

Expediente: 133/24

Carátula: **CARDOZO MATUS ORTEGA CARLOS FACUNDO MAXIMILIANO Y OTRA C/ GONZALEZ FRANCO ALEJANDRO Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **03/06/2025 - 00:00**

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

20341331758 - **CARDOZO MATUS ORTEGA, CARLOS FACUNDO MAXIMILIANO-ACTOR/A**

20341331758 - **GARAY, JULIETA BELEN-ACTOR/A**

27284762857 - **GONZALEZ, FRANCO ALEJANDRO-DEMANDADO/A**

90000000000 - **GONZALEZ, CAROLINA DEL VALLE-DEMANDADO/A**

90000000000 - **MORENO LAZARTE, MARIO CRISTIAN-DEMANDADO/A**

20298376920 - **VACA, DIEGO ADOLFO-PERITO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XII nom

ACTUACIONES N°: 133/24



H102325538860

San Miguel de Tucumán, 02 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver acerca de la competencia en estos autos caratulados: **“CARDOZO MATUS ORTEGA CARLOS FACUNDO MAXIMILIANO Y OTRA c/ GONZALEZ FRANCO ALEJANDRO Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO”** (Expte. n° 133/24 – Ingreso: 02/02/2024), y;

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes

En fecha 4 de abril de 2025 se presentan los letrados Esteban Sisini y Manuel Poliche en representación de los actores y promueven demanda de daños y perjuicios en contra de Franco Alejandro Gonzalez, Carolina del Valle Gonzalez en su carácter de titulares de FC Infraestructura Y Construcciones en General y de Mario Moreno Lazarte por la suma de pesos cincuenta y un millones novecientos ochenta y ocho mil ciento uno (\$51.988.101).

En cuanto a los hechos relatan que sus mandantes resultan titulares del Inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T- 31434- sito en La Rioja 3500, Lote N° 80 del Country Los Azahares, Yerba Buena, Tucumán, comprensivo de una Superficie de 1.638,185mts.2. Dicen que en fecha 11 de noviembre de 2020 celebraron un contrato de consumo, como consumidores inmobiliarios, con Franco Alejandro Gonzalez, Carolina del Valle Gonzalez, dueños de la empresa que gira bajo el nombre de fantasía de FC Infraestructura Y Construcciones en General.

Sostienen que los actores tenían la intención de construir su nuevo hogar en el mencionado lote del Country Los Azahares a los fines de habitarlo junto a su grupo familiar y para materializar dicha situación se pusieron en contacto con la empresa constructora FG Infraestructuras y Construcciones en general. Explican que la elección de esta constructora se produjo por la confianza que les transmitía a sus mandantes una empresa conocida en el rubro y debido a que habían trabajado con ésta anteriormente.

Manifiestan que los actores encargaron a los demandados otras construcciones y proyectos porque entendían que la empresa constructora se trataba en una verdadera estructura empresarial de arquitectura y construcción.

Dicen que le encomendaron a esta constructora la obra de principio a fin y de manera exclusiva en la confección del anteproyecto de la obra, de su proyecto y de su proyecto ejecutivo, conforme surge de la documental que acompañan. Destacan que tres demandados llevaron adelante la gestión de mano de obra, la administración de la obra y la dirección técnica de obra efectuando también la contratación del personal de obra, la búsqueda de proveedores y materiales.

Mencionan también que todas estas tareas fueron llevadas a cabo por los terceros contratistas.

Continúan narrando que, de acuerdo con el instrumento de fecha 11 de noviembre de 2020, los actores celebraron con los contratistas un contrato de construcción encargándole a la empresa la edificación de una vivienda unifamiliar de 440 mts.2. en el lote de su titularidad, conforme a los planos, certificaciones, materiales y adicionales descriptos en el Anexo contractual del que surgen las características esenciales de la obra a desarrollar.

Exponen que la obra tuvo inicio el 24 de noviembre de 2020 y el sistema de contratación de la obra fue bajo la modalidad de ajuste alzado con un precio fijo total y global de \$18.380.000 más adicionales incluyendo la construcción de la obra completa, trabajos de albañilería, carpintería, pintura, electricidad, plomería, herrería, marmolería, vidrios, materiales y mano de obra. Sostienen que posteriormente los demandados realizaron un reajuste unilateral de la obra en un 15% del 50% del valor estipulado es decir que se adicionó la suma de \$1.378.500 y explican el esquema de pago indicando que lo abonaron en forma total en tiempo y forma.

Alegan que en fecha 30 de octubre de 2021 los demandados hicieron entrega de la obra a sin estar terminada en un 100% de acuerdo con lo pactado y, al poco tiempo de entregada la obra, ésta empezó a tener problemas tales como grietas en distintos sectores, la terraza comenzó a sufrir inundaciones y filtraciones de agua graves que ocasionaba caída de agua al interior de la vivienda, aparecieron agujeros en la construcción, humedades en las paredes, roturas en los techos por las lluvias.

Expresan que los demandados reconocían y otorgaban soluciones parciales y transitorias, pero eran ineficaces y a corto plazo, ya que la obra en cuestión verdaderamente requería una solución definitiva a un problema de matriz que atentaba contra toda la estructura de la vivienda. Declaran que los problemas y defectos de construcción siguieron manifestándose a través del tiempo y fueron tantos que nunca se podía arribar a una solución definitiva generando una situación desesperanzadora a los actores y su familia.

Aseguran que había sectores de la casa que se encontraban clausurados por cuestiones de seguridad y la familia debió mudarse por el temor de habitar en una vivienda que podría derrumbarse en cualquier momento.

Afirman que los defectos, desperfectos y fallas estructurales que surgían en la vivienda, dan cuenta que la construcción de la obra no se cumplió correctamente y que los accionados estaban incursos en incumplimientos contractuales diversos al entregar un inmueble incorrectamente construido.

En la presentación de demanda se efectúa un análisis técnico, se reclaman y cuantifican daños, se cita derecho y jurisprudencia y se ofrece prueba.

Así, por decreto de fecha 28 de abril de 2025, se dispone correr vista a la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la I nominación a fin de que emita opinión sobre la competencia.

Emitido el dictamen por la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la I nominación, pasan estos autos a despacho para resolver acerca de la competencia.

2. Dictamen

La cuestión ha sido objeto de adecuado tratamiento en el dictamen de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la I nominación, de fecha 8 de mayo de 2025, en el que indica que este Juzgado Civil y Comercial Común es incompetente para entender la presente causa.

Seguidamente se transcribe el referido dictamen, cuyos fundamentos y conclusiones comparto, y a los que cabe remitirse en su parte pertinente, por razón de brevedad:

"(...) III. El Art. 102 del CPCCT estatuye que la competencia se determinará por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda y los hechos en los que se fundara.

A la luz de dicha directriz aprecio que, al indicar el objeto de la acción, el actor expresa: "Siguiendo expresas instrucciones de nuestros mandantes, venimos a promover demanda de daños y perjuicios por la suma de \$51.988.101 (PESOS CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO UNO) suma que se fija de manera estimada, debiéndose estar a lo que en más o menos resultare de la probanza de autos. La presente demanda se entabla de manera solidaria en contra de FRANCO ALEJANDRO GONZALEZ DNI N° 34.067.260 y CAROLINA DEL VALLE GONZALEZ, D.N.I. N° 32.460.560, ambos con domicilio comercial en Av. Américo Vespucio 1891 (casi Pellegrini) Distribuidora de Bebidas 'Los González', San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán (Titulares de la Empresa Constructora 'FG INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES EN GRAL'.) y el SR. MARIO MORENO LAZARTE D.N.I. N° 32.236.054, (Técnico Constructor y Director de la Obra) con domicilio en Calle Uruguay 1025, Concepción, Tucumán".

Al relatar los hechos, dejan asentado que la acción de consumo entablada emana de los defectos percibidos en los inmuebles que fueron construidos por la parte demandada.

Sobre la base de lo expuesto, estimo que el vínculo material que unió a los litigantes posee naturaleza locativa (contrato de obra) y que, por ende, la competencia le corresponde al Juez Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

No obsta dicha solución "lo dispuesto por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, que separa o deslinda los contratos de locación de cosas, de los de servicios y obras; lo relevante es que estamos frente a una misma matriz jurídica que es la locación y, como tal y ante lo preceptuado por el art. 71 inc. 1) LOT, escapa a la competencia residual del Fuero Civil y Comercial Común (art. 68 inc. 1 LOT) y, en razón de la materia, se encuentra asignada concretamente al fuero Civil en Documentos y Locaciones" (CCCC, Sala I; sentencia 326 de fecha 16/12/2020).

IV. En virtud de lo expuesto, a criterio del MPF en esta instancia, correspondería la declaración oficiosa de incompetencia.

Mi dictamen."

3. Incompetencia

A la luz de lo expuesto a los fines de establecer la competencia me abocaré a analizar los hechos y las pretensiones esgrimidas por la parte actora en la demanda. El objeto de la acción es la indemnización de daños y perjuicios en contra de Franco Alejandro González, Carolina del Valle González en su carácter de titulares de FC Infraestructura Y Construcciones en General y de Mario Moreno Lazarte.

Del escrito de demanda surge que la pretensión tiene sustento fáctico en lo que serían los desperfectos en la construcción de una obra encomendada a los demandados. En efecto, de la documentación acompañada se advierte un contrato de obra, se adjuntó el proyecto de la obra a realizar, los detalles y materiales incluidos.

Ante ello, se puede advertir que el objeto de la pretensión tiene fundamento en un contrato de locación de obra por lo que está aprehendido en la regla de asignación de competencia consagrada en el artículo 71, inciso 1, de la Ley Orgánica de Tribunales. Dicha normativa le asigna la competencia de las locaciones al fuero de Documentos y Locaciones.

Es del caso apuntar que, comentando el artículo 1125 del Código Civil y Comercial, se dijo: "Evidentemente, el nuevo precepto basa la distinción en la entidad de las prestaciones. (). El artículo en análisis zanja la cuestión debatida tomando en cuenta los siguientes criterios: a) Cuando la provisión de los materiales, o de 'una porción sustancial' de ellos, se encontrara a cargo de quien se obliga a pagar el precio, se aplicarán, lógicamente, las reglas del 'contrato de obra'. b) En las hipótesis restantes, se aplicarán los preceptos de la compraventa, a menos que 'la principal de las obligaciones consista en suministrar mano de obra o prestar otros servicios'". (TR LA LEY AR/LCON/6A4O).

En las particulares circunstancias de autos, se observa que el presente caso encuadra típicamente en los casos de locaciones en general a las que refiere el artículo 71, inciso 1, de la LOPJ al fijar la competencia material de los Jueces en lo Civil en Documentos y Locaciones.

En este punto cabe indicar que, sin perjuicio de haberse realizado una prueba anticipada, en la que no se contaba con los elementos necesarios para advertir la competencia referida anteriormente, nos encontramos frente a un caso de competencia material, la cual es de orden público, improrrogable y susceptible de ser declarada de oficio por el órgano jurisdiccional en el momento que así lo determine (cf. arts. 99 y 101 CPCCT).

De esta manera y de conformidad con los fundamentos y conclusiones expuestos en el dictamen de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la I nominación, de fecha 8 de mayo de 2025, que comparto y hago propios y a los que remito en honor a la brevedad, me declaro incompetente para entender en la presente causa, debiendo ser remitida la misma por intermedio de Mesa de Entradas Civil, al Juzgado de Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

Por ello,

R E S U E L V O

I. DECLARAR la incompetencia de este Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación, para entender en la presente causa, según lo considerado.

II. En consecuencia, **REMÍTASE** el expediente a través de Mesa de Entradas Civil, al Juzgado de Documentos y Locaciones que por turno corresponda. Sirva la presente de atenta nota de estilo.

HAGASE SABER

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

CGB

Actuación firmada en fecha 02/06/2025

Certificado digital:
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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