

Usucapión

Allanamiento: improcedencia; orden público; coheredero que pretende usucapir; extremos a acreditar; interversión del título; plazo prescriptivo; comienzo; oportunidad. Sucesión: comunidad hereditaria; falta de regulación; normativa aplicable; analogía; condominio; pretensión prescriptiva.

- Cám.C.C. Junín, 1/11/2011, "G., E. C. c/ G., M. C. E. y otros s/ usucapión". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año XLIX, nº 12889, 2/12/2011, fallo 57092).

1. — Si bien, como regla general, el demandado se puede allanar y este acto es realizable en toda clase de juicios, salvo que estuviera comprometido el orden público, es menester tener en cuenta que, tratándose de usucapión, no obstante la existencia de allanamiento, el juez debe abrir la causa a prueba, ya que, en materia de derechos reales, está comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad.

2. — En el caso de la usucapión, la ley exige actos posesorios y su prueba, y no una expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él mediante la forma de allanamiento a la demanda, ya que constituiría un modo disimulado de transmisión del dominio y no la declara-

ción estatal de su otorgamiento a quien tuvo la posesión durante el tiempo requerido por la ley, lo que en suma está señalado el relativo valor que tiene la declaración de rebeldía y la necesidad de que exista prueba suficiente aportada por el interesado que torne viable la pretensión.

3. — Si bien el Código Civil argentino no reguló tema tan delicado como la comunidad hereditaria, se deben aplicar por analogía las normas que reglan el condominio. Por lo tanto, encontrándonos ante un coheredero que pretende usucapir contra los demás, al igual que si se tratara de un condómino, para que pueda prescribir la cosa común poseída junto con otros, el pretensor debe acreditar la existencia de interversión del título en virtud de la cual comenzó a poseer exclusivamente para sí.

4.— 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.

5.— 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. 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.

6.— La prescripción adquisitiva de partes indivisas que realiza un condómino resulta sumamente dificultosa, por cuanto la prueba de la posesión debe estar acompañada inexorablemente de 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 a la manda del artículo 2353 del Código Civil, tal voluntad debe manifestarse por actos exteriores y la prueba corresponde a quien la invoque

para destruir la presunción del artículo 2358 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, para que se logre dicho objetivo (art. 2458, C. Civ.), es necesaria una verdadera contradicción a los derechos del copropietario, un verdadero alzamiento contra su derecho.

7.— De conformidad con el artículo 2353 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. Ello quiere decir 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 relación con la cosa.

8.— La posesión material de los bienes de un coheredero beneficia a todos. Ello es razonable por cuanto, cuando un heredero ejerce la posesión de un bien hereditario, no está actuando como su único dueño sino como un comunero sobre la cosa que pertenece a todos. Por ello, un coheredero ejerce la posesión material de un bien indiviso por todos sus coherederos y cualquiera de éstos, aunque de hecho no hubieran tenido la posesión, puede oponerla a terceros. M. M. F. L.