

los contratos en nuestro Derecho Civil, 2ª ed., t. II, págs. 300 y sigtes., apart. c, en especial pág. 308; Llambías, *Código Civil anotado*, t. III-B, com. art. 1573; Flah y Smayevsky, *El contrato de locación según el Código Civil*, págs. 134 y sigtes., apart. 3)”.

Ahora bien, en el caso no se acompañó probanza documental ni se rindió en autos peritaje alguno, por lo que la determinación de los daños que debe afrontar el inquilino y su monto –el denunciado en la demanda aparece fijado arbitrariamente, dado que no posee respaldo alguno– es materia que cabe deferir a la etapa de ejecución de la sentencia, en la que habrá de probarse la entidad de los deterioros y la cuantía de su reparación, así como dilucidarse cuáles de ellos habrán de ser atribuidos a la responsabilidad del inquilino con encuadre en los términos de la enunciación del art. 1562 del Cód. Civil, por vía incidental (conf. art. 165, Cód. Procesal).

Voto, así, por la revocatoria parcial del pronunciamiento en crisis, debiéndose admitir el resarcimiento de los daños atribuibles al locatario, que se determinarán del modo que queda propuesto, con costas de la alzada a los demandados (art. 68, párrafo primero, Cód. Procesal).

Los doctores *Calatayud* y *Dupuis*, por análogas razones a las expuestas por el doctor *Mirás*, votaron en el mismo sentido.

A mérito de lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se revoca parcialmente la sentencia de fs. 223/226, admitiéndose el resarcimiento de los daños provocados al inmueble, cuya determinación y cuantía se efectuará, por incidente, en la etapa de ejecución de la sentencia, según lo propuesto en los considerandos del primer voto, que aquí se tienen por decisión. Impónense las costas de la alzada a cargo de los demandados. – *Oswaldo D. Mirás*. – *Mario P. Calatayud*. – *Juan C. G. Dupuis*.

NOTA A FALLO

UN VERDADERO INSTRUMENTO PÚBLICO

Por **Mario Conforti**

Se suscribió acta notarial extraprotocolar, con fotografías autenticadas, un día después de la entrega de llaves al finalizar un contrato de locación.

En el acta se enumeran una serie de perjuicios; el estado en que se reintegró el inmueble objeto de la locación. Dicha acta con las respectivas fotografías fue acompañada al expediente. El locatario no le resto valor ni cuestionó de ningún modo la eficacia probatoria de dicha acta; sólo cuestionó la fecha de la misma por ser posterior a la entrega de las llaves. El locatario no aportó otras formas probatorias.

El acta notarial enuncia hechos y circunstancias constatadas y percibidas por el notario personalmente, y reflejadas además en las fotografías anexas.

El juez opinante, Dr. *Mirás*, menciona las dos posturas que se sustentan doctrinal y jurisprudencialmente respecto del valor probatorio de las actas notariales:

Una afirma que, a diferencia de la escritura pública que goza de plena fe hasta la redargución de falsedad, el acta notarial, por tratarse de un acto unilateral sin mediar contralor de la otra parte, constituye una prueba más que puede ser enervada por pruebas opuestas.

La otra sostiene que por ser un verdadero instrumento público, si obviamente reúne todos los requisitos, hace plena fe hasta la redargución de falsedad.

El juez entiende que, independientemente de la postura que se adopte respecto de la fuerza probatoria de las actas notariales, en el caso no se presentaron pruebas que la refutaran, por tanto, cabe asignarle plena eficacia a aquellas comprobaciones hechas por el escribano.

No se inclina por ninguna de las posturas; y entiende que el acta tiene plena eficacia probatoria. El locatario no aportó pruebas que pudieran refutar la validez de dicha acta.

En relación al objeto específico del juicio y respecto de los “deterioros locativos”, y de conformidad con los artículos 1561 y 1573 del C. C., el inquilino está obligado a conservar en buen estado la cosa locada, a responder por los daños producidos y a realizar aquellas reparaciones de los deterioros menores causados por el uso de la cosa. Difiere la determinación del monto indemnizatorio a la etapa de ejecución de la sentencia, por no haberse acompañado peritajes de los daños.

El acta notarial de constatación extraprotocolar es un verdadero instrumento público, conforme el artículo 979, inc. 2º, del C. C. El art. 993 le confiere autenticidad hasta ser argüido de falsedad.

La jurisprudencia al respecto está dividida.

– En fallo de la CNCIV, Sala C, de marzo de 1983, “Vilán c/ Vanderbilt S. A.”, se dijo: “Un acta de constatación es un verdadero instrumento público. De allí que todo lo que el notario actuante sostiene pasado en su presencia o que ha realizado por sí mismo tiene la autenticidad que le confiere el art. 993 del C. C. Y, en tal sentido, caería su fuerza probatoria instrumental si pudiera probarse por querrela civil la falsedad”.

No alcanza con la declaración de testigos, deben concurrir otras circunstancias que comprometan la veracidad del acto.

– En fallo de la CNCIV, Sala B, de noviembre de 1989, autos “Cabal c/ Muras”, se dijo que el acta de comprobación es sólo un medio de prueba que no goza de las prerrogativas estatuidas por los arts. 993 a 995 del C. C. Se establece una diferencia entre las actas (referidas a hechos) y la escritura pública (constitutiva de derechos). Los requisitos y valor probatorios son distintos.

– En fallo de la SC de Mendoza, Sala I, de julio de 1984, autos “Pérez c/ Navarro”, la Dra. Kemelmajer de Carlucci sostuvo: “desde el punto de vista procesal, la comprobación notarial de hechos sólo constituye un medio de prueba de los tantos de que pueden valerse las partes, asemejándose a una suerte de prueba testimonial extrajudicial y preconstituida, aunque sin revestir los caracteres de la prueba testifical propiamente dicha. Y sin gozar de las prerrogativas estatuidas por los arts. 993 a 995 del C. C., pudiendo ser enervada por

prueba en contra, pues en definitiva se trata de un documento notarial unilateral, aunque lo refrende un escribano, sin contralor de la otra parte que no ha sido sujeto instrumental del acto”.

– En nota al fallo anterior, el Dr. Bustamante Alsina dijo: el voto de la mayoría sostuvo que “el acta labrada por escritura pública es un instrumento fehaciente en los términos del art. 979 C. C., de modo que prueba por sí misma lo que en ella se expresa, salvo que sea redargüida de falsedad”. Hace una diferencia: distingue entre los hechos mencionados por el oficial público como cumplidos por él o que han pasado en su presencia que constituyen la materialidad del acto y que hacen plena fe hasta la redargución de falsedad; y aquellos otros que las partes expresan y que pueden desvirtuarse por simple prueba en contrario. El acta notarial es un instrumento público suficiente para comprobar, en este caso, la devolución de un depósito en garantía dado en un contrato de locación.

La disidencia de la Dra Kemelmajer: asigna al acta notarial una órbita propia que está dada por los hechos jurídicos que por su índole particular no pueden calificarse de actos o contratos. No pasará de ser un acta notarial aunque se halle incorporada al protocolo, como si fuera formalmente una escritura, si su contenido se limita a la autenticación, comprobación y fijación de hechos, pero se convertirá en una escritura pública, aunque se la denomine acta, cuando se formulan manifestaciones que tienen el valor de reconocimiento o de declaraciones negociales de los que pueden resultar relaciones jurídicas. La escritura es la forma instrumental de carácter público propio de los actos jurídicos cuando la ley lo impone obligatoriamente (art. 1184) o cuando las partes la eligen en uso de la libertad de formas (974).

Considera equivocado el criterio de la mayoría del tribunal que atribuye al acta notarial el carácter de escritura pública con los efectos probatorios establecidos en los arts. 993 y 994 C. C., no obstante que sólo sirve para la comprobación de simples hechos que por ello mismo no requiere el cumplimiento de los requisitos del art. 1001 C. C. y sin cuya observación la escritura es nula.

El acta notarial, en cuanto contiene atestaciones o comprobaciones de hechos, no pasa de ser uno de los tantos medios de prueba de que pueden valerse las partes para preparar y preconstituir la prueba testimonial que debe prestarse en juicio.

El ACTA NOTARIAL es un INSTRUMENTO PÚBLICO en los términos del art. 979, inc. 2º, C. C. Por ser un instrumento público, hace plena fe hasta ser argüido de falsedad, de conformidad con los siguientes artículos:

El art. 993 C. C.: “el instrumento público hace plena fe hasta ser argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia”.

El art. 994 C. C.: “los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el ac-

to, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etc., contenidos en ellos”.

El art. 995 C. C.: “los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaci-ones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros”.

Entiendo que las actas notariales son instrumentos públicos en los térmi-nos del art. 979, inc. 2º, C. C. Sean éstas protocolares o extraprotocolares, los hechos constatados por el notario y los hechos y actos realizados por el mis-mo deberán ser redargüidos de falsedad. No así el contenido de las manifesta-ciones de las partes instrumentales del acta, que caerán con prueba en contra-rio.

Las actas, sean protocolares o extraprotocolares, sean escrituras actas o simples actas, son instrumentos públicos. Por tanto, conforme los artículos 993 a 995 C. C. antes transcritos, hacen plena fe hasta ser argüidos de false-dad.