

Modelo de Escrito

Medidas cautelares en juicios de la propiedad horizontal. ALEGACION FALTA DE PORTERIA. Señor juez:.... , por mi propioderecho, en autos.... , c/.... s/Medidasprecautorias", con domicilio constituido en.... a V.S. digo: En uso de la facultad que me otorga la norma delart. 482 del CPCCN, vengo a calificar el mérito de la prueba. En laspresentaciones de Fs..... , sostuvimos haber sido engañados por la demandada enla compra del inmueble de la calle.... , en cuanto se efectuó la ventaaparentando la existencia de portería en el edificio, cuando en realidad no lahabía. En consecuencia de ello accionamos por vicios redhibitorios, evicción,dolo, nulidad de cláusula del Reglamento de Copropiedad, responsabilidad porincumplimiento, etc. Señalamos que al tiempo de comprar existía en el"portero eléctrico" una chapa con la inscripción"Portería", con conexión a la unidad.... del piso.... y que conposterioridad a la operación dicha chapa fue tapada por otra que dicesimplemente "piso.... ". Todo lo afirmado por nuestra parte ha sidoplenamente corroborado en la prueba rendida. La testigo.... (Fs.....) declara que a fines de.... de.... existía la leyenda "Portería" en el tablero eléctrico deledificio y que tocando el botón se comunicaba con el piso.... El arquitecto.... (Fs..... vta. y....)manifiesta en su testimonio que la chapa del portero eléctrico que decía"Portería" fue tapada con una chapa de bronce que dice "Piso...." y que presionando el botón comunica con dicho piso. A Fs..... depone el testigo arquitecto.... Dice que en un tiempo hubo sobre el tablerouna chapa con la inscripción "Portería", pero que luego se colocó unachapa sobrepuesta que dice "Piso.... ". El testigo.... declara a Fs..... que llamó en el lugar que indicaba portería en.... de.... y que un vecino le indicó que debía dirigirse al portero del edificiocontiguo. En diligencia de Fs..... vta.se constata por oficial de justicia que no hay indicación de"Portería" en el "portero eléctrico" y que hay conexión conel piso.... En nueva diligenciajudicial de Fs..... se constata en el"portero eléctrico" que debajo de la chapa que dice "Piso...." hay otra chapa que dice "Portería". La pericia del arquitectode Fs..... , no observada por las partes, establece: a) que el edificio es debuen nivel y está ubicado en zona de categoría; b) que tiene servicioscentrales que requieren atención de portero; c) que el ascensor de servicio llega hasta el piso.... no así elprincipal, que sólo llega al piso.... ; d) que en los "palieres"existe un dispositivo de intercomunicación con la unidad.... del piso.... ; e) que la no existencia devivienda en el edificio para el portero incrementa el peligro de robos ydificulta el control inmediato de desperfectos en el edificio; f) que lainexistencia de vivienda para el portero merma el valor venal de las unidades;g) que no existe en el edificio vestuario ni baño para el uso de un portero externo.De la prueba producida se deduce. sin hesitar, que la unidad.... del piso.... fue originariamente destinada a portería por laconstructora-vendedora.... , y que "hizo ver" la existencia de eseservicio hasta que hubo vendido las unidades. A Fs..... la demandada opone excepción deprescripción. Esta cuestión está precluida dado que la interesada no activó sutrámite en la etapa procesal oportuna. A todo evento sostengo que fue opuestaen tiempo impropio, el día.... , siendo que ya se había presentado en autosel.... del mismo año. Es de aplicaciónentonces la norma del art. 3962 del CCRA. Y, por último, cabe agregar que deningún modo pudo prescribirse la acción, ya que fue iniciada el.... y la compraventa se efectuó el.... Tener presente. SERA JUSTICIA.