

## Bien de familia: inscripción provisional: efectos \*

### Doctrina:

- 1) *Los actos preparatorios para la afectación de un inmueble al régimen del bien de familia producen efectos a partir de la anotación que haga el registrador de la iniciación del trámite, aunque sea provisoria, por lo cual, si la medida es anotada provisoriamente y luego se procede a la inscripción definitiva por haberse subsanado los defectos que existían inicialmente, esa inscripción definitiva tiene efectos a la fecha de toma de razón provisoria (del dictamen de la Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).*
- 2) *Si la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia es anotada provisoriamente y luego se procede a la inscripción definitiva por haberse subsanado*

*los defectos que existían inicialmente, esa inscripción definitiva tiene efectos a la fecha de toma de razón provisoria, pues esta última le otorga al acto publicidad suficiente para hacerlo oponible a terceros. En efecto, como consecuencia del efecto erga omnes de esa inscripción, cabe presumir que quienes contrataron con el titular del bien conocieron que éste estaba afectado a la protección legal y que no podían contar con él como garantía de satisfacción de sus créditos (del dictamen de la Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).*

Cámara Nacional Comercial, Sala C, febrero 20 de 2007. Autos: "Pérez de López, Silvia Rosa s/ quiebra".

## Compraventa. Venta de inmuebles. Defectos de construcción. Improcedencia del reclamo. Aceptación de la posesión sin reserva ni protesta \*\*

### Hechos:

*Se interpuso recurso de apelación contra la sentencia que desestimó la defensa de prescripción opuesta por la emplazada y rechazó la demanda promovida por la adquirente de un inmueble por diversas cláusulas contractuales integrantes del boleto de compraventa y daños y perjuicios, admitiendo,*

*en cambio, la reconvenición por escrituración y pago del precio deducida por la vendedora. La Cámara confirmó la sentencia en lo principal que decide.*

### Doctrina:

- 1) *Dado que la demandada mediante el boleto de compraventa sólo se había comprometido a la cons-*

\* Publicado en *El Derecho* del 16/8/2007, fallo 54.841.

\*\* Publicado en *La Ley* del 12/6/2007, fallo 111.522.

*trucción de unidades con una instalación básica, que debían complementarse con las tareas que luego debieron contratar los compradores, y si bien esta forma de contratación podría haber dado lugar a desintelencias y a reclamos si efectivamente no hubiera sido la que tuvieran en miras las partes al celebrar el sinalagma, la aceptación de la posesión sin reserva ni protesta, el pago de las cuotas del precio durante cuatro años y la contratación de los servicios de los terceros para encarar la terminación de la unidad, revelan una conducta incompatible con el ejercicio posterior de un derecho sobre el cual no se asentó protesta alguna.*

- 2) *Es improcedente la demanda de daños y perjuicios si la actora recibió la posesión del departamento prometido en venta sin cuestionar su estado y si bien argumentó que se trató de un contrato de adhesión, el hecho de haber recibido la posesión implica haberse precavido del estado*

*de la construcción conforme a lo pactado, por ello no cabe ponderar los defectos de la unidad relacionados con la construcción para otorgar una suma indemnizatoria.*

- 3) *Es procedente el agravio de la demanda por la nulidad de diversas cláusulas de un boleto de compraventa y por daños y perjuicios, en cuanto pretende que la condena a escriturar contra la compradora se dicte bajo apercibimiento de resolverse el contrato por culpa de la adquirente, desde que si bien los efectos de la eventual extinción del negocio debe ser juzgada en la ejecución de sentencia, frente al incumplimiento de la compradora morosa, le asiste el derecho a implementar el pacto comisorio y obtener la resolución del contrato.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, noviembre 8 de 2006. Autos: “Capposiello, Silvia C. c. Almagro Construcciones S. A.”.

## **Concubinato.** Incidente de restitución de dinero depositado a plazo fijo. Sucesión. Titularidad compartida del plazo fijo. Condominio. Presunción *iuris tantum* \*

### **Hechos:**

*La concubina del causante inicia incidente de restitución del dinero depositado en una cuenta bancaria a plazo fijo, de la que reviste la calidad de beneficiaria junto con aquél. La sentencia*

*de primera instancia hizo lugar a la demanda autorizándola a extraer el 50 % total de la suma existente en la cuenta. Apela la defensora de menores de los hijos de los concubinos, por entender que las sumas pertenecen en su*

\* Publicado en *La Ley* del 15/8/2007, fallo 111.708.