

Jurisprudencia

Contrato de Compraventa - Herederos Forzosos - Simulación - Contradocumento

Tribunal: Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil

Autos: R., A. M. F. c/ B., M. A. s/Simulación

Fecha: 02-03-2015

1. Corresponde rechazar la demanda por simulación de una compraventa de una unidad funcional, en el marco de una demanda en la cual la actora alegó que años atrás tenía una relación sentimental con la demandada a la cual le enajenó simuladamente el departamento con el fin de preservarla patrimonialmente en caso de fallecer, aduciendo que no podría haber testado a su favor debido a que sus padres estaban vivos y que por aquél entonces aún no se había sancionado la ley de matrimonio igualitario, y que a su vez no suscribió un contradocumento por cuestiones emotivas y sentimentales, en tanto es fundamental que las partes no hayan firmado un contradocumento, dado que el art. 960 del Cód. Civ. dispone que sólo puede prescindirse del contradocumento en caso de que medien circunstancias que hagan inequívoca la existencia de la simulación, máxime cuando la demandada se encontraba en una situación socioeconómica que le hubiera permitido comprar un departamento, pues es profesional y ha sido titular de diferentes cuentas bancarias y plazos fijos, por lo que no parece que el departamento hubiera estado fuera de su alcance teniendo en cuenta el tamaño y la antigüedad del mismo.
2. Si no existe el contradocumento la carga probatoria del accionante en el juicio de simulación debe ser cumplida acabadamente, aportando elementos de ponderación que no dejen resquicio a la menor duda sobre la falta de sinceridad del acto.
3. Corresponde rechazar la demanda por simulación de una compraventa de un departamento, en el marco de una demanda en la cual la actora alegó que mientras se encontraba en pareja con la demandada le enajenó simuladamente el inmueble para preservarla patrimonialmente dado que no podía testar a su favor debido a que sus padres (herederos forzosos) estaban vivos, en tanto conforme a lo dispuesto en el art. 3594 del Cód. Civ., los ascendientes tienen una legítima de dos tercios, de manera tal que la actora podría haber instituido como su única heredera a la demandada y, en caso de fallecer, ésta hubiera pasado a ser la propietaria de un tercio de todo su patrimonio el cual, según dice a lo largo del expediente, estaría compuesto por otro departamento y un auto, máxime cuando le bastaba con revocar el testamento en caso de producirse un conflicto de pareja.

[+ Texto completo](#)

Jurisprudencia

Contratos - Efectos de los Contratos - Contrato de Cesión - Cesión de Créditos - Notificación - Terceros - Forma - Forma Ad Solemnitatem - Libertad de Formas

Tribunal: Cám. Nac. de Apelaciones en lo Comercial

Autos: Establecimiento San Marcos SAA y Otro c/Ghysels, Héctor E. y Otro s/Ordinario

Fecha: 12-02-2015

1. Corresponde revocar la sentencia en la cual se le otorga validez a la cesión de crédito realizada en primer lugar, aunque no haya sido notificada correctamente, y no a la cesión realizada con posterioridad sobre el mismo crédito a otra persona, que si notificó de manera correcta, en tanto el caso no se resuelve por el art. 3270 del Cód. Civ., sino por el art. 1470, el cual establece que en el concurso de dos cesionarios sucesivos del mismo crédito, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la cesión al deudor, por lo que aún cuando entre las partes rige el principio de libertad de formas, los negocios válidos concluidos bajo esa regla de libertad sólo pueden ser opuestos a terceros si exteriorizan notas de autenticidad (*Voto de la mayoría*).
2. Si bien la cesión sólo produce efectos respecto del deudor cedido desde el momento en que éste la acepta o es notificado, entre cedente y cesionario la transmisión del crédito se produce por la fuerza del contrato que los vincula, por lo tanto una vez que es entregado el título al cesionario, desde ese momento él ocupa jurídicamente el lugar del cedente (*Disidencia del Dr. Garibotto*).
3. Debido a que media una imposibilidad material respecto del objeto de la segunda cesión por haber dejado de existir una parte de lo que constituyó ese mismo objeto, es de aplicación el art. 3270 del Cód. Civ., según el cual nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, y nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere (*Disidencia del Dr. Garibotto*).

[+ Texto completo](#)

Jurisprudencia

Incumplimiento del Contrato - Contrato de Corretaje - Corretaje Inmobiliario - Remuneración

Tribunal: Cám. en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza

Autos: D., C. c/B., J. E. s/Cobro de Pesos

Fecha: 18-12-2014

1. Corresponde revocar la sentencia y en consecuencia hacer lugar a la demanda interpuesta por una corredora, la cual reclamó el cobro de su comisión por la gestión inmobiliaria que realizó, en tanto si bien la accionante no protagonizó la instancia final del negocio, ello no fue por causa que le fuera personalmente atribuible, sino porque entre los contratantes de la compraventa del inmueble se pusieron de acuerdo de manera dolosa para evadir el pago a la misma.

2. El derecho a la comisión no desaparecer cuando se probase que la única razón por la cual el contrato no se llevó a cabo fue el propósito doloso de privar al mediador del mencionado derecho.

3. Se genera derecho a comisión, cuando las partes se hayan puesto de acuerdo sobre puntos esenciales del negocio aunque se aparten luego en detalles o prescindan de la inmobiliaria para la formalización definitiva del negocio.