

Prescripcion Adquisitiva De Inmueble Condominio

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de inmueble. Condominio

Se

confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda, declarando que las accionantes adquirieron por prescripción 1/6 del inmueble.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 1 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?M. A. M. Y OTRO c/ A. E. Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, respecto de la sentencia de fs. 571/584 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO - HUGO MOLTENI. A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO: I.- La sentencia de fs. 571/584 hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por A. M. y A. A. M. En consecuencia, declaró que las accionantes adquirieron por prescripción 1/6 del inmueble de la calle Virrey Cevallos ..., de esta ciudad, porción que comprende 1/12 que continúa inscripto a nombre del fallecido V. L. P. y otro 1/12 que continúa inscripto a nombre del fallecido G. S. P. Asimismo, desestimó el reclamo respecto de la porción de 3/6 restantes de la finca, compuesta en 2/6 que continúa inscripto a nombre de E. A., 1/12 a nombre de V. L. P. y otro 1/12 a nombre de G. S. P.- Contra dicha resolución se alzan las quejas de la parte actora, cuyos agravios de fs. 593/597 fueron contestados a fs. 602/608 y fs. 611/619.- II.- Previo a tratar los agravios formulados por los recurrentes, creo oportuno efectuar una breve síntesis de los hechos que motivaron el presente conflicto.- Manifiestan las accionantes en su libelo de inicio que se presentan en su carácter de herederas de sus padres, M. S. M. y A. A. de C.- Indican que, conforme surge del certificado de dominio acompañado, la titularidad corresponde a su madre en 1/3 por compra que hiciera con fecha 2 de febrero de 1999 a la Sra. M. A. S.- Luego, describen todos los antecedentes de dicha compra y de los derechos que sus padres tenían.- Comienzan relatando que el 25 de julio de 1980 el Sr. M. A. A. (cliente del Sr. M., que era abogado) celebró -para sí y en comisión para terceros- un contrato de compraventa con la Sra. Delia Elvira Podestá que tuvo por objeto la finca de Virrey Cevallos ..., cuya posesión la vendedora entregó en ese mismo acto al comprador, cediéndole-además- los derechos sobre la locación que se encontraba vigente en ese momento.- Expresan que, ese mismo día, el comprador suscribió con el padre de las actoras un instrumento conforme al cual reconocía que M. S. M. era adquirente del inmueble en cuestión en un 50%, habiendo aportado a tal fin las sumas de dinero correspondientes.- Manifiestan que los pagos comprometidos fueron realizados por los adquirentes en los tiempos acordados y que, al aproximarse el vencimiento del plazo para escriturar, la vendedora expresó que no podía dar cumplimiento con dicha obligación en el tiempo pactado, dado que el inmueble reconocía como titulares a varias personas fallecidas y ello obligaba a la tramitación de los juicios sucesorios en diferentes jurisdicciones.- Indican que para el 25 de octubre de 1981 el Sr. M. tuvo la posibilidad económica y decidió cancelar anticipadamente el saldo total de precio, recibiendo todos los pagarés librados por el Sr. Alonso.- Más allá de la imposibilidad de escriturar, pero al haberse abonado el precio total, la Sra. P. otorgó un poder especial irrevocable a favor de M. para que suscribiera la escritura traslativa de dominio del inmueble vendido.- Exponen que, en cumplimiento de ese mandato, y luego de numerosas gestiones judiciales en los autos sucesorios de M. L. P., el día 21 de septiembre de 1982 se celebró escritura de venta por 4/6 partes indivisas del inmueble de Virrey Cevallos ... a favor de E. A. (hermano de M. A. A. y designado por él) y de M. A. S. (designada por M. S. M. y amiga de su familia). Estas designaciones surgen de los contradocumentos suscriptos en esa misma fecha.- Sostienen que A. y M., mantuvieron negociaciones con los restantes titulares de partes indivisas del inmueble a fin de poder perfeccionar su titularidad.- Postulan que el 7 de abril de 1982 las Sras. V. G. P. y E. O. P., herederas de G. S. P., cedieron a favor de M. A. A. todos los derechos y acciones que tenían y le correspondían en aquélla sucesión con relación al inmueble de la calle Virrey Cevallos ..., representando ello la porción indivisa de 1/6 del bien.- Ponen de resalto que el 6 de abril de 1982 M. A. A. también celebró contrato de compraventa con la Sra. L. A. de P. - cónyuge del fallecido V. L. P.- por el cual adquirió la 1/6 parte indivisa del inmueble.- Por su parte, el Sr. Alonso reconoció en otro instrumento que ambas adquisiciones fueron realizadas en un 50% a su favor y el 50% restante para el padre de las aquí demandantes.- Aducen que, dada la dificultad en obtener la escrituración del total del inmueble, el Sr. A. se encontraba bastante decepcionado de la operación y como se había generado un crédito a favor del padre de las accionantes, aquél le sugirió al Sr. M. que se quedara con todo el inmueble y que las sumas que había pagado las compensara parcialmente con los honorarios devengados en un juicio por disolución y liquidación de sociedad de hecho, con más la suma de \$ 10.000.000. En base a dicho acuerdo, el Sr. A. entregó a M. toda la documentación que lo acreditaba como titular de derechos con relación al inmueble, contra el pago de la suma acordada y la renuncia a percibir honorarios.- Indican que,

pese a haber dado cumplimiento con lo convenido, jamás suscribieron el acuerdo de cesión.- Afirman, en consecuencia, que a partir de 1982 su padre comenzó a ejercer la posesión en forma exclusiva y excluyente como único propietario de la finca sita en Virrey Cevallos.- Describen distintos actos realizados por el padre de las actoras, tales como la refacción del inmueble, el cobro de alquileres y la realización de intimaciones de pago por el retraso en el pago de los cánones.- Refieren las actoras que sus padres fallecieron en el año 1999, por lo que ellas continuaron en la posesión de la finca como únicas y universales herederas, y que a principios del año 2005 iniciaron juicio de desalojo contra los ocupantes del inmueble de marras.- Sostienen que se encuentran en el uso y goce pacífico e ininterrumpido de la posesión, habiendo transcurrido mucho más del plazo legalmente previsto al efecto, por lo que consideran que se ha producido la prescripción adquisitiva.- A su turno, el Defensor Oficial asume la representación de los Sres. J. S., D. O. A., R. E. A., G. S. P. y/o sus posibles herederos, y V. L. P. y/o sus posibles herederos. Al contestar demanda, niega todos los hechos expuestos en la demanda y desconoce la autenticidad de la documental acompañada.- Habiéndose decretado el cese de la representación del Defensor Oficial respecto a D. O. A., procede este último a contestar demanda manifestando ser heredero de E. A..- En dicha oportunidad, reconoce la compraventa que fuera denunciada por las actoras como ocurrida el 25 de julio de 1980, y por la que correspondiera un condominio en partes iguales entre M. S. M. y su tío M. A. A.- Admite, asimismo, que la inscripción que se efectuara en cabeza de su padre -Sr. E. A.- por el 2/6 indiviso de la propiedad era en realidad a nombre de M. A. A.- Manifiesta que, desde entonces, tanto E. A. como M. A. efectuaron todo tipo de actos posesorios.- Expresa que debido a los problemas de salud que presentaba M. A. A., éste le encomendó a su hijo D. D. A. el cuidado y pago de los servicios del referido inmueble. No obstante ello, el Sr. D. D. A. designó al Sr. A. M. M. para efectuar el pago de los impuestos y servicios correspondientes al mencionado inmueble.- Afirma que nunca se firmó el acuerdo de cesión de derechos alegado por las actoras.- Niega que las actoras o su padre ejercieran la posesión como titulares de la totalidad del inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante el plazo que prevé la ley para usucapir.- Solicita la citación como tercero de D. D. A. en su carácter de heredero de M. A. A., lo cual fuera desestimado en la instancia de grado.- También comparece en autos el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, atento lo establecido en el art. 24 de la ley 14.159.- III.- Liminarmente, creo necesario recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386, Cód. Procesal y véase Sala F en causa libre N° 172.752 del 25/4/96; CS, en RED 18-780, sum. 29; CNCiv., sala D en RED, 20-B-1040, sum. 74; CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).- IV.- Por otra parte, atento el pedido de deserción del recurso formulado por el codemandado D. O. A., debo destacar que el art. 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas. Y en este sentido, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que le incumbe de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento, o las causas por las cuales se lo considera contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial, Anotado, Comentado y Concordado?, t° I, pág. 835/7; CNCiv. esta Sala, libres n° 37.127 del 10/8/88, n° 33.911 del 21/9/88, n° 587.801 del 28/12/11, entre muchos otros).- En este orden de ideas, sin embargo, bien vale destacar que la mera disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, ni concretar en forma detallada los errores u omisiones del pronunciamiento apelado no constituye la crítica para la que prescribe la norma (conf. CNCiv., esta Sala, 15/11/84, LL1985-B-394; íd. Sala D, 18/5/84, LL 1985-A-352; íd. Sala F 15/2/68 LL 131-1022; íd. Sala G, 29/7/85, LL 1986-A-228, entre muchos otros).- Desde esta perspectiva, debería coincidir en que los pasajes del escrito a través de los cuales la parte actora pretende fundar su queja logran cumplir, aunque sea mínimamente, con los requisitos antes referidos.- De este modo, y a fin de preservar el derecho de defensa en juicio, de indudable raigambre constitucional, no habré de propiciar la deserción del recurso intentada y trataré los agravios vertidos por la recurrente.- V.- Establecido lo anterior, debe destacarse que la usucapión desempeña una función social considerable; ello así, desde que la prescripción adquisitiva viene a resolver la dificultad que representa la falta de título oficial que atestigüe la propiedad inmobiliaria: bastarán cierto número de años al cabo de los cuales, se establece la concordancia necesaria entre el hecho y el derecho; a partir de ello, el poseedor se convierte en titular del derecho (conf. Ripert, Georges y Boulanger, Jean "Tratado de Derecho Civil -Derechos Reales-" (Edición de La Ley, supervisada por el Dr. Jorge Joaquín Llambías), T° VI, pág. 331, núm. 2686, 2687 y ss.).- Además, el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo; siendo también un modo de resolver un problema que, de otra manera, no tendría solución pues quien posee, de no mediar la usucapión, tendría un perpetuo peligro en sus derechos. De allí que la prescripción adquisitiva tenga un fundamento de orden público, pues no atiende sólo al interés del poseedor, sino también al interés social (conf. Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales", T° I, pág. 310, núm. 367; Peña Guzmán, Luis Alberto "Derecho Civil-Derechos Reales" T° II, pág. 138, núm. 618).- También se ha

dicho que el fundamento de este instituto es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social. Se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir (conf. Mariani de Vidal, Marina "Curso de derechos reales", Tº 3, pág. 121).- Puede también decirse que el fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario y el favor a quien la posee y le da un aprovechamiento económico. La solución que impone la ley evidencia un interés social en que la cosa sea aprovechada económicamente, pues esto interesa no sólo a los individuos sino a toda la sociedad. El razonamiento deriva en que la ley decide hacerle perder el derecho a quien abandonó la cosa durante el tiempo necesario para que otro usucapiera, reconociendo- selo a quien la aprovechó económicamente (conf. Molina Quiroga, Eduardo "Legitimación pasiva en el proceso de usucapión", LL, Tº 1997-D, pág. 44).- A tenor de lo normado por el art. 4015 del Código Civil, la posesión apta para adquirir el dominio por prescripción es aquella que se ejerce "con ánimo de tener la cosa para sí". Esa misma posesión que el art. 2351 exige que se practique con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad resulta entonces aplicable respecto del instituto en análisis, desde que para usucapir es preciso el ejercicio de la posesión a título de dueño, por cuanto no sirven los llamados actos de tolerancia, ni la implementación de simples facultades legales (conf. Borda, obra citada, Tº I, pág. 312, nº 370; Valdés-Orchansky, "Lecciones de Derechos Reales", pág. 291, nº 3; Llambías-Méndez Costa, "Código Civil Anotado", Tº V-C, pág. 848, nº 2; Lafaille, "Tratado de Derechos Reales", Tº. I, pág. 585, nº 772 y ss.; Peña Guzmán, obra citada, Tº II, pág. 209 y ss., nº 619 y ss.; Musto, "Derechos Reales", Tº II, pág. 247 y ss.; Salvat-Novillo Corvalán, "Derechos Reales", Tº II, pág. 247, nº 927; Papaño- Kiper- Dillón-Causse, "Derechos Reales", Tº III, pág. 43).- Ahora bien, dentro de la institución de la prescripción adquisitiva, pueden darse situaciones fácticas disímiles que admiten un tratamiento diferenciado.- Podría suceder que quien solicita la usucapión haya gozado la posesión siempre a título de dueño, v.gr. un extraño ingresa a un bien abandonado y ejerce sobre él actos posesorios. En este supuesto bastará que se pruebe cuándo comenzó a poseer para establecer el punto de partida del plazo (conf. Borda, Guillermo A., obra citada, Tº I, págs. 325, núm. 385).- Otro caso que podría presentarse es aquel en el cual una persona comenzó a ocupar el inmueble a título de comodatario o arrendatario, pero luego de un tiempo sostiene que al cabo de cierto tiempo, cesó de reconocerle al dueño el carácter de tal y comenzó a poseer por sí. Es lo que se llama interversión del título. Aquí, deberá probarse no solamente la posesión actual, sino también el momento en que se empezó a poseer para sí (conf. Borda, Guillermo A., obra citada, Tº I, pág. 325, núm. 385).- En este sentido, más delicada aún es la situación que se presenta en materia de condominio. Tal como se presenta en estos obrados, parte de los condóminos indican que han poseído por sí y con exclusión de los restantes, la totalidad del inmueble.- En este particular caso, la dificultad reside en que frecuentemente el condominio es administrado por uno de los condóminos, quien se comporta exteriormente como dueño exclusivo de la cosa, aún cuando reconozca en los restantes el derecho que les corresponde. Por eso, se exige que los actos de posesión exclusiva que ejerce el copropietario sobre el inmueble común han de ser inequívocos de modo que deba descartarse la hipótesis de un mero reparto de uso (conf. Borda, Guillermo A., obra citada, Tº I, págs. 325/326, núm. 386).- A su turno, como la legislación sustantiva no contenía ninguna disposición relacionada con el procedimiento a seguir para obtener la declaración de la usucapión, la ley 14.159 en los arts. 24 y 25 salvó la omisión, estableciendo una serie de recaudos a tal finalidad, que ante las críticas que recibieron motivaron el dictado del decreto 5756/58, que modificó el mencionado art. 24, fijando las reglas a seguir en este clase de procesos. Así, se estableció que el juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo a las constancias del catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda; con ésta se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción; se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.- Referente a la valoración de la prueba, debe dejarse sentado que la posesión debe probarse por la realización efectiva de hechos que demuestren la voluntad de tener la cosa para sí. Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba (conf. CNCiv., Sala C, "Sigal Berko c/ Musa de Villar, Amelia y otros s/ prescripción adquisitiva", del 22 de Junio de 2000, ED, Tº 191, pág. 268, voto del Dr. José L. Galmarini).- La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio contemplado en el art. 4015 del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2353 -interversión del título- y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, "Glastra S.A. c/ Estado Nacional", del 7 de Octubre de 1993, JA, Tº 1995-II, pág. 548).- En relación a la estrictez en la apreciación de la prueba y a la excepcionalidad que

rigen en el tratamiento de cualquier prescripción adquisitiva, debe adicionarse que tales requisitos se tornan aún más estrictos y el carácter de apreciación más restrictivo en situaciones como la que aquí nos ocupa dada la existencia de un condominio.- Si bien se produce la extinción del condominio cuando uno de los condóminos se convierte en propietario exclusivo de la cosa común por haberla poseído para sí durante el tiempo y en las condiciones requeridas por los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, para que ello suceda es preciso acreditar, además de los recaudos señala dos, el momento en que se produjo la interversión del título por parte de quien dice poseerla en su totalidad (conf. CNCiv., sala E, "D'Ambrosio, Florinda M. c/ Freide, José F.", del 13 de Mayo de 1996, LL, Tº 1997-B, pág. 553, voto del Dr. Juan C. G. Dupuis).- Para finalizar, corresponde señalar que el pago regular de los impuestos municipales y la tasas que gravan al inmueble no importan actos posesorios por excelencia, porque al margen que tal conducta no figura dentro de los actos posesorios que enuncia el artículo 2384 del Código Civil, tanto la doctrina como la jurisprudencia han sido contestes en negarle ese carácter, entendiendo que la misma que da cuenta que el abono de esos gravámenes exterioriza tan sólo la convicción de comportarse como dueño de la cosa, pero no el corpus posesorio (conf. CNCiv., esta sala, L. 474.527 del 15 Mayo de 2007, voto del Dr. Hugo Molteni).- A pesar que la enumeración del citado artículo no es taxativa, el pago de los impuestos únicamente tiene virtualidad como elemento demostrativo del ánimo de poseer por sí; pero no es en sí mismo un acto posesorio, a punto tal que el abono hecho por el verdadero titular del dominio ni siquiera tiene efecto interruptivo de la prescripción adquisitiva. Es que, en definitiva, no se trata de un acto material sino jurídico, que por sí solo no es revelador del contacto con la cosa, sino que únicamente constituye una exteriorización del animus rem sibi habendi o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras para la prueba de la posesión (conf. Borda, G. A., obra citada, Tº I, pág. 330, núm. 392; Llambías-Alterini, ?Código Civil anotado?, Tº. IV-A, pág. 125, ap. II, núm. 12; Peña Guzmán, L. A., obra citada, t. I, pág. 308; Papaño-Kiper-Dillon-Causse, obra citada, Tº I, pág. 51, ap. A); Kiper en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, ?Código Civil comentado, anotado y concordado?, t. 10, pág. 289 y sgtes., núm. 2; CNCiv., Sala B, del 05/03/1963, L.L. 110-691; id., Sala F, del 15/02/1968, L.L. 130-645; id., Sala C, del 06/11/1973, L.L. 154-76; id., Sala H, del 06/02/2001, L.L. 2001-E-179).- VI.- Bajo estas directivas, debo ahora centrar mi análisis en las quejas articuladas por la actora.- No ha sido objeto de crítica el profuso análisis efectuado por el anterior Juzgador relativo a los distintos negocios jurídicos que exhiben que la adquisición del inmueble de la calle Virrey Cevallos ... fue efectuada por los Sres. M. S. M. y M. A. A. en partes iguales.- Cabe aclarar que la mayoría de esos actos jurídicos no se encuentran debidamente inscriptos ante el Registro de la Propiedad Inmueble.- Sin perjuicio de ello, tanto las actoras como el codemandado D. O. A. reconocen que, a pesar de efectivizarse la inscripción a favor de E. A., dicha adquisición fue realizada por su hermano M. A. A.- Establecido lo anterior, resulta pertinente analizar la prueba producida en la causa.- A fs. 405/406 luce glosada la declaración testimonial prestada por A. P. L., quien señala que M. M. es el dueño del inmueble de la calle Virrey Cevallos ... y que tal circunstancia le consta porque ?...siempre trabajé para el Dr. M. M., hace ya muchos años desde los 18 años, yo era secretaria en el estudio, y entre una de las tareas era cobrar los alquileres de los inmuebles y bueno uno de ellos era el de Virrey Cevallos?.- Más allá de esa manifestación, la testigo es interrogada respecto a si ella realizó alguna actividad relacionada con ese inmueble, a lo cual responde que ?éste específicamente no lo iba a cobrar el alquiler, no iba yo a buscar el alquiler porque el Dr. M. me había comentado en esa época que estaba ocupado o subalquilado, o como que estaba tomada en parte la casa, y había un solo inquilino que era el que pagaba que era un kiosquero, pero bueno por eso me decía que no fuera a cobrar allí el alquiler porque era medio peligroso, estaba tomado. Venía el kiosquero a pagar que por lo que él me comentaba era el único inquilino que pagaba...?.- Consultada acerca de si las actoras realizaron algún acto en el inmueble de marras, la deponente contesta que ?hicieron el juicio de desalojo, eso fue un gran despliegue, fue todo un sacrificio, y yo así que recuerdo era la preocupación del Dr. M. para ver cómo estaba, hablaba siempre con el kiosquero para ver cómo estaba, porque después otro inquilino que comenzó él a subarrendar, y bueno siempre estaba en contacto con ese señor el kiosquero que era el único que pagaba. Me consta porque lo escuchaba o él me contaba, y uno percibe esa angustia de saber que tenés el inmueble que no te paguen que se haya todo dado vueltas, o que empiecen a subarrendar, una situación angustiada. Veía esa preocupación que tenía para ver cómo iba a resolver esa situación, cómo iba a lograr recuperar el inmueble...?.- Respecto a la realización de actos de conservación o mantenimiento en el inmueble, la testigo manifiesta que ?lo único que sé es que ahora lo están cuidando para que no lo vuelvan a ocupar. De esas épocas cuando estaba el Dr. M. sé que él estaba al tanto de cómo estaba el inmueble, preguntaba cómo estaban los servicios?.- Asimismo, ha declarado la testigo M. A. S. (cfr. ver acta de fs. 436), quien sostiene que M. M. era el dueño del inmueble de marras y que ?...siempre se comentó en la casa... que el dueño era el Sr. M. M....?.- También sabe que ?...la Sra. A. M. hizo un juicio de desalojo del inmueble y además se hizo cargo del pago de impuesto etc., todo esto lo sé por la actora y porque lo he vivido?.- Creo oportuno recordar que el art. 456 del Código Procesal subordina la apreciación de la prueba testimonial a las reglas de la sana crítica, particularizando, al respecto, el principio general que sienta el art. 386 del Código Procesal. La doctrina y la jurisprudencia, por su parte, han enunciado diversas directivas cuya observancia facilita una adecuada crítica de las declaraciones y

permite, por ende, el enjuiciamiento más exacto posible acerca de su credibilidad y eficacia. Por ello, supuesta la validez de la prueba, la pertinencia de los hechos sobre que versa y la aptitud genérica del testigo para asumir tal calidad procesal, las mencionadas directivas se relacionan, fundamentalmente, con las circunstancias personales de aquél, la naturaleza de los hechos sobre los cuales declara, la razón de ciencia enunciada como fundamento de su declaración y la concordancia de sus respuestas (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T° IV, pág. 650/651 n° 486; CNCiv., esta Sala, L. N° 361.186 del 16/4/03, voto del Dr. Hugo Molteni).- La valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. La concordancia que puede descubrirse entre el mayor número y en definitiva, las reglas de la sana crítica, han de señalar caminos de interpretación del juzgador (conf. Falcón, Enrique "Código Procesal Civil y Comercial...", T° III, pág. 365 y sus citas).- Súmese a lo expuesto que la producción de la prueba testimonial en el juicio de usucapión resulta de suma importancia, pero las declaraciones de los testigos deben estar corroboradas por otro tipo de probanzas que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante gran parte del plazo legal. Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso, debían expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etc. a lo largo de los años (conf. CNCiv., Sala E, ?R., J. C. c. O., M. S. s/ prescripción adquisitiva? del 15/11/2013, voto del Dr. Racimo, Publicado en: DJ 07/05/2014, 99, Cita online: AR/JUR/81170/2013).- Sobre la base de tales principios, debe tenerse en cuenta que ambas declarantes resultan ser personas cercanas a la parte actora. La testigo L. fue empleada del estudio jurídico del Sr. M. durante varios años, mientras que la Sra. S. reconoce ser amiga de la familia de las actoras.- En este orden de ideas, cabe mencionar que el hecho que los testigos sean amigos o conocidos de la actora no invalida sus dichos, aunque esa circunstancia implica que el análisis de la declaración deba realizarse con mayor estrictez (conf. CNCiv., esta Sala, mi voto en L. 611.503 del 25/4/13).- Además, a los fines de valorar esta prueba, es menester poner de resalto que buena parte de los dichos de las testigos se asientan en comentarios efectuados por las propias actoras o por el padre de éstas.- Teniendo en cuenta estos conceptos, considero que con la prueba testimonial reseñada precedentemente no ha logrado acreditarse la interversión del título, cuya prueba estaba a cargo de las demandantes.- Es que, de conformidad con el análisis efectuado por el Sr. Juez de primera instancia, entiendo que las declaraciones testimoniales citadas no demuestran la existencia de actos posesorios efectuados por el Sr. M. o las aquí actoras con ánimo de exclusivos propietarios del bien de marras.- Así las cosas, la testigo L. no conoció el inmueble y nunca fue a cobrar allí los alquileres. Es más, dicha deponente señala que sólo un inquilino abonaba el canon locativo.- En relación a la realización de actos por parte de las actoras o su padre, las deponentes mencionan la promoción de un juicio de desalojo, el cobro de alquileres y el pago de impuestos. Empero, la realización de esos actos en modo alguno corrobora que hayan sido efectuados con ánimo de únicos dueños del bien.- En consecuencia, entiendo que la ponderación efectuada por el anterior Juzgador en relación a este medio probatorio ha sido la adecuada, por lo que las quejas de la parte actora en relación al análisis de los testimonios no tendrá favorable acogida.- Por otro lado, debo proceder al estudio de la alegada promoción de un juicio de desalojo por parte de A. M. M. y A. A. M., en el cual se obtuvo el desahucio del inmueble de la calle Virrey Cevallos ... (expte. N° 68.526/2005 caratulado ?Martínez, Ana María y otro c/ Heguilera, Luisa Inés y otros s/ desalojo: intrusos?, que en este acto tengo a la vista).- Del escrito de inicio se desprende que las reclamantes se presentaron como herederas de los Sres. M. S. M. y A. de C. M. y expresaron literalmente que ?...conforme surge, igualmente, del certificado de condiciones de dominio correspondiente al inmueble cuyo desalojo se pretende, la titularidad de dominio del mismo correspondía a mis padres en el 33,33% del total?. En dicha oportunidad, las actoras citaron jurisprudencia a fin de justificar su legitimación activa, prescindiendo de la participación en el proceso de los restantes condóminos (cfr. fs. 9 pto. III de dicho expediente).- Conforme a lo señalado, no caben dudas que de los propios dichos de las accionantes se desprende que en oportunidad de iniciar el juicio sobre desalojo -23 de agosto de 2005, conforme cargo de fs. 10 de ese expediente- reconocieron ser condóminos del inmueble cuyo desalojo pretendían y, como lógica consecuencia, admitieron la existencia de otras personas con derecho de dominio sobre el bien.- Súmese a ello que tanto en la sentencia de primera instancia como en la de Alzada recaídas en el indicado proceso, se tuvo a las actoras por legitimadas activas en razón de su carácter de copropietarias del inmueble (cfr. fs. 474 vta. pto. II y fs. 534 vta. pto. IV).- A partir de lo expuesto, no cabe más que señalar que los actos cumplidos por las aquí reclamantes en el marco del proceso sobre desalojo se han realizado en el carácter de condóminos del inmueble que libre y espontáneamente invocaran.- Las consideraciones ensayadas por las apelantes en el escrito de fundamentación no logran conmover los argumentos expuestos por el anterior Juzgador a la hora de analizar tal comportamiento.- Si bien en esta causa las demandantes pretenden que se declare la prescripción adquisitiva, lo cierto es que tal postura es contradictoria con su conducta anterior, pretendiendo quitarle eficacia a su propio reconocimiento formulado en el juicio de desalojo.- O sea, que las actoras incurrieron, en forma manifiesta, en el conocido brocardico venire contra factum, es decir, la doctrina de los actos propios.- Al

respecto cabe señalar que esta conclusión no es sino derivada de una expresión de la exigencia jurídica de que concurren ¿comportamientos coherentes?, pues, al fin y al cabo, lo que persigue la doctrina de los ¿propios actos? es reprimir y desalentar la incoherencia en los comportamientos cargados de sentido jurídico.- Es que, el venire contra factum significa que un acto de ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, que contradice el sentido que, conforme a la buena fe, ha de darse a la conducta anterior del titular, constituye una extralimitación; luego esa pretensión contradictoria con la propia conducta resulta inadmisibles y debe ser desestimada por los Tribunales. A lo que resta agregar que también concurre el venire contra factum cuando la conducta ulterior incoherente apunta no tanto a destruir el acto anterior, sino más bien a evitar sus consecuencias o eludirlas.- La misma, que descansa en el principio de la buena fe y cuyos orígenes remotos se encuentran en el derecho romano, luego recogida por la Escuela de la Glosa -Accursio principalmente-, sistematizada por Edwin Raiezler y difundida por los juristas españoles Puig Brutau y Díez Picazo, encuentra paralelos con instituciones foráneas aledañas, tales como el principio de estoppel anglosajón o la verwirkung germana.- Aquéllas se caracterizan por impedir que una persona, dentro de un proceso, formule una alegación, aunque sea cierta, que está en contradicción con el sentido objetivo de su anterior declaración o de su anterior conducta. De ahí que no le es permitido negar un estado de hecho a quien lo ha establecido como verdadero.- Este es el caso de autos, en que las actoras iniciaron una acción presentándose ante la autoridad judicial como copropietarias y luego pretenden desconocer su propia manifestación.- Desde otra óptica, también resultó escasa la actividad probatoria vinculada al pago de impuestos, tasas y contribuciones relativas al inmueble de marras.- En tal sentido, las principales interesadas en el progreso de la acción sólo acompañaron constancias de pago de alumbrado, barrido y limpieza por períodos saltados durante los años 2005 y 2008, los cuales fueron abonados durante el año 2010 (mismo año en que se promovieron estas actuaciones) (ver documentos agregados a fs. 133/141, reservados en Secretaría).- La manifestación vertida por las accionantes relativa a que recién pudieron recibir las boletas de ABL al promover la demanda de desalojo no se encuentra debidamente acreditada y, a todo evento, tampoco resulta convincente.- Además, es menester poner de resalto que las actoras no acompañaron comprobantes de pago correspondientes a otros impuestos, tasas y contribuciones vinculados al inmueble objeto de la litis.- Por otro lado, tampoco hay elementos de prueba que indiquen que las actoras -o su padre- hayan realizado actos de refacción, acondicionamiento o mejoras sobre el bien que pretenden usucapir.- A todo evento, cabe señalar que la existencia de mejoras en el inmueble tampoco resultaría un elemento definitorio de la usucapión pretendida por las actoras.- Es que, las llamadas "mejoras" apuntan a gastos de conservación, que es lógico que los haga quien goza del inmueble, máxime cuando se trata de un condominio. En este particular caso no pueden aplicarse los principios generales toda vez que la presunción es que quien efectúa pagos o gastos, los hace en su carácter de administrador del bien común. Y para desvirtuar dicha presunción debe acreditar que intervirtió el título y desde cuándo lo hizo (conf. CNCiv., Sala E, "D'Ambrosio, Florinda M. c/ Freide, José F.", del 13 de Mayo de 1996, LL, Tº 1997-B, pág. 553, voto del Dr. Juan C. G. Dupuis).- Por lo demás, carece de la relevancia pretendida por las recurrentes el hecho que éstas posean en su poder todos los instrumentos que corroboran los distintos negocios celebrados en torno al inmueble objeto de estas actuaciones.- Tal como lo sostiene el Juez de primera instancia, el hecho invocado importaría -en el mejor de los casos y adoptando un criterio interpretativo harto generoso- un mero indicio aislado y carente de otros elementos que lleven a configurar una presunción simple o judicial.- A la misma conclusión cabe arribar respecto al pago del precio por parte del Sr. M. que invocan las accionantes.- Es que, a raíz de los distintos actos jurídicos celebrados, se observa que los pagos en cuestión fueron realizados en su carácter de condómino y no hay elementos que indiquen que se efectuaron invocando ser el único propietario.- Considero que esta circunstancia tampoco resulta pertinente como para tener por acreditada la interversión del título. Ello, sin perjuicio de los derechos que pudieran invocarse en el marco de las relaciones internas del condominio.- En definitiva, no se encuentra acreditada por prueba directa ni por presunciones que en el año 1982 el Sr. M. S. M. comenzara a poseer el inmueble en calidad de único dueño de la totalidad del inmueble, a partir de una cesión no instrumentada.- Justamente la prueba de ese negocio jurídico, nunca documentado, podría haber demostrado la interversión del título que ostentara el Sr. M.- La ausencia de todo elemento probatorio acerca de tan trascendente hecho sólo puede ir en desmedro de la postura asumida por las reclamantes en el presente proceso de usucapión.- Finalmente, cabe señalar que no resulta suficiente que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del restante condómino o sus herederos, sino que se requiere necesariamente la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretenda usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (conf. CNCiv., Sala H, ¿Lucero S.A. c. López Vidal, Antonia y otros? del 24/4/2008, voto del Dr. Mayo, La Ley Online AR/JUR/2742/2008).- En virtud de las consideraciones expuestas, considero que no existen elementos que inequívocamente demuestren la interversión del título por parte del Sr. M. o sus herederas.- Es que, en el caso de autos, se encontraba en cabeza de las actoras demostrar que su padre comenzó a poseer el inmueble ya no como condómino sino como único dueño del mismo.- En este sentido, no existen pruebas contundentes que acrediten este

extremo.-. Por el contrario, está debidamente acreditado que las actoras reconocieron ser copropietarias del inmueble al promover el juicio de desalojo en el año 2005, cuando ya se encontraba cumplido el lapso de la prescripción adquisitiva de acuerdo al relato formulado al iniciar esta acción.- En definitiva, de la prueba producida no surge que haya existido interversión del título de parte del padre de las actoras, dando cuenta de su voluntad de poseer con exclusividad de su condómino.- Por esta razón, a partir de las probanzas aportadas y en atención al criterio restrictivo que debe imperar en este tipo de litigios, si mi opinión fuera compartida, deberían desecharse las quejas formuladas por las actoras y confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto decide y fue objeto de agravios.- VII.- Voto, en definitiva, para que se confirme la sentencia apelada en todo cuanto decide y fue objeto de agravios.- Las costas de Alzada deberían imponerse a la parte actora en virtud del principio objetivo de la derrota (conf. art. 68 del Código Procesal).- Los Dres. Sebastián Picasso y Hugo Molteni votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Ricardo Li Rosi.- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, ... agosto de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto decide y fue objeto de agravios.- Las costas de Alzada se imponen a la parte actora vencida.- Los honorarios serán regulados cuando se haga lo propio en la instancia de grado.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.- RICARDO LI ROSI
SEBASTIÁN PICASSO HUGO MOLTENI 021176E