

cual la Cámara dijo –correctamente–: “El hecho de que la demandada haya prestado su consentimiento y habilitado la construcción de obras en una zona donde no era factible su realización, no puede otorgarle a la actora mayores derechos que los emergentes del Código Civil. Solo cabe entender que, durante un extenso período, la actora pudo usar y gozar de su propiedad en forma más amplia que la reconocida por las normas de fondo, pero no puede interpretarse que ante una eventual expropiación se amplió su derecho a la indemnización más allá de lo permitido por el Código Civil, ya que esto implicaría admitir que las partes pudieron alterar a su voluntad normas de orden público [...]. Tampoco es atendible la invocación del derecho de propiedad que asegura el artículo 17 de la Constitución Nacional, ya que el derecho de dominio de la actora sobre el inmueble ya contaba con esa restricción legal impuesta por el Código Civil. Si la actora realizó construcciones en un lugar en el que la ley le prohibía hacerlas, así como obtuvo beneficios de su actividad industrial sobre ella deben pesar los riesgos. La realización de obras prohibidas no puede generar un derecho a favor del infractor, de modo que no integra el derecho de propiedad en términos constitucionales, el que sólo puede garantizar derechos legalmente constituidos”. Consideramos que el voto de Kiper que acabamos de reseñar es la buena doctrina.

Locación

De inmuebles: concepto; estado de la cosa al momento de la entrega; presunción; restitución; daños; presunción; obligación de conservar la cosa; indemnización; demolición posterior; irrelevancia. Instrumentos públicos: acta de constatación: diferencia con la escritura; valor probatorio.

- 56426 - CNCiv., Sala G, 9/10/2009 - “Catrigo S. A. c/ Pinturerías Prestigio S. A. y otro s/ daños y perjuicios”. (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLVIII, nº 12529, 23/6/2010).

1. — La locación es un contrato de tracto sucesivo por el que, después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo que dure la relación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto y absteniéndose de impedir, aminorar o crear embarazos a ese goce.

2. — El artículo 1514 del Código Civil contempla una excepción al principio ge-

neral de que las partes convengan en que se entregue el bien en el estado en que se halle, hipótesis que se presume cuando el locatario entra en posesión –entiéndase tenencia– de la cosa sin exigir reparaciones. A su vez, de conformidad con lo establecido en el artículo 1561 del mismo cuerpo legal, el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus

empleados domésticos; concordante con ello, el artículo 1573 del código citado le impone el deber de efectuar las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble.

3. — Tan primordial es la obligación de conservar la cosa en buen estado que asume todo inquilino, que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba de que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor.

4. — La obligación de conservar la cosa en buen estado que la ley impone expresamente al locatario se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación, que resulta principal, de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en el que la recibió al comienzo de la relación.

5. — La presunción legal sentada en el artículo 1616 del Código Civil obra en favor del locador, de modo que, si al verificarse el reintegro del inmueble se observan deterioros que excedan los propios de su uso normal, estos son a cargo del locatario, salvo que pruebe que tales daños ya existían al tiempo de celebrarse el contrato o que se deban a circunstancias por las que no deba responder (arts. 1615 y 1616, C. C.).

6. — El empleo de la fórmula corriente *en el estado en que se encuentre*, usada en los

contratos de locación, lejos de importar la descripción del bien, supone una ausencia total o absoluta de descripción, de modo que la falta de constancia expresa de deterioros conlleva, probados los mismos al tiempo del reintegro, a responsabilizar al locatario. Ausente la evidencia del mal estado *anterior* del inmueble y acreditado su mal estado *actual*, se configura objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa como se recibió.

7. — En virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa, o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble. Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en la finca locada, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes. Al no acreditarse que los deterioros que presenta la finca en el momento de restituirla al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor o que, por la índole de ellos, son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder.

8. — Ha sido definida el acta notarial como el instrumento que autoriza el ofi-

cial público, fuera o dentro del protocolo, con algunas formalidades de las escrituras públicas con relación a la persona del requirente, de terceros, documentos u objetos, cuyo fin exclusivo es fijar hechos y derechos, comúnmente declaraciones de ciencia, sucesos y diligencias.

9. — La doctrina notarial, que diferencia entre acta notarial y escritura, está conteste en que, cuando en la redacción de un acta los sujetos que intervienen formulan manifestaciones que tienen el valor de reconocimiento o de declaraciones negociales de los que pueden resultar relaciones jurídicas, el documento se convierte legalmente en escritura, aunque se lo denomine acta, y se la tendrá como tal, es decir, como escritura, si reúne los requisitos legales necesarios para su validez.

10. — Las actas notariales constituyen instrumentos públicos y, como tales, las declaraciones formuladas ante el escribano en ejercicio de sus funciones por parte de quienes intervinieron o se hallan inmersos en él, ya como impulsores del acto celebrado, ya como receptores de este, pueden tener diverso contenido. El hecho material de las declaraciones efectuadas ante o por el oficial público constituye un objeto idóneo para la autenticación, por lo que cualquier impugnación debe hacerse mediante el incidente de redargución de falsedad (o acción autónoma civil o penal de nulidad), sin que ello se extienda a la sinceridad de lo manifestado por las partes intervinientes.

11. — Un acta de constatación es un verdadero instrumento público (art. 979,

C. C.), por lo 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 artículo 993 del Código Civil, por lo que su eficacia probatoria en juicios civiles solo podría ser exitosamente desconocida por querrela civil de falsedad que permitiera comprobarla.

12. — De conformidad con lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil, no solo son instrumentos públicos las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo y las copias de esos libros sacadas en la forma prescrita por la ley (inc. 1), sino también cualquier otro instrumento que extendieren los notarios en la forma que las leyes hubieren determinado (inc. 2) —en la especie, acta notarial que acredita el estado de abandono del inmueble—, y, en virtud de la preceptiva del artículo 993 del Código Civil, las manifestaciones contenidas en los mismos hacen plena fe mientras no fueran argüidos de falsos por acción civil o criminal, pudiendo ser articulada la falsedad mediante dos vías: la acción autónoma o la incidental.

13. — Corresponde asignar valor probatorio al acta notarial de comprobación por su evidente contemporaneidad con la data de recepción de las llaves de la finca, aun cuando fuera efectuado sin la presencia de los locatarios y los fiadores, por tratarse de hechos comprobados personalmente por el funcionario público interviniente.

14. — Cualquiera sea la postura que se adopte en torno a la fuerza probatoria del

acta notarial que constató los daños de la cosa locada, si ninguna otra prueba se produce en la causa, cabe asignarle plena eficacia a aquellas comprobaciones hechas por ante el escribano interviniente.

15. — Corresponde hacer lugar al reclamo indemnizatorio derivado de los deterioros causados en un inmueble por el locatario y comprobados después de veri-

ficarse la restitución al dueño, a pesar de que este optara por la demolición. Ello es así, pues, en materia de daños y perjuicios, lo que interesa es que haya existido el detrimento o menoscabo de los legítimos intereses del damnificado, ya que, si ello acaeció, en ese día ha quedado fijado su derecho al resarcimiento, el que no puede perderse como consecuencia de ulteriores acontecimientos. M. M. F. L.

Sociedad anónima

Transferencia de acciones. Deber concurrente del comprador de instar la realización de los actos societarios internos tendientes a efectivizar la operación.

- 114858 - CNCom., Sala A, 11/2/2010 - "Boccia, Juan José c/ Banfi, Pablo Eduardo". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXIV, n° 171, 8/9/2010).

Hechos: *quien cedió sus acciones demandó al cesionario para que inicie los trámites necesarios para perfeccionar la transferencia de acciones celebrada. El juez de primera instancia rechazó la demanda, por considerar que dicha obligación incumbía a la sociedad. La Cámara hizo lugar a la demanda interpuesta.*

1. — Corresponde hacer lugar a la demanda incoada por quien cedió acciones de una sociedad a fin de que se condene al cesionario a cumplir con los actos societarios internos tendientes a efectivizar la transferencia de acciones celebrada a instar a la sociedad a que registre en sus libros e informe a la IGJ dicha transfe-

rencia y realice los trámites necesarios para que se concrete la modificación de la composición del directorio, pues, si bien la obligada a efectuar las registraciones e inscripciones relativas a las modificaciones operadas en la titularidad del capital social y en el directorio es la propia sociedad, ello no obsta a que, en el plano contractual del acuerdo celebrado entre las partes, pueda considerarse configurada una obligación concurrente del cesionario-comprador.

2. — Toda vez que no ha quedado acreditado que las partes que celebraron una transferencia de acciones hubiesen comunicado a la sociedad la modificación