

Expediente: 3518/98

Carátula: **ACHES CESAR LUIS C/ FALIVENE CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **19/08/2023 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20119103089 - FALIVENE CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO-UNIFICAN PER

27140255365 - MAZA, CARLOS FRANCISCO-ACTOR/A

27140255365 - SANCHEZ, CLAUDIO OMAR-ACTOR/A

27140255365 - ZELARAYAN, MARIA ROSA-ACTOR/A

27140255365 - ZELARAYAN, SARA RAMONA-ACTOR/A

90000000000 - GONZALEZ, MARIA JULIETA-POR DERECHO PROPIO

27140255365 - ACUÑA, RICARDO-ACTOR/A

27140255365 - ACHES, CESAR LUIS-ACTOR/A

27140255365 - DOMINGUEZ, JUAN MANUEL-ACTOR/A

27140255365 - ZURITA, MARIA ESTHER-ACTOR/A

90000000000 - C.A.C. SOCIEDAD ANONIMA, -DEMANDADO-UNIFICAN PER

27140255365 - CORDOBA, CLARA DE LOS ANGELES-APODERADO/A DE LOS HEREDEROS/AS

27140255365 - DOMINGUEZ, CECILIA DAMARIS-APODERADO/A DE LOS HEREDEROS/AS

27140255365 - DOMINGUEZ, VALERIA ESTHER-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27140255365 - DOMINGUEZ, JUAN GABRIEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27140255365 - DOMINGUEZ, ROMINA ALEJANDRA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27140255365 - LEIVA, ROSARIO CARMEN-ACTOR/A

27140255365 - SORIA, ROSALIA DEL VALLE-ACTOR/A

27140255365 - FUENTES, WALTER ALBERTO-ACTOR/A

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 3518/98



H102024562240

**JUICIO: ACHES CESAR LUIS c/ FALIVENE CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ Z-CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 3518/98**

San Miguel de Tucumán, 18 de agosto de 2023.

**Y VISTO:** Para dictar sentencia en esta causa

### ANTECEDENTES:

El 10/11/1998 (fs. 7/28) la letrada María del Carmen Domínguez, en carácter de apoderada de César Luis Aches, Ricardo Acuña, Juan Manuel Domínguez, Walter Alberto Fuentes, Carlos Francisco Maza, Claudio Omar Sánchez, Rosalía del Valle Soria, María Rosa Zelarayán, Sara Ramona Zelarayán, María Esther Zurita y Norma del Valle Sánchez, inicia juicio por incumplimiento de contrato, restitución de lo pagado y daños y perjuicios en contra de Falivene Constructora SRL, continuadora de la empresa CAC SA-JC Falivene UTE.

Relata que en el anhelo de conseguir una vivienda propia los actores adhirieron en 1990 a un plan de viviendas de la Cooperativa de la Educación Nacional para Empleados y Obreros Ltda. presidida entonces por Oscar Gabriel Payeras (hoy fallecido). Afirma que para acceder a dicha Cooperativa

adquirieron el terreno donde se construirían las viviendas, haciéndoseles entrega de recibos particulares, firmados y sellados por Payeras como presidente y por el secretario o tesorero de la cooperativa.

Añade que a principios de 1991 firmaron las solicitudes de inscripción para la empresa constructora Building Trade SA, quien se comprometía a la construcción de las viviendas de conformidad a las memorias descriptivas entregadas. El precio de las mismas se estipuló en 1.738.000 Australes, o bien, un plan de facilidades de 120 cuotas mensuales. Indica que al cabo de unos meses esta empresa desapareció y, con ella, el dinero de los actores, ya que todo lo que éstos habían abonado a través de depósitos primero en el Banco BUCI y luego a la Cooperativa, se tomó en pago de carpetas técnicas que les fueron entregadas con posterioridad.

Describe que, en esta situación y tratando de continuar con la construcción de las viviendas, se firmó un convenio entre la cooperativa y la empresa constructora CASSA- FALIVENE UTE, para la ejecución de 69 viviendas con un valor de USD 18.000 o USD 22.000 según fueran de dos o tres dormitorios, respectivamente, y le otorgaron a los actores una nueva memoria descriptiva firmada por los titulares de la empresa constructora Ing. Carlos A. Courel e Ing. Juan Carlos Falivene, y las autoridades de la Cooperativa Oscar Gabriel Payeras y Rodolfo Francisco Ruiz, presidente y secretario respectivamente.

Expone que en mayo de 1992 los accionantes suscribieron un contrato de adhesión al convenio de locación de obra celebrado entre la empresa y la cooperativa, pero en la cláusula tercera se les comunicó que intervendría también el "Sindicato de Cuidadores, Vareadores, Jockeys y Herreros de Turf". Describen que en ese contrato el precio de las viviendas se fijaba en \$27.814,42 con financiamiento del BHN (Banco Hipotecario Nacional) en un 72% del precio indicado y un aporte no financiable equivalente al 28% restante que debía ser abonado en cuotas a la empresa CACSA-FALIVENE UTE.

Señala que a partir de esa fecha los actores abonaron las cuotas pactadas indistintamente a la empresa constructora o en el Banco Galicia en la cuenta N° 5500050-5-089-6 a nombre de la empresa CACSA-FALIVENE UTE o al Sindicato del Turf, que continuaba presidido por las mismas autoridades de la Cooperativa de la Vivienda, operándose un cambio sólo nominal, pero continuando como responsables las mismas personas originarias. Aduce que nuevamente se les entregó a los actores una memoria descriptiva, en la que características detalladas no variaban sustancialmente.

Manifiesta que entre 1993 y 1994 los actores tuvieron que firmar nuevo contrato en el que se elevaba el precio de las viviendas a \$30.609,22, financiando el BHN la sumas de \$19.809,20 (cláusula cuarta); y donde constaba que la entrega de las mismas se fijaba una vez cumplido el aporte de \$10.800 a la empresa constructora.

Agrega que en 1994 se les hizo firmar un nuevo contrato, entre Payeras como representante del Sindicato del Turf- en virtud de poder conferido por él mismo-, la demandada y los actores, al sólo efecto de reconocer los intereses adeudados a la fecha de ese contrato. Postula que dichos intereses resultaban excesivos para los ingresos de los accionantes, por lo que se vieron obligados a suscribir por lo menos seis documentos para cubrirlos. Indica que de la cláusula cuarta del convenio de adhesión de diciembre de 1994 emana que dichos intereses resultan leoninos y contradicen lo dispuesto por la Ley 23.928. Especifica que se determinó que eran "superior en un 50% al emitido por el BHN, como interés punitivo por cada día de mora y en forma acumulativa hasta cancelar la obligación a abonarse a favor de la empresa contratista conjuntamente con el capital adeudado". Agrega que ese mismo contrato, establece en la cláusula quinta inciso 3 que los

pagos efectuados serían tomados a cuenta del aporte no financiable por el BHN.

Señala que en diciembre de 1994 la empresa CACSA-FALIVENE UTE les otorgó a los actores libre deuda por la cancelación del importe pactado en la cláusula cuarta de \$10.800 y les hizo entrega de las viviendas, otorgándoles el acta de habilitación y posesión varios meses después.

Argumenta que los demandados incurrieron en incumplimiento contractual en tanto: a) no entregaron las casas que prometieron; y b) nunca imputaron el precio que les cobraron a cuenta del precio definitivo de las viviendas.

Refiere que lo primero se encuentra demostrado en la pericia técnica llevada a cabo en el juicio "Urday, Víctor Daniel y otros c/ Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda. s/ Medida preparatoria" que tramitó en el Juzgado Civil y Comercial Común de la 1° Nom. y luego, por la incorporación del BHN, fue al Juzgado Federal N°2. Entre otras cuestiones, destaca que la misma concluye que los terrenos presentan contrapendiente pronunciada hacia el fondo de las viviendas y no hacia la calle; que esto produce filtraciones en el suelo y el colmatamiento de los desagües pluviales; las viviendas presentan tejas sueltas; caños de ventilación de los calefactores mal instalados (explotaron casi todos); fisuras en revoques; humedad en placares; distinta calidad de cañerías, calefactores, cocina, muebles, instalaciones eléctricas, sanitarias, pisos, etc. a las indicadas en las memorias descriptivas; no se hizo el cordón cuneta. Añade que la pericia concluye que la mala calidad de toda la construcción ha hecho que muchas de las viviendas de los actores sean inhabitables o que los mismos hayan tenido que invertir grandes sumas para poder hacerlo.

En cuanto al precio, describe que luego de las sucesivas intimaciones efectuadas por el BHN de desalojo, rescisión de contratos, etc, los actores firmaron las escrituras de compra e hipoteca a favor del BHN por el precio total de \$17.600, lo que no contempla ni el valor del terreno, ni los \$10.800 pagados a la demandada, ni las sumas percibidas por ésta para otorgarles la vivienda, ni el verdadero valor de las mismas, que atento a su estado y pese a los esfuerzos de los propietarios, estiman en \$14.000 incluido el terreno.

En orden a fundar el resarcimiento solicitado, indica que a partir del momento en que los actores ocuparon las viviendas, notaron que las condiciones de habitabilidad diferían mucho de las pactadas, siendo defectuosa la mano de obra, faltando terminar detalles de importancia, presentando deficiencias funcionales y vicios, entre otras cosas. Alega que los accionantes remitieron cartas documento a la constructora, obteniendo como respuesta soluciones tan precarias que, a los pocos días, las fallas se presentaban de nuevo. Señala que así, los actores advirtieron que el valor asignado a las viviendas, no condice con las obras y calidad de materiales empleados.

Añade que, al concurrir al BHN a abonar el saldo de \$19.800 según lo pactado en los contratos, se comunicó a los actores que la deuda era de \$35.516,78 de contado o una financiación a 20 años de \$341,33 más los gastos administrativos de \$644,63. Expone que, en esa oportunidad, se les informó que el banco financiaba el 80% del valor de las viviendas, correspondiendo a la entidad intermedia-Sindicato del Turf- cobrar el 20% restante; y que el banco desconocía los contratos que los accionantes podían haber celebrado con la intermediaria y la empresa constructora.

Describe que, ante ello, los actores acudieron al IPACyM solicitando auditoría para investigar el desenvolvimiento del Sindicato del Turf; y al Registro de la Propiedad Inmobiliaria donde se anoticiaron que sobre una de las propiedades regía una hipoteca a favor del banco desde el 10/11/1992, que había sido constituida sin conocimiento ni consentimiento de los propietarios de los terrenos adquiridos para construir la vivienda. Añade que, en esa oportunidad, los accionantes se enteraron también de los préstamos pecuniarios otorgados por el BHN al Sindicato del Turf el 20/11/1992 por \$859.157,27; el 13/01/1995 por \$147.471,32; y el 06/04/1995 por \$372.633,80,

totalizando \$1.400.000, monto que coincide con el importe que el banco les reclamaba por las casas concluidas y entregadas.

Explica que, ante esta situación, los actores solicitaron al banco el 22/06/1995 información sobre las irregularidades y, ante el silencio de la entidad, el 25/10/1995 pidieron informe detallado de los préstamos realizados a la entidad intermedia, las condiciones bajo las que se efectuaron y la exhibición de la documentación correspondiente. Aduce que recibieron como respuesta una serie de intimaciones a firmar contratos que no reconocían los pagos efectuados y que fijaban un valor a las viviendas totalmente alejado de la realidad.

Continúa manifestando que el banco continuó ejerciendo presión, presentándose en las viviendas, aún en días inhábiles, para verificar qué casas estaban ocupadas y el estado en el que se encontraban.

Postula que todas estas circunstancias dan cuenta del daño moral experimentado por los actores, que por proceder de un acto ilícito como es la estafa, el engaño, abuso de poder, aprovechamiento de la necesidad ajenas, etc, no requieren prueba de su entidad.

Endilga responsabilidad a la demandada en razón de que: a) fue la empresa que percibió los pagos efectuados por los actores, extendiendo los correspondientes recibos y libre deuda por el 28% abonado; b) no resultando de las viviendas que se hubiera invertido el dinero otorgado por el banco en las mismas, sino que se construyó al mínimo costo y sin cumplir las memorias descriptivas, poniendo en riesgo la vida de sus ocupantes; c) en virtud del último contrato se firmaron documentos por intereses abusivos y que exceden las tasas establecidas por el BCRA; d) los actores cumplieron el pago del 28% pactado a la constructora, pero al comparar con las condiciones del crédito del BHN, resulta que debía abonar el 20% del valor de la vivienda a la entidad intermedia, existiendo un 8% excedente por el que debe responder la demandada; e) los montos pagados a la demandada, nunca fueron deducidos por el BHN como se prometió en los contratos.

Funda la acción en derecho y aclara que el monto total reclamado debe dividirse entre los actores, resultando \$10.800 por restitución de lo pagado más los intereses desde la fecha del pago; \$3.000 por intereses "leoninos" cobrados, más sus intereses desde su pago; \$3.000 por incumplimiento contractual en virtud de las diferencias existentes entre lo prometido en las memorias descriptivas y lo construido; \$4.000 por daños materiales en general (gastos de reparación, cambios de materiales, elementos diversos, cañerías, sanitarios, etc. para hacer habitables las viviendas); daño moral a determinar.

El 24/05/1999 la letrada María del Carmen Domínguez se apersona en carácter de apoderada de Norma del Valle Sánchez, DNI 5.583.897 y se adhiere a la demanda en todos sus términos, como litisconsorcista activa.

El 28/05/1999 acompaña documentación original.

Corrido traslado de la demanda mediante cédula N°3586 diligenciada el 02/09/1999, el 16/09/1999 (fs. 576/ 576 expediente digitalizado) se presenta Juan Carlos Falivene en carácter de representante legal de Falivene Constructora SRL, con patrocinio letrado de la Dra. María Madgalena Courel y solicita se cite como tercero a la Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda y al Sindicato de Profesionales de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf.

El 06/12/1999 (fs. 631 expediente digitalizado) el entonces Juez a cargo de este Juzgado ordena remitir la presente causa al Agente Fiscal para que dictamine sobre su competencia.

El 28/04/2000 (fs. 637 expediente digitalizado) la Fiscala Civil de la 2° Nom. dictamina que no habiéndose dispuesto citar como tercera a la Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda, este juzgado resulta competente para continuar entendiendo en la causa.

Por sentencia del 23/06/2000 (fs. 638 expediente digitalizado, pdf correspondiente al 4° cuerpo digitalizado, fs. 61) el Magistrado a cargo de este juzgado hizo lugar a la citación de tercero solicitada por la accionada y dispuso citar en tal carácter para que se apersonaran a estar a derecho en esta causa a CAC SA -Falivene UTE, a la Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda y al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf.

Mediante cédulas del 04/08/2000, ambas notificadas el 08/08/2000 (fs. 641 y 642 expediente digitalizado), se cita como tercero y se corre traslado de la demanda al sindicato y a la cooperativa recién mencionados, quienes no se apersonan a estar a derecho en la presente causa.

Asimismo, mediante cédula del 04/08/2000, notificada el 07/08/2000 (fs. 643 expediente digitalizado) se cita como tercero y se corre traslado de la demanda a CAC SA- Falivene UTE en calle Rivadavia 179, 6° piso, local 15 de esta ciudad.

Mediante proveído del 22/09/2000 (fs. 701 expediente digitalizado) el Magistrado a cargo de este juzgado- entre otras cosas- tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma por Falivene Constructora SRL (fs. 701 expediente digitalizado). No obstante, por sentencia del 06/02/2001 (fs. 712 expediente digitalizado) hizo lugar al recurso de revocatoria que contra dicho decreto interpuso la actora y, en sustitutiva, tuvo por incontestada la demanda y ordenó el desglose y devolución de la presentación de fs. 697/700 y de la documentación adjuntada por extemporánea (fs. 712 expediente digitalizado, el resaltado me pertenece). Dicho fallo fue confirmado por la Sala 1 de la Excma. Cámara del fuero mediante sentencia del 26/06/2001 (fs. 728/ 729 expediente digitalizado).

El 24/07/2001 (fs. 739/751 expediente digitalizado) se presenta el letrado Marcos Aníbal Rougés en carácter de apoderado de Falivene Constructora SRL e interpone recurso de casación, que fue desestimado por la Excma. Cámara en sentencia del 04/09/2001 (fs. 765/766 expediente digitalizado).

El 26/09/2001 (fs. 810/824 expediente digitalizado) Falivene Constructora SRL interpuso recurso de queja por casación denegada, que fue rechazada por la Excma. CSJT mediante sentencia del 22/12/2001 (fs. 833/835 expediente digitalizado). El 14/02/2002 (fs. 837/852 expediente digitalizado) la constructora demandada interpuso recurso extraordinario federal, que fue denegado por la Excma. CSJT mediante sentencia del 29/04/2002 (fs. 864/866 expediente digitalizado).

Por decreto del 24/06/2002 el entonces Magistrado a cargo de este Juzgado dispuso la apertura de la causa a prueba (fs. 881 expediente digitalizado), lo que se notificó a los actores y a Falivene Constructora SRL (fs. 890 y 891 expediente digitalizado). La cédula cursada a CACSA- Falivene UTE (fs. 842 expediente digitalizado), fue devuelta el 08/09/2003 (fs. 894 expediente digitalizado).

Mediante proveído del 22/09/2003 (fs. 897 expediente digitalizado) el entonces Juez titular de este juzgado admitió la revocatoria interpuesta por la demandada, revocó la segunda parte del proveído del 24/06/2002 que disponía la apertura de la causa a prueba y declaró nula y sin valor las notificaciones remitidas.

El 15/09/2003 (fs. 924/928 expediente digitalizado) se presenta el letrado Pedro Rodolfo Giudice en carácter de apoderado de CAC SA y solicita intervención argumentando que su mandante, con la accionada Falivene Construcciones SRL integró oportunamente una Unión Transitoria de Empresas. Argumenta que las UTE carecen de personería jurídica, por lo que no pueden ser demandadas

directamente. Señala que Falivene Constructora SRL (como continuadora de JC Falivene) ya fue notificada de la demanda en forma individual y que, de ser condenada, Falivene Construcciones SRL podría intentar luego una acción de regreso contra su mandante. Así, postula que se encuentra legitimada para intervenir en el presente juicio, **en calidad de parte**.

Contesta demanda negando en general y en particular los hechos expuestos por los actores en fundamento de su pretensión y solicitando su rechazo. Refiere que su mandante, que formaba parte de la UTE, era ajena a los acontecimientos tanto en el momento de adquisición del inmueble por SOEME, como en todo lo atinente a la contratación por Building Trade.

Señala que, cuando como miembro de la UTE toma contacto con la cooperativa SOEME (Sindicato de Obreros y Empleados de Minoridad y Educación), celebra un contrato de locación de obra entre la UTE y SOEME en donde la locataria de la obra era la cooperativa y la UTE era la locadora de obra, cuyo objeto era la continuación y terminación de las viviendas que había con anterioridad encarado SOEME en Las Talitas, de acuerdo a los planos ya existentes de la Cooperativa SOEME, efectuado por el Arquitecto Octavio Zerda. Aclara que todos los derechos y obligaciones a ese momento eran los derivados del contrato de locación de obra celebrado entre la UTE y SOEME, y que la obra pronto se paralizó debido a que no existían en la cooperativa ingresos para poder cumplir con sus obligaciones de aportar el precio de la obra.

Expone que, pasado algún tiempo, la continuación de las obras se posibilitó luego con la intervención del Sindicato del Turf, entidad que tenía un crédito otorgado por el BHN, que se encontraba en un punto muerto, y con las tratativas efectuadas por la cooperativa, se reinician las negociaciones hasta llegar a un final satisfactorio en donde el BHN ingresaba como agente financiero, y el Sindicato del Turf desempeñó en adelante el rol contractual de locatario de obra, ingresando la UTE en el carácter de locador de obra, reemplazando a la constructora SEDA.

Refiere que, así, se forma un nuevo plexo contractual en donde el Sindicato del Turf era locatario de Obra, la UTE locadora de obra y a su vez el BHN era el agente financiero dentro de una operatoria que era aceptada y aprobada por todas las partes y en razón de la cual, y de las normas contenidas en la misma, la Institución Crediticia debía aportar el costo de la obra que fijaran sus operatorias y en lo no financiable era aportado por el ente intermedio (Sindicato del Turf), que era -además- el locatario de la obra. El aporte financiable quedaba sujeto a las operatorias del BHN, como también el aporte de la Entidad Intermedia a las necesidades de la obra, resultando el aporte financiable por el BHN, resultara en un 80%, por cuanto habían surgido necesidades en las obras que determinaron cubrir las mismas.

Manifiesta que la ejecución de las obras y responsabilidades de la UTE se desarrollaron en el marco contemplado por las operatorias del BHN, contando con la intervención de sectores técnicos, financieros y de control en esta clase de obras. La obra continuó y terminó, siendo su recepción definitiva el 21/12/1995, que se comunicó al BHN mediante nota del 29/01/1996, con ingreso 15/02/1996 y procediendo esta entidad a la devolución de las pólizas de seguro de caución. Argumenta que a partir de la recepción definitiva comienzan a correr todos los plazos de prescripción y caducidad derivados del contrato de locación de obra, como así también - en una eventualidad jurídica que niega- las derivadas de los vicios redhibitorios. Deja planteadas tales defensas aduciendo, al respecto, que cualquier reclamo al respecto se encuentra comprendido en los plazos de caducidad y/o prescripción.

Sobre la base de lo expuesto, postula la improcedencia de la demanda contra su representada, destacando- por un lado- que no ha tenido con los actores una relación contractual que pueda dar cabida a sus pretensiones y- por el otro- que la UTE no ha incurrido en incumplimientos. Al respecto,

detalla que la empresa ha desempeñado la función de locadora de obra, percibió de la locataria el precio de la construcción, todo dentro de los parámetros de la reglamentación que regía para la misma en razón de las normas vigentes en el BHN.

Resalta que, en la demanda, se pretende unir situaciones que no están ligadas las unas con las otras y se tratan de establecer planos de responsabilidad inexistentes, con una disociación tal entre los hechos y situaciones relatadas, que resulta imposible determinar cuál es la prestación que se reclama. Señala que la ausencia de pretensión procesal es de grado tal que brilla por su inexistencia.

Mediante sentencia del 28/09/2007 (fs. 993/ expediente digitalizado) la entonces Jueza del fuero de la 4° Nom. rechazó la nulidad y el recurso de revocatoria interpuestos por la actora contra los decretos del 22/09/2003 (el primero, que hace lugar a la revocatoria deducida por el demandado y declara nulas las notificaciones de la apertura a pruebas y, el segundo, que tiene por apersonado al letrado Giudice como apoderado de CAC SA y por contestada la demanda). Dicho fallo quedó firme y consentido al haber desistido la parte actora el 23/11/2007 (fs. 1003 expediente digitalizado) del recurso de apelación interpuesto.

El 15/03/2008 (fs. 1013 expediente digitalizado) los actores rechazaron la autenticidad y veracidad de la documentación acompañada en copias simples por CAC SA.

En presentación del 19/03/2008 (fs. 1015 expediente digitalizado) la parte actora solicita que se declare abstracto el planteo de Falivene Constructora SRL por el que solicitaba que previa a la apertura a pruebas se cite a CAC SA para que conteste la demanda, lo que así declara el entonces Magistrado a cargo de este Juzgado en decreto del 31/03/2008 (fs. 1016 expediente digitalizado).

Mediante proveído del 29/04/2008 (fs. 1021 expediente digitalizado) el entonces Magistrado a cargo de este juzgado abre la causa a prueba, habiendo las partes ofrecido y producidos las que da cuenta Secretaría en su informe de 17/05/2018 (fs.2495 expediente digitalizado).

Mediante sentencia del 03/03/2003 (fs. 1130 expediente digitalizado) se otorga el beneficio para litigar sin gastos a César Luis Aches, Sara Ramona Zelarayán, María Rosa Zelarayán, Carlos Francisco Maza, Ricardo Jesús Acuña, Walter Alberto Fuentes, María Ester Zurita y Juan Manuel Domínguez.

El 23/09/2013 (fs. 1137 expediente digitalizado) se apersona la letrada María Julieta González en carácter de apoderada de Ricardo Jesús Acuña, Sara Ramona Zelarayán, Claudio Omar Sánchez, Walter Alberto Fuentes, César Luis Aches, María Ester Zurita, María Rosa Zelarayán, Carlos Francisco Maza y Juan Manuel Domínguez.

El 28/06/2016 la Dra. González renunció al poder por haber sido designada como Auxiliar de Defensor Oficial Penal (fs.1184 expediente digitalizado).

El 26/12/2016 y 14/02/2017 se presentó la letrada Patricia Mónica Perdomo en carácter de apoderada de Ricardo Acuña, César Luis Aches, Walter Alberto Fuentes, Claudio Omar Sánchez, Rosalía de Valle Soria, María Rosa Zelarayán, Sara Ramona Zelarayán y María Esther Zurita (fs. 1194 expediente digitalizado) y de Juan Manuel Domínguez (fs. 1211 expediente digitalizado).

El 05/05/2017 (fs. 1216/1217 expediente digitalizado), Carlos Francisco Maza se presentó con patrocinio de la letrada Patricia Mónica Perdomo y denuncia que cedió los derechos litigiosos del presente juicio en favor de Carlos Rosario Leiva, quien se apersona con patrocinio de la Dra. Mónica Patricia Perdomo.

Mediante sentencia del 13/09/2018 (fs. 2497 expediente digitalizado) el entonces Juez a cargo de este juzgado, tuvo a Carmen Rosario Leiva como cesionaria de los derechos litigiosos y de la eventual indemnización que pudiera resultar de este juicio a favor de Carlos Francisco Maza, otorgándole intervención como parte.

Puesta esta causa para alegar mediante decreto del 17/05/2018, únicamente lo hace el actor el 18/10/2018.

El 30/05/2019 Secretaría practica planilla fiscal.

Por sentencia del 19/09/2019 (fs. 2626 expediente digitalizado) se otorga el beneficio para litigar sin gastos a Rosario del Carmen Leiva.

El 10/08/2019 (fs. 2663/2664 expediente digitalizado) se presentan Clara de los Ángeles Córdoba, Juan Gabriel Domínguez, Cecilia Demaris Somínguez, Valeria Esther Domínguez y Romina Alejandra Domínguez, en carácter de herederos de Juan Manuel Domínguez- cuyo fallecimiento denuncian y acreditan-. Designan apoderada común a Clara de los Ángeles Córdoba. Mediante sentencia del 19/02/2020 (fs. 2680 expediente digitalizado) se otorga a su favor el beneficio para litigar sin gastos.

El 13/08/2020 la DGR informa que tomó conocimiento del incumplimiento del pago de la planilla fiscal.

El 25/08/2020 la entonces jueza subrogante de este juzgado pasa la causa a despacho para dictar sentencia.

Habiendo quedado vacante este juzgado en virtud de la jubilación de su entonces Juez Titular, el 26/11/2020 la Excma. Cámara del Fuero procede al sorteo del Juez según lo dispuesto por la Acordada N° 417/02.

El 12/05/2022 el entonces Juez Subrogante declaró la incompetencia de este Juzgado para entender en la presente causa, en razón de la materia y ordenó su remisión al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda por intermedio de Mesa de Entradas.

El 14/06/2022 la Jueza en Documentos y Locaciones de la 7°Nom. argumentó la incompetencia de el fuero Civil en Documentos y Locaciones para intervenir en la litis y dispuso la elevación de la causa a la CSJT para dirimir la cuestión de competencia suscitada (ver actuaciones obrantes en presentación del 19/09/2022). Mediante sentencia del 09/09/2022 la CSJT declaró competente a este Juzgado para entender en el presente juicio.

Radicada nuevamente la causa ante este juzgado y habiendo asumido esta Magistrada como Jueza Titular del mismo, pongo tal circunstancia en conocimiento de las partes mediante decreto del 23/09/2022. Asimismo, entre otras cosas, ordeno notificar a Norma del Valle Sánchez en su domicilio real para que en el término de cinco días se apersona en este juicio por sí o por medio de apoderado y constituya domicilio digital, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 67 CPCCT).

El 27/10/2022 se cumple con la notificación ordenada mediante cédula H102024144325.

Por decreto del 11/12/2022 dispongo que la causa vuelva a despacho para dictar sentencia.

## **ANTECEDENTES DE HECHO Y DE DERECHO**

**1. Las pretensiones. Los hechos.** César Luis Aches, Ricardo Acuña, Juan Manuel Domínguez, Walter Alberto Fuentes, Carlos Francisco Maza, Claudio Omar Sánchez, Rosalía del Valle Soria, María

Rosa Zelarayán, Sara Ramona Zelarayán y María Esther Zurita inician juicio por incumplimiento de contrato, restitución de lo pagado y daños y perjuicios en contra de Falivene Constructora SRL, continuadora de la empresa CAC SA-JC Falivene UTE.

Argumentan que las demandadas incurrieron en incumplimiento contractual en tanto, por un lado, no entregaron las casas que prometieron, toda vez que las condiciones de habitabilidad no concuerdan con las establecidas en las memorias descriptivas, siendo defectuosa la mano de obra, faltando terminar detalles de importancia, presentando las unidades entregadas deficiencias funcionales y vicios, en razón de que no se encontraban construidos los cordones cunetas, entre otras cosas.

Por el otro, sostiene que los demandados nunca imputaron el precio que les cobraron a cuenta del precio definitivo de las viviendas. Postulan que luego de las sucesivas intimaciones efectuadas por el BHN de desalojo, rescisión de contratos, etc, los actores firmaron las escrituras de compra e hipoteca a favor del BHN por el precio total de \$17.600, lo que no contempla ni el valor del terreno abonado, ni los \$10.800 pagados a la demandada, ni las sumas percibidas por ésta para otorgarles la vivienda, ni el verdadero valor de las mismas.

La demandada Falivene Constructora SRL contestó la demanda de manera extemporánea.

Por su parte, CAC SA repele la demanda argumentando que no ha tenido con los actores una relación contractual que pueda dar cabida a sus pretensiones y, por lo demás, que la UTE no ha incurrido en incumplimientos.

Aduce que era ajena a los acontecimientos, tanto en el momento de adquisición del inmueble por SOEME, como en todo lo atinente a la contratación por Building Trade. Añade que, como miembro de la UTE celebra un contrato de locación de obra con SOEME, cuyo objeto era la continuación y terminación de las viviendas que había con anterioridad encarado SOEME en Las Talitas, de acuerdo a los planos ya existentes, por lo que los derechos y obligaciones a ese momento eran los derivados de ese contrato. Destaca que la obra pronto se paralizó debido a que no existían en la cooperativa ingresos para poder cumplir con sus obligaciones de aportar el precio de la obra. Expone que la continuación de las obras se posibilitó con el ingreso del BHN como agente financiero de la operatoria, el Sindicato del Turf como locatario de obra, ingresando la UTE en el carácter de locador de obra, reemplazando a la constructora SEDA. Aduce que, así, se forma un nuevo plexo contractual de una operatoria que era aceptada y aprobada por todas las partes y en razón de la cual la Institución Crediticia debía aportar el costo de la obra que fijaran sus operatorias y en lo no financiable era aportado por el ente intermedio (Sindicato del Truf), que era -además- el locatario de la obra. El aporte financiable quedaba sujeto a las operatorias del BH, como también el aporte de la Entidad Intermedia a las necesidades de la obra, resultando el aporte financiable por el BHN, resultara en un 80%, por cuanto habían surgido necesidades en las obras que determinaron cubrir las mismas.

Manifiesta que la ejecución de las obras y responsabilidades de la UTE se desarrollaron en el marco contemplado por las operatorias del BHN, contando con la intervención de sectores técnicos, financieros y de control en esta clase de obras. Refiere que la obra tuvo su recepción definitiva el 21/12/1995, por lo que a partir de entonces empezaron a correr todos los plazos de prescripción y caducidad derivados del contrato de locación de obra, y, las derivadas de los vicios redhibitorios. Deja planteadas tales defensas aduciendo que cualquier reclamo al respecto se encuentra comprendido en tales plazos de caducidad y/o prescripción.

Finalmente, Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda y al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf no se apersonaron a estar a derecho en esta causa ni contestaron la demanda.

**2. Antecedentes relevantes de la causa.** A partir del relato coincidente de las partes y de las pruebas producidas en esta causa, valoradas en su conjunto, tengo que la operación involucrada en el presente juicio refiere a un conjunto de vínculos contractuales coligados, que fueron variando a lo largo del tiempo y vincularon a diversos sujetos con el objeto de llevar a cabo un proyecto de viviendas y posibilitar su adquisición por los actores.

Así, surgiría de la evidencia rendida en esta causa que intervinieron en los inicios de tal operatoria la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional Para Obreros y Empleados Ltda quien, por un lado, celebró con sus asociados convenios de suscripción al Plan de Vivienda que se disponía realizar en Las Talitas a través de créditos públicos o privados, en terrenos adquiridos por la Cooperativa con fondos provenientes del aporte de los asociados que se suscribieran al programa. Por el otro, contrató la construcción de las viviendas con la empresa Building Trade SA. Por aparentes motivos económicos se produjo la desvinculación de la empresa constructora mencionada y la paralización de las obras.

En ese marco, la Cooperativa celebró con CAC SA y Empresa Juan Carlos Falivene asociadas en una unión transitoria de empresas un convenio de suscripción Plan de Vivienda , para continuar la construcción del programa habitacional iniciado por Building Trade SA.

Dicho programa se habría paralizado posteriormente por motivos económicos, ante lo que la Cooperativa se vinculó con el Sindicato de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Variadores del Turf de Tucumán, que había suscripto en 1987 con el Banco Hipotecario Nacional un Convenio de Financiación para la ejecución de un proyecto para la construcción de 48 viviendas que iba a estar a cargo de SEDA SA. Dicho sindicato habría adquirido el terreno de Las Talitas donde la Cooperativa estaba edificando y reactivó las negociaciones para obtener la financiación del Banco Hipotecario proponiéndole un nuevo terreno, empresa constructora y proyecto de viviendas.

En ese marco, la Cooperativa celebró con sus asociados adherentes sucesivos contratos por los que éstos adherían al plan habitacional a construirse por la UTE según el contrato de locación de obra celebrado entre el Sindicato de Cuidadores, Variadores, Jockeys y Herreros del Truf y dicha empresa, que se iba a construir con el apoyo financiero del BHN, estableciendo las condiciones para la adquisición de las viviendas.

En efecto, las copias de los "Convenios de suscripción -100 Viviendas Las Talitas" suscriptos en el año 1990 entre la Cooperativa de la Educación Nacional Para Obreros y Empleados Ltda y alguno de los actores (Ricardo Jesús Acuña, fs. 351; Juan Manuel Domínguez, fs. 380; Carlos Francisco Maza, fs. 433 y fs. 437; Claudio Omar Sanchez, fs. 449 y 463; María Rosa Zelarayan, fs. 470 y María Ester Zurita, fs. 509) dan cuenta que el plan habitacional se iba a ejecutar en terrenos ubicados en el Las Talitas, de propiedad de la Cooperativa (cláusula primera), y que la financiación de la construcción se iba a llevar a cabo a través de créditos oficiales o privados (cláusula segunda). La Cooperativa inscribía en tal plan habitacional al suscriptor, que se comprometía a realizar todas las gestiones y/o tramitaciones personales que le exigiera la Cooperativa y a adecuarse y conformarse a los requisitos que dispusiera la entidad crediticia para el otorgamiento de los créditos, a lo que se sujetaba la viabilidad y perfeccionamiento de la inscripción y adjudicación del plan de viviendas (cláusula tercera). Asimismo, los interesados se comprometían a abonar a la Cooperativa gastos administrativos necesarios para el mejor cumplimiento de la función encomendada (cláusula cuarta). Por su parte, la Cooperativa le entregaba al contratante un lote de terreno- individualizado en el contrato- en el Barrio SOEME, Las Talitas, Tucumán, previéndose que la posesión real y material del lote se entregaría definitivamente en el caso que la Cooperativa no obtuviera en el plazo máximo de 6 meses cualquiera de los créditos previstos en el contrato (cláusulas quinta y séptima).

A su vez, las copias de los "Convenios de suscripción Plan de Vivienda Barrio SOEME Las Talitas" concertados entre la Cooperativa de la Educación Nacional Para Obreros y Empleados Ltda y alguno de los actores (Carlos Francisco Mazza, fs. 433/434 y Rosalía del Valle Soria, fs. 506) en el año 1991, dan cuenta que el plan habitacional se iba a ejecutar en el terreno adquirido oportunamente por la Cooperativa, cuyas características técnicas se encontraban insertas en el contrato de obra firmado entre esta y la Empresa Building Trade SA, encargada de la construcción de la vivienda (cláusula primera). El precio se pactó en A 2.000.000 el m2 de obra, valor contado, vigente a abril de 1991 (cláusula tercera). El precio final incluido los intereses, será el siguiente: Las de 50 m2, A 1.830.000 y las de 30 m2 A 264.000.000 (cláusula cuarta). La forma de pago se estableció en 120 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de A 1.830.000 las de 50 m2; las de 60 m2, 120 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de A 2.200.000 (cláusula quinta).

A su vez, resulta del "convenio de suscripción Plan de Vivienda Barrio SOEME Las Talitas" (fs. 74/76 expediente digitalizado) suscripto entre la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda, por un lado, y, por el otro, CAC SA y Empresa Juan Carlos Falivene- asociadas como Unión Transitoria de Empresas- que estas últimas se comprometieron a ejecutar la construcción de 69 viviendas habitacionales de tipo individual en terrenos aportados por la Cooperativa ubicados en Las Talitas, 13 de ellas de dos dormitorios cada una y una superficie total cubierta de 50 m2 y las restantes 56 de tres dormitorios cada una y una superficie total cubierta de 60 m2, de acuerdo a la memoria descriptiva y planos adjuntos al contrato, "aclarándose expresamente que las obras a realizar se ajustan estrictamente a la memoria descriptiva por lo que no corresponde la ejecución de obra de infraestructura alguna (ej: agua, luz, gas, cloacas, apertura de calles) ni construcción de ningún tipo en las calles que circundan los terrenos. Tampoco comprenden el relleno de los terrenos ni el cerramiento perimetral de los mismos" (cita textual, cláusula primera).

Se estableció que las viviendas iban a ser destinadas para los asociados de la Cooperativa, inscriptos en el respectivo plan de viviendas, cuya nómina iba a ser entregada por la empresa (cláusula segunda). El precio total se estipuló por unidad de vivienda: USD 18.000 las de dos dormitorios y USD 22.000 las de tres (cláusula quinta). En lo relativo a la forma de pago se previó que "Los titulares podrán suscribirse a cualquiera de las siguientes alternativas o proponer a la empresa otro sistema. Alternativa I: Ochenta y cuatro (84) cuotas consecutivas mensuales de acuerdo al siguiente esquema...Alternativa II: Noventa cuotas consecutivas mensuales de acuerdo al siguiente esquema..." (cláusula sexta). Asimismo, las contratantes establecieron que "Los pagos a la Empresa serán efectuados en una cuenta a nombre de la Unión Transitoria de Empresas, CAC SA- ING. JUAN CARLOS FALIVENE- UTE...La Empresa acepta percibir en forma directa el precio establecido por unidad de vivienda de los asociados de la Cooperativa SOEME, a quienes la misma adhiera e incluya en el presente plan de viviendas, cuya construcción se contrata con la Empresa...En el caso que los pagos del precio no se hubieren efectuado por tales asociados hasta el día 12 de cada mes y según lo dispuesto en las cláusulas anteriores, la Cooperativa SOEME deberá abonar las cuotas vencidas e impagas..." (cláusula séptima).

Expresamente las partes establecieron que "Es facultad de la Cooperativa SOEME, reemplazar al asociado adherido e incluido por la misma al plan de viviendas cuya obra se contrata con la Empresa, que no pague en término dos (2) cuotas consecutivas o alternadas. La restitución de lo aportado por el asociado saliente es obligación exclusiva de la Cooperativa, siendo la Empresa ajena al vínculo establecido entre la Cooperativa y los asociados...".

Se convino que "La Cooperativa SOEME faculta a la Empresa a recibir de los asociados al plan de viviendas, cuya obra se contrata por la presente, propuestas individuales sobre adelantos de cuotas fuera del plan de pagos establecido, en cuyo caso podrá formalizar con cada uno de los asociados

proponentes convenios individuales" (cláusula décimo cuarta).

Se previó que "Todo contrato o compromiso anterior a la fecha del presente contrato y toma de posesión de los terrenos en que se efectuará la obra por la empresa, adquiridos por la Cooperativa SOEME, sus responsables, asociados y/o terceros con Empresas, profesionales, técnicos, obreros, organismos públicos y privados de cualquier tipo, como así todas las consecuencias que de ellos se derivaron y/o deriven, serán asumidas exclusivamente por la Cooperativa SOEME, sin que en ningún caso sea responsable la Empresa; siendo tales actos, como sus consecuencias, inoponibles al cumplimiento del presente contrato. De igual manera la Empresa no se responsabiliza por las tareas técnicas y el replanteo de las viviendas realizado con anterioridad a las fechas indicadas en el primer párrafo de este artículo. Se establece que los trabajos efectuados en la obra motivo del presente contrato, con anterioridad a la toma de posesión del terreno, no afectan el precio convenido" (cláusula décimo séptima).

Tengo presente, asimismo, el Convenio de Financiación y anotación hipotecaria suscripto el 17/03/2987 entre el BHN y el Sindicato de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Variadores del Turf (fs.917/920 expediente digitalizado).

A su vez, emana de copia de la nota del 24/04/1992 que el Sindicato de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Variadores del Turf de Tucumán presentada al BHN el 27/04/1992 (fs. 903/904 expediente digitalizado) que dicha asociación sindical informó que la obra 48 viviendas, que contaba con el acuerdo de financiación de la entidad bancaria, e iba a realizarse por intermedio de dicho sindicato no podía efectuarse conforme a las pautas establecidas en su origen por razones económicas, por lo que proponía un nuevo proyecto- que ya tenía aprobado-, el cambio del terreno a uno ubicado en Las Talitas- respecto del que tenían ya un compromiso de venta- que garantizaría hipotecariamente el crédito y una nueva empresa constructora (CACSA- FALIVENE- UTE).

De la copia de la Escritura N° 388 del 11/09/1992 (fs. 905/916 expediente digitalizado) resulta que la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada vendió al Sindicato de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Variadores del Turf 48 lotes de terreno con todo lo en ellos edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicados en Las Talitas.

Por su parte, pondero que en el CPD N° 3 (fs. 2278/2279) el Archivo General de la Provincia acompañó copia de la Escritura N°167 del 24/04/1992 por la que SEDA SA cedió en favor de Juan Carlos Falivene y CACSA la calidad de avalista en el contrato suscripto por SEDA SA con el Banco Hipotecario Nacional y el Sindicato de Cuidadores Jockeys, Herreros y Variadores del Turf de Tucumán para la construcción de 48 unidades de viviendas.

Meritúo también la copia del "Contrato de Adhesión" firmado entre la Cooperativa y algunos de sus asociados en los meses de abril y mayo de 1992 (Sara Ramona Zelarayán, fs. 134/135; Acuña, fs. 361/362; Domínguez fs. 383/384; Carlos Francisco Maza, fs. 438/439; Claudio Omar Sánchez, fs. 452/453 y 466/467; María Rosa Zelarayán, fs. 471/472 y 500/501 expediente digitalizado), por el que los asociados se adherían al plan de vivienda habitacional 48 viviendas a construirse en la Localidad de Las Talitas, por medio de la empresa constructora CAC SA - Juan Carlos Falivene UTE según contrato de locación de obra celebrado entre el Sindicato de Cuidadores, Variadores, Jockeys y Herreros del Truf y dicha empresa el 12/10/1992, que se iba a construir con el apoyo financiero del BHN. Se hacía constar en el convenio que, mediante su firma, los asociados asumían la calidad de adherente y preadjudicatario del plan; tomaban conocimiento y prestaban expresa conformidad con el contrato de locación de obra celebrado entre el Sindicato de Cuidadores, Variadores, Jockeys y Herreros del Truf y CAC SA- FALIVENE- UTE, (cláusulas 1, 2, 3). El contrato establecía que, en virtud de dicho contrato de locación, el asociado suscriptor asumía "a su cargo y costa exclusiva el

porcentual fijado en los puntos 3-1-1-2 de la operatoria de reactivación variante II del BHN con las modificatorias dictadas y/o a dictarse por dicha entidad bancaria de la siguiente forma...: el porcentual que ella fija en el punto indicado 3-1-1-2 a la fecha del presente en porcentaje del 28% del valor de la vivienda de 60 m2 establecida por el BHN en \$27.814,42 (pesos veintisiete mil ochocientos catorce con 42/100) a marzo de 1991 (sin perjuicio de la aplicación de las modificaciones que pudieran surgir por el BHN y las que regían de idéntica forma para aporte del banco como para el aporte del 28% a partir del momento que el banco lo determine) se abonarán por este porcentual 24 cuotas mensuales consecutivas fijándose en la suma de \$324,59 (pesos trescientos veinticuatro con 50/100) tomando valores marzo de 1991, lo que establece un aporte de \$7.788 (pesos siete mil setecientos ochenta y ocho) que serán actualizadas según índices aplicados por el BHN hasta el momento de su efectivo pago de acuerdo al procedimiento que a continuación se detalla: se tomará el índice correspondiente al mes de cada pago y se calculará la variación sufrida por los índices aplicados por BHN a partir del número índice tomado como base para esta operación, o sea el mes de marzo de 1991, debiéndose abonar la primera de ellas entre el día 1 al 15 del 1er mes de comenzada la obra y las restantes en fecha iguales de los meses subsiguientes y así hasta su total cancelación" (cita textual, cláusula 4). "Los importes de las cuotas en un todo indicado en la disposición precedente se abonarán por el asociado preadjudicatario a la empresa CACSA-FALIVENE-UTE...que queda facultada para su percepción y a extender los recibos pertinentes" (cita textual, cláusula 5). "Es a cargo exclusivo del asociado como aporte especial el valor correspondiente al terreno sobre el cual se construirá la vivienda de la cual resulta preadjudicatario" (cita textual, cláusula 9). "En concepto de aporte especial por gestiones y gastos administrativos que con motivo de la ejecución del presente convenio se originan, el asociado abona a la cooperativa en el presente acto la suma de \$50 (pesos quinientos ochenta) otorgándose recibo por el presente" (cita textual, cláusula 10).

A su vez, las copias de los contratos suscritos entre la Cooperativa y los asociados en año 1993 (Acuña, fs. 359/360; Aches, fs. 370/371; Walter Alberto Fuentes, fs. 411/412; Carlos Francisco Maza, fs. 440; Claudio Omar Sanchez, fs. 450 y 464; María Rosa Zelarayán, fs. 473/474; Sara Ramona Zelarayán, fs. 485/486 y 496/497; María Esther Zurita, fs. 510/511 expediente digitalizado), por los que los asociados se adherían al plan de vivienda habitacional 48 viviendas a construirse en la Localidad de Las Talitas, por medio de la empresa constructora CAC SA - Juan Carlos Falivene UTE según contrato de locación de obra celebrado entre el Sindicato de Cuidadores, Variadores, Jockeys y Herreros del Truf y dicha empresa el 12/10/1992, que se iba a construir con el apoyo financiero del BHN. Se hacía constar en el convenio que, mediante su firma, los asociados asumían la calidad de adherente del plan; tomaban conocimiento y prestaban expresa conformidad con el contrato de locación de obra celebrado entre el Sindicato de Cuidadores, Variadores, Jockeys y Herreros del Truf y CAC SA- FALIVENE- UTE, **dejando sin efecto el contrato celebrado con anterioridad, entre las partes, sobre el mismo tema** (cláusula 1, 2, 3). Establecía, asimismo, que en virtud de dicho contrato de locación, el asociado suscriptor asumía "a su cargo y costa exclusiva el **aporte no financiable por el Banco Hipotecario Nacional** con las modificatorias dictadas y/o a dictarse por dicha entidad bancaria de la siguiente forma: el porcentual que ella fija en el 28% y los gastos emergentes de la operatoria del sindicato del Turf establecen el valor de la vivienda de 63,73 m2 en \$30.609,23 (pesos treinta mil seiscientos nueve con 23/100) del cual el banco financia \$19.809,20 (pesos diecinueve mil ochocientos nueve con 20/100) a marzo de 1991 (sin perjuicio de la aplicación de las modificaciones que pudieran surgir por el BHN y las que regirán de idéntica forma para aporte del banco como para el aporte no financiado preadjudicatario a partir del momento que el banco lo determine)" (cita textual cláusula 4, el resaltado me pertenece). "La entrega de la vivienda se efectuará una vez que cancele el aporte del asociado preadjudicatario por un total de \$10.800 (pesos diez mil ochocientos..." (cita textual cláusula 5).

Dispone el contrato que "Los importes de las cuotas en un todo indicado en la disposición precedente se abonarán por el asociado preadjudicatario a la empresa CACSA-FALIVENE-UTE...que queda facultada para su percepción y a extender los recibos pertinentes" (cita textual, cláusula 5). "Es a cargo exclusivo del asociado como aporte especial el valor correspondiente al terreno sobre el cual se construirá la vivienda de la cual resulta preadjudicatario" (cita textual, cláusula 9). "En concepto de aporte especial por gestiones y gastos administrativos que con motivo de la ejecución del presente convenio se originan, el asociado abona a la cooperativa en el presente acto la suma de \$50 (pesos quinientos ochenta) otorgándose recibo por el presente" (cita textual cláusula 10).

También se acompañó copia de los Convenios de Adhesión suscriptos entre el Sindicato de Profesionales de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Variadores del Truf y algunos de los actores (Juan Manuel Domínguez, fs. 381; Claudio Omar Sánchez, fs. 454/455 y 468/469; Sara Ramona Zelarayán, fs. 498/499) en los que las partes reconocen haber acordado con anterioridad la adhesión al Plan Habitacional 48 Viviendas, a construir en Las Talitas, habiendo la Entidad Promotora suscripto con el BHN un Convenio de asistencia financiera global para la construcción del emprendimiento habitacional que comprende 48 viviendas individuales en la localidad de Las Talitas a construir por la empresa constructora CAC SA- J.C. FALIVENE- UTE, según se describe en el Expediente N°HN0700-37-00040 del BHN y del Convenio de financiación con anotación hipotecaria su adaptación a Resolución 127/92 de fecha 20/09/93 y conforme proyectos y especificaciones técnicas anexas, condiciones normativas y económicas del Plan Reactivación Variante II y a dictarse por el BHN respecto del plan de viviendas (cláusula primera).

Dicho convenio refería que en virtud de ello, y en el marco de tal acuerdo, el adherente asumió la calidad de preadjudicatario en el Plan, habiendo el adherente expresado conformidad con las pautas del Contrato de locación de obra y disposiciones normativas del BHN con las modificaciones dictadas y/o a dictarse por dicha entidad bancaria, por lo que el porcentaje que ella fijaba en el 28% y los gastos emergentes de la operatoria a través del Sindicato del Turf se debían establecer sobre el valor de la vivienda de 63,73 m<sup>2</sup> estimada en \$30.629,22 a marzo de 1991. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las modificaciones que pudieran surgir por el BHN y a regir de idéntica forma para el aporte del Banco, como para el aporte del adherente preadjudicatario a partir del momento que el banco lo determinara (cláusula segunda). Las partes reconocían haber firmado oportunamente las siguientes pautas particulares: 1) en concepto de aporte no financiable a cargo exclusivo y a pagar por el adherente preadjudicatario, según condiciones de la cláusula segunda, \$10.800 a valor de octubre 1992, la que podía ser abonada con un anticipo de \$1.980 y 24 cuotas de \$367,50 o el monto que resultare por el menor plazo, actualizados según índice emitidos por el BHN hasta el momento del efectivo pago de acuerdo al procedimiento de tomar el índice correspondiente al mes de cada pago y de calcular la variación sufrida por los índices aplicados del BHN a partir del número índice tomado como base para esta operación, o sea el mes de marzo de 1991, debiéndose debido abonar la primera de ellas entre el día 1 al 15 del 1er mes de comenzada la obra y los restantes en fecha iguales de los meses subsiguientes y así hasta su total cancelación y que los importes de las cuotas en un todo indicado se abonarían por el adherente preadjudicatario a la empresa CAC SA- J C FALIVENE-UTE a quien se facultaba para su percepción y a extender los recibos pertinentes fijándose un interés superior en un 50% al emitido por el BHN como interés punitivo por cada día de mora y en forma acumulativa hasta cancelar la obligación a abonarse a favor de la empresa contratista conjuntamente con el capital adeudado. Asimismo, las partes instrumentaron una nueva forma de pago del aporte no financiable por el adherente preadjudicatario, teniendo en cuenta las sumas adeudadas al 30/04/1994 y las que se devenguen hasta la finalización y entrega de la obra.

**3. Situación de la Cooperativa y el Sindicato.** De acuerdo a lo referido en los antecedentes, por sentencia del 23/06/2000 el Magistrado a cargo de este juzgado hizo lugar a la citación de tercero solicitada por la accionada y dispuso citar para que se apersonaran a estar a derecho en esta causa a CAC SA -Falivene UTE, a la Cooperativa de la Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda y al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf en los términos del art. 91 del CPCCT-Ley 6176.

Dichas entidades fueron notificadas según lo ordenado en sentencia del 23/06/2000 mediante cédulas del 04/08/2000, ambas cursadas al domicilio denunciado por Falivene Constructora SRL en su presentación del 16/09/1999 obrante a fs. 576 del expediente digitalizado (Casa 18 Mz 06 B° Soeme, Las Talitas) y siendo ambas notificaciones "fijadas en la puerta del domicilio indicado por no responder persona alguna a los reiterados llamados" el 08/08/2000 (fs. 641 y 642 expediente digitalizado).

Ello, pese a que en el Contrato de Financiamiento que el Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf suscribió con el Banco Hipotecario Nacional (agregado a fs. 919 y ss expediente digitalizado), la nota del Banco Hipotecario Nacional del 12/10/1995 dirigido a dicho sindicato (glosada a fs. 107) y el poder especial otorgado mediante Escritura N°166 del 24/04/1992 (fs. 662) consignan como domicilio del sindicato en cuestión Evaristo Carriego N°998, de esta ciudad.

Sin perjuicio de que lo recién referido claramente podría tornar nula la citación cursada al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf y a Cooperativa de la Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda, tengo, además, que ni el Sindicato, ni la Cooperativa se encuentran registradas como partes en el Sistema de Administración de Expedientes (SAE), a lo que se agrega que de las constancias de la causa no surge que las entidades hubieran sido declaradas rebeldes, ni tampoco consta notificación alguna a las mismas de ninguno de los actos procesales llevados a cabo en este juicio con posterioridad a su supuesta citación. Entre dichos actos procesales destaco el decreto del 29/04/2008 por el que se abrió la presente causa a prueba, que por su trascendencia en orden a garantizar el derecho de defensa en juicio constitucional y convencionalmente reconocido a las partes litigantes debio haber sido notificado personalmente tanto al Sindicato como a la Cooperativa mencionadas. Asimismo, advierto que tampoco fueron notificadas de la providencia que se dicta entre el "llamamiento de autos para sentencia y esta última, en contravención de las claras exigencias del art. 153, incs. 3 y 4, CPCCT-Ley 6176.

A su vez y en cuanto a la Cooperativa, tengo que en Edicto publicado el 09/11/2018 en el Boletín Oficial (ver <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/195561/20181109>) se hizo saber que por Resolución N° 2111/18 y 2763/18 el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social dispuso retirar la autorización para funcionar a la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada, Matricula N° 8762, y se informó que contra dicha decisión resultaban oponibles distintos recursos, sin que se cuente con información certera sobre la presentación -o no- de recursos en sede administrativa o judicial en contra de lo allí resuelto.

Así las cosas, corresponde poner orden a este proceso a fin de garantizar el derecho de defensa y el debido contradictorio de todos los sujetos involucrados en este proceso- constitucional y convencionalmente tutelado- y a fin de evitar eventuales planteos de nulidad de la sentencia definitiva a dictarse, corresponde declarar la nulidad de todo lo actuado en la causa a partir de la deficiente notificación de la citación de la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada y del Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf a quienes deberá notificarse nuevamente de la demanda entablada, de

conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 a 93 del CPCCT.

Asimismo, y a los fines de garantizar la correcta integración de la litis estimo conveniente, en primer término, requerir a Falivene Constructora SRL que verifique e informe el domicilio del Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf habida cuenta que el que denunciara en su presentación del 16/09/1999 obrante a fs. 576 del expediente digitalizado (Casa 18 Mz 06 B° Soeme), difiere del consignado en los instrumentos precedentemente mencionados. Ello, bajo apercibimiento de valorar su conducta como incumplimiento de los deberes referidos en el art. 24 incs. 1, 2, 3 y 6 CPCCT Ley 9531.

En segundo lugar, librar oficio al Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social a fin de que informe sobre la situación jurídica de la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada en razón del retiro de la autorización para funcionar dispuesto en las resoluciones N° 2111/18 y 2763/18.

Finalmente y a los fines de evitar futuros planteos nulidicatorios, Secretaría deberá proceder a efectuar la carga de los justiciables en la solapa partes del Sistema de Administración de Expediente.

#### **4. Integración de litis de oficio con Banco Hipotecario (anteriormente Banco Hipotecario Nacional).**

Conforme los antecedentes reseñados, la descripción de la operatoria comercial y teniendo especialmente en cuenta las pretensiones involucradas en la presente causa y los hechos que las fundan, advierto que, además, de la deficiente integración de la litis respecto al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf y a la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada, advierto que no puedo dictar sentencia útil sin la intervención en este proceso del Banco Hipotecario Nacional (hoy Banco Hipotecario) quien claramente se encuentra también interesado en la relación substancial que subyace en este litigio.

En este punto, destaco lo arriba señalado en cuanto a la intervención que en reiteradas ocasiones tuvo el por aquel entonces Banco Hipotecario Nacional, a lo que se agrega que los propios actores en su demanda indicaron que el banco continuó ejerciendo presión, presentándose en las viviendas, aún en días inhábiles, para verificar qué casas estaban ocupadas y el estado en el que se encontraban a los fines de fundamentar la indemnización en concepto de daño moral (indemnización de las consecuencias no patrimoniales).

Por ende y en virtud del estadio procesal de este juicio, corresponde declarar la nulidad de todo lo actuado en esta causa a partir del decreto del 29/04/2008 que ordena la apertura de la causa a prueba y corresponde ordenar de oficio la integración de presente litis con el Banco Hipotecario Nacional (hoy Banco Hipotecario), en los términos del art. 92 CPCCT- Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 Ley 9531).

En tal sentido, tengo especialmente presente la doctrina legal sentada por la CSJT en cuanto a que "la omisión de citar a un interesado en la relación sustancial no demandado por la parte actora cuando de los términos de la demanda o de la contestación resultase que no podrá dictarse sentencia útilmente sin la pertinente integración de la litis, afecta la estructura esencial del procedimiento y, por ende, configura un supuesto de declaración de nulidad oficiosa" (CSJT, Sala Laboral y Contencioso Administrativo, "L.V.E. Vs. P.D.T. S/ AMPARO. Nro. Expte: A17/17", Sentencia n° 1838 del 29/11/2018).

Asimismo, pondero diversos pronunciamientos de la Excma. Cámara del Fuero en los cuales indicaron que "...en las concretas circunstancias del caso, se ha producido una alteración de la estructura esencial del procedimiento de entidad suficiente para declarar la nulidad del proveído que

ordena la apertura a pruebas de la presente causa, así como de los actos dictados en su consecuencia (arts. 92, 166 y cc. CPCyC)" ( CCCCTuc. - Sala I - "Lozano Carmen Brígida y Lozano José vs. Sánchez Lucía s/ simulación" N° Expte 3883/13 – Sent. N° 331 del 09/08/2021 – Dras. Ruiz – David. Registro N° 00062303-01). "Afecta la estructura esencial del procedimiento la omisión del juez de citar, de oficio, a un interesado en la relación sustancia no demandado por la parte actora, cuando de los términos de la demanda o de la contestación, resultase que no podrá dictarse sentencia útilmente sin la pertinente integración de la litis" (CSJTuc., sent. N° 776, 29/08/2006, "Terán Luis vs. Instituto de Previsión y Seguridad Social de Tucumán s/ diferencias salariales")" (citadas en CCCC, Sala 3, ALCO CER JOSE ORLANDO ADELQUI Vs. HAMAUD SILVIA NOEMI S/ SIMULACION. Nro. Expte: 3705/18, Sentencia n° 576 del 15/11/2022).

Asimismo y en igual sentido se indicó que "de conformidad a lo dispuesto por el art. 92 del CPCC, la integración de litis puede y debe ser dispuesta aún de oficio, a fin de asegurar el dictado de una sentencia útil. El magistrado debe velar por el cumplimiento de las formas del debido proceso y la correcta integración de la litis, independiente de las presentaciones formuladas por las partes. La omisión de citar a todos los interesados afecta la estructura esencial del procedimiento, acarreado la nulidad de lo actuado (el subrayado nos pertenece) En consecuencia, la debida integración de la Litis no sólo le interesa a la recurrente, condenado en costas sino también a la actora y al órgano jurisdiccional, quien debe velar por el debido proceso legal, porque el procedimiento debe tramitarse con los legítimos contradictores. Por lo que, teniendo en cuenta las particularidades de la cuestión y el modo en que fue resuelta, el recurrente no reviste la calidad de vencido por no existir pronunciamiento judicial adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso. Sumado al hecho de que aunque la parte no lo hubiera solicitado, el Juez de oficio, debía integrar la Litis con todas las partes legitimadas a fin de evitar futuras nulidades (art.92 y 166 y cc, del CPCC)" (CCCC; Sala 2, "PEREYRA RAQUEL Vs. BARRIENTOS LUIS ALBERTO CAMILO Y OTROS S/ REDARGUCION DE FALSEDAD. Nro. Expte: 4304/15-11", Sentencia n° 1 del 02/02/2022).

**5. Competencia de este juzgado.** Finalmente y de acuerdo a lo expresado al reseñar los antecedentes de la causa, observo que en fecha 28/04/2000 (fs. 637 expediente digitalizado) la Fiscala Civil de la 2° Nominación dictaminó sobre la competencia de este Juzgado para entender en esta causa señalando expresamente que "no habiéndose hasta ese momento dispuesto citar como tercera a la Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda (planteo que había efectuado la demandada Falivene Constructora SRL y se encontraba pendiente de resolver), este juzgado resultaba competente para continuar entendiendo en la causa".

Ahora bien, por sentencia del 23/06/2000 (fs. 638 expediente digitalizado, pdf correspondiente al 4° cuerpo digitalizado, fs. 61) el Magistrado a cargo de este juzgado hizo lugar a la citación de tercero solicitada por la accionada Falivene Constructora SRL y dispuso citar a estar a derecho en esta causa a CAC SA -Falivene UTE, a la Cooperativa de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Ltda y al Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf y correrles traslado de la demanda. No obstante ello, y pese a lo dictaminado por Fiscalía, el entonces Magistrado a cargo de este juzgado guardó silencio acerca de su competencia.

Así las cosas y en atención a la particular situación advertida respecto a la Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada, estimo conveniente reservar pronunciamiento sobre la competencia de este Juzgado hasta tanto la causa se integre adecuadamente.

**6. Costas.** En razón de lo aquí analizado y el resultado arribado, no corresponde imposición de costas.

Por ello,

**RESUELVO:**

1) **DECLARO LA NULIDAD DE OFICIO** de todo lo actuado en esta causa a partir del decreto del 29/04/2008 que ordena la apertura de la causa a prueba y **ORDENO INTEGRAR DE OFICIO** la presente litis con el **Banco Hipotecario (anteriormente Banco Hipotecario Nacional)**, en los términos del art. 92 CPCCT- Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 Ley 9531). En consecuencia, **CITO** a Banco Hipotecario a estar a estar a derecho en el presente juicio y le corro traslado de la demanda para que la conteste en el plazo de quince días, bajo apercibimiento de ley. **SECRETARÍA** curse la cédula correspondiente. A tal fin, hago saber a la parte actora que deberá denunciar el domicilio de la entidad bancaria mencionada y acompañar la movilidad correspondiente.

2) **NOTIFICO** a Falivene Constructora SRL a que en el plazo de cinco días corrobore e informe a este juzgado el domicilio del **Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf**, según lo considerado. Ello, bajo apercibimiento de valorar su conducta como incumplimiento de los deberes referidos en el art. 24 incs. 1, 2, 3 y 6 CPCCT Ley 9531.

Una vez que se informe el domicilio correcto del Sindicato Profesional de Cuidadores, Jockeys, Herreros y Vareadores del Turf, deberá librarse nueva cédula a los fines de dar cumplimiento con lo ordenado en resolución de fecha 23/06/2000.

3) **SECRETARÍA:** a) proceda a la correcta carga de los justiciables en la solapa "partes" del SAE. b) libre oficio Ley 22.172 al Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social a fin de que informe sobre la situación jurídica de la **Cooperativa de Vivienda de la Educación Nacional para Obreros y Empleados Limitada** en razón del retiro de la autorización para funcionar dispuesto en las resoluciones N° 2111/18 y 2763/18. Haga constar en el oficio que los letrados apersonados en la causa -cuyos nombres y matrículas deberán allí consignarse- o las personas que ellos designen se encuentran facultados al diligenciamiento del oficio. c) Remita el expediente a Mesa de Entradas Civil a fin de que proceda a rectificar la carátula de este juicio y suprimir "Z-", debiendo quedar consignada como **"ACHES CESAR LUIS c/ FALIVENE CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 3518/98"**.

4) Reservo pronunciamiento sobre la competencia de este juzgado para seguir entendiendo en este juicio para su oportunidad.

**HAGASE SABER.MTC**

Actuación firmada en fecha 18/08/2023

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.