

Usufructo. Revocación del usufructo que grava una unidad funcional. Acción ejercida por un consorcio de propietarios. Cobro de expensas. Rechazo de la demanda*

Hechos:

El a quo rechazó la demanda interpuesta por un consorcio de propietarios con el objeto de que se revoque el usufructo que gravaba una unidad funcional, con el fin de hacer efectiva la condena al pago de expensas comunes adeudadas por los propietarios de la unidad en cuestión. El actor planteó recurso de apelación y la Cámara confirmó la decisión recurrida.

Doctrina:

- 1) *Debe rechazarse la demanda interpuesta por un consorcio de propietarios con el objeto de que se revoque el usufructo que gravaba una unidad funcional, para*

hacer efectiva la condena al pago de expensas comunes adeudadas por los propietarios de la unidad en cuestión, toda vez que no se ejerció acción alguna sobre el patrimonio de cada uno de los deudores individualmente para cobrar las expensas que le adeudan.

- 2) *Cabe rechazar la demanda incoada por un consorcio de propietarios contra los propietarios de una unidad funcional con el objeto de que revoquen el usufructo con el que gravaron el inmueble, toda vez que el perjuicio invocado –falta de pago de las expensas de la unidad en cuestión– no deriva del acto de constitución del usufructo realizado antes de la producción del perjuicio, lo cual impide supo-*

*Publicado en *La Ley* del 2/3/2005, fallo 108.619.

ner que el derecho real se constituyó en perjuicio o fraude de los acreedores.

Cámara Nacional Civil, Sala C, diciembre 16 de 2004. Autos: “Consortio de Coprop. Muñiz 283 c. Brucco, María E.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, diciembre 16 de 2004.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Galmarini* dijo:

I. El consorcio de copropietarios Muñiz 283 promueve demanda contra María Esther Brucco, Cecilia Irene Vázquez, Alberto Martín Vázquez y Ximena Inés Vázquez con el objeto de que se revoque el usufructo de la unidad funcional n° 4 a favor de la Sra. Brucco. La sentencia de fs. 149/151 rechazó la demanda e impuso las costas al actor.

Apela solamente el consorcio actor (fs. 158), quien funda su recurso con el memorial de fs. 189/194, que no fue contestado.

II. En la especie, los titulares de dominio de la unidad funcional n° 4—Cecilia Irene Vázquez, Alberto Martín Vázquez y Ximena Inés Vázquez— adquirieron la propiedad del inmueble el 18 de agosto de 1992 y en ese mismo acto constituyeron derecho real de usufructo gratuito y vitalicio a favor de su madre María Esther Brucco (ver fs. 71/74 y escritura certificada de fs. 83/87 de los autos “Consortio de Propietarios Muñiz 283 c. Vázquez, Cecilia I. y otros s/ejecución de expensas”).

La pretensión del consorcio actor de que se revoque el usufructo que grava la unidad funcional n° 4 tiene el objetivo de que se eleve el valor de venta del inmueble para hacer efectiva la condena al pago de expensas comunes que los propietarios adeudan desde junio de 1994 (ver fs. 51 y vta. del expediente n° 39.319/99, “Consortio de Propietarios Muñiz 283 c. Vázquez, Cecilia Irene y otros s/ejecución de expensas”).

III. Aun cuando el art. 2918 del Código Civil prevé entre las causales de extinción del usufructo “la revocación del acto demandado por los acreedores del fundo”, se ha entendido que la ley alude a los casos de constitución del usufructo hecha por el deudor en perjuicio o fraude de sus acreedores por lo que se autoriza a éstos para entablar la acción revocatoria o pauliana. Ello encuentra justificación en que la constitución del usufructo en este caso importa un acto de enajenación del derecho de uso y goce de la cosa, es decir, de la parte más importante del derecho de propiedad (conf. Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales*, Buenos Aires, 1959, TEA, t. III, p. 383, n° 1691). De esta forma este supuesto sólo contempla los actos celebrados por el deudor en perjuicio del acreedor, caso en el que se otorga a este último el derecho de ejercer la acción pauliana o revocatoria (art. 961 del Código Civil) siempre y cuando dicho acto reúna las condiciones previstas en el art. 962 del Cód. Civil (conf. Bueres, Alberto J. — Highton, Elena I., *Código Civil*, Buenos Aires, 1997, Hammurabi, t. 5, Capítulo VI, p. 1033, parágrafo 2; Papaño, Ricardo J. — Kiper, Claudio M. — Dillon, Gregorio A. — Causse, Jorge R., *Derechos Reales*, Buenos Aires, 1990, Depalma, t. II, p. 194, punto VIII, A).

El sentenciante no ha encontrado acreditados los extremos que exige el artículo antes citado, en los que insiste el apelante.

En primer término, es importante recordar que la insolvencia es “la carencia de bienes patrimoniales para que los acreedores, por medio de su ejecución –individual o colectiva– logren hacer efectivos sus créditos” (conf. Belluscio–Zannoni, *Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado*”, t. 4, p. 440, parágrafo 4).

Como bien señala la Dra. Areán en el pronunciamiento recaído en la ejecución de expensas, “el derecho del consorcio no está totalmente desprotegido ni necesariamente debe hacerse efectivo sobre el inmueble que origina la deuda, ya que tiene ante sí a tres deudores que, como personas que son, tienen un patrimonio susceptible de agresión” (ver fs. 80 vta., del expte. n° 39.319/99).

El consorcio no ha ejercido ninguna acción sobre el patrimonio de cada uno de los deudores individualmente para cobrar las expensas que le adeudan, por lo que no se encuentra demostrado el estado de insolvencia.

Tampoco se encuentran acreditados los otros dos extremos que describe la norma, pues el perjuicio aquí invocado –no pagar las expensas– no deriva del acto de la constitución del usufructo y, además de ello, este acto de disposición fue realizado al adquirir el inmueble en agosto de 1992, fecha anterior a la producción del perjuicio, por lo cual, de ninguna manera puede suponerse que el derecho real se constituyó en perjuicio o fraude de los acreedores.

Por otra parte, la nómina de las causales de extinción del derecho real de usufructo es taxativa (conf. Salas–Trigo Represas, *Código Civil Anotado*, t. II, p. 780, n° I y su cita), por lo cual los jueces no están habilitados a “crear” una causal que no esté contemplada en la ley. En este sentido se ha sostenido que “no se configura ninguno de los supuestos que habiliten el levantamiento del usufructo, en tanto entre ellos no se consigna la falta de pago de las expensas” (CNCiv., Sala H, septiembre 5/2002, “Consortio de Propietarios Hipólito Irigoyen 4283 c. Shieller de Tendero, Elly Amanda s/revocación de acto jurídico”. Incidente expte. n° 58.7171/1996, R. 351.350).

IV. Más allá de lo antes expuesto, el usufructuario debe pagar los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble si se trata, como en el caso, de una cosa sujeta al régimen de propiedad horizontal, las expensas comunes, de acuerdo con lo que dispone el art. 2894 del Código Civil (CNCiv., Sala E, febrero 2/2004, “Masor, Horacio Marcos c. Tamburelli, Seba s/rescisión de contrato”, en *ED*, 207, p. 400; íd. Sala G, marzo 17/1982, “Castaño, Enrique P. s/suc.”, *ED*, 99, p. 536). Aun cuando se ha entendido que lo establecido en este artículo regula las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario, pero no determina la persona obligada al pago frente al acreedor (CNCiv., Sala H, septiembre 5/2002, R. 351.350, ya citado), también se ha admitido que no obstante ser la condición de titular del inmueble generador de las expensas lo que lo legitima pasivamente en la ejecución, y ello haya sido lo que justificó se intimara sólo a él, dictándose la correspondiente sentencia de trance y remate, advertida la existencia de un derecho real de usufructo, nada impide que en la particular circunstancia de ese caso, se intime al titular usufruc-

tuario a estar a derecho y ejercer las defensas que considere necesario oponer. Para ello se tuvo en cuenta la naturaleza de la obligación que se reclama (art. 17, ley 13512) y con el fin de evitar mayor dispendio jurisdiccional y todos los perjuicios que la no citación de la usufructuaria pudiera acarrear para ambas partes, se decidió que en orden a lo dispuesto por el art. 543 del Código Procesal, deberá darse cumplimiento a la intimación en la forma prevista por el art. 542 del Código Procesal (CNCiv., Sala F, diciembre 17/1999, “Consortio Rodríguez Peña 140 c. Alvariñas Cantón, César R.”).

Concordantemente con los precedentes de las Salas E y G citados, corresponde considerar que pesan sobre el usufructuario las expensas comunes, y si bien esta circunstancia no libera al propietario, esto no excluye la posibilidad de que la deuda por expensas sea ejecutable contra uno o contra otro o contra ambos, pues no debe soslayarse que en la misma escritura de adquisición en condominio por los nudos propietarios constituyeron el usufructo a favor de la madre, de manera que unos y otra conocían que adquirirían derechos sobre un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, para cuya subsistencia resulta indispensable el cumplimiento del pago de las expensas.

No obstante lo cual corresponde resaltar que ha sido acertada la decisión de la magistrada que entiende en la ejecución en el sentido de que no basta para resguardar el derecho de defensa de la usufructuaria la notificación pretendida allí por el consorcio actor (fs. 80, Considerando III), sino que hubiera correspondido, al menos, actuar como se señala en el precedente de la Sala F antes recordado.

Sin perjuicio de lo expuesto, la pretensión de que se revoque el usufructo es improcedente.

Si los nudos copropietarios son obligados al pago de las expensas y se ha dictado una sentencia en el expediente sobre ejecución que los condena a ese pago, el consorcio debió oportunamente llevar adelante la ejecución para cobrar esa deuda, pues como bien destaca el Sr. juez, si se hubiera llevado a cabo la subasta del bien cuando la deuda era menor, su producido seguramente hubiera alcanzado a pagar lo adeudado hasta ese momento, que sin duda era notablemente inferior a la acumulada hasta hoy. En su caso, podría haber pedido que se tomaran medidas para afectar el patrimonio de cada uno de los propietarios individualmente y así cobrar su deuda.

Por las consideraciones que anteceden, en concordancia con lo decidido en la anterior instancia, y sin perjuicio de que el problema podrá ser encarado mediante la aplicación de los arts. 2894 y siguientes del Código Civil y de conformidad con lo resuelto por la Sala F en el precedente antes citado, corresponde desestimar los agravios.

Por las razones expuestas, voto porque se confirme la sentencia apelada de fs. 149/151. Con las costas de la alzada al apelante que resulta vencido (art. 68 del Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expuestas los doctores *Posse Saguier* y *Burnichon* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede,

se confirma la sentencia apelada de fs. 149/151. Con las costas de la alzada al apelante que resulta vencido.

Teniendo en cuenta el mérito, valor e importancia de las tareas realizadas, etapas cumplidas, careciendo este proceso de contenido económico, sin perjuicio de lo cual se tomará como monto indiciario el contenido en el peritaje de fs. 82/84, proporcionalidad que deben guardar los emolumentos de los auxiliares de la justicia con los de los profesionales del derecho, de conformidad con lo prescripto por los arts. 6, 14, 37 y 38 del Arancel; arts. 6, 80 y 88 del decreto 7887/55, se confirman los honorarios regulados a fs. 151 vta., a favor del Dr. E. C. L. (quien presentó alegato), apelados sólo por altos, y los de los Dres. A. P. S. y R. A. A., apelados por altos y bajos. Por último, se elevan los de la perito arquitecta A. A. Z., apelados por altos y bajos a la suma de \$800 (ochocientos pesos). Por la labor en la alzada se regulan los honorarios del Dr. L. en la suma de \$500 (quinientos pesos), todos deberán abonarse en el plazo de diez días. — *Ricardo L. Burnichon.* — *Fernando Posse Saguier.* — *José L. Galmarini.*