

## Cesión de Derechos\*

### Emergentes de escritura pública: forma

La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública no puede efectuarse por acta judicial hecha ante el respectivo expediente, pues deben autorizarse las disposiciones de los arts. 1455 del cód. civil –relativo a las cesiones de acciones litigiosas– y el art. 1184 del mismo cuerpo legal, que se refiere a una especie de estas acciones, que son las procedentes

de actos consignados en escritura pública. La norma especial (art. 1184, inc. 9º, cód. civil) debe prevalecer y en estos casos no puede admitirse la cesión por acta judicial. M.M.F.L.

**54.973 - CNCiv., sala C, septiembre 26-2007. - Bank Boston National Association c. Zingoni y otro s/ejec. hipotecaria.**

## Compraventa Inmobiliaria\*\*

### Rescisión del contrato; procedencia; incumplimiento de la vendedora.

**1)** El hecho de que la parte compradora estuviera en conocimiento de la demora en la aprobación de la subdivisión en propiedad horizontal y aun la flexibilidad con que fue desarrollándose el negocio no constituyen excusa para eludir el incumplimiento de la obligación de escriturar en tiempo estipulado, ni para privar a la compradora del derecho de rescindir el contrato de conformidad con lo explícitamente pactado en el boleto de compraventa.

**2)** Aun cuando los compradores hubieran tenido conocimiento, cuando contrataron, de la situación de las unidades adquiridas, tanto en cuanto al estado de la construcción, como a la necesidad de los trámites de aprobación de la subdivisión en propiedad horizontal, como en cuanto a la existencia de una hipoteca global que afectaba la propiedad, lo cierto es que no obstante estos inconvenientes los contratantes estipularon escriturar en un plazo de seis meses a contar desde la firma del boleto y si bien la vendedora se

\* El Derecho, 2/11/2007.

\*\* El Derecho, 3/01/2008.

comprometió a liberar a las unidades objeto del contrato del gravamen hipotecario en operación simultánea con la escritura traslativa de dominio, también se pactó que si al momento de la escritura existiese alguna restricción o un gravamen sobre el dominio o no se levantase la hipoteca que allí se hacía referencia, el comprador podía optar por exigir el cum-

plimiento o decidir la rescisión del contrato. Por lo tanto, la decisión de la compradora de dar por rescindido el contrato se ajustó a derecho.

**M.M.F.L. 55.085 - CNCiv., sala F, junio 12-2007. - Illanes Rivas, René Raymundo c. Balestieri, Oscar Guillermo s/cobro de sumas de dinero.**

## Concubinato\*

**Reclamo por reintegro de aportes; Enriquecimiento sin causa; Procedencia; Prueba de la sociedad de hecho entre los concubinos**

### HECHOS

*Se interpuso recurso de apelación contra la sentencia del juez a quo que hizo lugar parcialmente a la demanda por la cual el actor, con apoyo en el enriquecimiento sin causa, pretendía el reintegro de sus aportes en la medida en que aumentaron el patrimonio de la demandada en la relación de concubinato. La Cámara modificó parcialmente la sentencia apelada.*

**1)** Cada concubino es dueño exclusivo de lo que gana con su trabajo, de los bienes que adquiere a su nombre y de los frutos que éstos producen, salvo que se pruebe que esas adquisiciones se hicieron con dinero aportado por ambos, o que es el fruto del esfuerzo mancomunado de los

dos, en cuyo caso la adquisición a nombre de uno solo constituye un negocio simulado que será necesario probar, o en su caso podrá generar un crédito por el monto de su aporte a favor de quien lo hizo, si la intención de ambos fue que el bien se adquiriese realmente para quien aparece como titular, y la contribución se hizo por un título que genera la obligación de restituir.

**2)** Para afirmar la existencia de un condominio o de una sociedad de hecho no basta probar la convivencia durante largos años, y ni siquiera que ambos trabajaban y poseían bienes, pues de ello sólo puede inferirse que ambos aportaban para subvenir las necesidades comunes, pero no que lo que cada uno adquirió a su nombre se

\* La Ley, 18/10/2007.