

Prescripcion Adquisitiva Condominio Interversion Del Titulo Exteriorizacion De La Voluntad De Usucapir

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Condominio. Intervención del título.

Exteriorización de la voluntad de usucapir Se mantiene el rechazo de la acción de usucapición iniciada por uno de los condóminos del bien.

En Lomas de Zamora, a los 24 días del mes de Febrero de 2016, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 45838 caratulada: "MORAN LLANEZ REYNA MARIA Y OTRO C/ COLINA IGNACIO S/ USUCAPION - INMOBILIARIA". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C); dio el siguiente orden de votación: Dr. Guillermo F. Rabino y Dr. Luis A. Conti. VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino dijo: I- La Sra. Magistrada Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 Departamental, dictó sentencia en estos actuados, rechazando la demanda de usucapición que promoviese Reyna María Moran Llanez y Victorio Antonio Figueroa contra quienes resulten herederos de Ignacio Colina, respeto de la mitad indivisa del lote ubicado en la calle Jorge Newbery N° ... de la localidad de Lomas de Zamora, designado como ... de la manzana ... y catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Manz. ..., Parc. ..., inscripta bajo el Folio ... del año 1968. Impuso las costas a los actores en su condición de vencidos, y difirió la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad. II- Únicamente la parte actora apeló dicho pronunciamiento, siéndole concedidos libremente los recursos a fs.587 y fs. 595. Mediante las piezas de fs. 601/610 y fs. 615/622 fundaron sus discrepancias, las que merecieron las réplicas de fs. 612/614 y fs. 615/622. III- Los accionantes centran sus críticas alegando que el judicante ha valorado erróneamente las constancias de autos. Consideran que no ha tenido en cuenta pruebas irrefutables de la detentación tanto material (corpus) como intencional (animus) de la posesión por parte de los accionantes a los fines de usucapir el 50% indiviso, que solo a los fines registrables se observa en cabeza del condómino Sr. Colina. Manifiestan que se encuentra acreditado que los accionantes intervirtieron el título con actos inequívocos a los fines de privar de la posesión al cotitular de dominio, tales como construcciones en el lote baldío, realización de planos de construcción, la aprobación del plano Municipal y el pago de impuestos y servicios por más de 35 años. Sostienen que el a-quo erróneamente ha interpretado que la parte actora ha reconocido el derecho de propiedad en el Sr. Colina, posicionándose como tenedor de la cosa respecto de la parte del copartícipe, cuando ello nunca ha sucedido. Consideran ambiguo el cómputo del plazo tenido en cuenta para prescribir, pues no ha tomado como acto inequívoco de poseer la propiedad para sí, la edificación a costa y en beneficio de los actores, y la realización y confección de planos de construcción en los años 1992 y 1993. Además no resulta claro cuando entiende la magistrada que comienza el plazo para prescribir, ya que consigna en la sentencia que "aún cuando se tomase como hecho generador de la mutación de la posesión o intervención del título, la fecha de fallecimiento del condómino Sr. Ignacio colina (21-06-2001)", el mismo no habría transcurrido. Se agravan de que la judicante no haya meritado el pago regular de tasas municipales, impuestos y servicios por parte de los actores por más de 35 años como una conducta demostrativa de la intervención del título. Asimismo, se quejan de que se reconociera la contundencia de los testimonios ofrecidos a fs. 510/511, en cuanto a la realización de actos exteriores por parte de los actores como idóneos y eficientes a los efectos de poseer la cosa para sí y a título de dueños, pero finalmente no se admita la pretensión. Por último, solicitan se revoque la sentencia dictada, y se haga lugar a la demanda entablada. IV- Liminarmente he de formular, a modo de introducción, algunas precisiones vinculadas con los elementos que conforman el núcleo de la materia que en este proceso se discute. Ello propendrá, según entiendo, a una mejor comprensión de ulteriores desarrollos, aproximando, al mismo tiempo, el criterio que ha de seguirse a la hora de apreciar la legitimidad del planteo prescriptivo. En esa inteligencia no parece ocioso recordar que en la posesión se advierten dos elementos: el "corpus" y el "animus". El primero es el poder físico, la potestad de hecho sobre la cosa, que se advierte- como decía el art. 2351 del Código Civil (actual art. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación)- cuando una persona tenga una cosa bajo su poder. En la configuración del corpus, según Savigny, existen tres tramos conceptuales: a) la relación del contacto físico con la cosa, b) la posibilidad física de este contacto y c) el ingreso de la cosa en la "custodia" del poseedor. A su vez, el "animus domini" o ánimo de dueño, cuya presencia sumada al corpus conduce a la posesión, implica el comportarse como lo haría el propietario, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. Ese "animus domini", no apunta a la mera voluntad íntima del poseedor, sino a la intención exteriorizada, o sea traducida en hechos

exteriores (arts. 913 del Código Civil). Generalmente el "animus" se expresa a través del "corpus" y es por ello que el art. 2384 del ordenamiento citado (actual art. 1928 del Código Civil y Comercial vigente) enuncia diversos supuestos de "actos posesorios" en los cuales la materialidad de la relación con la cosa ("corpus") lleva a inferir el "animus" lo que, en definitiva, conduce a presumir la posesión (Lafaille, Héctor, "Tratado de Derechos Reales", ed. 1943, vol. I, pags. 109, 130 y 132, v. asimismo; Llambias-Alterini, Código Civil Anotado, T. IV A, pags. 70/72 y 123/124). Es decir, que en tanto la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados por el art. 2524 inc. 7 del Código Civil, la condición requerida para ello es que la posesión durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, ininterrumpida, pública y pacífica. Pero sí, como en el caso de autos, quien pretende usucapir es un condómino con exclusión de los demás, el problema se agudiza, puesto como señala Borda, como el condominio frecuentemente es administrado por uno de los condóminos, éste se comporta exteriormente como dueño exclusivo de la cosa, aún cuando reconozca en los restantes el derecho que les corresponde ("Tratado de Derecho Civil- Derechos Reales", T. I, N°386, p. 325). En tal hipótesis, según recuerda este autor, se ha declarado que los actos de posesión exclusiva que ejerce el propietario sobre el inmueble común han de ser inequívocos, de modo que deba descartarse la hipótesis de un mero reparto de uso (ver. N°citado y nota 351)- Es decir, que el condómino o coheredero que desee prescribir e intervertir su título debe exteriorizar dicha intención mediante actos claramente demostrativos e inequívocos que excluya toda duda en los agentes y, fundamentalmente en sus cotitulares, de que ellos fueron realizados en ejercicio de un derecho que le es propio, pero, a la vez exclusivo y excluyente de todos ellos..." (C.C. y Com. La Plata S.R.D-150-95 S 27/6/95). Será necesario que esos actos provoquen dicho efecto, resultando ineludible de parte de aquél que pretende adquirir a título privativo, actos exteriores y contradictorios, agresivos y perseverantes, que por una manifestación no equivoca apremien al socio a defender su derecho, sino se lo considera que lo hace representando a la comunidad y gozando de un título tanto para ésta como para sí mismo (Càm.1ª Sala III, La Plata, causa 220.273, reg. sent. 150/95). Resulta imprescindible entonces un verdadero alzamiento contra su derecho. Asimismo, no basta sostener haber comenzado a poseer la totalidad de la cosa por la pasividad o el abandono que habrían hecho los restantes condóminos, sino demostrar a partir de qué momento se comenzó a poseer para sí, lo que debe hacerse como reiteradamente se señalara, en forma clara e inequívoca (Càm. Nac. Civil. Sala E., La ley, 1997-B, 552; véase también nota al pie de Cura Grassi, D. "prescripción Adquisitiva. Posesión del Condómino"; Andorno, L.O. "La usucapición pretendida por un condómino", JA, 1985-II-9). Por otra parte, para que se produzca el abandono es necesario que el dueño se desprenda materialmente de la posesión con la intención de no continuar en el dominio de la cosa (art. 2526 del Código Civil; SCBA, Causa N° 39746 "Martinez Elbio y ot. c/López y "López, Jesús María s/Usucapición").V- En el marco de los aludidos principios, un análisis integral de la prueba producida revela su ineficiencia para reputar acreditado que los actores hubieran intervertido el título y comenzado a poseer para sí la totalidad del inmueble, en las condiciones y durante el lapso exigido por ley (arts. 2384, 4015 y 4016 y conchs. del Código Civil, actuales arts. 1897, 1899, 1928 y 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación). Liminarmente y con relación a la prueba testimonial, si bien los testigos Teodoro Augusto Muller (fs. 510) y Martín Lorenzo Vivas (fs. 511) declaran que los actores habitan el inmueble desde hace más de 30 años, y que han realizado distintas mejoras y construcciones. Dichos actos no representan por sí mismos prueba de la interversión del título y por ende de su posesión exclusiva, sino que contrariamente y de acuerdo a lo establecido por el art. 2684 del Código Civil y 1986 del Código Civil y Comercial de la Nación ahora vigente, dichos actos son inherentes al derecho de propiedad de los comuneros y hacen al uso y goce de la cosa conforme a un ejercicio regular, sin que importen la exclusión del restante condómino. Pues, si los actores accedieron al inmueble a título de un condominio y como tales comenzaron a poseer, es inútil que demuestren haber usado y gozado de la totalidad del mismo durante más de veinte años, porque esa facultad de servirse de toda la cosa es atribuida legalmente y de manera indistinta a todos los comuneros (art. 2684 del Código Civil y 1986 del Código Civil y Comercial de la Nación actual), de modo que ese hecho no constituye un acto exterior idóneo para que se manifieste su voluntad de excluir a los demás (art. 2458 del Código Civil y art. 1915 del Código Civil y Comercial actual). Tampoco beneficia la postura del recurrente, las constancias obrantes a fs. 2/347 en concepto de pago de impuestos y servicios, pues reiteradamente la Jurisprudencia ha sostenido que el pago de impuestos realizados en forma exclusiva por uno de los condóminos no puede ser interpretado como demostrativo de la interversión del título de su posesión. Se ha dicho que el pago de impuestos o erogaciones producto de tareas de mantenimiento o construcción, etc, realizadas en el inmueble común por uno de los condóminos, importan actos de administración y no alcanzan para tener por configurada la interversión del título, mientras que aquél que pretende la usucapición, no pruebe en forma clara e inequívoca, la exteriorización de su voluntad de privar de la posesión a los demás condóminos (Conf. CNCiv., Sala H, 21-03-2002, DJ 2002-2-1026). Asimismo, y con relación al certificado de habilitación municipal y al plano de construcción obrante a fs. 349, cabe señalar que los mismos han sido expresamente desconocidos por la parte demandada, no habiéndose demostrado su autenticidad con medio probatorio alguno, razones que impiden su valoración. Finalmente, tampoco nada aporta el plano de mensura obrante a fs. 389/392, pues aunque pudiese admitirse el carácter de acto

posesorio de tal medida-criterio que no es pacífico en la jurisprudencia-, la mensura se llevó a cabo recién el día 11 de Septiembre de 2006, lo que deja expuesta la falta de idoneidad probatoria de tal constancia a estos fines. Ello así, y conforme se señalara, en la especie no se ha demostrado que haya existido una posesión exclusiva y excluyente por parte de los actores, como para fundar válidamente la prescripción perseguida, toda vez que la misma se limitó simplemente a usar y gozar de la cosa común, conforme a facultades expresamente atribuidas por la ley (art. 2684 del Código Civil y art. 1986 del Código Civil y Comercial de la Nación vigente), sin haber desconocidos en forma pública e inequívoca el derecho del otro comunero. (art. 2458 del Código Civil y art. 1915 del Código Civil y Comercial actual). A mayor abundamiento, corresponde señalar que en el caso que se considere demostrado que los actores han poseído en forma excluyente la totalidad del inmueble a partir del fallecimiento del demandado (.21/06/2001- ver fs. 407), lo cierto es que tampoco ha transcurrido desde dicha fecha el plazo dispuesto por el art. 4016 del Código Civil, actual art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, lo que conlleva también al rechazo de la demanda, razón por la cual y si mi postura concita adhesión propongo se confirme lo resuelto en la instancia primigenia. Como natural desenlace de lo expuesto, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la primera cuestión, el Dr. Luis A. Conti dijo que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 546/550. Las costas de alzada deberán ser afrontadas por los recurrentes (art. 68 del C.P.C). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practiquen la correspondiente determinación en la instancia de origen. ASI LO VOTO. A la segunda cuestión, el Dr. Luis A. Conti expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA. Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que la sentencia de fs. 546/550 debe confirmarse. 2º) Que las costas de Alzada deben ser soportadas por los recurrentes. POR ELLO y fundamentos consignados en el Acuerdo, confirmase la sentencia apelada de fs. 546/550. Impónense las costas de Alzada a los recurrentes (art. 68 del C.P.C.C). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratarse la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o ejecutoriada la presente devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

007000E