

nio promovida a fin de que se le reconozca a un concubino su derecho al condominio de un inmueble inscripto a nombre del otro, pues el adquirente reconoció extrajudicialmente la existencia del aporte por parte de la reclamante y dicha confesión se encuentra plenamente corroborada con los demás elementos de juicio existentes en la causa.

- 2) Si bien la convivencia de los concubinos por sí misma no hace presumir que la adquisición de un

bien por uno de ellos se haya concretado con dinero de ambos y para ambos, ya que la comunidad de vida atañe a los aspectos personales sin alcanzar necesariamente a los patrimoniales, ello no excluye la posibilidad de probar tal extremo, acreditando los respectivos aportes y la intención de constituir el condominio.

Cámara Nacional Civil, Sala I, marzo 18 de 2004. Autos: "P., E. c. C., H. N."

Contratos: interpretación: pautas; conducta de las partes; valoración; interpretación integrativa del contrato; procedencia; culpa recíproca; constitución en mora; improcedencia; intereses; inadmisibilidad*

Doctrina:

- 1) A los fines interpretativos no existe mejor forma de conocer la intención común de las partes que apreciando la conducta observada por éstas durante la celebración y ejecución del negocio jurídico, dado que dicho comportamiento trasunta la evidencia más acabada de lo que las partes verdaderamente quisieron al contratar.
- 2) Para interpretar un contrato debe bucearse más en la intención común de las partes que en el sentido literal de los términos, pues la literalidad del texto contractual no descarta la investigación de la voluntad real de las partes, siendo para ello relevantes la intención y la finalidad de los contratantes.
- 3) Dado que no puede prescindirse

de la interpretación realizada dentro del contexto general y los hechos de los contrayentes, cabe concluir que no puede interpretarse literalmente una sola cláusula del contrato sub examine —la cláusula 5ª— y predicarse que, en la especie, el actor-comprador no tenía derecho a pedir la escrituración del inmueble adquirido, sino que una interpretación integrativa de dicho contrato —cláusulas 5ª y 6ª— permite suponer que aquél sí tenía derecho a petitionar tal escrituración. Ello es así, pues si bien es cierto que la mencionada cláusula 5ª nada dice respecto a que el adquirente podía en cualquier momento solicitar la escrituración, no es menos cierto que en la cláusula 6ª el

*Publicado en *El Derecho* del 21/9/2004, fallo 52.956.

comprador se obligó, como garantía del cumplimiento de lo convenido, a no vender, ceder, transferir, hipotecar o alquilar el inmueble de marras, hasta tanto la deuda se encontrase totalmente cancelada, pudiendo convenirse la sustitución de esta garantía, de lo que se sigue que, al prever un refuerzo de la garantía, las partes lo hicieron en la inteligencia que la escrituración del bien podía concretarse antes de saldarse íntegramente el precio de la operación. Es que justamente, la garantía personal era suficiente mientras no se pidiera la escrituración, mas no en la hipótesis de exigírsela, donde debía ser mejorada, tal como se prevé en la misma norma convencional.

- 4) Si bien es cierto que, en el caso, no puede prosperar la postura del vendedor demandado de que se interprete que, al nada decir la cláusula 5ª del contrato de marras, el comprador no estaba habilitado para solicitar la escrituración del inmueble adquirido si no abonaba el saldo adeudado, no es menos cierto que tampoco es admisible la posición del actor de pretender tal escrituración sin ofrecer reforzar la garantía personal, tal como estaba previsto en la cláusula 6ª del convenio para el caso de que se pidiera la escrituración, por lo cual, cabe concluir que las actitudes de ambas partes fueron culpables, reñidas con los términos en los cuales pactaron.
- 5) Puesto que, en el caso, la conducta de ambas partes fue incorrecta, la del demandado, pues no pudo negarse válidamente a escriturar ba-

jo pretexto del pago total de lo adeudado, sino que debió solicitar un refuerzo de la garantía personal prestada contractualmente, y la del actor, porque no ofreció reforzar su garantía –por ejemplo, constituyendo una hipoteca–, ni tuvo ningún gesto para cumplir con su parte del contrato, esto es, consignando judicialmente las cuotas acordadas a medida que iban venciendo, cabe concluir que, transitado ya el conflicto hasta esta última instancia ordinaria, y habiendo vencido la última de tales cuotas, no parece justo ni equitativo, con fundamento en la actitud irreducible de ambas partes, que se beneficie al demandante con el pago en cuotas de una obligación que fue remiso a cumplir, por lo cual, corresponde resolver que al momento de escriturar el mismo pague el total de lo adeudado. Suma a la cual no deberán aditarse intereses, ya que atento a la culpa recíproca en que han incurrido las partes, no pueden considerarse los incumplimientos como válidas constituciones en mora.

- 6) Desde que el actor no consignó las cuotas acordadas a medida que iban venciendo y desde que el demandado no se presentó a escriturar, puede decirse que, en el caso, la mora se halla purgada o neutralizada, ubicándose las partes en un mismo plano de incumplimiento.
- 7) La materia sobre la cual se corre vista es sustancialmente análoga a la examinada en el expediente “Automotores Roca S. A. c. Montillo, Yolanda Rosa s/ejecución prendaria”, dictamen del 18 de junio de 2002, con resolución con-

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.