Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E

Mariani Olivetto, Carla c. Presuntos Sucesores Filomena Dominga Carolina Donad • 01/12/2010

2ª Instancia. — Buenos Aires, diciembre 1° de 2010.

La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho?

El doctor Racimo dijo:

Carla Mariani Olivetto promovió demanda por prescripción adquisitiva respecto del bien sito en la calle Bacacay 953, piso 3, departamento C, unidad funcional n° 15 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La actora había adquirido el 21 de febrero de 2007 -por escritura de compraventa n° 37 ante la escribana A. I. C.- el 50% de dicho bien a Susana Norma Cragno de Oliveto, quien era propietaria en virtud de haber sido la heredera de su padre Marcelino Cragno, fallecido en el año 1978.

La porción restante se encuentra inscripta a nombre de Filomena Dominga Carolina Donadío de Cragno quien era cónyuge de Cragno y murió en el año 1981. Aduce la actora en el escrito de demanda que Susana Norma Cragno -quien no era hija de Donadío de Cragno- comenzó a ocupar pacífica y públicamente el inmueble desde esa fecha. La Sra. Cragno le cedió todos los derechos posesorios que tiene sobre ese inmueble mediante escritura n° 38 celebrada ante la mencionada notaria y en la misma fecha indicada (ver fs. 961).

Producida la prueba en la causa, la jueza de primera instancia hizo lugar a la demanda y declaró que la actora ha adquirido la mitad indivisa de la mencionada unidad funcional. Contra dicho pronunciamiento interpuso recurso de apelación a fs. 1147 la Sra. Defensora Pública Oficial de Pobres y Ausentes n° 4, quien presentó su expresión de agravios a fs. 1155/1156 que fue respondida por la demandante a fs. 1158/1161.

El punto a decidir resulta aquí de sencilla explicación. Sostiene la recurrente, en lo esencial, que no ha quedado acreditado que la actora detentara la posesión de la mitad indivisa cuya propiedad no le pertenecía, ya que las pruebas arrimadas al proceso solamente reflejan el comportamiento que cualquier condómino puede tener respecto de la totalidad del inmueble conforme las previsiones legales (art. 2684 y concordantes del Código Civil).

Considero apropiado señalar que 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 Usucapión", 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 titulo de poseedor sobre la totalidad del inmueble.

Tales son los principios básicos que rigen esta categoría de casos, los cuales han sido adecuadamente expuestos por la Sra. Defensora Pública en la expresión de agravios bajo análisis.

Ahora bien, dichas reglas deben ser ponderadas en cada caso a fin de no concluir en una interpretación formalista atada a una concepción falsamente protectora del derecho de dominio desentendiéndose de los actos que -de un modo u otro- han hecho que terceros consideraran durante un extenso lapso al condómino como la poseedora del inmueble en su integridad. El caso es que se encuentra acreditado que la titular registral murió en el año 1980 (ver partida fs. 956), que no se ha iniciado su juicio sucesorio ni en esta ciudad ni en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires (ver informes de fs. 987 y 993) y que no surge de las constancias del proceso que existan herederos de aquélla. Por otro lado, las declaraciones de los testigos resultan particularmente relevantes para la consideración de los actos posesorios de Cragno, toda vez que se trata de vecinos del edificio que viven allí desde hace mucho tiempo. La lectura de las actas respectivas permite advertir que todos ellos refieren de manera incuestionable que en 1970 se mudaron a ese domicilio Cragno y Donadío de Cragno, que vivieron allí de manera permanente hasta sus fallecimientos en 1981 y 1980 (ver partida de fs. 956) respectivamente y que a partir de ese momento siguió residiendo en el inmueble Susana Cragno comportándose como única dueña, que concurría a las reuniones de consorcio y que todas las personas la consideraban como la propietaria real del inmueble en su totalidad y que la cesionaria -la actora en este proceso- continuó la posesión iniciada por la cedente sobre el 50 % de la causante.

Debe tenerse en cuenta, asimismo, que se trata de declaraciones de personas que viven en el edificio y que han respondido a preguntas (ver interrogatorio de fs. 1060) que, en su mayor parte, se refieren al momento desde el cual Susana Norma Cragno vivía en el inmueble, punto sobre el que han sido contestes en precisar una fecha en torno a comienzos de la década de 1970 (ver declaración testifical de Beatriz Zulema Naveira, resp. a preg. 1ª. de fs. 1061 y Alberto Ricardo Cavani, resp. a preg. 2ª de fs. 1062). Naveira dio cuenta del perfecto estado del inmueble durante la vida de Cragno (ver fs. 1061 vta.), Cavani dijo que se hicieron refacciones para dejar el departamento en condiciones para no dejarlo caer y que sabe de ello por haber visto albañiles (ver fs. 1062 vta.) y el restante testigo -Carlos Alberto Pereyra- afirmó que "se hicieron refacciones en su oportunidad" y que "actualmente la Sra. Carla lo remodeló totalmente" (ver fs. 1063 vta.).

Se suma a lo expresado que se ha comprobado que no existen deudas por impuestos municipales y tasas de electricidad y gas (ver fs. 1/702 y las respectivas contestaciones de oficios agregadas al expediente) de manera que debe entenderse -a la luz del conjunto de las pruebas reseñadas- que la Sra. Cragno y su cesionaria han venido ocupando el inmueble desde hace 29 años en el contexto de un grupo familiar, ya que la cedente era hija de Marcelino Cragno. Además, la primitiva poseedora realizó algunos actos que procuraban mantener el buen estado del inmueble (ver las mencionadas declaraciones testificales) y la misma cesionaria habría efectuado una completa remodelación de la unidad funcional, indicios ellos que se unen a las consideraciones ya formuladas que permiten concluir que ambas ocuparon -sucesivamente- el inmueble con ánimo de comportarse como dueñas de la mencionada unidad funcional.

A la luz de estas circunstancias -que han sido ponderadas en un caso similar en otro voto del Dr. Dupuis en la causa "Miksik, Irene c. Drkal, Teófilo" del 12/8/04- no es posible aducir -como se hace en la expresión de agravios- que al fallecimiento de Filomena Dominga Carolina Donadío de Cragno, la cedente Susana Norma Cragno de Olivetto no se desenvolvió como dueña y que no poseyó a nombre propio, puesto que los actos que se puntualizaron demuestran, cabalmente, que durante más de veinte taños tanto ella como su cesionaria poseyeron en forma exclusiva y excluyente, tanto el 50 % del inmueble que le correspondía como la porción restante y así fue entendido por el resto de los vecinos del edificio de la calle Bacacay.

Por estas razones, propongo desestimar la queja de la Sra. Defensora Pública y confirmar lo decidido por la jueza de primera instancia.

Los doctores Dupuis y Calatayud, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido.

Y Vistos: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 1140/1142. —Mario P. Calatayud. —Juan Carlos G. Dupuis. —Fernando M. Racimo.