

Usucapion Condominio Interversion Del Titulo

JURISPRUDENCIA

Usucapion. Condominio. Interversion del titulo

Se revoca el

fallo recurrido haciendo lugar a la acción de usucapion deducida por uno de los condóminos del bien. En la ciudad de San Isidro, a los 29 días del mes de Diciembre de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, doctores JUAN IGNACIO KRAUSE y MARIA IRUPE SOLANS, para dictar sentencia definitiva en el juicio: "CODIGLIA SILVIO DINOC/ CODIGLIA SERGIO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION" causa nº SI-33426-2011 y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Krause y Solans, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIONES A la primera cuestión, el señor Juez doctor Krause dijo: 1º) La sentencia de fs. 200/203 rechaza la demanda por prescripción adquisitiva iniciada por Silvio Dino Codiglia contra Sergio Codiglia respecto del inmueble sito en Neuquén ... de la localidad de Beccar, partido de San Isidro, Pcia. de Bs. As., con costas al actor vencido. Apela este último a fs. 208, conforme agravios de fs. 222/226. Inicia el actor juicio de usucapion por el 50% del inmueble que mantiene en condominio con su hermano Sergio Codiglia, designado catastralmente como ...-...-...-...ª, partida inmobiliaria ..., inscripto al ..., sito en la calle Neuquén ... del Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Afirma que junto con su hermano desarrollaron la labor de tornería y matricería en el inmueble de autos, a partir del 9 de septiembre de 1964. Cuando su hermano se divorció abandonó la actividad en el inmueble y comenzó a viajar a Italia, a donde va y viene no menos de dos o tres veces por año. A partir del divorcio de su hermano el actor usó el taller y pagó todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios. En 1970 celebra con su hermano un convenio por el cual éste permanecería hasta 1971 en el uso del local por un año. En mayo de 1970 se dejó constancia notarial de pagos y arreglos hechos exclusivamente por su parte en el inmueble. El 3 de abril de 1970 presentó a su nombre el plano de instalación electromecánica ante la Municipalidad de San Isidro. Refiere que no sólo ha abonado todo lo referido al 100% del inmueble, sino que su hermano ha hecho abandono del mismo, no se ha hecho cargo de ningún pago y nunca en todos estos años le ha turbado la libre disponibilidad del bien y su posesión. El demandado Sergio Codiglia fue declarado rebelde a fs. 87. Para rechazar la acción, consideró la sentenciante que el actor no logró acreditar la efectiva posesión en forma pública, efectiva y conanimus domini para adquirir el 50% del bien que pretende usucapir. Consideró insuficiente la documental arrojada a fin de acreditar el pago de impuestos, tasas o contribuciones, y no contundente la testimonial aportada a los fines de probar que el actor dejó de ser tenedor para ser poseedor animus domini del 50% perteneciente a su hermano. Refirió asimismo que no está probado desde qué momento modificó el carácter de su ocupación de mero tenedor a poseedor animus domini, ni que esta haya sido por el término legal. 2º) Se agravia el actor por el rechazo de la acción. Solicita en primer lugar la nulidad de la sentencia pues esta decide sobre el inmueble sito en Neuquén 1810, cuando la petición se realizó por el inmueble de Neuquén Asegura que por ello la sentencia no cumple con las formalidades que exige el art. 163 del C.P.C.C., pues se refiere a un inmueble distinto del pretendido. En segundo lugar, sostiene que la inacción del copropietario hace suponer una abdicación de sus facultades, lo cual unido al hecho de la posesión, hace surgir el derecho de propiedad por el transcurso del tiempo, a lo que hay que agregar lo manifestado por el demandado en la documental de fs. 20 y 22. Agrega que el art. 2607 del Código Civil dispone que la cosa se pierde desde que se abandona, y que el demandado abandonó la cosa, él se apropió de ella, construyó, ejerció todas las acciones y derechos y obligaciones del dueño, todo lo cual resulta de la documental de fs. 20 y 22. Sostiene que el demandado nunca turbó su posesión ni efectuó ningún pago desde 1970/71, siendo esta la fecha de inicio de la posesión animus domini que el inferior desconoce. Afirma que nunca reclamó a su hermano ninguno de los pagos realizados pues los efectuó con el ánimo de dueño. Se queja asimismo porque la Sra. Juez no consideró la prueba documental que enumera, en conjunto con la testimonial y lo que resulta de las escrituras de fs. 20 y 22. 3º) Cabe señalar que el recurso de nulidad de la sentencia, insito en el de apelación (art. 253 del C.P.C.C.), sólo es atendible en la medida en que la omisión, que se imputa a la sentencia, no pueda ser considerada por el tratamiento de los agravios proferidos contra el pronunciamiento con motivo de la apelación igualmente interpuesta (Morello..., "Códigos...", Tº III, pág. 411 y ss.; causas 106.174 del 5-5-09 y A-3326-4, RSI 280, del 31-07-12 de Sala III). Y en el caso ello no ocurre, pues se desprende del análisis de la prueba efectuado en la sentencia una correcta individualización del inmueble objeto de autos, resultando la numeración consignada en el fallo un error material que puede ser corregido en esta instancia (art. 273 del C.P.C.C.), por lo que corresponde, sin más, desestimar el pedido de nulidad efectuado. 4º) Tratándose, como en el caso, de la posesión del condómino, quien intenta usucapir debe probar que manifestó, por actos

exteriores, la intención de privar al co-poseedor de disponer de la cosa, intervirtiendo de facto su propio título a una porción indivisa, y que eso ocurre cuando tales actos exteriores no sólo revelan la simple voluntad de privar al otro poseedor, sino que verdaderamente producen ese efecto (S.C.B.A., Ac. 39.746 del 8/11/88; causas núm. 935, causas 110.181 del 15/3/2011 RSD: 18/2011 y SI44031/2008 del 12-7-12 RSD 82/12 de Sala III^a). Con ello se quiere significar que, no sólo ha de invocarse y probarse una posesión *animus domini* munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para erigirla de un modo dominial (pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años), sino que, en el mismo inicio de ella ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y legítima coposesión mudó en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra, o mejor aún, en el fundamento de la pretensión cobra singular relevancia *la interversión* que el mismo hace de su originario título de coposeedor o poseedor promiscuo, por el de exclusivo y único poseedor (Cám. Segunda de Apelación, La Plata, sala tercera, causa 111.400 del 22/3/2010 RSD: 27/10 y SI44031/2008 del 12-7-12 RSD 82/12 de esta Sala III). Así entonces el usucapiente que intervierte su título y posee *animus domini* al margen del condominio, puede prescribir a su favor frente al condómino (SCBA., 28-12-1971; LA LEY: 147, 588); ya que si acredita una verdadera posesión en nombre propio, excluyente de la posesión de sus copropietarios y contraria a éstos, ella es útil para la prescripción adquisitiva (SALVAT-ARGAÑARAS, "Derechos Reales", vol. II, pág. 231, núm. 935; causa 110.181 del 15/3/2011 RSD: 18/2011 y SI44031/2008 del 12-7-12 RSD 82/12 de Sala III). En este marco, adelanto que la posesión, en los términos indicados, ha quedado demostrada con los hechos probados en la causa (arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). En efecto; tal como señala el apelante en los agravios, surge del acta notarial de fs. 20/22 que con fecha 4 de abril de 1970 los hermanos Sergio y Silvio Codiglia concluyeron el negocio común que ejercían en el inmueble de autos, se repartieron las maquinarias para ejercer la actividad de tornería, y dejaron asentado que el taller de la calle Neuquén ... San Isidro, su fuerza motriz y demás accesorios quedaron en propiedad exclusiva de don Silvio Codiglia, corriendo a su cargo todos los gastos inherentes, impuestos, mantenimiento, etc. Se autorizó asimismo al demandado Sergio Codiglia a utilizar por un año las instalaciones para el desempeño de su oficio de tornero en forma independiente. Se dejó constancia también de que el Sr. Silvio Codiglia se hizo cargo del pago de toda la deuda que pudiera existir exonerando al Sr. Sergio Codiglia de todo reclamo al respecto (fs. 20/21). Asimismo, mediante acta notarial de fecha 29 de mayo de 1970, el Sr. Sergio Codiglia dejó constancia que el edificio construido en el inmueble y aprobado por la Municipalidad de San Isidro el 30 de diciembre de 1966, fue abonado íntegramente por su hermano Silvio Codiglia, y fue a cargo de este también la ampliación de dicho edificio (fs. 22/23). Del expediente municipal adjuntado surge el pedido de habilitación municipal efectuado por Silvio Codiglia para explotar el taller de matricería y tornería mecánica iniciado el 3 de abril de 1970, con plano de instalación electromecánica confeccionado en el mismo año, y demás presentaciones posteriores siempre efectuadas por Silvio Codiglia (expte. municipal n° 01408 iniciado el 3-4-70). Si bien el abono de los tributos del predio durante todo el plazo necesario para prescribir no están suficientemente acreditados mediante prueba documental, sí surgen pagos aislados que coadyuvan a tener por demostrado el plazo para prescribir la propiedad que requiere el art. 4015 del Código Civil y está reconocido por el condómino en el acta ut supra mencionada, que los impuestos quedaron enteramente a cargo del actor desde el 4 de abril de 1970 (acta de fs. 20/21, cláusula 4; documental de fs. 25/62, fs. 128/166 y expte. munic. 01408). Las pruebas mencionadas se ven complementadas por la declaración de los testigos propuestos por el accionante obrantes a fs. 114, 115 y 127, en cuanto refieren que es Silvio Codiglia el que se ocupa del mantenimiento del lugar y al que siempre se lo vio allí; que hace años el lugar era una fábrica metalúrgica y que hace 7 u 8 años que está parado, pero en su momento era Silvio el que estaba en el lugar (test. De Rosa fs. 114 a la 3° y 4°); que Silvio vive ahí hace más de 40 años; que tenían una metalúrgica hace como 20 años que estaba en la planta baja y Silvio vivía en el piso de arriba; que Sergio vive en Italia desde hace 15 años o más (test. Vazquez fs. 115 a la 2°, 4° y 6°); que el taller era de Silvio Codiglia y podían entrar a hacer alguna cosa con el hijo de Silvio; que en el año 90 o 93 el taller ya estaba en desuso y por eso iban a hacer algunas cosas para el colegio con máquinas que había allí; que el que se ocupa del mantenimiento es Silvio, que tiene los impuestos en su casa y va de vez en cuando a hacer alguna cosa al taller; que Sergio Codiglia reside en Italia, que va y viene (test. Jerez fs. 127 a la 1°, 3° y 6°). Todo lo descripto revela la interversión de facto aludida, ya que se trata de actos exteriores, trascendentes, evidentes -considerando la naturaleza y destino de la cosa poseída (lugar de trabajo/taller)- y que revelan un señorío excluyente de otros condóminos, al mismo tiempo que importan la realización de actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil, ejercidos en forma continua (art. 4015 del Código Civil), con *animus domini* (doct. CSJN 3-4-86, Rep.Ed., 20-B-1410; ED, 124-157 citado en Beatriz A. Areán *Juicio de usucapión*? 4° ed. Ed. Hammurabi, p. 333; causa SI44031/2008 del 12-7-12 RSD 82/12 de Sala III). Apoya tal apreciación el hecho de la confección y presentación del plano de instalación electromecánica en el año 1970 y demás trámites efectuados ante la autoridad administrativa, actos que han de entenderse como una demostración pública de la voluntad del poseedor de excluir del dominio a su copropietario, intervirtiendo así el título en virtud del cual poseía el inmueble (conf. SCBA, 31/7/90, el Dial-W3439, citado en Beatriz A. Areán *Juicio de usucapión*? 4° ed. Ed. Hammurabi, p. 252;

conf, causa SI44031/2008 del 12-7-12 RSD 82/12 de Sala III). Es claro, entonces, que al menos, a partir de tal fecha, los actos reseñados (edificación, pago de impuestos, habilitación municipal, instalación electromecánica en el taller), intervirtieron su título de condómino, ya que excedieron lo que debe entenderse como acto conservatorio, ordinario y habitual del ejercicio posesorio que puede realizar cualquier condómino en la preservación, conservación y cuidado de la cosa común, y por consiguiente, el plazo de prescripción exigido por el art. 4015 del Código Civil se halla cumplido. Resulta, así, suficiente la prueba rendida a fin de hacer lugar a la acción incoada. En efecto; tratándose de las pruebas compuestas de acuerdo con las previsiones del art. 24 inc. "c" de la ley 14.159, la certeza de la prescripción adquisitiva resultará del apoyo que recíprocamente se presten los distintos elementos probatorios computados, aunque tomados aisladamente no abarquen todos los pormenores del hecho o hechos que se trata de reconstruir, ya que dicha certeza depende de la concordancia y complemento de todos ellos (SCBA., Ac. 30.177 del 13-10-81). Dicha norma introduce requisitos de carácter procesal a la ley de fondo, pero no modifica los dispositivos locales que reglan el modo de producir las pruebas ni los sistemas para apreciarlas (causa SI36645-2009 del 8-10-15 RSD 155/15 de Sala III). De ello se desprende que así como la contundencia de la prueba testifical permite observar con menor rigor valorativo las restantes producidas, el reconocimiento de los hechos como consecuencia de la falta de contestación de la demanda y rebeldía del demandado debe evaluarse entendiendo que si bien no basta para declarar la existencia del derecho en cabeza del poseedor por no ser determinante para obtener una sentencia favorable, es un elemento de juicio que fortalece la prueba compuesta que la ley exige (arts. 59, 60, 354 y 384 del CPCC, doct. CC0001 MO 34680 RSD-216-95 S 14/11/1995; conf. causa SI36645-2009 del 8-10-15 RSD 155/15 de Sala III). Por consiguiente, el análisis del conjunto de los elementos antes referidos genera convicción sobre la realidad de la posesión excluyente por parte del actor, a partir de la presentación del plano de instalación electromecánica ante el municipio -en el año 1970-, durante el término legal para adquirir el dominio (arts. 2353 y 2354 del Código Civil). Así, conforme el plano de mensura agregado a fs. 4, n° ... aprobado el 07 de septiembre de 2009, se encuentran cumplidos los requisitos previstos por el art. 679 inc. 3° del C.P.C., dándose así también cumplimiento a lo preceptuado por el art. 24 inc. "b" de la ley 14.159 con respecto a la identificación del inmueble, siendo su nomenclatura catastral de origen: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., partida inmobiliaria Asimismo, el dominio del inmueble en cabeza de Sergio Codiglia y Silvio Dino Codiglia inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble se encuentra acreditado con el certificado de fs. 35 (art. 384 del C.P.C.C.). Si -como en el caso- los actos posesorios (y sobre todo un conjunto de ellos, de distinta índole, apropiados a las características del fundo), se han repetido durante un lapso más que suficiente para prescribir sin interrupción y denotando por parte de quien los ejerce una conducta objetivamente exteriorizada como de dueño, no puede razonablemente decirse que sean una mera presunción de animus emanada del corpus, sino que son la prueba misma de ese animus rem sibi habendi. La lógica y el sentido común indican que la persistencia de una conducta que bien puede ser la de un poseedor, realmente lo es si no hay motivo para suponer lo contrario (arts. 913, 941, 2384, C. Civ., causa 57.122 del 30-3-93 de la Sala IIª; causa SI36645-2009 del 8-10-15 RSD 155/15 de Sala III). Por los fundamentos expuestos y no siendo menester sino considerar los agravios conducentes a la solución del litigio, corresponde entonces, revocar la sentencia y hacer lugar a la demanda con costas en ambas instancias en el orden causado atento la falta de oposición (art. 68 2° párrafo y 274 del C.P.C.). Voto por la negativa. A la misma cuestión, la señora Juez doctora Soláns por iguales consideraciones, vota también por la negativa. A la segunda cuestión, el señor Juez doctor Krause dijo: Dada la forma como se ha resuelto la cuestión anterior, corresponde: a) revocar la sentencia apelada; b) hacer lugar a la demanda de usucapión promovida por Silvio Dino Codiglia contra Sergio Codiglia; c) declarar que el actor Silvio Dino Codiglia ha adquirido el 50% del dominio del inmueble sito en la calle Neuquén ... del partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, designado en el plano de mensura ... como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., partida inmobiliaria ... con las medidas y linderos que allí se indican, por haberse cumplido el plazo de prescripción en el año 1990 (art. 1905 del CCyC); d) mandar a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble el 50% del inmueble designado a nombre del actor Silvio Dino Codiglia debiendo cancelarse la inscripción anterior a nombre de Sergio Codiglia; e) distribuir las costas de ambas instancias en el orden causado atento no haber mediado oposición (art. 68 2° párrafo y 274 del CPCC). Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 27 y 31 dec. ley 8904/77). ASI LO VOTO A la misma cuestión la señora Juez doctora Soláns por iguales motivos vota en el mismo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) se revoca la sentencia apelada; b) se hace lugar a la demanda de usucapión promovida por Silvio Dino Codiglia contra Sergio Codiglia; c) se declara que el actor Silvio Dino Codiglia ha adquirido el 50% del dominio del inmueble sito en la calle Neuquén ... del partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, designado en el plano de mensura ... como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., partida inmobiliaria ... con las medidas y linderos que allí se indican, por haberse cumplido el plazo de prescripción en el año 1990 (art. 1905 del CCyC); d) se manda a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble el 50% del inmueble designado a nombre del actor Silvio Dino Codiglia

debiendo cancelarse la inscripción anterior a nombre de Sergio Codiglia; e) se distribuyen las costas de ambas instancias en el orden causado atento no haber mediado oposición (art. 68 2º párrafo y 274 del CPCC). Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 27 y 31 dec. ley 8904/77). Reg. not. y dev. 006992E