

## Medidas Precautorias\*

**Caducidad de las medidas cautelares. Artículo 207 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Plazo para promover la demanda principal. Fundamento.**

**1.** Corresponde decretar la caducidad de los embargos ordenados si, desde la traba de éstos ha transcurrido el plazo previsto en el art. 207 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, sin que se verifique la promoción de la demanda principal en tanto, la caducidad de las medidas cautelares opera por el solo transcurso del referido término.

**2.** La preclusión de los tiempos para articular la acción principal, manteniendo en ejecución la medida cautelar otorgada, responde a razones de orden público, porque no sería posible sostener

un estado de incertidumbre que ocupe un tiempo más prolongado de aquél que naturalmente justifica la urgencia de las precautorias.

**3.** El fundamento de la caducidad de las medidas cautelares debe verse en la necesidad de evitar que una de las partes pueda emplear la traba de una medida con el auxilio del poder jurisdiccional, sin darle al adversario la oportunidad de entrar en controversia.

**112.204. CNCiv., sala D, 2007/08/23. Repetto, Jorge María y otro c. Inversiones Los Andes S.A.**

## Prescripción\*\*

**Compraventa de inmueble. Vicios redhibitorios. Ruina parcial del edificio. Plazo de prescripción. PROPIEDAD HORIZONTAL**

### Hechos:

*La administradora de un consorcio de propietarios demandó a la empresa que construyó el edificio, por daños y perjuicios derivados de su ruina parcial. El a quo hizo lugar a la demanda, rechazando las defensas de falta de legitima-*

*ción activa de la administradora del consorcio para reclamar daños que afectarían partes propias de las unidades funcionales comprometidas y de prescripción de la acción con sustento en los artículos 1646 y 1647 bis del Código Civil. La Cámara revocó la senten-*

(\*) La Ley, 7/02/08.

(\*\*) La Ley, 28/04/08.

*cia determinando la prescripción de la acción entablada pero con fundamento en el artículo 4041 del Código Civil.*

Toda vez que la relación jurídica existente entre el consorcio de propietarios, cada propietario y la empresa que construyó y luego vendió las unidades funcionales de un edificio de propiedad horizontal debe ser encuadrada en el marco del contrato de compraventa, y no de locación de obra, la acción entablada contra la empresa ven-

dedora a los fines del saneamiento de los vicios que padece el edificio, enmarcados en la obligación de garantía por vicios redhibitorios en favor de los adquirentes, prescribe en los términos del artículo 4041 del Código Civil, esto es, en el plazo de tres meses de conocidos los vicios ocultos.

**112.442. CNCiv., sala F, 2007/06/01. Consorcio de Prop. Avenida del Libertador 5624 c. ECMA S.R.L..**

## Prueba\*

**Exclusión de la prueba de cargo. Grabación obtenida subrepticamente por un particular que registra la confesión de un imputado. Autoincriminación. PROCEDIMIENTO PENAL. Nulidad del llamado a prestar declaración indagatoria. Imputaciones incompatibles entre sí**

### Hechos:

*Una vez iniciado un proceso por evasión tributaria, el auditor interno de la empresa investigada inició una pesquisa paralela en el marco de la cual obtuvo en forma subrepticia una grabación que contenía la confesión de uno de los imputados. Dicha prueba fue aportada por la citada empresa en el marco de otra causa penal relacionada con la primera. La defensa del imputado solicitó la exclusión de dicho medio de prueba. El juez de instrucción no hizo lugar al planteo formulado. La Cámara excluyó la grabación como prueba*

*de cargo y declaró la nulidad del llamado a prestar declaración indagatoria cursada al encartado que había realizado la grabación.*

**1.** Corresponde excluir como prueba de cargo en un proceso penal la grabación obtenida subrepticamente por un particular que registra la confesión de quien revestía el carácter de imputado, pues el Estado no puede sacar provecho de la autoincriminación obtenida mediante engaño por el solo hecho de no haberla ocasionado, ya que, caso contrario, se convertiría a la administración de

(\*) La Ley, 10/06/08.