

Expediente: **59/24**

Carátula: **ZELARAYAN MARIA CLARA Y MADUEÑO LUIS ALBERTO C/ ANTUNEZ EDUARDO RAUL Y OTRA S/ AMPARO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **07/04/2025 - 04:44**

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

90000000000 - **MADUEÑO, LUIS ALBERTO-ACTOR**

27270919613 - **OLMEDO, JULIETA-DEMANDADO**

23083709839 - **GIRAUDO, ROGELIO ESTEBAN-PERITO**

27270919613 - **ANTUNEZ, EDUARDO RAUL-DEMANDADO**

33539645159 - **CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -**

20224148934 - **ZELARAYAN, MARIA CLARA-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 59/24



H20901750191

JUICIO: ZELARAYAN MARIA CLARA Y MADUEÑO LUIS ALBERTO c/ ANTUNEZ EDUARDO RAUL Y OTRA s/ AMPARO. EXPTE. N°: 59/24.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

AÑO 2025

CONCEPCION, 04 de abril de 2025.-

AUTOS Y VISTO:

Para dictar sentencia de fondo en los presentes autos. -

RESULTA:

1)- En fecha 26/02/2024 se presenta el Dr. Guillermo Trejo, en representación de María Clara del Valle Zelarayan, DNI N° 20.591.003 y Luis Alberto Madueño, DNI N° 21.330.886, ambos con domicilio en calle Vélez Sársfield N° 882 de la Ciudad de Aguilares, Provincia de Tucumán e inicia la presente acción de amparo conforme lo establece el ART. 50 y siguientes del Código Procesal Constitucional de la Provincia de Tucumán

La acción está dirigida en contra del Sr. Eduardo Raúl Antúnez y Julieta Olmedo (maestra mayor de obras matrícula N° 2607) y con el objeto de que se suspenda de manera inmediata toda obra que se estuviere realizando en inmueble sito en calle Lamadrid N° 906 (esquina Vélez Sársfield) de la ciudad de Aguilares (inmueble individualizado con matrícula R-6143 padrón 60.959), tanto de demolición reformas y/u otras, y posteriormente, conjuntamente con el Ingeniero Profesor Ramón Paliza (matrícula N° 37.650) y el asesor profesional que los demandados designen, procedan a determinar las obras de apuntalamiento y/u otras que hagan recuperar la seguridad de la vivienda

de los actores, como así también las obras de reparación de daños realizados en la misma (y en caso de no existir acuerdo se proceda al sorteo de un perito arquitecto de la lista de profesionales del Poder Judicial.

En cuanto a los hechos, indica la actora es propietaria del inmueble sito en calle Vélez Sársfield N° 882 de la ciudad de Aguilares (Mat. R-6144 padrón 60.960), habiendo recibido el mismo por donación (título) de su madre. Allí vive y reside desde niña con su madre, y desde hace años con su marido, actor en autos e e hijos menores de edad.

Aclara que dicha vivienda forma (o formaba) parte de una sola construcción con la vivienda de al lado (que ocupaba la esquina y sobre calle Lamadrid), siendo una sola unidad edilicia (ver fotografías adjuntas, habiendo sido todas ellas sede del Correo Argentino), habiendo pertenecido a los abuelos de la actora. Hace años, dicho inmueble (la unidad referida, que hoy pertenece al actor y al demandado, y otro en la parte de atrás) se subdividió físicamente de manera interna, y jurídicamente con un padrón cada uno.

La vivienda que se le adjudicó a la actora, Sra. Zelarayan es la sita en calle Vélez Sársfield, la colindante, que hoy es demolida por los demandados, está situada en calle Lamadrid y parte en Vélez Sársfield (calles perpendiculares, en cuya esquina suroeste están ubicadas la vivienda en crisis y la demolida por los demandados).

A fines del pasado año 2023 se iniciaron obras en la vivienda del lado, sin saber los actores exactamente en qué consistían. Pasaron los días y, ante los grandes temblores que se provocaban en la vivienda de los mismos, tomaron conocimiento que se trataba de la demolición de la misma, y era llevada a cabo por su adquirente, el codemandado Sr. Antúnez. Esta es una persona conocida en la ciudad por ser propietario de numerosos locales comerciales del centro de la ciudad de Aguilares.

Relata que comenzaron a tener temblores en su vivienda, y a notar que se incrementaron los defectos propios de la antigüedad de la casa (se agrandaron grietas, se formaron nuevas, se hundió el piso, comenzó a entrar agua). Ante esta situación, mis mandantes se presentaron ante los obreros que trabajaban en la propiedad contigua a pedir que pararan la obra. Como resultado de ese reclamo sus representados fueron contactados por el Sr. Antúnez, quien sostuvo que no pasaría nada y que sus mandantes deberían quedarse tranquilos, que cualquier cosa él se haría cargo. Todas las molestias e inseguridades se incrementaron, y el discurso del Sr. Antúnez no cambió, ni paró la obra.

Por ello los actores decidieron consultar a arquitectos, pero ninguno de Aguilares quiso ayudarnos sosteniendo que el demandado, Sr. Antúnez, era muy conocido en la zona. Así llegaron a un profesional de la ciudad de San Miguel de Tucumán, recomendado por ser también profesor de la facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Tucumán, teniendo una larga trayectoria y experiencia. Dicho profesional es el arquitecto Ramón Paliza, matrícula N° 37.650.

El informe del mismo puso en conocimiento de la gravedad de la situación, hasta ese momento desconocida. Dicho profesional nos informa que los daños que estaba sufriendo la vivienda eran considerables, y que la integridad física de sus habitantes estaba corriendo riesgo, con motivo de que la vivienda podía “COLAPSAR” en cualquier momento. Sus mandantes son personas de escasos recursos que no tienen a dónde vivir. Los mismos están buscando una vivienda alternativa provisoria, pero hasta la fecha no lo consiguen.

Toda esta situación, la de perder su hogar, de ser desalojados de manera violenta, el miedo a la muerte, de no poder dormir por el pánico (de dormir mirando el techo y las paredes, ha tornado la

vida de los actores y sus hijos en un infierno. Está provocando daños a la salud mental, de todos.

Se hace absolutamente necesario parar la obra, y de manera urgente consensuar y realizar las obras y reparaciones necesarias para eliminar los riesgos de derrumbe y otros, como así también las reparaciones que vuelvan a dejar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

Dice que su mandante concurrió a Catastro del Municipio de Aguilares a consultar sobre la existencia de un permiso de demolición a favor del Sr. Antúñez, y no me fue exhibido el mismo (ello en base al cartel pegado en la obra que sostiene que la responsable es la Srta. Julieta Olmedo, con Expte. N° 9697/23). Allí la misma fue recibida por un Arquitecto que decía ser el padre de la demandada Julieta Ortega. Además, le dijeron que el Municipio no controla los temas arquitectónicos, sino que solamente registran los pedidos y cobran un arancel.

En el punto V) de su escrito de demanda, refiere a los requisitos de procedencia de la acción de amparo y a los cuales me remito, para no ser tan extenso.

También solicitó medida cautelar, la que se dictó en fecha 28/02/2024 y en la cual se le ordeno a los demandados que se abstengan de ingresar, realizar y/o continuar con cualquier acto, obra, edificación, construcción, etc. que altere el estado de hecho (suspender la obra) sobre el inmueble sito en calle Lamadrid N°906 (esquina Vélez Sarsfield) de la Ciudad de Aguilares - Matricula R-6143. Padrón N.° 60.959, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

Ofrece la siguiente prueba instrumental: 1) Poder general para juicios; 2) Archivos con fotografías del inmueble obtenida por el arquitecto Paliza, 3) Fotografías del domicilio real del Sr. Antúñez; 4) Pericia e Informe Arquitectónico del profesional Paliza; 5) Copia de la escritura de donación inmobiliaria; 6) Copia de boleta del servicio SAT a nombre de la propietaria; 7) Fotografías que muestran la vivienda previa a la demolición, que acredita que era una sola unidad edilicia.

También ofrece prueba pericial, para el supuesto de que no exista consenso entre las partes sobre las obras a realizar para recuperar la seguridad y habitabilidad de la vivienda de sus representados, solicito se proceda al sorteo de un perito Ingeniero Arquitecto para realice todos las labores y estudios necesarios a dicho fin. Se habilite al mismo a consultar o requerir otros profesionales para realizar cálculos específicos. Se designa como perito de parte al Arquitecto Ramón Paliza.

Por último hace reserva de iniciar la acción de daños y perjuicios correspondiente y reserva del caso federal.

2) Corrido el traslado de ley, en fecha 12/03/2024 contesta el demandado en autos, Sr. Antúñez, por medio de su letrada patrocinante María Jorgelina Barquet, solicitando su rechazo con costas. Niega todos y cada uno de los hechos invocado por los actores en su escrito de demanda.

Produce el informe requerida por el art. 21 Código Procesal Constitucional de la provincia., diciendo, que como lo advierte los interesados en el mes de noviembre 2023 adquirió su mandante de la Sra. Estela Casella el inmueble contiguo al de los actores, ubicado en la intersección de calla Lamadrid y Vélez Sarsfield de la Ciudad de Aguilares. Inmediatamente a su adquisición se contrató los servicios de la MMO Julieta Olmedo quien elaboró un proyecto de demolición de las construcciones existentes en su propiedad, presentando la solicitud y documental ante la Municipalidad de Aguilares de la Ciudad de Aguilares, gestándose el Expte. N° 9697/23. Una vez obtenida la autorización, el Sr. Antúñez se entrevistó con los actores, donde le comunico el proyecto de demolición, ya que toda demolición implica movimientos de personas, vehículos de carga, movimientos de despojos y ruidos molestos., consensuando con los actores el horario en que trabajaría la MMO Olmedo y su gente.

Dice que el proyecto de demolición en el que se contempla la implementación de todas las medidas conducentes a preservar la integridad de las heredades vecinas; las cuales, al igual que la adquirida por esta parte, datan de más de un siglo habiendo sido construidas con técnicas antiquísimas que versaban en el apoyo de las paredes en barro y no en cimientos, en la escasa o nula utilización de hierros en las estructuras siendo apoyadas en columnas de mamposterías que se ampliaban para aumentar esas bases.

Como bien lo muestran las placas fotográficas que adjunta la contraparte todas las paredes acusaban, ya, el inclemente paso de los años advirtiéndose la presencia de grandes grietas; algunas reparadas, como las que pueden verse en la fotografía de página 10, donde se observa un trabajo reciente de anclaje de hierros dispuestos en forma horizontal a la grieta, la que fue calada en toda su dimensión vertical, para luego ser cerrada con concreto. -

Esta labor se aprecia en la imagen donde hacia la derecha se encuentra una biblioteca de madera marrón y lo que parece un escritorio de térmico gris, justo al lado de los toma corrientes colocados en la pared.-

Este efecto del acuse del tiempo en la mampostería de la propiedad vecina resulta más elocuente en las tomas fotográficas de páginas 12, 15, 18, 19 y 20; y con mayor precisión, en la toma de fs. 22.

En este último documento se muestra la pared inferior en pésimo estado de conservación, con ladrillos en muy mal estado, con una grieta importante que seguro habrá diezmado la capacidad de dicha pared y, sin que ello resultara de las labores de demolición que se practicaban en la heredad contigua. - No es necesario ser técnico en la materia para advertir que estas deficiencias son de muy vieja data, al igual que la mayoría de los defectos que pueden observarse en el resto del material colectado por el actor. -

Si se presta atención a las fotos del interior de la vivienda puede colegirse, sin hesitación alguna, que los daños estructurales que ellas documentan, estén allí desde hace mucho tiempo. En tanto, las otras pueden testimoniar sobre las labores adecuadas, desarrolladas sobre el resto de las paredes las que fueran trabajadas bajo los parámetros de la *lex artis* en materia de arquitectura y urbanismo.

El informe parcial y subjetivo del Arq. Paliza no pudo ser tenido en cuenta toda vez que se trata de trabajo que ha sido elaborado sin la participación de esta parte y su asistencia profesional de manera que sus consideraciones no pueden tomarse como determinantes a la hora de resolver este amparo.

Antes bien, dicho informe contiene sentencias acerca de la incidencia que habría tenido la demolición sobre la estructura de lo que él denomina “construcciones solidarias” sin explicar en qué operaciones técnicas o principios científicos basa sus conclusiones profesionales. -

El mentado trabajo es, además, contradictorio, toda vez que por un lado menciona una sola construcción que se subdividió internamente, de estructura solidaria y por el otro lado refiere a la demolición entre medianeras; lo cual, de tratarse de una sola vivienda no podría existir sino hacia el cardinal este de la propiedad de los actores y no hacia el cardinal oeste pues no existen muros de esta naturaleza entre ambas heredades. -

La ausencia de solvencia científica y la parcialidad con que fue concebido el citado informe impiden que V.S. pueda acceder a una información certera sobre las consecuencias referidas por el Arq. Paliza.

Ofrece la siguiente prueba documental: Las constancias de autos; especial todo el bagaje fotográfico adjuntado con la pretensión de amparo, Expediente N° 9697/23, gestado en el Municipio de la ciudad de Aguilares. La demás constancia de autos en cuanto beneficia la postura procesal de esta parte oponiéndonos a la incorporación de todo otro medio que no se haya adjuntado con la demanda. -

Por último ofrece prueba informativa y prueba pericial.

CONSIDERANDO:

1).- Que en primer término cabe aclarar que es facultad del juzgador considerar solamente aquellas cuestiones que a su criterio resulten con relevancia en la solución a dar al asunto; que asimismo es principio rector en nuestro sistema procesal civil la vigencia del principio *iuria novit curia* que consiste en que las partes deben aportar las pruebas y los hechos y el juez, debe adecuar y subsumir los mismos en la norma del derecho a aplicar (art. 34 del CPCyCT).-

Asimismo, nuestra Constitución Nacional reformada en 1994, en su artículo 43 otorga expresa jerarquía constitucional a la acción de amparo y al habeas corpus, incorporando en la misma norma al habeas data. Es una acción expedita y rápida, y podrá deducirse siempre que no exista otro medio judicial más idóneo. La novedad que presenta esta norma respecto de la ley 16.986 es que dicha acción puede dirigirse contra autoridades públicas o contra particulares, y es una acción (preventiva o reparatoria, no indemnizatoria), que procede frente a acciones u omisiones que agraven derechos y garantías reconocidos por la Constitución, los tratados y las leyes.

2) Los actores promueve la presente acción de amparo, con el fin de que los demandados procedan a determinar las obras de apuntalamiento y/u otras que hagan recuperar la seguridad de la vivienda de los actores, como así también las obras de reparación de daños realizados en la misma.

Cabe resaltar que en autos se dictó Sentencia Cautelar de No Innovar N° 13 de fecha 28/02/2024, por la cual se ordena a los accionados a se abstengan de ingresar, realizar y/o continuar con cualquier acto, obra, edificación, construcción, etc. que altere el estado de hecho (suspender la obra) sobre el inmueble sito en calle Lamadrid N°906 (esquina Vélez Sarsfield) de la Ciudad de Aguilares - Matrícula R-6143 . Padrón N.° 60.959, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

Así las cosas, en virtud del informe pericial presentado el día 31/07/2024, por el Ing. Civil designado en autos, surge que, "En base a los análisis y estudios realizados en el marco de esta prueba, este Perito ha podido determinar que la principal causa (aunque posiblemente no la única) de los daños observados en la vivienda de la Actora es atribuible a la demolición parcial de la edificación de la Demandada. Resulta evidente y notorio que, previo a la demolición, ambas construcciones se comportaban de manera mancomunada y solidaria desde el punto de vista de la Estabilidad de las Construcciones. Los resultados de las mediciones y la inspección visual in situ corroboran esta hipótesis. Si bien existen otras razones que pueden haber profundizado la magnitud de los daños y que no deben descartarse (antigüedad de la construcción; estado deficitario previo, que lamentablemente no fue constatado adecuadamente mediante Acta Notarial por ninguna de las partes), la evidencia disponible apunta como más probable al acto de la demolición, realizada sin tomar los recaudos adecuados y necesarios para estos casos. La estructura remanente se encuentra actualmente sometida a un estrés para el que no fue concebida ni construida en sus orígenes, por lo que se recomienda desalojar la vivienda de la Actora a la brevedad que VS considere prudente y necesario, trasladando a sus habitantes a un lugar seguro. Inmediatamente, emprender acciones de reparación integral de la construcción remanente que incluyan: - Apuntalamiento de los muros que estén en peligro de colapso; - Bloqueo adecuado de toda posible vía de aguas de origen pluvial en la edificación; - Facilitación del libre escurrimiento de las aguas

que vayan a caer en patios y en zonas vecinas, de manera de evitar infiltraciones que puedan modificar la resistencia mecánica del suelo de fundación; etc. - Verificación de la correcta estanqueidad de la construcción remanente (muros y cubierta), de manera que no existan filtraciones de agua que puedan provocar futuros daños. - Chequeo de las instalaciones complementarias (luz, agua, gas, desagües pluviales y cloacales de la vivienda), asegurando un perfecto y correcto funcionamiento de las mismas. - Finalmente, se recomienda la realización de inspecciones periódicas por parte de profesionales con acreditados expertos en el tema, a fin de monitorear el estado de los trabajos”.

Seguidamente en fecha 06/08/2024, la parte demandada realiza observaciones al informe pericial, con la colaboración de su perito de parte, Ing. Benud, quien alega “Por los motivos expuestos, cabe concluir que los daños observados por el Perito, que atribuye a la demolición de la propiedad, tienen las causas que se explicaron en las observaciones realizadas, se coincide con el Perito en cuanto al resguardo de las personas y la construcción, tomando medidas tendientes a evitar el efecto nocivo de la acción de los agentes climáticos, especialmente en el período estival, en el que ocurren lluvias intensas y con una frecuencia mayor a las eventuales del resto del año. En tal sentido, permitir el techado del sector correspondiente al señor Antúnez es de vital importancia; en cuanto a la vivienda en pie es, necesario garantizar el escurrimiento del agua de descarga de los techos que caen al patio, así como la reparación del piso del lavadero, que requerirá un tratamiento especial en su compactación”.

3) Ahora bien, para el proceso de demolición de una propiedad requiere cumplir con una serie de pasos legales, técnicos y administrativos, ya que es un proceso que puede tener impactos ambientales, de seguridad y urbanísticos.

En este sentido, no habiendo la parte demandada acreditado los requisitos esenciales para poder demoler una propiedad, ya que la demolición genera ciertos riesgos, los cuales deben ser tenidos en cuentas para evitar daños y que los daños en la propiedad de la actora son a consecuencia del actuar negligente de los accionados, por ello y en virtud de lo informado por el Ingeniero Civil designado en autos, cuya pericia aclaro, no ha sido impugnada, solo fue observada por el perito de la parte demandada, que nada dice a este juzgador, atento que observar e impugnar una pericia son términos totalmente diferentes, considero ajustado a derecho que la medida cautelar siga vigente, hasta tanto el demandado presente un plan de seguridad y trabajo, consistente en un informe realizado por arquitecto o ingeniero civil, para que evalúe la estructura actual para determinar el método de demolición más seguro y eficiente a seguir; deberá prepararse la zona, aseguramiento del área, se desconectan servicios como agua, electricidad y gas, y se colocan barreras de seguridad y Inspección final: Las autoridades pertinentes deberán verificar que el proceso se realice correctamente y que el terreno esté en condiciones seguras.

4).- En cuanto a las costas, a pesar del resultado arribado, considero imponerlas por el orden causado. Ello en virtud de las particularidades del caso concreto por lo que considero que la parte demandada podría haberse creído con razones suficientes para fijar su posición ante la pretensión de la actora. (art. 60,61 Procesal)

5) En cuanto a los honorarios, considerando las actuaciones desarrolladas en el expediente, la forma en la cual concluye la causa y el hecho de no tener la acción intentada contenido económico, se regulan los honorarios teniendo como base la consulta escrita que fija el Colegio de Abogados del Sur, en el carácter en que han actuado los profesionales intervinientes (art. 16 de la Ley 5480).-

En este punto debo destacar, que a partir del 25/03/2025 entró en vigencia el nuevo valor de una Consulta Escrita (Resolución de fecha 19/03/2025) la cual asciende a la suma de \$ 500.000,

Consulta Verbal Mínima \$ 250.000 y Consulta Virtual \$ 200.000. Si bien la última parte del art. 38 de la Ley de Honorarios dice “*que los honorarios de los abogados no podrán ser inferior al valor de una consulta escrita vigente al momento de la regulación*”.

Por ello, atento al monto al resultado arribado, corresponde regular a Al Dr. Guillermo Trejo, la suma de \$ 500.000 más el 55% dado su carácter de apoderado de la parte actora (\$775,000) y a la Dra. Jaqueline Barquet, la suma de \$500.000.-

Asimismo, corresponde regular al perito designado en autos, Ing. Civil Giraudo Rogelio Esteban, la suma de \$ 200.000, que será abonada por ambas partes en una proporción del 50% a cada una de ellas.-

RESUELVO

1) HACER LUGAR a la acción de amparo iniciado por los actores en autos. En consecuencia, corresponde mantener la Medida Cautelar dictada en fecha 28/02/2024, hasta tanto los accionados presenten un plan de seguridad y trabajo, consistente en un informe realizado por arquitecto o ingeniero civil, para que evalúe la estructura actual para determinar el método de demolición más seguro y eficiente a seguir; deberá prepararse la zona, aseguramiento del área, se desconectan servicios como agua, electricidad y gas, y se colocan barreras de seguridad y Inspección final: A su vez las autoridades pertinentes verificarán que el proceso se realice correctamente y que el terreno esté en condiciones seguras.

2) COSTAS, por el orden causado.

3)- REGULAR honorarios por la presente Acción de Amparo Constitucional, al Dr. Guillermo Trejo, la suma de \$ 775,000 (valor de una consulta escrita más los procuratorios -55%-) y a la Dra. Jorgelina Barquet, la suma de \$500,000 (una consulta escrita)

4)- REGULAR HONORARIOS al perito designado en autos, Ingeniero Civil, Giraudo Rogelio Esteban, la suma de \$200.000 siendo a cargo de las partes en la proporción establecida en el considerando 5 ult. Párrafo.-

5) COMUNIQUESE el punto III) de la presente resolución a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores de Tucumán (Art. 35 de la Ley 6.059)

6).- REGISTRESE, notifíquese y archívese

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 04/04/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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