

*cación operada en virtud de la ley 25561 y el decreto 214/02, y en tanto ella no ha sido enervada por la ejecutante mediante un planteo adecuado de inconstitucionalidad, resulta aplicable al caso de autos. Ello sin perjuicio de entender que queda abierta para esta última la vía del proceso de conocimiento, donde, de resultar una iniquidad a consecuencia de la*

*“pesificación” de la presente deuda, podrá accionar en defensa de sus derechos (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo) R. C.*

Cámara Nacional Civil, Sala K, octubre 7 de 2003. Autos: “Avaluar Sgr c. Luvama S. A. s/ejecución hipotecaria”.

## Vicios redhibitorios: locación: emanaciones cloacales; dormitorio; prueba; reducción del canon locativo\*

### Doctrina:

- 1) *Corresponde tener por probado el defecto oculto, pues la tapa cloacal –oculta– en un recinto interno de la propiedad –para agravar el cuadro, en el dormitorio– existe según surge de autos; y los olores fétidos que de la misma provenían fueron comprobados por la testigo arquitecta propuesta por la actora y son explicados técnicamente por el perito designado en autos, a pesar de no haber podido verificarlos personalmente, admite que las emanaciones es razonable que se produzcan en días de humedad y poco viento, debido a la imperfecta aislación de la tapa de la cámara, construida con un material poroso como lo es el cemento; lo que debió evitarse sellando la tapa con un material aislante y ventilando la cámara de aire debajo del piso.*
- 2) *Para que el vicio oculto pueda ser tenido por grave, no es imprescindible que anule totalmente la ha-*

*bitabilidad de la propiedad, bastando, como en autos, que la restrinja, haciendo incómodo y desapropiado el uso para el cual fue rentada. Tampoco es necesario que la locadora haya conocido previamente los vicios ocultos, pudiendo inclusive los mismos haber sobrevenido ya iniciada la locación.*

- 3) *Habiendo la locataria reclamado la disminución de los alquileres abonados desde el inicio de la locación conforme así lo autoriza el art. 1525 del Cód. Civ. y sopesando la gravedad del vicio oculto (emanaciones de una cámara cloacal oculta en el dormitorio), su carácter no permanente, las características de la unidad locada, el ofrecimiento para la rescisión del contrato de la locación que hiciera la locadora oportunamente y la permanencia de la actora en la unidad arrendada, corresponde fijar la reducción de los arriendos –por los 24 meses*

\*Publicado en *El Derecho* del 17/3/2004, fallo 52.654.

del contrato— en un 20%, que la demandada deberá restituir a la accionante. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala M, octubre 15 de 2003. Autos: “Del Cerro, Sandra Beatriz c. Kutchal, Alicia Beatriz s/vicios redhibitorios”.

## Defraudación. Tentativa. Estafa. Procedimiento penal\*

### Hechos:

*El imputado intentó comprar vía Internet utilizando la identidad y tarjeta de crédito de otra persona. El juez de primera instancia decretó el procesamiento del imputado en orden al delito de estafa en grado de tentativa. La Cámara confirmó la resolución de primera instancia.*

*lito de estafa en grado de tentativa, ya que el intento de compra de efectos vía Internet se efectuó utilizando la identidad y tarjeta de crédito de otra persona, extremo este que constituye, junto con la recepción del paquete respectivo con otro nombre, parte de una puesta en escena destinada a obtener un fin de lucro.*

### Doctrina:

*Corresponde confirmar el procesamiento del imputado por el de-*

Cámara Nacional Criminal y Correccional, Sala V, junio 30 de 2003. Autos: “Domínguez y Gaita, Pablo J.”

## Compraventa inmobiliaria: precio: determinación; efectos; ausencia\*\*

### Doctrina:

- 1) *La promesa de venta, tratándose de un inmueble sin determinarse en ella su precio, no puede producir efecto alguno entre las partes, imponiéndose declararla nula.*
- 2) *La primera hipótesis contemplada por el art. 1355 del Cód. Civil establece que si el precio fuere indeterminado el contrato de compraventa será nulo. Por precio indeterminado debe entenderse el que carece del requisito de certeza a que alude el art. 1349 del citado Código. No habiéndose determinado el precio, elemento esencial*

*de la compraventa, escapa a las facultades de la jurisdicción suplirlo, so pena de incurrir en exceso.*

- 3) *Tan grave es la omisión en que se ha incurrido al celebrar el boleto de compraventa de autos, que ni siquiera se han establecido pautas para la fijación del precio, por lo que cabe concluir en que no hay compraventa por falta de un elemento esencial de ese contrato.*
- 4) *El instrumento que se califica como boleto de compraventa, que aparece luego transferido al demandado por reivindicación, no resulta oponible a la reivindicante*

\*Publicado en *La Ley* del 17/3/2004, fallo 107.092.

\*\*Publicado en *El Derecho* del 22/3/2004, fallo 52.551.