

Nota a fallo

Por **María Teresa Grieco**

Hechos

Se demanda por división de condominio.

Se reconviene alegando que han adquirido por usucapión.

Comentario

Lo destacable en este fallo es la claridad con que se expresa la importancia del *animus domini*; al respecto, el doctor Posse Saguier en su voto manifiesta: “... la demandada no parece advertir que si bien es factible que la extinción del condominio se produzca cuando uno de los condóminos se convierte en propietario exclusivo de la cosa común por haberla poseído para sí durante el tiempo y en las condiciones prescriptas por la ley, para que ello suceda es preciso acreditar, en este caso, el momento en que se produjo la interversión del título por parte de quien dice poseerla en su totalidad”.

Cuando un sujeto posee una cosa es fundamental tener en cuenta cuál es la causa que dio origen a ese vínculo. Si estamos en presencia de un condominio, es lógico que, en ejercicio de su derecho, el condómino se valga de la cosa y la posea pues el condominio es un derecho real que se ejerce por la posesión, principio que emana del artículo 2684 del Código Civil. Ahora bien, si esa posesión ejercida como condómino pretendiera hacerse como único señor de la cosa desplazando a uno o más condóminos, se requerirá de actos exteriores que se opongan a la posesión de los otros y que acrediten fehacientemente que se ha intervertido el título.

Y es exigible, en consecuencia, que para ello exista un hecho fijado en el tiempo que marque un antes y un después.

Intervertir el título implica realizar actos exteriores que se encuadren dentro de los detallados en el artículo 2458 del Código Civil: “Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese efecto”. De esta manera, a partir de ese momento, los otros condóminos pueden oponerse a esa posesión, no ya a título de condominio sino a título de “dominio”.

Desde ese momento nace en el condómino usucapiante su posesión exclusiva que, a fin de permitirle consolidar su posesión en derecho real de dominio, tendrá que cumplir con los requisitos de ser pública, pacífica, continua, ininterrumpida durante veinte años.

La jurisprudencia es bastante uniforme en estos temas y así lo expresa Domingo Cura Grassi en su artículo “Prescripción adquisitiva. Posesión del condómino”, publicado en LL 1997 B, pág. 552, cuando cita: “Si el comienzo de la ocupación del inmueble reposó en la administración invocada por el actor que demanda por usucapión, a éste le incumbe demostrar la interversión del título y que la ocupación alegada, es de allí en más, a título de dueño... (SC Buenos Aires, Ac.

33628-S 5/3/85) [...] el condómino que comenzó a poseer por sí y por sus comuneros no puede cambiar el título de su posesión si no media un acto jurídico que cambie la causa de su posesión, o un hecho que demuestre claramente su voluntad de desplazar a sus copropietarios... (CC Bahía Blanca, abril 29, 1977)".

Conclusión

Este fallo resulta enmarcado en la jurisprudencia mayoritaria y entendemos que el voto del juez opinante es totalmente acertado.