

Villa Regina, 18 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "**ARRUZA, JUAN NORBERTO C/ ARRUZA MOREIRA, NADIA VANESA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" (Expte. N° VR-00426-C-2024); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante presentación de fecha 25/11/2024 18:34:19 comparece la Sra. NADIA VANESA ARRUZA MOREIRA, DNI 28.947.970 con el patrocinio letrado de los DRES. LORENA M. KOLTONSKI, NATALIA A. MONES, GRACIELA M. TEMPONE y del Dr. HERNAN E. MONES a los efectos de contestar demanda.

Asimismo refiere que: *“que tal como se desprende del contenido esta presentación, esta parte solicita se decrete la nulidad de la Escritura Número Catorce por el cual supuestamente se procedió a la venta del inmueble identificado como NC 06-1-B-561-11, ofreciéndose prueba a tales efectos. Que asimismo esta parte en el mismo momento de proceder a contestar la presente demanda ha presentado ante este Juzgado el trámite judicial de acción de nulidad, juicio impetrado contra el Sr. Juan Norberto Arruza”*.

Por lo que conforme lo expuesto solicita se proceda a suspender el trámite del presente proceso de desalojo, hasta tanto se resuelva la cuestión aquí planteada. Deja planteada la Excepción de Litispendencia dispuesta en el art. 347 Inc 4 del C.P.C y C, en virtud de la existencia de la triple identidad que se da entre ambos procesos (Desalojo - Acción de Nulidad), ello por considerar que se tiene identidad de sujetos, objeto y causa, ello a fines de evitar sentencias contradictorias.

Mediante providencia de fecha 3 de diciembre de 2024, se lo solicitado se corre traslado.

Que mediante presentación de fecha 18/12/2024 20:00:01 comparece el Sr. JUAN NORBERTO ARRUZA, con el patrocinio de la Dra. ARIANA ZULIANI, a los efectos de contestar el traslado conferido.

Al respecto solicitan la no suspensión de la acción de desalojo en virtud de la inexistencia de litispendencia en función de la improcedencia de la excepción de nulidad.

Mediante providencia de fecha 24 de febrero de 2025, atento el estado de autos pasan los mismos a resolver respecto de la suspensión del presente trámite.

CONSIDERANDO:

Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a la suspensión del presente trámite que realizara la parte demandada.

Que conforme relatara la accionada en fecha 27/11/2024 10:15:00 la hoy demandada interpone acción de nulidad, dando origen al expediente "ARRUZA MOREIRA, NADIA VANESA C/ ARRUZA, JUAN NORBERTO S/ ORDINARIO - ACCION AUTONOMA DE NULIDAD" (Expte. N° VR-00502-C-2024).

Estando pendiente para dar inicio a su tramitación el agotamiento de la instancia de mediación prejudicial obligatoria dispuesto por la Ley P N° 3847.

He de tener en cuenta lo resuelto por el Tribunal de Alzada mediante sentencia 16 de fecha 10/03/2014 en el marco del Expediente B-2RO-2-C5-13 caratulado "RUIZ ALICIA C/ NOVOA JORGE S/ DESALOJO (Sumarísimo)" en la cual se sostuvo que: *“Es evidente que del resultado de esa sentencia -y/o posteriores actuaciones- todo hace presumir que surgirá la conclusión en cuanto a si el contrato de locación atacado conserva sus efectos, o deviene privado de los mismos, si se declara la nulidad. Mal puede aquí -ante esa incertidumbre- avanzarse en un desalojo surgido del*

mismo contrato; ya que ello proyectaría acordarle un efecto hoy en discusión, a instancia del mismo pretensor. En otras palabras, allí se pretende privar de efectos a un contrato y aquí se pretenden hacer valer los remanidos efectos del mismo. No pueden coexistir ambas pretensiones, porque son claramente contradictorias y exponen al escándalo jurídico. No hay un defecto formal subsanable, porque la demanda "remite" a los hechos vertidos en el trámite de "nulidad" y las pretensiones en ese caso son claramente contradictorias. Tal como tácitamente indica la magistrada, a todo evento debiera aguardar la actora el resultado del juicio de nulidad que libremente ha impetrado y se encuentra avanzado; ya que de prosperar, obtendría por esa vía el resultado procesal que busca, que no es otro que la restitución del inmueble; siendo improponible que la misma magistrada se expida en estas circunstancias ante un planteo que - de conceder el desalojo- implica convalidar la juridicidad de un contrato, que la misma parte contradictoriamente pretende invalidar".

Asimismo, la jurisprudencia ha señalado: "la litispendencia en sentido propio también llamada litispendencia por identidad consiste, como su propia denominación lo anticipa, en la pendencia de otro proceso entre las mismas partes, en virtud de la misma causa y con fundamento en el mismo objeto; es decir acaece frente a la coexistencia de dos pretensiones de elementos idénticos. El fundamento de la institución en examen se encuentra esencialmente en la necesidad de evitar que una misma pretensión sea objeto de un doble juzgamiento, con el consiguiente desgaste jurisdiccional innecesario y la eventualidad de pronunciamientos contradictorios que tal circunstancia podría comportar. Así, la ratio de la defensa radica en la inadmisibilidad de tolerar un doble pronunciamiento sobre la misma causa, buscándose en definitiva que quien haya promovido la demanda con anterioridad obtenga sentencia en forma prioritaria, excluyéndose así el juicio promovido a posteriori del que esta pendiente.

Para que proceda esta excepción se requiere la existencia de una triple identidad, a saber: a) Identidad de sujetos, lo que implica que las acciones se hayan suscitado entre las mismas personas, en principio, con igual posición jurídica y calidad; b) Identidad de objeto, que refiere a la acción ejercitada en ambos procesos y la consecuente sentencia que se pretende y c) Identidad de causa, en el sentido de analogía entre el hecho que constituye el fundamento de sendas pretensiones. Si alguno de tales recaudos no apareciera configurado, la litispendencia en sentido propio no tendría andamiaje. (Lex Doctor: Id. del fallo: 98162690 - Fecha: 30/11/2005 - Tribunal: TRIBUNAL SUPERIOR - Fuero: CIVIL Y COMERCIAL - Tipo de proceso: Auto Interlocutorio - Caratula: BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/HUGO FRANCISO BERTA S/ORDINARIO - RECURSO DIRECTO -”.

Dicho todo esto, y conforme las constancias obrantes tanto en autos como en "ARRUZA MOREIRA, NADIA VANESA C/ ARRUZA, JUAN NORBERTO S/ ORDINARIO - ACCION AUTONOMA DE NULIDAD" (Expte. N° VR-00502-C-2024), y sin perjuicio de no existir identidad de proceso, adelanto que por la íntima vinculación entre los procesos que tramitan entre las mismas partes, respecto del mismo inmueble, prosperará la suspensión del presente trámite a la resolución definitiva de tal, conforme la jurisprudencia citada y a tenor de lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en 16/12/2025 en los autos antes referidos.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) Hacer lugar a lo solicitado por la parte demandada; por ende, suspender la tramitación de autos hasta tanto se dicte sentencia definitiva en causa caratulada "ARRUZA MOREIRA, NADIA VANESA C/ ARRUZA, JUAN NORBERTO S/ ORDINARIO - ACCION AUTONOMA DE

NULIDAD" (Expte. N° VR-00502-C-2024).

2) En cuanto a las costas y honorarios, se difiere su determinación dentro de las costas generales del proceso para el momento de dictado de la sentencia.

Regístrese y notifíquese.

mdw / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza