

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.

haya hecho con el aporte de los dos, pues es necesario probar que el patrimonio que está en cabeza del concubino se hizo con la colaboración de su compañero sobre la base del trabajo común de ambos y con parte activa y directa en la actividad económica que originó ese patrimonio.

3) Es procedente la demanda con apoyo en el enriquecimiento sin causa, mediante la cual el concubino pretendía el reintegro de sus aportes en la medida en que aumentaron el patrimonio de la de-

mandada en la relación de concubinato, toda vez que existen presunciones serias, precisas y concordantes respecto a que la participación de la demandada en la constitución de una sociedad no pudo haberse concretado sin la ayuda del actor, quien había cobrado unos meses antes una importante indemnización y, por ende, esa situación genera un crédito a su favor.

111.905 - CNCiv., sala H, 2007/05/23 (*). - M., O. c. B., M. E.

Daños y perjuicios*

Accidente en un ascensor; Daños sufridos por un menor al introducir su pie en la puerta tijera del elevador; Responsabilidad del consorcio; Obligación de sustituir las puertas tijeras del elevador; Incumplimiento

HECHOS

El juez de grado responsabilizó al consorcio demandado por los daños y perjuicios sufridos por una menor al introducir su pie en la puerta tijera del elevador. Apelado el decisorio por la demandada, la Alzada modificó el fallo recurrido y condenó al consorcio y a su aseguradora a soportar el 50% de los daños que se tengan por acreditados en la etapa de cuantificación de la indemnización.

El consorcio demandado y su aseguradora deberán soportar el 50% de los daños que se tengan

por acreditados en la etapa de cuantificación de la indemnización correspondiente a una menor que se lesionó al introducir su pie en la puerta tijera del elevador, ya que si bien el consorcio resulta responsable en los términos del artículo 1113, párrafo segundo, del Código Civil al no haber implementado las puertas que establece el artículo 3° de la ley 161 de la Ciudad de Buenos Aires (Adla, LIX-B, 1968), la conducta de la menor de pasar el pie entre los barrotes colaboró concausalmente en el lamentable desenlace y en esa parcial medida queda des-

* La Ley, 13/12/2007.