

Compraventa*

Compraventa de inmuebles. Reembolso de lo pagado en concepto de deudas municipales y obras sanitarias

Corresponde confirmar la sentencia que hizo lugar a la demanda por la cual se pretendía el cobro de una suma de dinero en concepto de reembolso del pago por deudas municipales y obras sanitarias que había realizado el adquirente de un inmueble, pues, cuando la prestación cumplida por quien no era deudora, nació contractualmente –en la misma venta escriturada– y a los demandados se les transmi-

tió “mortis causae” y respecto de la acción de reintegro o retribución fueron puestos en mora mediante interpelación fehaciente, ello constituye una presunción grave que no ha sido desvirtuada.

111.656. CNCiv., sala G, 2007/04/24 (1). Paradiso de Salgado, Ana E. c. Suarez, José M. y otro.

Condominio*

Deuda: acción contra los restantes condóminos; requisitos; contribución de gastos.

1. Para que una deuda contraída por uno de los condóminos pueda dar lugar a la acción contra los otros condóminos para el reembolso de lo que hubiera pagado, debe haber sido contraída en provecho de la comunidad. En el caso, el gasto de la instalación del servicio telefónico de uso exclusivo del actor, no es una deuda del tipo descrita pues la línea se encuentra a nombre del accionante y éste podría, por ejemplo, darla de baja o transferirla a otro domicilio. Súmese a ello que, en la actualidad, la instalación de una línea telefónica

no es un elemento que valorice de manera significativa el inmueble cuando este servicio se puede obtener de inmediato, teniendo en cuenta, además, el desarrollo de la telefonía celular.

2. La contribución a los gastos de conservación y reparación tiene su fundamento en que se trata de gastos que han beneficiado a todos los condóminos asegurando la existencia e integridad del objeto. Además, esta obligación se circunscribe a la proporción que cada uno tiene en el condominio.

* La Ley 25/07/07 (1) Citas legales del fallo núm. 111.656: ley nacional 22.427 (Adla, XLI-A, 213).

** El Derecho, 11/04/08.

3. La posibilidad de reembolso queda limitada a la conservación y reparación, pues ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales sin el consentimiento de todos los otros. M.M.F.L.

55.230. CNCiv., sala K, junio 19-2007. Pascariello, Juan Carlos c. Blanco, Adolfo José y otro s/cobro de sumas de dinero. Sumario.

Daños y Perjuicios*

Embargo trabado indebidamente. Previa cancelación de la deuda. Responsabilidad del embargante. Prueba. Frustración de la compraventa del inmueble embargado

1. Corresponde hacer lugar a la acción de daños y perjuicios entablada en virtud de un embargo preventivo trabado indebidamente cuando ya se había cancelado la deuda reclamada, pues ello permite concluir que la conducta del embargante fue abusiva.

2. El afectado por una medida cautelar indebida debe probar el exceso o abuso de la otra parte, pero, una vez acreditado dicho extremo, el factor de imputación pasa a ser objetivo y quien obtuvo la medida será responsable, si concurren los demás presupuestos de la responsabilidad civil.

3. La responsabilidad de quien solicitó una medida cautelar no surge de la sola circunstancia de que ella sea dejada sin efecto, es decir que no basta con que no se haya

tenido derecho para pedirla, sino que es necesario demostrar el abuso o el exceso, caso contrario muchos litigantes con buenas razones preferirían no solicitarla para no correr riesgos.

4. Resulta improcedente responsabilizar a quien trabó un embargo indebido por la frustración de la compraventa del inmueble embargado si dicha medida había sido trabada antes de suscribirse el instrumento de venta, pues al estar inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, ella era oponible *erga omnes*, de modo que el actor debió conocerla antes de prometer en venta el referido inmueble.

112.370. CNCiv., sala H, 2007/10/26. Furlone, Aquiles Antonio c. Cazap, Horacio Isaac.

* La Ley, 9/04/08.