

CASO No 1
Conc. 295
mmelle
Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR de la MAGISTRATURA

CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA

DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN

CONCURSO N° 295/22

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DEL CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Demanda:

Comparecen, representados todos por el mismo apoderado, los Sres. Carlos Costa, Armando Fernández, Lucía García, Esteban Machado, Ernesto Loredó y Carla Muñiz expresando que en fecha 14-02-2016 constituyeron un Fideicomiso asumiendo el carácter de Fiduciarios y Beneficiarios, obligándose a realizar los aportes dinerarios necesarios para la adquisición del inmueble sito en calle San Martín 1322 de la ciudad de Tucumán y la construcción de una propiedad horizontal, a los fines de que se finalizada la obra se les adjudicara, respectivamente, las unidades funcionales denominadas 1 "A" y 1 "B" en el 1° piso; 2 "A" y 2 "B" en el 2° piso y 3 "A" y 3 "B" en el 3° piso. El fiduciario, encargado de adquirir el inmueble y construir el edificio fue MAQUI S.R.L. quien adquirió el dominio fiduciario del inmueble señalado y contrató a la constructora "Proyectos Norte S.R.L.". Tres años después, finalizada la obra, se entregaron las unidades en fecha 3-05-2019, designando la fiduciaria como administradora del consorcio a "Administraciones Centrales S.R.L."

Continúan relatando los actores que ya en el mes de noviembre de ese mismo año comenzaron a aparecer humedades y filtraciones en los departamentos, aduciendo que ello fue producto de defectos de construcción del edificio, circunstancia que les produjo todo tipo de inconvenientes en la vida familiar. Exponen que después de varios reclamos al Fiduciario, a la administradora y a la constructora, resolvieron hacer las reparaciones, por lo que tuvieron que pagar la suma de pesos un millón doscientos mil (\$1.200.000) al ingeniero Carlos Larrechea.

También destacaron que efectuaron una constatación notarial para determinar cuáles eran los daños que padecía el inmueble, los que relatan pormenorizadamente en su escrito de demanda. Imputaron responsabilidad por ello a la Fiduciaria y a la constructora, por haber entregado una cosa distinta a la comprometida, por los defectos de construcción existentes, por el empleo de materiales de pésima calidad en la edificación y por la falta de materiales empleados como ser los necesarios para la impermeabilización de pisos y azoteas. También le adjudicaron responsabilidad a la administradora del Consorcio por ser quien debía velar por el buen estado de mantenimiento de


CLAUDIA WAGNER
ABOGADA
FO 367 - T. III - EXP. 4352

1

las cosas de uso común del edificio. Por último, luego de fundar en derecho su demanda, solicitan el reintegro de la suma abonada por los arreglos más intereses, la suma de pesos dos millones (\$2.000.000) como daño moral y otra suma idéntica en concepto de daños punitivos.

Contestación de la demanda:

En su oportunidad, a fs. 270/274 contestó demanda "Proyectos Norte S.R.L.", que reconoció ser la constructora del edificio sito en calle San Martín 1322, y luego de una negativa de los hechos invocados por los actores en su demanda, destacó que si bien existieron daños en la propiedad de los reclamantes, ello se debió a que luego de tomar la posesión realizaron reformas en el inmueble (colocación de equipos de aire acondicionado en la azotea que dañaron la membrana que cubría la losa) y a la falta de mantenimiento, ya que el inmueble se entregó en perfecto estado y que no existió ningún incumplimiento de su parte. Continúan diciendo que en ningún caso tienen por qué responder por los trabajos que ha realizado un tercero con el que no revisten vínculo legal alguno.

A fs. 289/294 se presentó "Administraciones Centrales S.R.L.", negando tener cualquier tipo de responsabilidad por los hechos invocados por los actores, aduciendo que si algún tipo de perjuicio sufrieron en su inmueble se debió a defectos de construcción y que como simples administradores del consorcio resultan totalmente ajenos a la litis. Por lo demás, dijeron, los daños sufridos por la parte demandante, al tener su origen en defectos de construcción, son de causa precedente a la fecha de formación del consorcio.

También a fs. 302/315 contestó demanda MAQUI S.R.L, quien luego de negar los hechos invocados en ella, reconoció su condición de fiduciario del fideicomiso "San Martín 1322", aunque asegurando haber cumplido fielmente sus tareas como tal, ya que su rol no estaba ligado a la construcción del inmueble sino tan solo a garantizar el normal desarrollo del emprendimiento inmobiliario y a asegurar que los fondos a ser aportados por los fiduciantes sean utilizados a tal fin. Afirma además que no puede ser demandada en forma personal ya que, en su caso, solo deberían responder con los bienes fideicomitidos y no con los de su propio patrimonio, como también lo denota el contrato de fideicomiso

Pruebas:

Documental:

Los actores acompañan Contrato de Fideicomiso transcrito en la escritura pública de adquisición del dominio fiduciario del inmueble, acta de adjudicación de las unidades, acta notarial de constatación de los daños en la propiedad y recibo de pago al ingeniero Carlos Larrechea. También Carta Documento enviada a la administradora, a la fiduciaria y a la constructora, haciéndoles saber de los problemas en el inmueble.

La demandada MAQUI S.R.L acompañó el contrato con la constructora "Proyectos Norte S.R.L".

22



Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR de la MAGISTRATURA

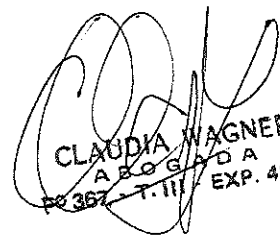
"Proyectos Norte S.R.L" acompañó las actas de entrega de las unidades, recibidas todas de conformidad por los actores.

"Administraciones Centrales S.R.L." acreditó su designación como administradora en fecha 01-06-2019.

Pericial del arquitecto Omar Lencina que dice que los daños constatados en el acta notarial (filtraciones, incorrecta impermeabilización de la terraza, incorrecta pendiente de caída del agua hacia el interior del departamento, haberse proyectado y ejecutado desagües pluviales insuficientes, humedades provocadas por filtraciones de agua debido al mal sellado de la unión de un caño de ventilación, existencia de fisuras en paredes, etc.), a su entender, pueden reconocer su origen en defectos de construcción y/o falla de los materiales.

Testimonial de Carlos Larrechea quien reconoce el recibo presentado por los actores y afirma haber realizado reparaciones en la azotea del edificio.

Alegan las Partes, se llama Autos, por lo que corresponde a Ud. dictar Sentencia.-



CLAUDIA WAGNER
ABOGADA
P. 367 - T. III / EXP. 4362