

*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.

1. — Luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción por prescripción adquisitiva, por lo cual dicho pago será especialmente considerado como elemento probatorio de gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción.

2. — El domicilio o residencia de quien pretende usucapir no exterioriza un acto que implique el ejercicio del derecho de propiedad sobre un inmueble, por lo que no es suficiente domiciliarse en el mismo para adquirir, por ese solo hecho, la calidad de poseedor.

\* Citas legales del fallo 115362: Decreto-Ley 5756/58 (*Adla*, XVIII-A, 916).

## Prescripción adquisitiva

Inmueble bajo el régimen de condominio. Fallecimiento del condómino. Realización de actos posesorios por más de veinte años. Procedencia de la prescripción adquisitiva.

- 115320 - CNCiv., Sala E, 1/12/2010 - "Mariani Olivetto, Carla c/ presuntos sucesores Filomena Dominga Carolina Donad". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, nº 57, 28/3/2011).

**Hechos:** *la cesionaria del 50% de un inmueble promovió acción por prescripción adquisitiva respecto de la totalidad del bien. Alegó que la copropietaria de la cedente había fallecido y que no contaba con sucesores conocidos. La sentencia de grado hizo lugar a la acción, ante lo cual el defensor de pobres y ausentes apeló. La Cámara confirma el fallo recurrido.*

Procede la acción por prescripción adquisitiva promovida por la cesionaria del 50% indiviso de un inmueble, si el condómino del cedente falleció hace más de veinte años, sin que se hubiera acreditado la existencia de herederos, y quedó comprobado, mediante los testimonios aportados por sus vecinos, que, desde entonces, este último se desarrolló como dueño, efectuando refacciones, así como abonando impuestos y tasas<sup>[1]</sup>.

### Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también, entre otros: CApel.C.C. La Matanza, Sala I, "Orlando, Antonio Liberato y otros c/ Bosco, Antonio y otros s/prescripción adquisitiva de dominio", 15/03/2007, *La Ley Online*, AR/JUR/9473/2007.