

## USUFRUCTO. EXTINCIÓN. PLURALIDAD DE USUFRUCTUARIOS. COSTAS. DIVISIÓN DE CONDOMINIO\*

### DOCTRINA:

- 1) *El usufructo pactado a favor de más de un beneficiario conjunta y simultáneamente dura hasta la muerte del último usufructuario, pues de lo contrario carecería de operatividad el derecho a acrecer que la ley civil autoriza en determinados supuestos.*
- 2) *Las costas del juicio por división*

*de condominio deben imponerse al demandado vencido, si no mediaba ningún supuesto de división forzosa ni existieran circunstancias atendibles que obstaran a la división.*

Cámara Nacional Civil, Sala J, junio 29 de 2000. Autos: “M., L. c. G., A. y otro”.

2ª Instancia. – Buenos Aires, junio 29 de 2000.

La doctora *Brilla de Serrat* dijo:

I. Viene la presente causa a conocimiento de esta alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia defs. 87/88, que desestima el reclamo efectuado contra A. G. y lo recepta contra R. D. M., disponiendo la división del condominio existente entre las partes respecto del bien inmueble sito en la calle..., con costas al actor respecto de la intervención de la usufructuaria y en el orden causado respecto de la condómina.

Apelado el decisorio en forma parcial a fs. 89, el recurso queda fundado con la expresión de agravios de fs. 98/103.

\* Publicado en *La Ley* del 19/10/2000, fallo 101.061.

Mediante ella, el actor considera que la decisión adolece de serios defectos en la interpretación de los antecedentes del caso, omitiendo considerar una resolución judicial previa, soslayando elementos probatorios arrimados y disponiendo una condena en costas disociada de las normas rituales y el resultado del pleito.

La primera queja se vincula a que no se alcanza a la codemandada G. “toda vez que ésta –ostentando la posesión de los inmuebles donados en su oportunidad– se ha manifestado en contra de toda posible consolidación del usufructo que correspondiera a mi madre en cabeza mía y de mi hermana R. D.”

Esa postura surge tanto de las cartas-documento que se le remitieran y de la contestación de la demanda, asumiendo las coaccionadas idéntica postura procesal, resultando una condenada mientras que acerca de la otra se sostiene que no era necesario demandarla, considerando insuficiente el quejoso las afirmaciones de la sentenciante en el sentido de que el nuevo nudo propietario deberá respetar el usufructo tanto como el anterior, cuando se debía dilucidar que si el usufructo que correspondía a A. M. quedó consolidado, a su fallecimiento, en cabeza de los nudos propietarios, dado que si el usufructo de la señora G. sobre las fincas acreciera al que tenía aquél, como ella pretende, no podría disponer del 50% de los bienes.

Se considera desprotegido frente a la actitud abusiva de su madre, que le impide hacerse propietario pleno del 25% del valor de las fincas, encontrándose impedido de viabilizar el desplazamiento en la posesión de la misma en esa proporción y, por ende, de disponer de la parte que le corresponde.

El segundo agravio se relaciona con que el decisorio insinúa que no debió demandar a su progenitora pues no se encuentra impedido de llevar adelante su reclamo. Sin embargo, había intentado una acción declarativa previa a la presente división de condominio contra las coaccionadas, la cual fue rechazada *in limine* por sostenerse que la cuestión era controvertida y debía someterse a debate de mayor amplitud, de allí que, a su juicio, la cuestión no era tan clara para que el actor tuviera allanado su camino, de allí que necesariamente debió demandar a todas las partes, su madre y su hermana.

La tercera queja se vincula con la falta de análisis de los elementos probatorios traídos a debate que acreditaron la oposición de sus parientes a su pretensión, mientras que la cuarta se refiere a la imposición de costas.

Se agravia de la manifestación acerca de que la señora G. no debió ser traída a juicio, dado que si no se encontraba impedido de llevar a cabo su reclamo, eso quiere decir que se hizo lugar a su pretensión de consolidación del usufructo, de allí que el rechazo no tiene entidad al igual que la imposición de costas.

La consolidación o no del usufructo resulta, a su juicio, materia litigiosa y previa, accesoria y dependiente del pronunciamiento sobre división de condominio, de lo que colige que su madre debe abonar las costas del proceso que ella misma originó, por lo que solicita se la condene al pago de la totalidad de las costas, solidariamente con su hermana.

Con relación a ésta, indica que el disponerlas en el orden causado contra-

viene el art. 68 del ritual, por no hallarse fundamento válido, dado que ha sido vencida en juicio, siendo inconducente el sostener que no ha sido claro el planteo de demanda, lo que torna a la sentencia arbitraria.

Por su lado, las accionadas contestan agravios a fs. 106/107, solicitando se rechacen los mismos, con costas. En primer lugar destacan que el sujeto pasivo de una división de condominio debe ser un cotitular de dominio del bien a dividir, mientras que la señora G. no donó los bienes sino que tiene solamente respecto de ellos un derecho real de usufructo, no de propiedad, por lo que no correspondía demandarla por carecer de ese derecho respecto de la cosa a dividir.

Añade que la existencia del usufructo a su favor, sea en un 50% o en un 100%, no resulta obstáculo para que el actor enajene su nuda propiedad libremente, tal como se indica en el fallo.

Con respecto al punto, solicita su rechazo dado que se pretende introducir un nuevo medio probatorio para justificar su demanda, cuando los autos de referencia no fueron ofrecidos como prueba en la demanda, no tratándose de un hecho nuevo ni desconocido por la contraria al promover el presente.

Con respecto a las costas, consideran que debe mantenerse la imposición de la magistrada de grado, toda vez que la oposición patentizada se funda en una interpretación de la escritura de donación con constitución de usufructo, existiendo divergencias doctrinarias en lo atinente al punto, agregando que todos los intentos conciliatorios partieron de la accionada, fracasando ante la intransigencia del actor que pretendía un allanamiento total y absoluto, en especial con el tema costas.

Recuerdan el propósito de A. M. al disponer las donaciones: que su esposa no se halle expuesta a una venta forzada por disputas entre los hermanos L. y R., de allí la expresión de que el usufructo se establecía de por vida de los padres, intención que se frustró por la actitud del hijo, quien además ha iniciado una mediación contra ellas por rendición de cuentas.

II. En primer lugar, y con relación al ofrecimiento de prueba de fs. 102 vta. efectuado por la actora, atento no haber mediado negativa de actividad de esa índole, dado que el presente tramitó con completa prescindencia de etapa probatoria por haber sido declarado de puro derecho, de conformidad con el auto de fs. 78, ampliamente consentido por el interesado, corresponde rechazar el mismo sin más trámite, amén de lo que surge de la contestación de la accionada en lo atinente al punto a fs. 106 vuelta.

III. En el presente caso, la nuda copropiedad de las cosas inmuebles entre el peticionante y su hermana quedó constituida por la donación que les efectuara su progenitor, el señor A. M., años antes de fallecer, la que contó con el asentimiento de la cónyuge y madre de los actuales condóminos, señora A. G. de M., pasando a constituir los donatarios, según surge de copia del acto notarial pertinente que tengo a la vista, un “usufructo gratuito de por vida a favor de sus señores padres..., sobre los inmuebles motivo de la presente... Dicho usufructo quedará consolidado *ipso-jure* por el fallecimiento de los usufructuarios”.

Esa manifestación de la voluntad de los beneficiarios resulta, a mi juicio, lo suficientemente clara como para desestimar derechamente la petición del recurrente en lo que atañe al punto, dado que en definitiva los hermanos prestaron aquiescencia, aceptando el derecho de propiedad de ese modo acotado al goce de las cosas por parte de sus padres, y hasta la muerte de los mismos, actuando en los hechos de conformidad con las prescripciones del art. 2818 del Cód. Civil.

Si repasamos los modos en que puede establecerse este instituto conforme el art. 2821 del referido cuerpo legal, el presente se estipuló de modo indubitable a favor de dos personas conjunta y simultáneamente: los progenitores de los otorgantes, y no en forma sucesiva, caso contrario se caería en la prohibición del art. 2824, y es precisamente en este caso que el usufructo dura hasta que muera el último usufructuario. Además, no habría razón para quebrantar la regla del art. 2822 en perjuicio de la cónyuge sobreviviente, en este caso, cuando proceder de ese modo es lo que resulta de una recta interpretación del art. 2823, dado que si el usufructo concluyera siempre con la muerte del primer cusufructuario, nula sería la operatividad que podría derivar del derecho de acrecer que para ciertos casos autoriza y cuyo fin práctico resulta en la consolidación con la nuda propiedad, salvo plazo menor de duración o fallecimiento del último usufructuario.

La cláusula notarial, entonces, se advierte clara, pura y simple a favor de sus progenitores, y en condiciones de gratuidad y de por vida, obviamente de ambos, y en su totalidad, sin establecimiento de partes separadas o indivisas, y si alguna duda podía abrigarse, que en esencia no la había porque la intención surge prístina del acto, se agrega la aclaratoria que quedará consolidado *ipso jure* por el fallecimiento de los usufructuarios. Y esa acepción que aporta el vocablo en plural, fulmina liminarmente la pretensión del apelante, que requiere declare que la mitad de la porción del usufructo que le correspondería a su padre quedó consolidada en la copropiedad que le pertenece. De allí que doy mi voto para que se rechace la petición del recurrente en este aspecto, con costas, conminando a las partes a zanjar sus diferencias personales en el terreno del acercamiento afectivo que hunde sus raíces en el seno del hogar que supo conformar esta familia, formada sin duda alguna sobre las bases y los sentimientos que la civilización peninsular porta consigo.

Va de suyo, entonces, que la imposición de costas por la participación de la usufructuaria debe mantenerse por hallarse ajustada a derecho y a las constancias de la causa.

IV. El requerimiento de mediación que luce a fs. 2 se limita a la división de condominio, al igual que la carátula del presente expediente, y que a la luz de las constancias del escrito de inicio, se traduce en petición principal, si bien no única.

La sentencia que hace lugar a la división de condominio contra la restante comunera, R. D. M., dictada con base en la norma del art. 2692 del Cód. Civil no ha sido apelada, limitándose en ese aspecto el recurrente a alzarse contra la imposición de costas, que se dispusieron en el orden causado por interpretar

la magistrada de grado que, al no haber sido claro el planteo del actor en la demanda, se justificaba el proceder de la accionada.

En este aspecto, considero que le asiste razón al apelante, dado que al no hallarse sometidos los inmuebles a ninguna indivisión forzosa ni encontrándonos dentro de los extremos del art. 2715 del Cód. Civil, ni invocado además por la demandada algún argumento atendible, su rechazo a la acción por división de condominio, tal como surge de fs. 73 vta., la hace pasible de la imposición de las costas por el dictado de la sentencia que hace lugar a la división de condominio entre las partes.

Con respecto a las costas de alzada, atento los vencimientos parciales y mutuos, habrán de imponerse por su orden. Tal mi voto.

Los doctores *Zaccheo* y *Wilde* adhieren al voto precedente.

Por deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo precedentemente transcrito el tribunal resuelve: I. Rechazar el pedido de apertura a prueba en esta sede. II. Desestimar la petición de consolidación del usufructo sobre el 25% de los inmuebles en la persona del actor. III. Confirmar la sentencia apelada de fs. 87/88 en lo principal que decide, con la salvedad de que las costas por la división de condominio le son impuestas a la codemandada R. M. IV. Disponer que las costas por la actividad en esta alzada, atento los vencimientos parciales y mutuos, sean establecidas en el orden causado (art. 68 del ritual). — *Ana M. R. Brilla de Serrat*. — *Benjamín E. F. Zaccheo*. — *Zulema Wilde*.