

Modelo de Escrito

Medidas cautelares previas a Demanda por viciosredhibitorios, inmueble. MEDIDAD CAUTELARES. Señor Juez:.... y.... , con domicilio real en.... , de estaciudad, patrocinados por el Dr..... , constituyendo aquéllos como parte y éstecomo profesional, domicilio legal en.... , a V.S. dicen: Estamos en lospreliminares de la iniciación de acción contra los señores.... , con oficinasen esta ciudad en.... , con motivo de la compra de una unidad-vivienda, pornuestra parte, en ese edificio. Impelidos por el grave vicio redhibitorio areclamar y la inmediata disposición de la unidad.... que ocupa.... , por parte de ésta iniciamos este pedido de medidacautelar. 2. Según escritura.... , Fs.... y ss. del protocolo de la escribana.... adscripta al Registro de Contratos Públicos.... , de esta ciudad, con fecha...., adquirimos de.... , en una suma al contado pagada al momento de la escritura,sin previo boleto y con posesión ese mismo día, la unidad funcional.... ,pisos.... y.... del edificio de.... de esta ciudad, con espacio complementariode cochera; cumpliendo con el pago total del precio y encontrándose laescritura en inscripción. En la escritura se expresa nuestro conocimiento delReglamento de Copropiedad el edificio, lo que no se ajusta a la verdad, pues almismo sólo lo conocimos con posterioridad. Incluso, todo fue muy urgente, lacompra directa, y hasta el propio reglamento, en cuyo ejemplar con que ahoracontamos, aparece un sello de entrada en el Registro del.... mientras la escritura figura dada antes (?)o sea el.... , y de todas modos, recién el.... de ese mes y año aparece inscripto. Figura en la escritura de venta quela posesión se nos dio ese mismo día y que la vendedora quedó obligada porsaneamiento, y, legalmente, al no haber cláusula en contrario, por redhibición.Conforme al Reglamento de Copropiedad, que ahora conocemos, el edificiocarece de portería y de comodidades para la misma. Lo que es un hecho insólito,dada la jerarquía del inmueble, su extensión, importancia, ubicación, precioque se paga por las unidades, etc. Además no se corresponde con los datos quedan los vendedores, los cuales manifiestan que la portería es arriba de todo oque en este caso se habilitará lugar para ella, entrando sobre la parteizquierda del bien. De todas formas, con engaño directo o encubierto o aun ensituación de confianza, a nadie que vaya a adquirir una unidad en tal inmueble,podría siquiera ocurrírsele, que en ese edificio se carece o se ha suprimido launidad de portería o alojamiento del portero. Y en el hecho, no solamente esasí, sino que en este momento, la firma vendedora, está por enajenar la unidadque realmente viene a constituir funcionalmente la portería del edificio, únicaademás adecuada para ello, que es justamente la del piso.... , unidadnúmero.... , ocupada provisionalmente por.... , para hacer los ofrecimientos deventa de las unidades en el edificio. Como un dato aún más preciso, puederecordarse el siguiente: El edificio tiene "portero eléctrico". En lachapa exterior de anuncio de las unidades tiene también la indicación de"Portería": llamando en ese timbre, se recibe la respuesta,justamente, de la unidad.... delpiso.... , a que venimos haciendo referencia. O sea que, desde ya, estasisituación supone un engaño inicial para el pretensor de compra, quien desde elinstante en que llama desde afuera a "Portería" y es de inmediatoatendido en el requerimiento, presupone la existencia de esa dependencia común;sin que sea preciso ni exigible como no lo es entonces a nosotros la toma deotras precauciones para la cobertura de la posible negligencia del adquirente.¿A qué comprador que tocó el timbre en portería y recibió contestación sinaclaraciones de ningún tipo, se le puede exigir que constate si hay o noportería en el edificio? Por el contrario, ¿cómo ha de presumirse una posiblebuena fe de los vendedores, si ponen en el portero eléctrico"Portería" y atienden contra el llamado sin advertir que no hayportería? Hay de partida, dolo y engaño, con las consecuencias civiles openales que oportunamente se delimitarán, a través de las demandas respectivas.Pero, sigamos con los datos necesarios para esta medida cautelar. Nosotrostenemos, según el derecho sustancial, el derecho de requerir el saneamientomaterial, o sea, la incorporación de la portería que se carece; pero mientras tanto debemos evitar que se disponga de esa unidad, que ahora está en venta porparte de.... La ley objetiva nosreconoce esos derechos sustanciales, basándose los mismos en el pago total delprecio y la posesión, que se acredita con el título de propiedad aún noinscripto, que adjuntamos (doctr. arts. 2164 a 2181 CCRA, 2173/74, 2176 y notaal art. 2164, íd. Digesto L. 1, parágr. 8). 5. Desde el punto de vista formal,los arts. 195 y ss. del CPCCN, autorizan peticionar medidas cautelares, y existendiversas normas que, en el caso, pueden significar sustento suficiente, para lapresente petición; entre otras, las de los arts. 224, 230, Tanto o másdebe coexistir el derecho a la cautela, cuando uno de los pilares legales deaceptación de la vida comunal de la propiedad horizontal, es la exigencia delart. 2, inc. c), de la ley 512, conforme al cual, se considera "partecomún" por "indispensable a la seguridad" común, "el localpara alojamiento del portero y portería". O sea que la unidad del portero y la unidad de portería son indispensables en este género de dominio, y nadamenos que por razones de seguridad (tal el texto expreso de la ley). 6. Peroexisten también otras razones muy actuales merced a las cuales es posible determinar la nulidad de toda cláusula tácita o de adhesión para el caso de lahorizontalidad, cuando se incluye una renuncia directa o virtual por parte deladquirente. Por aplicación analógica no va a ser excusa suficiente el supuestoconocimiento del Reglamento de Copropiedad para un caso de falta mayúscula comola de la portería, en tanto el art. 14 de la ley 724 es norma análogaaclicable (doctrina art. 16 CCRA) y la cláusula de renuncia no ha sidoconcebida, ni expresa, ni separadamente, en el cuerpo de la escritura de compraconforme a la

cual la vendedora seguramente argumentará nuestro consentimiento al cercenamiento vital de que ha sido víctima el edificio a que se refiere esta demanda, por la falta total de portería y del alojamiento para la portería. 7. Los arts. 230 y 232 CPCCN, permiten obtener medida cautelar genérica que puede reducirse a la que el Juzgado fije, o medida de no innovar jurídica y materialmente, cuando: a) aparezca verosimilitud de derecho; b) haya peligro de innovación; c) no existan otros medios para impedirlo. Nosotros pensamos que existe forma de reunir los elementos necesarios para la obtención de la medida cautelar que V.S. reputa apta, en la medida en que se provean con y en habilitación de días y horas urgentemente ciertas medidas previas comprobatorias, tendientes a robustecer la procedencia de la cautela y acreditar los extremos de verosimilitud, peligro e inexcusabilidad a que hemos hecho alusión. 8. Solicitamos de V.S. se comisione al actuario o bien se haga diligencia por oficial de justicia para que, inaudita parte y con absoluta reserva se efectúe la comprobación de la leyenda de "Portería" en el portero eléctrico de este edificio y la comprobación de su conexión a la unidad...., piso...., y su atención desde allí. 9. Se tome declaración testimonial a primera audiencia a los siguientes testigos...., sobre los siguientes hechos: 1) generales de la ley; 2) existencia o no de portería en el edificio a que se refiere este juicio; 3) existencia de portero eléctrico, inscripciones en el mismo y desde dónde se responde; 4) conformación del edificio, importancia, ubicación, construcción, precio, antigüedad, servicios centrales y otros que lo requieran atención permanente y continuada de portería; 5) especificaciones de venta en las ofertas de....; 6) si está en venta la unidad.... del piso....; 7) qué dicen los vendedores sobre la portería del edificio. Datos de los testigos: 1-)...., de profesión...., domiciliado en....; 2-)...., de profesión...., domiciliado en....; 3-)...., de profesión...., domiciliado en.... Si luego de rendidas estas informaciones V. S. lo reputa necesario, se podría designar interventor-informante (arts. 224/226 CPCCN) a fin de que se completen los datos necesarios. Solamente que el ejercicio de esta función, al dar conocimiento de esta cautela a la contraria, podría originar la venta de la unidad cuya inmovilización provisional se persigue. 1. PETITORIO: Se nos tenga por parte, presentados y domiciliados; 2. Se dispongan las medidas informativas de reconocimiento reservado y declaraciones testimoniales, propuestas, etc.; En su hora se disponga medida de no innovar jurídica y materialmente; Se tenga presente todo lo demás expuesto y por agregado el testimonio de la compra venta (título una vez inscripto) y Reglamento de Copropiedad; 5. Oportunamente, la contraria cargará con las costas de esta medida cautelar. SERA JUSTICIA.