

Modelo de Escrito

Escrito que imprime trámite contradictorio. Señor Juez:.... y.... , por sus propios derechos, conforme a los datos que figuran en autos, constituyendo domicilio legal en el estudio del Dr. , bajo patrocinio de éste, que a su vez asimismo lo constituye en.... , en autos: «...y.... c/.... s/.... » (Expte....), a V.S. dicen: Establece el art. 207 del CPCCN, que obtenida medida cautelar debe deducirse la acción correspondiente dentro del plazo de 10 días, exigencia que cumplimos mediante esta presentación. 2. Determina el art. 6 inc. 4 del CPCCN, que el juez del proceso principal es el que debe entender en las medidas cautelares, razón por la cual la demanda la instaura ante V.S. que entiende en la medida cautelar. En este incidente de medida cautelar se encuentran descritas las principales circunstancias y agregada la principal documentación, que se refieren al presente caso, por lo cual formulo mi presentación en los presentes autos por razones de economía y celeridad procesal, a cuyos fines hago el pago de todas maneras, de la tasa de justicia correspondiente al estado y situación de los mismos, sin perjuicio de las integraciones que resultaren derigir en la medida que del nuevo proceso resulte. HECHOS: a).... resulta parte demandada, tanto en cuanto hace a la declaración que judicialmente se solicita en el sentido que la unidad.... del piso.... del edificio de.... de.... , debe ser aplicada a portería del edificio, como en cuanto a la responsabilidad de esa firma por vicios redhibitorios por la unidad adquirida por los suscriptos a que se refiere el punto 2 del escrito inicial de medida cautelar que se da por reproducido en el presente. b) Los hechos son tal cual se declaran en nuestro escrito inicial de pedido de medida cautelar, con el agregado que con posterioridad adicho escrito, los demandados han superpuesto una placa que dice «piso.... » en la plancha de metal del portero eléctrico que se encuentra al frente del edificio y debajo de la cual decía «Porterías». De manera que una vez consumado el engaño y vendida la unidad a los suscriptos, se reemplaza o se pretende reemplazar una de las importantes pruebas del accionar de los demandados y del derecho que nos asiste como adquirentes de buena fe de la unidad del edificio que tenemos individualizada en el escrito inicial de pedido de medida cautelar. c) También hemos expresado en ese escrito inicial, el deber de los demandados de responder por los vicios redhibitorios de la cosa vendida, y también el engaño y dolo de que hemos sido víctimas, como base de la responsabilidad sustancial de los vendedores de la unidad adquirida por nosotros, y a su vez propietarios de la unidad.... del piso.... que se pretende sustraer al deber de porterías y vender por separado, con el enriquecimiento indebido consiguiente de los demandados y con el perjuicio necesario para nosotros adquirentes, daño directamente resultante del enriquecimiento de la otra parte: sin causa legal para ello, y sin antecedente legitimador de tal actitud (pues la misma, incluso, repugna al sentido común). d) Asimismo damos por reiterada la acusación a todo evento, de nulidad de cualesquiera cláusulas que resultan en oposición a los derechos que aquí defendemos. Porque una norma convencional o reglamentaria de supresión ante los hechos dados, repugna a la buena fe contractual y a todas las disposiciones que hemos citado en el escrito inicial de la medida cautelar. e) Es muy ilustrativo que el edificio tiene desde luego servicios eléctricos centrales, provisión de agua, bombas, tableros e instrumentación de comandos eléctricos, de las bombas, etc., de suyo peligrosos y que no podríamos regularmente -mucho menos en un edificio de esa categoría- quedar sujetos al manipuleo solamente esporádico de un portero «de afuera» (como ocurre ahora), sin originar una situación de peligro constante para el edificio, para los edificios linderos, para los respectivos moradores y para los dueños de unidades que habitan, tal sería el caso de nosotros. Piénsese solamente para muestra basta un botón - en lo que podríamos pasar, simplemente, en problemas que se presentaran en la caldera que opera para el sistema de calefacción por losa radiante, y en las consecuencias para los moradores del edificio y de los edificios linderos, si se produce cualquier grado de explosión en la misma. Esto es realmente grave y preocupante. Urgente, casi inconcebible que se haya llegado a la situación respectiva y que pueda estar pendiente la espada de Damocles sobre todos nosotros, por un mero deseo desmedido de lucro por parte de los propietarios-constructores-vendedores que resultan demandados en el presente juicio y que han creado con un accionar irregular este estado de cosas. Ponemos a V.S. en conocimiento del hecho. f) Queremos también agregar que contemporáneamente a la tramitación de la medida cautelar los demandados han seguido atendiendo a candidatos de compra de unidades con la sistemática táctica de simulación acerca de la existencia de una portería y con el similar trato de engaño a los distintos intereses, sobre la verdadera situación de inexistencia de porterías en el edificio. Esto se comprobará debidamente, aunque ya asoma a través de las declaraciones testimoniales prestadas en el trámite previo a la medida cautelar decretada. g) Consideramos que lo expuesto en nuestro escrito rotulado «Formulan manifestaciones» resulta también de suma importancia como parte que entendemos de la presente demanda, porque del mismo emerge con la mayor claridad que sustancialmente existe un deber de los demandados de responder por redhibición y también de afectar a porterías la unidad.... del piso.... de que venimos hablando; a menos que se dé otra solución que signifique la existencia de porterías en el edificio, sin desmedro de las unidades que forman parte del mismo, entre ellas, la nuestra. h) En cuanto a los hechos, en reafirmación de cuanto venimos expresando, damos por reproducidos y como formando parte de esta demanda los caps. 2 y 3 del escrito inicial solicitando la

medida cautelar. 5. DERECHO: Tenemos citadas las circunstancias de Derecho y las normas sustanciales de nuestro Derecho que asientan nuestras pretensiones, a través de lo explicado en los capítulos 4, 5 y 6 del escrito inicial de medida cautelar, todo lo cual damos por reproducido «brevitatis causa» a los efectos de la presente acción. Conforme a los arts. 2089 y ss. y 2164 y ss., en ambos casos, del CCRA, el vendedor de una cosa -en nuestro caso, de la unidad que le hemos adquirido según ha quedado referido- responde ante el adquirente, de la evicción y de la redhibición. En nuestro caso, la falta de portería aparecerá como un vicio redhibitorio pero la deficiencia respecto del sistema de la horizontalidad, al restar valor intrínseco total al título, importa asimismo un incumplimiento que es exigible a través de la acción por evicción. En consecuencia también procede esta acción en el carácter de evicción/redhibición, ya que la demandada es asimismo la vendedora que nos ha entregado una unidad que carece tanto en el hecho como en el título, de las condiciones y calidades tenidas en vista al comprar, en tal grado que llegan a desnaturalizar. Pensamos que conforme al art. 2173 y conc. CCRA, los vendedores deben sanear lo vendido, aplicando, como corresponde, a portería o vivienda de encargo permanente del edificio, la unidad.... del piso.... de que venimos hablando. 6. MEDIDAS CAUTELARES COMPLEMENTARIAS: a) Cuando se inició este juicio en la chapa de la calle del portero eléctrico donde estaba el timbre decía «Portería» y apretando dicho timbre se contestaba a quien llamara, desde el piso...., o sea, que esto comprobaba que la portería estaba en el piso.... Con posterioridad al ir vendiendo las unidades los demandados taparon esa chapa con otra que dice «Piso....» y esto surge de las declaraciones de los testigos que ya han depuesto en estos autos en la medida cautelar. Con esa modificación indudablemente intencionada, los demandados han buscado hacer desaparecer los rastros de su maniobra por la cual el edificio aparentaba tener «Portería» cuando en realidad no la tenía. En este momento, si se saca provisoriamente la chapa del piso.... aparece la leyenda de «Portería», pero así - como ya los demandados hicieron un cambio cuyo objeto doloso resulta evidente, al tener conocimiento de la presente demanda, seguramente harán borrar o desaparecer la leyenda existente debajo de la chapa que agregaron y que dice «Piso....»; la conducta ya habida, nos permite suponer sin que se nos pueda tildar de ocurrentes, de que la próxima «tarea» de los accionados, será hacer desaparecer la subyacente chapa de portería del portero eléctrico. Por cuya razón solicitamos de V.S. como medida cautelar complementaria previa al traslado de la demanda y ofrecimiento a nuestra costa oficial cerrajero para ello, se comisione al Oficial de Justicia correspondiente para que haciendo uso de la fuerza pública con facultad de allanar domicilio, se proceda al retiro y reintegro a su lugar de la chapa mencionada y se haga constar en acta o informe que se eleva a V.S. qué decía debajo de dicha chapa de «Piso....». Teniendo en cuenta que el ocultamiento de pruebas conlleva responsabilidad criminal, el acto a cumplirse será incluso preventivo de una acción de desaparición de pruebas y permitirá acreditar en ese caso ante la Justicia competente, cualquier irregularidad. b) En el edificio estamos todos sus moradores y también los vecinos sujetos a un peligro constante ya que la falta de una vigilancia continuada sobre los elementos eléctricos, caldera, etc., puede originar accidentes y de ocurrir puede importar demoras de carácter fatal. Por tal motivo y también como medida cautelar complementaria solicitamos la designación de oficio de perito ingeniero electricista a fin de que el mismo perite sobre dicha circunstancia y en su caso aconseje las medidas cautelares a adoptar, como por ejemplo, las mínimas de seguridad, etc., que V.S. llegado el caso podrá disponer con amplitud de criterio, teniendo en cuenta la situación de peligro denunciada, que existe con evidencias y a todas luces (arts. 204 y 232/33 CPCCN). 7. PRUEBA: Para el caso de que se asigne a la presente acción el carácter de proceso sumario o sumarísimo, dejo ofrecida la siguiente prueba: I.- instrumental: Toda la agregada en el incidente de medida cautelar, con el escrito inicial y siguientes, y la del presente escrito. Será sometida a reconocimiento de firmas y contenidos por la contraria y para el caso de negativa de cualquier orden queda ofrecida desde ya la prueba pericial respectiva, v. gr., la caligráfica. II.- Confesional: Se citará al representante legal de la demandada a absolver posiciones a cuyo fin en la contestación deberá ser individualizado con su domicilio real. III.- Testigos: Quedan propuestos los que han declarado en la medida cautelar cuyos datos constan en autos y además:.... (nombres, profesiones y domicilios). IV.- Actuación en la cautela: Quedan ofrecidos como prueba todos los procedimientos realizados en el curso del trámite de la medida cautelar con que se inició la presente actuación. Expresamente, entre estos procedimientos, el informe de dominio y el de Oficial de Justicia. V.- Reconocimiento judicial: Se solicita de V. S. se constituya en el bien objeto del juicio y se haga inspección ocular directa de las circunstancias que nuestra parte aporta en abono de la presente demanda. VI.- Actuaciones de las cautelas complementarias: Se ofrecen también como prueba las actuaciones que correspondan a los trámites de las cautelas complementarias solicitadas en el cap. 6 (puntos a y b) del presente escrito. VII.- Oficio al Registro de la Propiedad: Para que se informe sobre los dominios de la unidad de los suscriptos y de la unidad cuestionada y las fechas de inscripción y entrada en ese Registro, del Reglamento de Copropiedad y de la escritura de la compra efectuada por los suscriptos en este edificio. VIII.- Perito arquitecto: Se designe perito arquitecto a fin de que el mismo informe: a) detalles, servicios y categoría del edificio de que hablamos; b) peligros e inconvenientes derivados de la falta de portería en el mismo; c) usualidad y razonabilidad de la privación del servicio permanente de portería y del espacio en el edificio destinado al portero; d) Todo otro dato útil para este juicio. El perito deberá evaluar la situación y condición del inmueble global a que se refiere este juicio,

los servicios centrales y complementarios con que cuenta, las necesidades propias de esos servicios, de las calderas; las razones de higiene y seguridad común del edificio, de las unidades y de los vecinos, e informar con la mayor precisión posible sobre las consecuencias directas e indirectas, mediatas e inmediatas de la falta de una portería permanente o servicio regular y permanente de encargado, de lugar de alojamiento para el mismo, y de lugar de uso central para la ubicación de muebles, útiles, maquinarias, enseres, etc., que usualmente deben ser utilizados dentro de los consorcios para el mantenimiento del edificio, sus servicios y las labores usuales genéricas y cotidianas, v. gr., atención de reclamos de urgencia de los moradores de las unidades, limpiezas a deshora con motivo de accidentes o cuestiones extraordinarias pero posibles, etc. 8. Reserva: Es evidente que la carencia por la cual se reclama en autos, origina perjuicio que se extienden desde la misma compra de la unidad hasta el momento en que cesen las irregularidades habidas. Ese daño comprende el material directo e indirecto y también el moral, que desde ya dejamos dicho que aqueja a todo nuestro grupo familiar. Hacemos entonces expresa reserva de las acciones por indemnización de daños y perjuicios que se seguirán contra los demandados en el momento adecuado. 9. PETITORIO: I) Tenernos por partes, por presentados, por constituido el domicilio legal indicado y por impreso el trámite contradictorio de demanda en los términos expuestos; II) Tener presente a los fines de cumplimentado lo establecido por el art. 207 CPCCN; III) Tener presente y por reproducidos los términos a que este escrito se refiere, ofrecida la prueba instrumental y agregada la misma y ofrecida además prueba; IV) Tener presente la reserva formulada y expuesta; V) Decretar inaudita parte y previamente las medidas cautelares complementarias de los caps. a), b), núm. 6; VI) Tener por oblado el impuesto de justicia relativo a la introducción del carácter contradictorio presente; VII) En su hora hacer lugar a la acción declarando la responsabilidad de los demandados y la afectación de la unidad.... del piso.... a la función de portería del edificio a que se refiere esta acción, con costas. SERA JUSTICIA.