

firmatoria de la Sala A en el expediente “Basso, Gustavo c. Somovilla, Dora s/ejecutivo”, por lo cual, cabe remitirse a lo expresado en dichos autos en razón de brevedad (del dictamen de la Fiscal General Subrogante ante la Cá-

mara que ésta comparte y hace suyo). R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala A, marzo 24 de 2004. Autos: “Canosa, Carlos Alberto c. Canosa, Daniel Juan s/ordinario”.

Compraventa. Escrituración. Obligación del vendedor. Inmuebles*

Doctrina:

Debe acogerse la acción de escrituración promovida por el comprador que pagó la totalidad del precio pactado e intimó fehacientemente al vendedor para el otorgamiento de la escritura, habiendo transcurrido un lapso prolongado entre la firma del boleto de compraventa y la intimación, sin que pueda admitirse la defensa basada en presuntas deudas atribuibles al comprador –las que, en

el caso, ni siquiera fueron probadas–, pues tal circunstancia no impide el perfeccionamiento de la compraventa inmobiliaria, pudiendo el adquirente abonarlos al momento del acto escritural o bien comprometerse a hacerlo con posterioridad.

Cámara Nacional Civil, Sala L, junio 10 de 2004. Autos: “Buceta, Virginia N. c. El Hogar Obrero Coop. de Consumo Edif. y Crédito Ltda.”

Daños y perjuicios. Daños causados en las relaciones de vecindad. Daños al inmueble lindero por la construcción de una obra. Responsabilidad del dueño del inmueble y de la obra. Responsabilidad objetiva. Daño moral. Procedencia**

Hechos:

El a quo condenó al dueño del inmueble y de la obra por los daños que ocasionó la construcción de ésta en el terreno lindero, condenando en forma concurrente a la constructora citada como tercera y a las compañías de seguros citadas en garantía. Contra dicha resolu-

ción se planteó recurso de apelación y la Cámara confirmó la decisión recurrida en lo principal.

Doctrina:

- 1) *El dueño del inmueble y de la obra es responsable por los daños que las excavaciones realizadas provocaron en el terreno lindero,*

*Publicado en *La Ley* del 30/7/2004, fallo 44.053.

**Publicado en *La Ley* del 16/6/2004, fallo: 107.598.

pues la responsabilidad que se atribuye a aquél es objetiva en atención al riesgo propio de dichas actividades –art. 1113, Cód. Civil– y como consecuencia de ello no puede eximirse aunque pruebe su falta de culpa.

- 2) *Corresponde admitir la indemnización por daño moral pretendida por el dueño de un inmueble en virtud de los daños que debió soportar con motivo de las excavaciones que se efectuaron en el predio vecino, toda vez que los padecimientos por dicha circunstancia no son de tan poca relevancia como para asimilarlos a simples molestias o incomodidades, en tanto ellos han provocado una alteración en el desarrollo de la convivencia y una sensación de inseguridad que debe repararse.*
- 3) *Es improcedente la indemnización por daño moral pretendida por el propietario de un inmueble como consecuencia de los perjuicios sufridos por las excavaciones que se*

realizaron en el predio lindero, pues la aparición de grietas no es suficiente para generarle un sufrimiento espiritual de tal entidad que sea indemnizable, ya que no se alteró el modo de vida ni la tranquilidad de los habitantes de aquél (del voto en disidencia parcial de la doctora Brilla de Serrat).

El hecho dañoso

Daños sufridos en el inmueble del actor por la obra realizada en el terreno lindero.

Referencias de la víctima

Sexo: femenino

Componentes del daño

Daño extrapatrimonial
Daño moral genérico \$8.000

Cámara Nacional Civil, Sala J, septiembre 16 de 2003. Autos: “Tucci, Paula c. Instituto José Manuel Estrada S. A. Educacional”.

Desalojo. Acción dirigida contra el poseedor. Improcedencia. Posesión. Efectos. Concubinato*

Hechos:

El sucesor mortis causa del propietario de un inmueble promovió acción de desalojo contra su poseedor, quien había sido concubino del causante y había adquirido de éste, por boleto de compraventa, el derecho al 50 % de dicho bien. En ambas instancias ordinarias se rechazó la pretensión esgrimida.

Doctrina:

- 1) *Debe rechazarse la acción de desalojo si el demandado alega poseer con animus domini y tal defensa no es una simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino una posición seria –en el caso, por haber adquirido el 50% indiviso del mismo en virtud de un boleto de compraventa–, pues la citada pretensión*

*Publicado en *La Ley* del 20/5/2004, fallo 107.463.