

San Carlos de Bariloche, 13 de mayo de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **DILEK S.A.S. C/ SOJO, JOSE TOMAS Y OTROS S/ DESALOJO BA-02133-C-2023**

Y CONSIDERANDO:

1) Que con fecha 10.10.23 Christian Frei, en su carácter de socio de Dilek S.A.S. promovió la presente acción de desalojo contra José Tomás Sojo y Juan Pablo Benítez, con motivo de la rescisión contractual por falta de pago respecto del local comercial anexo a la estación de servicios "Puma" ubicada en la rotonda del Ñireco.

Al contestar la demanda, Benítez transcribió la cláusula décima del contrato de locación en cuanto establecía la manifestación a cargo del locador de no permitir la instalación de otro competidor que venda café en todo el predio de la estación de servicio; es decir, se abstendrá de concesionar/ ceder/ alquilar el local principal de la estación de servicio a un competidor directo de el locador, excepto la operatoria de un Burger King.

En consonancia con tal estipulación contractual, intimó a la demandada DILEK S.A.S. al cese inmediato de la explotación comercial del local "Super 7" y le comunicó la suspensión del pago de los cánones locativos, hasta tanto la locadora se apegara a las previsiones del contrato de locación.

2) Que a partir de la compulsa del expediente radicado ante la Unidad Jurisdiccional nro. 1, se advierte que Benítez promovió acción de cumplimiento del contrato de locación comercial correspondiente al mismo local; a su vez, reclamó que se condene a la demandada -en aquellos autos Dilek S.A.S- a cesar de manera inmediata en la explotación que realiza con relación al local principal de la estación de servicios de una cafetería bajo la marca "Super 7", en flagrante violación a la obligación de no competencia asumida por esta en el contrato de locación que vincula a las partes; y el resarcimiento integral de los daños perjuicios irrogados por la firma demandada a mi representado, sus intereses y las costas del proceso.

3) En este estado de la causa corresponde ordenar la acumulación de los procesos frente a la posibilidad del dictado de sentencias contradictorias.

A) La acumulación de procesos es una institución que tiene su fundamento en la necesidad de optimizar la economía procesal y evitar el

escándalo jurídico que representa el dictado de sentencias contradictorias, en causas que poseen evidente conexidad respecto de las cuestiones debatidas; en cuyo caso la acumulación constituye el medio adecuado para asegurar la unicidad de la decisión, a los fines de un ajustado y eficaz servicio de justicia.- "La acumulación de procesos consiste en la reunión material de dos o más juicios que, en razón de tener por objeto pretensiones conexas, no pueden ser sustanciados separadamente sin riesgo de conducir al pronunciamiento de decisiones contradictorias e incluso de cumplimiento imposible por efecto de la cosa juzgada" (confr. Lino E. Palacio "Manual de Derecho Procesal Civil", Duodécima edición actualizada, págs. 188 y siguientes.).

B) Frente al vínculo comercial establecido entre las partes no caben dudas que la resolución de ambos expedientes judiciales se relaciona directamente con la interpretación de la cláusula décima del contrato de locación que establecía la competencia.

Así es que en el marco del desalojo el demandado interpuso como excepción de incumplimiento a su obligación de pago, la violación de la cláusula de no competencia. Y en forma concomitante, en otro proceso, el mismo Benitez reclama el cumplimiento del contrato de esa misma cláusula.

Con lo cual el riesgo de sentencias contradictorias surge palmario, porque en el hipotético caso que en estos autos se rechace la acción de desalojo por entender que efectivamente medió un incumplimiento del contrato que justificó el cese en el pago, podría darse que el Dr. Castro entienda lo contrario en el marco del juicio por daños y perjuicios.

En definitiva y a riesgo de resultar reiterativo, podrían darse interpretaciones diametralmente opuestas sobre una misma cláusula contractual.

C) Ahora bien, en este caso no se verifican exactamente los requisitos para la acumulación de expedientes, porque se trata de procesos que tramitan por diferentes vías procesales y que uno se encuentra más avanzado que otro, entiendo que razones de decoro y economía procesal ameritan el trámite conjunto ante la Unidad Jurisdiccional nro. 1 que previno en el proceso de mayor debate.

Por todo lo cual,

RESUELVO: I) Dejar sin efecto el llamado de autos. II) Firme la presente ordenar la remisión a la Unidad Jurisdiccional N° 1 para su radicación. III) Ordenar la devolución a la Unidad Jurisdiccional N° 1 de los autos "Benitez, Juan Pablo C/ Dilek S.A.S. y otro S/ Cumplimiento de contrato S/ Daños y perjuicios". IV) Notificar la presente conforme art. 120 del Código Procesal Civil y Comercial.

Santiago V. Moran
Juez