

## Usucapion Condominio

### JURISPRUDENCIA

### Usucapion. Condominio

### En el marco de un juicio por

usucapion se confirma la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal interpuesta por la actora.

En la ciudad de Formosa, Capital de la Provincia del mismo nombre, a los diez días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, se reúnen en Acuerdo Ordinario las Señoras Juezas que integran la Sala I -2018- de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Dras. VANESSA JENNY ANDREA BOONMAN y TELMA C. BENTANCUR, bajo la presidencia de la DRA. MARÍA EUGENIA GARCÍA NARDI, para pronunciar sentencia definitiva en la causa: "CORONEL, TEOTISTA C/ CORONEL, GREGORIO S/ JUICIO ORDINARIO (USUCAPION)" -Expte. N° 11.404/17, registro de Cámara-, venida del Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 6, en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 285 contra la Sentencia N° 204/17, de fs. 278/284. El orden de votación es el siguiente: Dras. VANESSA JENNY ANDREA BOONMAN y TELMA C. BENTANCUR. I.- RELACION DE LA CAUSA: La Dra. Boonman dijo: Las presentes actuaciones son iniciadas a fs. 174/179 por la Sra. TEOTISTA CORONEL, por derecho propio y con el patrocinio letrado de la Dra. MARCELA ESTHER POLENTARUTTI, y promueve formal demanda de adquisición de dominio por usucapion veinteañal contra el Sr. GREGORIO CORONEL, titular registral del 50 % del inmueble que se encuentra ubicado en calle O Higgins N° ..., y que forma parte del lote rural N° ... del plano oficial de la ciudad de Formosa, Mz. N° ... y que se individualiza como Lote N° ..., que dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Formosa, bajo el folio real Matrícula N° ... del dpto. Formosa (01) el que comprende una superficie total de 300 m². La parte demandada, no contestó la demanda y se encuentra rebelde. Los demás hechos y derechos invocados por las partes, así como las demás alternativas del proceso hasta llegar a la sentencia están consignados en las "Resultas" de la misma, y a ellos me remito por razones de brevedad y por considerar lo allí expuesto suficiente a los fines de la resolución del recurso en análisis. En consecuencia, haré referencia al fallo recurrido y a lo actuado con posterioridad a dicho pronunciamiento. Así, cabe señalar que a fs. 278/284, obra la Sentencia N° 204/17 en virtud de la cual, la Sra. Juez de grado, sentencia: "I.- RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal interpuesta por la Sra. TEOTISTA CORONEL contra el Sr. GREGORIO CORONEL, respecto del 50 % indiviso, en condominio, que a éste último le corresponde en el inmueble res litis, de conformidad a los fundamentos desarrollados precedentemente. II.- IMPONER las costas a la actora vencida, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.); difiriendo la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto exista base para ello.- III.- REGISTRESE.- NOTIFIQUESE personalmente o por cédula y oportunamente. ARCHIVESE. Notificadas las partes de dicha resolución, comparece a fs. 285 la Sra. Teotista Coronel con el patrocinio letrado de la Dra. Polentarutti e interpone recurso de apelación, el cual es concedido libremente, conforme fs. 286. Elevados los autos a la Alzada, son puestos en Secretaría para que la parte apelante exprese agravios dentro del término de diez (10) días, a cuyo fin presenta el pertinente escrito, conforme fs. 293/297, y corrido el mismo a la parte demandada, ésta no lo contesta. A fs. 300/301 y vta. obra agregado dictamen de la Fiscal de Cámara, teniéndose a fs. 302 por evacuada la vista conferida, haciéndose efectivo el pase de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y, por ende, el recurso en condiciones de resolver. La Dra. Telma C. Bentancur dijo: Adhiero a la relación de la causa que antecede. II.- CUESTIONES A RESOLVER: La Dra. Boonman dijo: Propongo como cuestiones a resolver las siguientes: ¿Es ajustada a derecho la sentencia recurrida? En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? La Dra. Telma C. Bentancur dijo: Adhiero a dichas proposiciones. III.- A LAS CUESTIONES PLANTEADAS: La Dra. Boonman continuó diciendo: La actora apela la sentencia dictada en estos autos, en cuanto rechaza en todas sus partes la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta. Manifiesta que la A-quo realiza un análisis estricto de la cuestión planteada y no integral, citando al mismo autor que cita la juez de grado (Borda) para rechazar la acción, y transcribiendo párrafos de la misma obra, aduciendo que quedó demostrado que la Sra. Teotista Coronel le alquilaba el inmueble conforme testimonial de la Sra. Francisca Martínez y Eulalia del Carmen Gutiérrez, por lo cual considera que ha intervertido el título por el cual originalmente ocupaba. Se agravia de que la A-quo no valoró la prueba en su conjunto, ya que conforme el testimonio de quienes señala, se acredita que la Sra. Teotista Coronel se domicilió en la calle Ohiggins N° ... desde hace más de 34 años, que a las dos primeras testigos nombradas, le alquilaba parte del inmueble (hecho que -según la apelante y la jurisprudencia que cita-, provocan la interversión del título). Reitera que la Sra. Teotista Coronel ejerció sobre el inmueble actos de propiedad, que siempre fue la única que vivió con su familia, y que aproximadamente en el año 1990, que es una fecha estimativa, el Sr. Gregorio Coronel (el condómino, su hermano) le reclamó parte del dinero que cobraba por los alquileres, pretensión que fue rechazada por la actora porque todo el inmueble le pertenecía como única dueña. Se queja del valor relativo que diera la A-quo al pago de los impuestos en forma exclusiva por su parte, por considerar que eran "consecuencia del propio uso del

inmueble, y que resulta natural que sean abonados por quien se encuentra allí viviendo, existiendo una tolerancia de uso por parte del condómino". Expresa que no tuvo en cuenta que durante 34 años en forma excluyente abonó los gastos, y ello, junto con las demás pruebas rendidas hacen procedente la prescripción adquisitiva. Sostiene que con dicho pago, acredita claramente el "animus domini", porque "nadie paga impuestos por algo que no considera suyo", citando al autor Musto en el punto. Critica la conclusión a que arriba la juez de sentencia respecto a los testimonios de la Sra. Francisca Martínez y Evelia del Carmen Gutiérrez, quienes declararon que la Sra. Teotista Coronel vivía con sus padres y que la conocen desde que nació, con lo cual concluye la sentenciante que el inmueble ya existía cuando nació la actora y que pertenecía a sus padres, de lo que da cuenta las primeras boletas de servicios; manifiesta que eso debe interpretarse de otra manera, puesto que vivió al principio con sus padres y luego éstos se retiraron cuando formó pareja y afirmando que la casa de material la realizó ella, porque no existía cuando sus padres vivían allí. Se agravia además de que la juez consideró no intervertido el título con el cobro exclusivo de los alquileres, "dado que si bien el hecho de haberse negado a pagar parte del alquiler puede considerarse un acto inequívoco de interversión del título en el año 1990, lo cierto es que en el año 1991, la propia Teotista Coronel ha abonado los gastos para escriturar el inmueble a nombre de ambos". Refiere que la mención del año solo fue una fecha aproximada, y que la escrituración se efectuó en base a un boleto de compra venta a fin de evitar inconvenientes con los herederos de la vendedora. Que al no haber exigido dinero para la escrituración al condómino, no ha reconocido ningún derecho a favor de éste. A fs. 300/301 y vta., obra dictamen Civil N° 13/17 en el cual la Sra. Fiscal de Cámara Subrogante estima que la sentencia de baja instancia debe ser confirmada. Previo al análisis del planteo recursivo, es pertinente aclarar que la juez de grado ha aplicado el código civil derogado, conclusión que no ha tenido embates, y por ello, toda referencia que se haga al articulado y legislación, corresponde a aquel cuerpo legislativo, sin perjuicio de que no han variado sustancialmente las normas en el tema en estudio. Así, y a poco que se analizan los agravios, los mismos no pueden prosperar, dado que al tratarse de un condominio, es necesario acreditar que quien pretende prescribir haya efectuado actos posesorios con exclusividad por el término legal, luego de haber intervertido el título. En este orden de pensamiento es contundente el fallo de la Cámara de Apelaciones de Concepción del Uruguay, Sala Civil y Comercial, que siguiendo sus precedentes ha resuelto: "El peticionante tiene expedita la vía del juicio de usucapión para obtener sentencia de adquisición de dominio -que indebidamente planteó por la parte restante- en la medida que el objeto sea el inmueble en su integridad, si prueba la interversión de su título y que convirtió la posesión promiscua del principio en otra exclusiva, con los efectos de hacer concluir el condominio y adquirir la propiedad de la totalidad de la cosa, por el transcurso del tiempo (Sentencia del 25-9-92 Canale de González, Julia c. Fernández Mariana y otros J.A. 19-5-93, 73). Coincido con la sentenciante que el uso exclusivo de la cosa común no da derecho por sí a concluir el animus domini, porque está autorizado expresamente por la ley (art. 2684 C.C.), y que para poder usucapir, debe probar acabadamente la intervención del título. No cabe duda de que un condómino pueda prescribir contra otro, pero que pueda hacerlo con sólo comportarse como tal -condómino- parece desde todo punto de vista jurídicamente imposible. Es que si él accedió al inmueble a título de condómino y como tal comenzó a poseer, es inútil que demuestre haber usado y gozado de su totalidad durante más de veinte años, porque esa facultad de servirse de toda la cosa es atribuida legalmente y de manera indistinta a todos los Cde. Expte. N° 11.404/17.- -2- comuneros (art. 2684 C.C.), de modo que, éste hecho no constituye un acto exterior idóneo para que se manifieste su voluntad de excluir a los demás (art. 2458 C.C.), y mientras esa voluntad permanezca en su fuero interno, es de ningún efecto, porque nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión (art. 2353 C.C.). Si la posesión se ejerció en carácter de condómino, no puede servir de base para usucapir y el uso y goce que se haga del inmueble encuadra dentro de las facultades del art. 2684 del C.C.. Entonces, y a los fines pretendidos en la demanda, se hacía necesario demostrar desde que fecha la actora comenzó a detentar el bien a fin de someterlo a un derecho de propiedad exclusivo, excluyendo al condómino. Sólo de esta manera se podrá demostrar el comienzo del cómputo de los 20 años que requiere el art. 4015 del C.Civil. Ello además es de suma importancia, porque el art. 2353 del Código Civil indica que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se prueba que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título mientras no se pruebe lo contrario. La carga de la prueba recae sobre quien alega la interversión. Esta carga, como lo sostiene el A-quo no fue cumplida, (art. 374 C.C.). En efecto, si bien alega como interversión de su título original el hecho de que alquilaba el bien en forma exclusiva, como lo señala la A-quo, ello queda desvirtuado por el reconocimiento expreso que efectúa la actora al escriturar el inmueble a nombre de ambos condóminos en el año 1991, más allá del justificativo que ensaya en la apelación. Los únicos actos inequívocos -como lo señala la actora en la apelación- que pueden considerarse de interversión del título, son la realización del planteo por usucapión y la iniciación de este proceso, pero ello se da recién en el año 2014/2015, y por ende no está dado aún el plazo que requiere la norma para adquirir la propiedad de esta forma irregular. Por ello, concluimos que el actor no ha logrado demostrar que su posesión ha cambiado y ha variado el título por el cual comenzó a poseer, como lo establece el art. 2353 del Civil (

es decir debió acreditar que cambió el modo originario de posesión y desde cuando lo hizo a fines de determinar si pasaron los años que indica la norma respectiva del modo que ésta también requiere). Este principio ya fue conocido en el derecho romano y reza: "Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest", lo que significa que el poseedor o el tenedor de una cosa no puede ni modificar ni intervertir por su propia voluntad la causa o título en virtud de los cuales se encuentra en posesión o tenencia de la misma. Comenta Claudio Kiper en su Código Civil comentado -Der. Reales Tomo I- Rubinzal Culzoni Editores- que esta regla tiene una trascendente importancia y la tuvo en toda la historia del derecho, pues vino a poner una cortapisa en el pensamiento de Savigny al desvirtuar la crítica que le hacía Ihering quien sostenía que el "animus domini" era un elemento variable sometido al capricho de las personas. Este adagio tiene su consagración legislativa en el art. 2353 C.C., y que en su primer párrafo dice: "Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión". La jurisprudencia ha delineado la cuestión recordando que no basta a quien reclama la usucapición de un inmueble afirmar que comenzó a poseer ya que si el comienzo de dicha ocupación reposó en una relación jurídica cualquiera, que no fuera la convicción que lo hacía como dueño y que obviamente implicaba el desconocer absolutamente la propiedad en otro, ello implica que cargue sobre sí el deber de probar y demostrar adecuadamente como se concretó esa interversión del título que luego invoca (Cciv. Y com. Rosario, Sala II, 1995/11/01, LL Litoral, 1998-1-272). Así, asiste razón a la juez de grado en cuanto a que -estando el condómino en una situación especial- las probanzas que pudieran servir normalmente en un juicio de usucapición, a él le es requerido un plus, esto es acreditar la interversión del título, la que en autos, recién surgiría a partir de la confección del plano de mensura. Para adquirir por usucapición una cosa, es necesario acreditar que los usucapientes han poseído la cosa durante el tiempo requerido por la ley, y que la posesión es pública, pacífica e ininterrumpida. Pero tratándose de la usucapición promovida por otro condómino, es además necesario demostrar que ha realizado un acto de interversión del título y el momento en que ello ocurrió. Esta doble exigencia se justifica, pues debe establecerse con toda precisión a partir de que fecha el condómino ha dejado de limitarse a poseer la cosa en la medida de su parte indivisa para pasar a hacerlo por el todo. Siendo que cualquiera de los condóminos puede usar y gozar de toda la cosa, el acto de interversión de título tiene que reunir características muy notorias. En los términos del art. 2458, el comunero debe manifestar por actos exteriores su intención de privar al otro condómino de disponer de la cosa, y además, tales actos deben producir ese efecto. En consecuencia, no basta con usar y gozar de toda la cosa, ni con la anuencia expresa o tácita del restante condómino frente a esa ocupación exclusiva. Tampoco es suficiente acreditar el pago de los impuestos que gravan el inmueble o las expensas, pues bien puede suponerse que ha pagado precisamente como contrapartida por el uso y goce exclusivo de la cosa que detenta; lo mismo cabe decir de la realización de meros actos de conservación. Los actos posesorios cumplidos por el condómino, para dar sustento a la usucapición del dominio, tienen que tener un carácter inequívoco, como inequívoco debe ser el acto que hizo que el condómino dejara de poseer en la medida de que su cuota parte para hacerlo por el todo. En otras palabras, hay que determinar a partir de qué momento dejó de comportarse como condómino para pasar a poseer la cosa con animus domini como dueño de la totalidad de la cosa común. (Cfr. Beatriz Aerean "Prescripción Adquisitiva", en Revista de Derecho Privado y Comunitario N° 14, Prueba-II, Edit. Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, pág. 307/309). Como lo indica la Fiscal de Cámara en su dictamen de fs. 300/301 y vta. no surge que los actores hayan reunido elementos de peso necesario para acreditar la interversión del título. La falta de demostración de este extremo sella la suerte del reclamo y hace improcedente la acción de usucapición. Cde. Expte. N° 11.404/17.- -3- En consecuencia voto por confirmar el fallo venido en apelación, con costas en el orden causado por no haber contestado el demandado la expresión de agravios (art. 68 del C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se haga lo propio en la instancia inferior. La Dra. Telma C. Bentancur dijo: Por los fundamentos expuestos por la Señora Juez preopinante, adhiero al voto de la misma. La Dra. María Eugenia García Nardi dijo: En mi carácter de Presidente de este Tribunal, por existir coincidencia entre las Señoras Jueces preopinantes me abstengo de emitir voto y procedo a suscribir el presente (conf. arts. 30 y 33 de la Ley N° 521 y sus modificatorias, art. 5 del Reglamento de esta Excma. Cámara Civil y Comercial y Acta N° 01/17 -Punto Segundo-). En este estado, habiéndose constituido la mayoría legal (conf. art. 33 Ley N° 521 y sus modificatorias), se da por terminado el presente Acuerdo, pasado y firmado por ante mí, de lo que doy fe. SENTENCIA: ///MOSA, DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. A mérito del Acuerdo que antecede, la Sala I, de la EXCMA. CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, RESUELVE: I.- RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto a fs. 285 y, en consecuencia, CONFIRMAR la Sentencia N° 204/2017 -de fs. 278/284- en cuanto ha sido materia de recurso. II.- Con costas en la Alzada en el orden causado (Art. 68 C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se cuente con los de la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y oportunamente bajen los autos al juzgado de origen. DRA. VANESSA J. A. BOONMAN JUEZ CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DRA. TELMA C. BENTANCUR JUEZ CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DRA. MARÍA EUGENIA GARCÍA NARDI PRESIDENTE CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL PATRICIA M. S. GLERIA SECRETARIA SUBROGANTE CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL ANTE MÍ -Fdo.- ES COPIA 031530E

