana 3963/67, de esta ciudad (Expte. nro. 30167/2020).-





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

En efecto, al no existir identidad de objeto, sujetos ni de causa, como tampoco la necesidad de mantener una unidad de criterio en la valoración de los hechos y/o del derecho invocado, ni peligro de decisiones contradictorias, como tampoco la conveniencia de que sea esta Sala quien intervenga también en relación a otro contrato suscripto por la demandada respecto de un inmueble distinto, no resulta de aplicación lo dispuesto por el Anexo n° 1 art. 4 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil.-

En este sentido se ha expedido el puntualmente el Tribunal de Superintendencia de esta Excma. Cámara en un fallo del corriente año, con motivo de un conflicto de competencia suscitado entre las Salas "J" y "C" respecto del mismo emprendimiento inmobiliario.-

Allí se dijo que *"...no se advierte en el caso a estudio la existencia de una vinculación que, a la luz de lo dispuesto por la referida norma, justifique la radicación de estos actuados ante la Sala que intervino en el expediente n° 30.489/2020. **Ello es así, pues si bien ambos procesos se dirigen contra la misma demandada, cada uno de ellos tiene su origen en diferentes contratos y se refieren a unidades funcionales distintas.** En este sentido, es dable destacar que de lo actuado en los procesos mencionados se desprende que tienen su fundamento en relaciones jurídicas independientes, lo que excluye el peligro en el dictado de pronunciamientos contradictorios como la necesidad de preservar una unidad de criterio en la valoración de los hechos y el derecho invocado"* (Conf. CNCiv. Res. de Presid. "Morales,



Fernando Luis y otros c/Fiduciaria Buenos Aires SA s/daños y perjuicios", del 19/12/22; íd "Tallis, Daniela y otros c/ Fiduciaria Buenos Aires S.A. s/ daños y perjuicios, del 16/2/2023).-

Se concluyó, así, que no obstante la amplitud de los términos del referido art. 4º, Anexo n° 1, del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, si -como ocurre en la especie- se trata de una vinculación meramente instrumental, corresponde mantener la asignación de la Sala sorteada conforme la regla general de asignación de causas en segunda instancia.-

En virtud de ello, **SE RESUELVE**: No admitir la radicación del presente expediente por ante esta Sala y, en consecuencia, remitir las actuaciones al Centro de Informática Judicial de esta Cámara a fin de que se practique el sorteo de la Sala que habrá de intervenir en autos.-

RICARDO LI ROSI

CARLOS A. CALVO COSTA

SEBASTIAN PICASSO

