

## Escrituras públicas

Apercibimiento decretado en los términos del artículo 512 del Código Procesal Civil y Comercial. Deber del juez de suscribir la escritura. Improcedencia de su reemplazo por el defensor oficial.

- 115347 - CNCiv., Sala E, 1/12/2010 - "Cantaluppi, Osvaldo Omar c/ Haelewycz de Imer, Elodia". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXV, nº 65, 7/4/2011).

**Hechos:** *el comprador de un inmueble promovió demanda de escrituración contra la sucesión vacante del vendedor. La sentencia de grado hizo lugar a la acción, ante lo cual el defensor oficial apeló, agraviándose de la parte del decisorio que le impuso concurrir al acto escriturario. La Cámara modifica parcialmente el decisorio recurrido.*

Es el juez y no el defensor oficial quien debe suscribir la escritura traslativa de

dominio, en cumplimiento del apercibimiento decretado en los términos del artículo 512 del Código Procesal Civil y Comercial, en tanto la función de este último se limita a garantizar el correcto trámite de las actuaciones, en cumplimiento de la obligación legal de garantizar el derecho de defensa de los accionados ausentes, en resguardo de lo establecido por el artículo 18 de la Constitución Nacional.

## Locación

Locación de inmueble. Responsabilidad del locador. Filtraciones. Daños ocasionados a bienes del locatario. Resolución de la locación. Restitución del depósito en garantía.

- 115201 - CNCiv., Sala J, 28/12/2010\* - "Vallejos, Juan Albino c/ Robayna, Nancy Marina". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXV, nº 28, 9/2/2011).

**Hechos:** *el locatario de un inmueble que presentaba importantes filtraciones promovió una acción de daños y perjuicios*

*contra el locador, a fin de obtener una indemnización por el deterioro ocasionado a sus bienes por la humedad. El juez*

*de primera instancia hizo lugar a la demanda. La Cámara confirmó el fallo apelado.*

1. — Aun cuando en el contrato de locación se hubiere establecido que el inmueble se entregaba en buen estado de conservación, declarando el locatario aceptar dicha circunstancia, el locador debe responder por los daños ocasionados a los bienes de aquel como consecuencia de las graves filtraciones existentes en el inmueble arrendado, pues, a diferencia

de la venta, donde solo se responde por vicios preexistentes, el locador responde por vicios anteriores y sobrevinientes, siendo irrelevante que sepa o desconozca la existencia de vicios, pues responde por ellos aunque no los hubiere conocido<sup>[1]</sup>.

2. — Habiéndose acreditado que la resolución del contrato de locación se encontró justificada en las malas condiciones de habitabilidad del inmueble locado, resulta procedente la restitución del depósito en garantía.

\* Citas legales del fallo 115201: Ley nacional 21.839 (t. o. 1980 [Adla, XL-C, 3601]); Reglamento para la Justicia Nacional (Adla, XIII-A, 931).

#### Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también, entre otros: CNCiv., Sala M, “Sorroza, María A. c/ Hamra, Elías y otros”, 23/8/2007, AR/JUR/2610/2007.

## Prescripción

Rechazo de la acción por prescripción adquisitiva. Valoración de la prueba. El pago de impuestos no resulta decisivo para el éxito de la acción.

- 115362 - CNCiv., Sala J, 7/12/2010\* - “Orellana, Víctor Máximo c/ Naum, Jirala Jure”. (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, n° 71, 15/4/2011).

**Hechos:** se promovió acción por prescripción adquisitiva contra el titular registral de la propiedad y, ante la imposibilidad de localizar al demandado, se publicaron edictos y se dio intervención a la oficial pública, quien solicitó el rechazo de la ac-

ción. El juez a quo rechazó la pretensión incoada, en virtud de considerar que no se había cumplido el plazo veinteañal previsto por la norma legal. El decisorio fue apelado por la accionante. La Cámara confirmó la sentencia apelada.