

N° Orden:216

Libro de Sentencia N°: 55

Folio:

/NIN, a los 11 días del mes de Noviembre del año dos mil catorce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa N° JU-7723-2011 caratulada: "LIGGERA GLADYS BEATRIZ y otrosC/ VACCANEO MIRIAM GRACIELA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán-Guardiola.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Castro Durán dijo:

I.- En el pronunciamiento de a fs. 213/217 el Sr. Juez de grado hizo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva iniciada por Gladys Beatriz Liggera, Dante Vaccaneo, Mariana Inés Vaccaneo y Juan Fernando Vaccaneo, en su calidad de sucesores universales de Fernando Juan Vaccaneo, contra Miriam Graciela Vaccaneo, respecto del 50% del inmueble identificado catastralmente en la demanda; imponiendo las costas a la demandada.-

Para adoptar tal decisión, comenzó por señalar que tratándose de una acción promovida entre los coherederos del inmueble objeto del litigio, los accionantes debían acreditar la existencia de algún acto por el que hubieran intervertido el título de la posesión invocada, circunstancia que tuvo por demostrada a partir del boleto de compraventa agregado en autos, y de las diversas declaraciones testimoniales que en forma concordante confirman que el causante de los accionantes poseyó en forma exclusiva el inmueble pretendido desde abril del año 2008, por lo que al momento de promoverse la demanda, se encontraba cumplido el término veinteañal necesario para prescribir.-

En cuanto al desconocimiento del boleto formulado por la demandada, quien desconociera el contenido de la primera hoja del instrumento, consideró que la misma no logró aportar elemento probatorio alguno tendiente a demostrar su versión de los hechos.-

Asimismo, desestimó como hecho interruptivo del curso del término prescriptivo, la promoción del proceso sucesorio del titular dominial del bien y de su cónyuge.-

II.- Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 228, el cual fue fundado mediante la expresión de agravios luciente a fs. 237/238vta., presentación en la que comenzó por atacar el decisorio, en lo atinente al rechazo como acto interruptivo de la promoción y tramitación, desde el año 1983, de los procesos sucesorios de sus padres. En esta dirección, puso de resalto que abierta la sucesión y dictada la declaratoria de herederos, el proceso sucesorio continúa siendo interruptivo de la prescripción hasta su conclusión con la correspondiente inscripción de los bienes a nombre de los herederos por ante el registro de la propiedad.-

Prosiguió su fundamentación, señalando que a pesar del extravío del proceso sucesorio originario, su parte denunció el bien objeto de litis al momento de practicar el cuerpo de bienes, el cual fue consentido por los accionantes, quienes asimismo formularon una oferta de pago comprensiva del inmueble que actualmente pretenden usucapir.-

En cuanto a las mejoras introducidas en la vivienda, adujo que las mismas fueron realizadas por su hermano, como compensación por el uso exclusivo de la vivienda.-

Respecto al boleto de compraventa valorado por el sentenciante de grado para tener por acreditada la interversión del título, mencionó que dicho instrumento debe ser desestimado por no cumplir el recaudo de la firma en todas sus hojas, insistiendo en que si bien la segunda hoja del boleto lleva su firma, esta última no puede ser atribuida a la venta invocada, sino a otro documento que, en algún momento y por alguna razón, su hermano le solicitó que firme para presentar en algún trámite ante algún organismo de control de transporte, agencia de vehículos o banco.-

Asimismo, dijo que, contrariamente a lo sostenido por el sentenciante de grado, habiendo su parte desconocido la existencia del negocio, no resulta necesario atacar el documento por la vías previstas por los arts. 1.017 y 1.018 del Código Civil.-

III- Habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios reseñada precedentemente, la misma es resistida por los accionantes mediante la réplica de fs. 242/243vta.; por lo que, una vez firme el llamado de autos para sentencia, y recibida la causa requerida para mejor proveer, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (art. 263 y ccs. del C.P.C.C.).-

IV.- En tal labor, corresponde iniciar por recordar que si bien el Código Civil no reguló tema tan delicado como la comunidad hereditaria, se deben aplicar, por analogía, las normas que reglan el condominio (ver Salas-Trigo Represas-Lopez Mesa "Código Civil anotado", Tomo 4B, p. 174; Guillermo A. Borda, "Tratado de Derecho Civil. Sucesiones", nº508. Lexis Nº 1119/002541).-

Continuando con el tema, debe repararse que estamos ante los sucesores de un coheredero que pretenden usucapir el 50% correspondiente a la otra coheredera; supuesto en el cual, al igual que si se tratara de un condómino, para que pueda prescribir la cosa común poseída junto a otros, debe acreditar la interversión del título, en virtud de la cual comenzó a poseer exclusivamente para sí.-

Por ello, la jurisprudencia ha declarado que *"Si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de sus otros comuneros y*

adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo usucaptivo.” (JUBA; B200927; CC0103 LP 220273 RSD-150-95 S 27-6-1995, Juez RONCORONI).-

También se ha decidido que “La prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de sus otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, pero eso es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha interversión o mutación es que comienza a correr el plazo usucaptivo. Para ello deberá concretar actos claramente demostrativos e inequívocos que excluyan toda duda en la gente y, fundamentalmente, en sus cotitulares, de que ellos fueron realizados en ejercicio de un derecho que les es propio, pero, a la vez exclusivo y excluyente del de todos ellos.” (JUBA; B857902; CC0100 SN 8399 RSD-127-7 S 14-6-2007); y 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. De tal modo, si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de los otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo de la usucapión.” (JUBA; B355336; CC0203 LP 111400 RSD-27-10 S 22-3-2010).-

A su vez, la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Zárate Campana, sostuvo que “Por tratarse de un condominio, la prescripción adquisitiva de partes indivisas que realiza un condómino resulta sumamente dificultosa, por cuanto la prueba de la posesión debe estar acompañada inexorablemente a la prueba de la interversión del título, esto es, por el cambio de la causa o título en virtud del cual se está poseyendo o teniendo la cosa, que conforme la manda del art. 2.353 del Código Civil, tal voluntad debe manifestarse por actos exteriores y la prueba corresponde a quien la invoque para destruir la presunción del art. 2.358 del Código Civil. Deben necesariamente realizarse actos exteriores que manifiesten en forma inequívoca la intención de privar al restante condómino de disponer de la cosa y además, que se logre dicho objetivo (art. 2.458 Código Civil) es necesario una verdadera contradicción a los derechos del co-propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho.” (JUBA; B2850004; CC ZC 5133 RSD-103-9 S 13-10-2009; CARATULA: Gabay Pablo Miguel c/ Gabay Alejandro s/ usucapión).-

El mismo criterio ha adoptado el Dr. Roncoroni como integrante de la Cámara 1ª de Apelación Civil y Comercial de La Plata, al resolver que *“El condómino o coheredero que desee prescribir e intervertir su título, debe exteriorizar dicha intención mediante actos claramente demostrativos e inequívocos que excluyan toda duda en las gentes 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 del de todos ellos.”* (JUBA; B200922, CC0103 LP 220273 RSD-150-95 S 27-6-1995); agregándose 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, cuando el mismo era uno de los dos únicos coposeedores que tenían el uso y goce exclusivo de la común casa familiar, desde años atrás. En tales casos, la normal tolerancia de los demás comuneros -generalmente ensanchada por lealtades y afectos parentales que ni siquiera los llevarán a requerir durante todo ese tiempo el pago de un indemnización o canon locativo-, suele estar acompañada por el pacto, de común tácito, de que el o los comuneros que usufructúan para sí la cosa común se hacen cargo de tales pagos”* (B200923; CC0103 LP 220273 RSD-150-95 S 27-6-1995).-

Es que, de conformidad con el artículo 2.353 del Código Civil, el poseedor o el tenedor no pueden modificar o intervertir, por su propia voluntad, la causa o título en virtud de los cuales se encuentran en la posesión o en la tenencia de la cosa.-

Cuando se dice "propia voluntad" o "por sí mismo", según Leandro Picado, se quiere significar que el poseedor no puede pasar a ser tenedor, o viceversa, por medio de una mera operación mental o manifestaciones verbales en tal sentido, sino que deben existir actos exteriores materiales o jurídicos, que revelen de manera inequívoca, concluyente y positiva el cambio de la relación con la cosa (ver "Código Civil Comentado. Derechos Reales Tomo 1. Claudio Kiper Director", editorial Rubinzal Culzoni).-

Respecto al modo en que puede operarse la interversión del título, se ha dicho que: *“...El 2.353 excluye la interversión del título por la mera voluntad del tenedor o del poseedor, si no se manifiesta por actos exteriores, como diremos más adelante....Naturalmente la causa de la posesión puede cambiarse por acuerdo de partes, aunque sería una interversión bilateral, y el artículo sólo prohíbe la unilateral...”* (Ver Marina Mariani de Vidal, “Derechos Reales”, T I, pág. 167).-

Sentado ello, corresponde iniciar por dilucidar si el boleto de compraventa obrante a fs. 210/211 constituyó o no un acto por el que los coherederos del titular registral, intervirtieron el título en virtud del cual Fernando Juan Vaccaneo (esposo y padre de los accionantes) se encontraba poseyendo el inmueble.-

La demandada desconoce la existencia de dicho acto, afirmando que si bien la firma inserta en la segunda hoja del instrumento le pertenece, la ausencia de firma en la primera hoja, impide oponerle su contenido.-

En relación a este punto, se ha sostenido que *“...La Jurisprudencia ha dicho en algunas oportunidades que la ley no exige que se firmen todas las hojas del instrumento privado. Pero, cuestionado el documento suscripto sólo en la última hoja, no pueden darse reglas a priori, quedando al arbitrio judicial determinar si el conjunto forma un todo al cual se aplica la firma, o si la aproximación de las hojas no es sino accidental...”*

(Ver Julio César Rivera, "Instituciones de Derecho Civil", T II, pág. 700); y también se ha dicho que *"...la omisión de firmar cada una de las hojas del instrumento privado no trae aparejada de por sí, necesariamente la ineficacia del documento en lo que se refiere a sus formalidades extrínsecas, pues, son los jueces quienes deben investigar si el conjunto forma un todo al cual se aplica la firma o si la aproximación de las hojas no es sino accidental..."* (Ver "Código Civil de Bueres-Highton", Tomo 2-C, pág. 153, comentario art. 1.012).-

A partir de tales premisas y valorando las constancias de autos, concluyo en la autenticidad y consecuente oponibilidad a la demandada, del boleto de compraventa instrumentado a fs. 210/211 (arts. 1.012, 1.028 y ccdtes. del Cód. Civ.; 163 inc. 5º, 384 y ccdtes. Del C.P.C.C.).-

Arribo a tal conclusión, partiendo de los siguientes indicios corroborantes de la autenticidad de dicho instrumento, a saber:

- * Fecha del instrumento: tal como surge de la hoja suscripta por la demandada, el boleto se habría celebrado en abril del año 1988, es decir, al poco tiempo del deceso de su madre (Norma Marta Romero), el que acaeció en febrero del mismo año; de donde surge que el 100% del inmueble se encontraba en cabeza de los coherederos firmantes del boleto;

- * La circunstancia de que las dos firmas de la demandada insertas en la segunda hoja del instrumento, se colocaron encima de la palabra "VENDEDOR"; mientras que las dos firmas pertenecientes a su hermano Fernando Juan Vaccaneo, se encuentran colocadas sobre la palabra "COMPRADOR";

- * El agregado inserto en la segunda hoja, por el que bajo el título "observaciones" se consignó textualmente que **"Se deja constancia que en el precio total se encuentra incluido además del 50% del valor del inmueble, el Teléfono que funciona bajo la característica nº26569"**;

- * La completa ausencia de todo elemento probatorio que respalde la versión de la recurrente, referida a que dicha firma habría sido prestada con relación a otro negocio, sin especificar cuál habría sido el mismo, máxime teniendo en cuenta que bajo la firma reconocida se le atribuye la condición de vendedora, y en el agregado también indubitado se deja constancia de que el precio pactado por el 50% del inmueble incluye la línea telefónica;

- * También resulta un indicio corroborante de la efectiva existencia del boleto en cuestión, la audiencia de la que da cuenta el acta agregada a fs. 147 del proceso sucesorio requerido para mejor proveer, en la que la recurrente requirió, a fin de llegar a un acuerdo particionario, que *"se le abone el 20% del 50% de su cuota parte"* (textual) sobre el inmueble objeto del presente proceso, y el total de la cuota parte correspondiente al otro inmueble; lo que permite inferir que la disminución de la pretensión sobre el primero de tales inmuebles, bien podría deberse a la previa recepción de, al menos, la parte del precio que recibiera en oportunidad de suscribir el boleto.-

El conjunto de tales indicios, me lleva a la convicción de que la primera hoja del boleto impugnado, forma parte del instrumento que los hermanos Fernando Juan

Vaccaneo y Miriam Graciela Vaccaneo celebraron en abril del año 1988, por el cual esta última exteriorizara su voluntad de transferirle al primero, el 50% que le correspondía sobre el inmueble objeto de la presente litis, a cambio del precio pactado; y paralelamente, la intención de Fernando Juan Vaccaneo de pasar a ser el exclusivo propietario del bien.-

Dicho acto, por sí solo, permite tener por acreditada la interversión bilateral del título, a partir de la cual, el causante de los accionantes dejó de detentar la cosa en su condición de coheredero, para pasar a detentarla en calidad de poseedor exclusivo (arts. 2.351, 2.353 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

Ello así, independientemente de los defectos de forma que dicho acto presenta (conf. arts. 1.184 inc. 6º del Cód. Civ.), o de la falta de acreditación del pago de la totalidad del precio, aspectos que resultan indiferentes en el presente proceso, al no pretenderse el cumplimiento de dicho contrato.-

V.- A partir de lo antes expuesto, y del conjunto de declaraciones testimoniales obrantes en autos, valoradas por el sentenciante de grado, en punto que no fue materia de agravio, tengo por acreditado que Fernando Juan Vaccaneo y sus sucesores, han poseído a título de dueño, en forma pública, pacífica y continua, el inmueble objeto de litis, desde el mes de abril del año 1988, quedando por dilucidar si dicha posesión ha sido interrumpida por la recurrente, a través de la promoción e impulso del proceso sucesorio del titular registral, tal como postula al fundar su recurso.-

Al respecto, cabe mencionar que la interrupción de la prescripción adquisitiva puede ocurrir de dos maneras: por interrupción natural o directa, cuando el poseedor es privado contra su voluntad, por un año, de la posesión material de la cosa (art. 3.984 Cod.Civ.); o por interrupción civil, la que está prevista en los arts. 3.986 (demanda), 3.988 (compromiso arbitral) y 3.989 (reconocimiento).-

Es evidente que la promoción del proceso sucesorio del titular registral, al no conllevar una pérdida de la relación de disponibilidad sobre el inmueble o corpus, no puede encuadrarse en la primera de tales clases de interrupción.-

De la tríada que conforma el segundo modo de interrupción, la única que admite en este caso una aproximación, es la consistente en el supuesto de "demanda", teniendo en cuenta que la cabal comprensión del concepto del art. 3.986 del Código Civil, tal como lo ha considerado la doctrina y la jurisprudencia, no puede ceñirse a su acepción técnica procesal, ya que el término ha sido interpretado en un sentido amplio, comprensivo de cualquier actividad o diligencia judicial encaminada a la defensa del derecho (conf. Marina Mariani de Vidal "Derechos Reales", Tomo III, pág. 133).

Sin embargo, en este caso no encuentro configurada dicha causal interruptiva.

En primer lugar, cabe recordar que *"Las actuaciones judiciales sucesorias no constituyen una pretensión contenciosa dirigida contra terceros, y por tanto, no configuran el supuesto legal previsto por la primera parte del art. 3.986 del Cód. Civil"* (Cám.Nac.Com, Sala D, sent. del 21/3/1995, La Ley 1996-A, 47).

Coincidentemente, se ha dicho que *"La testamentaria abierta por el fallecimiento del titular del dominio no sirve para demostrar acto interruptivo de la*

posesión del prescribiente, más aún si no se concretó la entrega de aquella en los términos del CC art. 2468" (Cám. 2da. Civ. y Com. de La Plata, Sala III, sent. del 7/9/78, JA 1979-II-653).-

En consecuencia los procesos sucesorios abiertos y la declaratoria de heredero dictada del originario titular dominial, ninguna virtualidad interruptiva tienen.-

Específicamente en lo relativo al acto de inscripción se ha dicho que *"...el haber denunciado los terrenos y procedido a la inscripción de la declaratoria de herederos, actividad demostrada por los demandados, no implica que hayan concretado actos interruptivos de la posesión, -art. 3984, Cód. Civil y concs.-, pues no obstante que tales actos importen no haber abandonado su derecho real de dominio, cuya perpetuidad es además independiente de su ejercicio, se hubo extinguido indirectamente por medio de la prescripción adquisitiva lograda por el tercero poseedor (art. 2510 "in fine", 2524 inc. 7° y ccs. del mismo código) -cfr. C.A.J., abril 12-984; Ed., 110-529." (CC0000 PE, C 1196 RSD-16-94 S 29-3-1994 "Hernández, Andrés Roberto c/ Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteañal" LLBA 1994, 609).*

También se ha decidido que *"Es procedente la demanda de usucapión promovida por el Estado Nacional, ya que acreditó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble durante el plazo de treinta años aplicable en el caso -art. 4015 del Código Civil con anterioridad a la sanción de la ley 17.711- y que realizó actos posesorios de manera insospechable, clara y convincente -en el caso, reparaciones, mejoras, construcción de un edificio en el predio- conforme las pautas exigidas por los arts. 2373 y 2384 del mismo ordenamiento. La inscripción dominial de un inmueble a nombre de la provincia demandada, no configura un supuesto de interrupción natural de la prescripción -art. 3985, Cód. Civil- ni de un acto civil contra el poseedor -arts. 3986 y siguientes, Cód. Citado-, limitándose a un acto administrativo unilateral que carece de virtualidad para extinguir la prescripción en curso (CSJN, 27-9-2005 "Prefectura Naval Argentina c/ Provincia de Buenos Aires" LL 22-12-05, 4-109842).-*

Es que, más allá de que implica una gestión administrativa, que por el principio rector en la materia no es una vicisitud que afecte el curso de la prescripción, no expresa nítidamente la pretensión sobre la que luego pudiera fundarse una acción judicial, ni es un requisito legalmente impuesto como tampoco una medida preparatoria para el ejercicio de una eventual acción reivindicatoria para la que estaban legitimados como herederos (arts. 2524 inc. 6, 2758, 3410 3417, 3418, 3421, 3264 y conc. CCivil). Ello prescindiendo incluso de quien fue el que la llevó a cabo.-

En cuanto al pretense reconocimiento que los aquí accionantes habrían formulado en el proceso sucesorio al ofertar adquirir el inmueble objeto de litis, es dable precisar que de la lectura de la presentación agregada a fs. 150 del proceso sucesorio, no surge que en la misma se haya reconocido derecho alguno en favor de la recurrente sobre el inmueble objeto de litis, limitándose aquellos a ofertar el pago de la suma de \$ 60.000 para finalizar con el estado de indivisión, sin precisar si dicha oferta resultaba comprensiva de la totalidad de los inmuebles denunciados en el cuerpo de bienes, o si sólo se encontraba referida a alguno de ellos; por lo que debe ser desestimada como

acto interruptivo, al no configurar un reconocimiento claro y preciso del derecho de la contraria.-

Ello así, sin perjuicio de destacar que dicha oferta se realizó en fecha 16/08/2011; es decir, con posterioridad al cumplimiento del término prescriptivo, acaecido en abril del año 2008; por lo que, aún cuando hipotéticamente, se considerase como un reconocimiento, el mismo no resultaría apto para interrumpir una prescripción ya perfeccionada (conf. Arean, "Juicio de Usucapión", pág. 177).-

Conforme a lo hasta aquí expuesto, queda en claro que ni la promoción del proceso sucesorio del titular registral, ni la aprobación del cuerpo de bienes, ni la falta de culminación del trámite, configuran hechos interruptivos o suspensivos del trámite sucesorio. Prueba de ello es lo normado por el art. 3.460 del Código Civil, norma que, luego de consagrar la imprescriptibilidad de la acción de partición de herencia mientras de hecho continúe la indivisión, expresamente establece como excepción el supuesto en que alguno de los herederos hubiera usucapido alguno de los bienes integrantes del acervo sucesorio.-

Así se ha sostenido que: *"...Los herederos pueden adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de todos los bienes hereditarios o de algunos en particular. En el supuesto de que algunos bienes queden en comunidad, éstos siempre serán susceptibles de ser partidos, por la imprescriptibilidad de la acción de partición, mientras que los objetos particulares que han salido de la comunidad hereditaria por la interversión del título realizada por un sucesor no podrá ser objeto de dicha acción..."* (Ferrer- Medina, "Código Civil Comentado" Sucesiones T I, págs. 510/1, comentario art. 3.460)

VI.- Es por lo antes expuesto, que propongo al Acuerdo, desestimar el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, confirmar el pronunciamiento apelado (arts. 1.012, 2.353, 3.460, 3.986, 4.015 y ccmts. del Cód. Civ. y 163 inc. 5° del C.P.C.C.); con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C.C.).-

ASI LO VOTO.-

A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Adhiero al voto de mi colega con los siguientes agregados y aclaraciones.

Recordaba el Dr. Racimo como integrante de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E en los autos " Mariani Olivetto, Carla c. Presuntos Sucesores Filomena Dominga Carolina Donad" (sent. publicada en LA LEY 2011-A, 536) *"... esta Sala ha indicado en voto del Dr. Dupuis en el precedente del 13/5/96 -pub. en LA LEY, 1997-B, 553 con nota aprobatoria "Prescripción adquisitiva. Posesión del condominio" de Domingo C. Cura Grassi- que el art. 4015 del Cód. Civil autoriza a adquirir la propiedad de un inmueble por la posesión continua durante veinte años. Dicha posesión, para dar lugar a la adquisición de la propiedad del bien poseído, debe ser a título de dueño y, por último, según la opinión dominante, pública y pacífica (conf. Borda, "Tratado de Derecho Civil Argentino-Reales", t. I, Nº 370, ap. c); Lafaille, "Tratado de los Derechos Reales", t. II, Nº 933; etc.). No es necesario, en cambio, ni la buena fe ni el justo título (art. 4016). De allí que no es obstáculo para adquirir el dominio por usucapión saber que el inmueble no es de propiedad del poseedor. Basta poseer animus domini con*

los caracteres antes citados (ver voto del Dr. Dupuis en causa Nº 41.821 del 17 de marzo de 1989).

Pero -continúa mi distinguido colega- si quien pretende usucapir es un condómino con exclusión de los demás, el problema se agudiza, puesto que, como señala Borda, como el condominio frecuentemente es administrado por uno de los condóminos, éste se comporta exteriormente como dueño exclusivo de la cosa, aun cuando reconozca en los restantes el derecho que les corresponde ("Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales", t. I, Nº 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 nº citado y nota 351). Es más, habrá de demostrarse a partir de qué momento se comenzó a poseer para sí, lo que debe hacerse en forma clara e inequívoca.

Se trata, por otra parte, de un criterio recibido y consolidado tanto en este fuero (ver CNCiv, Saña F del 11/7/03, LA LEY, 2003-F, 621; íd., Sala J del 24/9/03, LA LEY, 2004-A, 507; íd., Sala K del 29/5/97, LA LEY, 1997-E, 347; íd. Sala H del 21/3/02, DJ 2002-2-1026; íd. íd., del 21/2/07 con voto de la Dra. Areán, laleyonline AR/JUR/756/2007) como en otros tribunales de la República (ver Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires del 8/11/88, LA LEY, 1989-B, 279; Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala III voto del Dr. Ariza del 28/2/07, La Ley Online AR/JUR/1956/2007; Cámara 1ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás, del 18/3/04, LLBA, 2004-793) y en la doctrina más reconocida (ver Borda ob. y lug. cit. y Areán, "Juicio de Usucapición", Buenos aires, 4ª ed., pág. 351) de manera que se exige que la demostración de actos inequívocos que expongan la decisión del condómino de actuar a título de poseedor sobre la totalidad del inmueble."

Comentando ese fallo Eduardo Molina Quiroga ("Usucapición, condominio y cesión de derechos") cita el voto del Dr. Zannoni (CNCiv. Sala F 28/5/2010 Cassinelli Ulises Andrés c. Mutto Antonio J. La Ley online AR/JUR/21313/2010) en el que se señala que cada uno de los condóminos goza de los derechos inherentes al dominio sobre la cosa común conforme lo establecen los arts. 2673 y ss Cód. Civil (de lo que) se colige una segunda consideración que tampoco puede ser pasada por alto, el condómino no es un poseedor a título precario como lo es un usucapiente tercero, puesto que, por hipótesis, posee como propietario (art. 2676 Cód. Civil) y puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella (art. 2684). De tal modo los actos que habitualmente habilitan la prueba de la posesión para el usucapiente no son suficientes en el caso del condominio, si no se prueba que el condominio ha excluido cualquier acto de posesión de los otros condóminos. Sucede algo similar al caso del coheredero que pretende usucapir como dueño exclusivo, un bien del acervo hereditario cuya posesión ostenta frente a sus coherederos. Ese sucesor para prescribir frente a otros herederos, debe ejercer una posesión exclusiva y excluyente (pro possessore) sobre los bienes del sucesorio (arts. 3449 y 3460 CCiv) no bastando para ello la posesión legalmente deferida (pro heredere) a que aluden los arts. 3410, 3412, 3414,3418 y conc. CCivil.

La cuestión crucial no pasa entonces por acreditar "la posesión" que como dijimos antes la tiene (art. 2409) sino "los actos posesorios" individuales e inequívocos de exclusión del otro condómino. Será necesario entonces una situación de interversión del título (Gabás Alberto A. "Adquisición del condominio por prescripción" La Ley 2014-B, 609). Y en este sentido ha expresado la C.S.J.N. que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión y que para que se configure la interversión del título por el que se posee no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales (ya que puede parecer igual en su exteriorización que el propio ejercicio regular de un derecho que se acuerda por la ley precisamente por la condición de condómino), sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo con arreglo al principio del art. 2458 del C.C. (Fallos 316:2297).

Así el art. 1857 del Proyecto de Código Civil de 1998 decía "Se puede intervertir la especie de la relación real por una de entidad superior mediante un acto jurídico bilateral sin desplazamiento de la relación material, y por la realización de actos materiales que excluyan al anterior titular....se considera que las relaciones reales con sujeto plural son de entidad inferior que las de sujeto único"

Ahora bien, el boleto de compra venta de fs. 210/211 (respecto del que *calamo currente* agregó es otro indicio de su autenticidad, que corrobora los argumentos dados en el voto que abre el acuerdo, el recibo que adjuntó el Dr. Lamelza - fs. 2vta. punto 13 sucesión -reconstrucción JU 3145/2009 acollarada-) ¿satisface las exigencias como acto idóneo para tener configurada la *traditio brevi manu* y por ende esa interversión de título, tal como entendió el Dr. Castro Durán?

Podría objetarse y no sin razón que no siempre los boletos de compraventa invisten al adquirente de la calidad de poseedores ni instrumentan esa transferencia (ver Alterini, Jorge Horacio- Gatti, Edmundo Régimen jurídico del boleto de compraventa LA LEY 143 , 1146); que como dice Fernando López de Zavalía (Derechos Reales To. 2 p. 127/8) la tradición bien pudo acordarse se realice después en razón de lo cual "*para que simultáneamente con la compra quien está en la tenencia adquiera la posesión, será preciso que el acto de venta contenga algo más que la venta: que lleve en sí el acuerdo traditivo. Así por ejemplo esa declaración que usualmente contienen nuestras escrituras de venta especificando que el vendedor "hace tradición" que en principio carece de valor (art. 2378) lo cobra cuando es el caso del art. 2387, primer precepto, pues aquí ya no es la "sola declaración" sino la declaración unida a las circunstancias que autorizan la traditio brevi manu*"

No creo sin embargo que tales consideraciones sean trasladables automáticamente al caso de cambio de coposesión a posesión. En efecto, la conducta posterior de las partes es la mejor pauta interpretativa de los alcances de ese negocio jurídico en cuanto a la relación real con la cosa a partir de su celebración (arts. 1198 CCivil y 218 inc. 4 CCom). Por ello aunque en el mismo no se haya dicho que desde ese momento Fernando Juan Vaccaneo pasó a ser poseedor exclusivo, considero que existen

elementos suficientes como para considerar que de común acuerdo habían decidido esa exclusión del señorío fáctico.

Así la Sra. Crego en su declaración testimonial de fs. 155 manifestó que Fernando Juan y su familia ocupan como propietarios porque *"le compra la parte correspondiente a Miriam Vaccaneo, la hermana de Fernando Juan, la compra se hace apenas fallecida la madre. Esto lo sé porque esta manifestado por ella Miriam a mí, nos encontramos en el centro, ella compraba ropa interior a la vuelta de Mastromauro, creo no existe más, nos encontramos ahí y me manifiesta que la había vendido la parte de la casa a Fernando...."*

También cuando la demandada en junio de 2008 intimó por carta documento (ver fs. 96) al pago de cánon locativo por ocupación exclusiva limitó su reclamo al otro inmueble del acervo hereditario. Esa exclusión del inmueble objeto de esta litis, sumada a la inactividad de ambas partes en cuanto a reclamos por cargas inherentes a la posesión o por los derechos que apareja (máxime teniendo en cuenta de parte de la accionada que la existencia de ese boleto debilitaba su posición comunitaria) posibilitan razonablemente y fuera de cualquier rigorismo dogmático tener por operada la interversión a una relación real exclusiva que con el tiempo vicinal alumbró la transformación en dominio.

ASI LO VOTO.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde:

I.- DESESTIMAR el recurso de apelación de fs. 228, y en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia de fs. 213/217 (arts. 1.012, 2.353, 3.460, 3.986, 4.015 y ccmts. del Cód. Civ. y 163 inc. 5° del C.P.C.C.), con costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Guardiola, aduciendo análogas razones dió su voto en igual sentido.-

Con lo que se dió por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí:

//NIN, (Bs. As.), 11 de Noviembre de 2014.

AUTOS Y VISTO:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, **se resuelve:**

I.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación de fs. 228, y en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia de fs. 213/217 (arts. 1.012, 2.353, 3.460, 3.986, 4.015 y ccdts. del Cód. Civ. y 163 inc. 5° del C.P.C.C.), con costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- **DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904).-

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.-