

## Propiedad horizontal

Expensas comunes — Club de campo — Modificación de los porcentuales para liquidar las expensas — Doctrina de los actos propios — Aceptación tácita que se deriva del pago periódico.

- CNCiv., sala M, 2010/06/02 (\*). Eizenszlas, Walter Fabián y otros c. Consorcio de Propietarios *Princess Country Club*. (Publicado en *La Ley*, 2010/07/12)

Debe rechazarse la demanda promovida a efectos de que se condene al consorcio del club de campo demandado a reintegrar a los actores las sumas percibidas en concepto de expensas liquidadas erróneamente, pues la aceptación tácita que se deriva del pago periódico de las expensas sin reserva alguna, como así

también la presencia de los actores en las asambleas donde se trató la modificación de los porcentuales para el pago de expensas, torna inadmisibile el pretendido desconocimiento posterior sobre la metodología utilizada para el reajuste de los aludidos porcentuales, ello por aplicación de la doctrina de los actos propios.

(\*) Citas legales del fallo núm.: leyes nacionales 13.512 (Adla, VIII-254); 17.711 (Adla, XXVIII-B, 1810).

## Prueba instrumental

Constancias de correos electrónicos — Valor probatorio — DAÑOS Y PERJUICIOS — Responsabilidad precontractual — Ruptura intempestiva de tratativas — Indemnización — Daño al interés negativo — Reparación del daño al interés negativo.

- CNCom., sala D, 2010/03/02 (\*). Bunker Diseños S.A. c. IBM Argentina S.A. (Publicado en *La Ley*, 2010/09/10)

*Hechos: Una sociedad dedicada a la fabricación de muebles interpuso una demanda de daños y perjuicios en virtud de la ruptura intempestiva de las tratativas por parte de una empresa que a través de correos electrónicos le había confirmado*

*un pedido que luego se negó a pagar. El juez de primera instancia hizo lugar a la demanda. La Cámara confirmó el fallo apelado.*

Si bien las constancias de correos elec-

trónicos constituyen documentos que, por carecer de firma digital, no pueden ser equiparados a los instrumentos privados en cuanto a su valor probatorio, ello no obsta a que se las pueda presentar en juicio para probar un contrato, siendo consideradas como principio de prueba por escrito.

Corresponde hacer lugar a la acción de daños y perjuicios deducida, en virtud de la ruptura intempestiva de las tratativas por parte de la demandada, toda vez que ha quedado acreditado que un empleado de ésta había confirmado la fabricación

de los muebles encargados a la actora por medio de correos electrónicos enviados desde una casilla institucional de la empresa demandada, y que existía entre las partes la costumbre de formular los pedidos de trabajo en forma verbal antes de la remisión de las notas de pedido.

En los supuestos de responsabilidad precontractual, el resarcimiento debe limitarse a la reparación del daño al interés negativo, es decir, a los gastos reales efectuados con motivo de las negociaciones, debiendo descartarse las ganancias que se dejaron de obtener.

(\*) Citas legales del fallo núm.: Ley nacional 25.506 (Adla, LXII-A, 6)

## Subasta pública

Cuota indivisa del condómino: subasta; efectos; hipoteca constituida sobre todo el bien.

• SC Mendoza, sala I, noviembre 11-2009. Bco. de la Nación Argentina en j. 40.237/165.752 Recursos S.R.L. c. Volpe América y otros p/ejec. típica s/inc. cas. (Publicado en *El Derecho*, 2010/09/08)

Si bien la subasta de la cuota indivisa del condómino del inmueble motivo de autos, efectuada a instancia de un acreedor quirografario de aquél, es válida, cabe, sin embargo, mantener la hipoteca constituida sobre todo el bien, con opción al adquirente de rescindir el acto de remate

o adquirir la cuota indivisa subastada con garantía real, pues este último y el ejecutante conocían la existencia de dicho gravamen y el acreedor hipotecario nunca fue notificado de la fecha del remate, con afectación de su derecho de defensa en juicio. R.C.