

## **BUSCADOR**

### **REGULARIZACIÓN DOMINIAL LEY 24374 –**

Alcance de la escritura de regularización dominial - Carácter del beneficio – Innecesariedad de la reargución de falsedad – Carencia de requisitos de fondo respecto de los beneficiarios

**(vínculo al texto siguiente)**

FUENTE: JUBA

Tribunal: Cámara II de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón –  
Dres. Ferrari – Russo - Castellanos

Fecha:14/05/2009

Partes: Crédito Edificador y Pavimentador S.A. c/ Arguello Roberto y  
Otros s/ Reivindicación de Inmueble

Sumarios:

1 - El otorgamiento de la escritura de regularización dominial y su inscripción marcan el comienzo del curso de prescripción adquisitiva breve del art. 3.999 del Código Civil, sin perjuicio de las acciones que correspondan a los titulares dominiales. Así surge de "lege data" del art. 8 de la ley 24.374 reformado por ley 25.797.

2 - La escritura de regularización dominial no le puede ser opuesta al propietario para privarlo de aquel derecho real; la misma puede ser opuesta a terceros no así al propietario hasta tanto se den todos los recaudos que la ley 24.374 establece de "lege data".

---

Texto sentencia

“CREDITO EDIFICADOR Y PAVIMENTADOR S.A. C/ ARGUELLO  
ROBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION DE INMUEBLE”  
Causa N° 54.653.- R.S 175 /09

En la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los catorce. días del mes de Mayo de dos mil nueve, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, del Departamento Judicial de Morón, Doctores Felipe Augusto Ferrari, José Eduardo Russo y Juan Manuel Castellanos, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: “**CREDITO EDIFICADOR Y PAVIMENTADOR S.A. C/ ARGUELLO ROBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION DE INMUEBLE**”, **Causa N° 54.653**, habiéndose practicado el sorteo pertinente -arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial- resultó que debía observarse el siguiente orden: **FERRARI-RUSSO-CASTELLANOS**, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

**CUESTIONES:**

- 1) *¿Es justa la sentencia apelada?*
- 2) *¿Que corresponde decidir?*

**VOTACION:**

**A la primera cuestión el Señor Juez Dr.FERRARI dijo:**

**ANTECEDENTES:**

1) Esta Sala II de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial Departamental, debe resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia que a fs. 531/541 de las actuaciones dictara la Sra. Juez de originaria instancia Titular del Juzgado N° 12; el fallo apelado hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por la actora, ordenó la desafectación del inmueble reivindicado del régimen de la ley 24.374, rechazo la invocación del derecho de retención de mejoras deducido por los demandados y rechazo la citación como tercero a quien los efectos de la sentencia comprende de la Provincia de Buenos Aires; consecuentemente, ordenó el reintegro del bien a la parte actora en el plazo de diez días; condenó en costas a los demandados.-

2) A fs.546 apelan los demandados, el recurso se les concede libremente a fs. 551 vta., se funda mediante la expresión de agravios de fs. 671/677, sin replica alguna de la actora.-

3) Postulan los apelantes se revoque la sentencia apelada para lo cual arguyen que la actora no probó su derecho al bien; no probó la posesión del mismo; no probó el desapoderamiento clandestino; la sentencia no tuvo en cuenta que los apelantes están

protegidos por la ley 24.374 pues con ella cambio la titularidad dominial del inmueble que hace que el mismo no pueda reivindicarse; en todo caso se debió hacer lugar al derecho de retención y a la citación como tercero de la Pcia. de Buenos Aires; en la capitulo pertinente de este voto tratare en detalle tales quejas.-

4) Consentido el llamado de "autos" se procede a fs.690 con fecha 28 de Octubre de 2.008 al sorteo del orden de votación. Con fecha 13/11/2008 a fs.691 se suspende el llamado de "autos" que se reanuda a fs. 695 con fecha 12 de Febrero de 2.009.-

### **SOLUCION PROPUESTA**

#### **I.- EL CASO SOMETIDO A LA JURISDICCION.-**

Precisemos primero los hechos sometidos a la jurisdicción al trabarse la litis; digamos luego el Derecho aplicable a tales hechos:

1) Demanda la actora a los demandados por reivindicación del inmueble deslindado en la demanda y desafectación del mismo del régimen de la ley 24.374.-

Sostiene el reivindicante ser titular del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de autos; acompaña titulo de propiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y certificado de dominio de aquel; narra que aproximadamente dos años antes de promover la demanda o sea en el año 1.997, tomo conocimiento de intrusos en el inmueble, que eran los demandados Arguello y Paredes Apaza; estos le manifestaron su interés en regularizar su situación lo cual nunca se concreto por lo cual promueve esta acción para recuperar la posesión; narra que la posesión quieta y pacífica del bien la detento desde el 3 de Octubre de 1.968;cuanto a los demandados se apoderaron clandestinamente del inmueble desde poco tiempo antes a la promoción de la demanda que lo fue en el año 1.997.-

Cuanto al acogimiento de los demandados al régimen de la ley 24.374 no se cumplimentaron los recaudos exigidos por la norma referidos a la causa licita y a la buena fe; sin perjuicio de ello invoca el art. 8 de aquel cuerpo normativo que deja a salvo las acciones de los titulares dominiales.-

2) Ante el emplazamiento decretado en autos contestan la demanda Roberto Eduardo Arguello y Griselda Ana Paredes Apaza; niegan genéricamente los hechos narrados por la actora.-

Niegan que la misma sea titular del derecho de propiedad y argumentan que los titulares de tal derecho real son ellos en virtud de la escritura de regularización dominial que adjuntan; sostienen que la posesión del bien la detentaron desde el año 1.980 los Sres. Juan Arguello y Ramona Perez; fallecidos ambos en los años 1.997 y 1.996, ellos -los demandados-continuaron detentando la posesión; habrían realizado mejoras, edificaciones y pagado diversas gabelas; siguen diciendo que mediante el tramite previsto por la ley 24.374 adquirieron el dominio del inmueble; a todo evento invocan el derecho de retención del fundo hasta que se le restituya el valor de las mejoras introducidas en el inmueble.

En tales términos se trabó la litis.-

## **II.- ENCUADRE JURIDICO.-**

Tal como se trabo la litis tres son los aspectos fundamentales a dirimir: los recaudos para reivindicar, los recaudos y alcances de las escrituras de regularización dominial normadas por la ley 24.374 y los parámetros que enmarcan del derecho de retención.-

1) Cuanto al primer aspecto o sea la acción de reivindicación es la que apunta a que el titular del derecho de propiedad que haya sido ilegítimamente desposeído recupere tal posesión; derecho de poseer, indebida deposición y que el bien se encuentre en posesión del reivindicado; reiteradamente la Sala se ha expedido sobre los recaudos que hacen a la acción reivindicatoria estableciendo que: *"Se dice que la reivindicación nace del dominio, cuando en verdad surge de cualquiera de los derecho reales que confieran la posesión de la cosa. Tampoco es rigurosamente exacto que la acción nace cuando el propietario ha perdido la posesión, pues también la tiene en algunos casos en que nunca adquirió dicha posesión. Con mayor propiedad podría definírsela como la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. La posesión está amparada por las acciones posesorias y los interdictos; estos remedios no se otorgan para proteger el derecho de poseer, sino la posesión en sí misma. En cambio la acción reivindicatoria se vincula con el título, con el derecho de poseer, con independencia de la posesión misma (Fornieles, Reivindicación sobre el adquirente de buena fe en Cuestiones de derecho Civil, 2° parte pags. 59 y sgtes.; Spota, La Reivindicación de la cosa antes de la tradición", L.L. t 12, p. 860; Fennz Giaaotti, Protección al tercer adquirente de*

*buena fe, L.L. t. 50 pag. 69; Salas, El tenedor frente a la acción de reivindicación, J.A. t. 71, pag. 162, Guastavino, La protección a terceros adquirentes de inmuebles, JA ejemplar del 21/08/72; Alsina Atienza, Los derechos reales en la reforma del Código civil, J.A. doctrina , 1969, pag. 466). Por otra parte, al exigir la ley Civil al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho y no al título en sentido documental o formal. Por lo tanto, el título al que se refieren los arts. 2789 a 2792 del cuerpo legal citado es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad está revestido de las solemnidades exigidas para su validez. Si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, si debe ser el acto jurídico que sirve de causa la adquisición de la cosa, comprometiéndose tanto a los traslativos de dominio como a los simplemente declarativos (S.C.J.B.A., Acuerdos 34.877, del 8/10/85, y 35.581 del 24/4/90). Consecuentemente la reivindicación puede ser demandada por el heredero aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble. Para ello deberá justificar la toma de posesión jurídica de la herencia o en el caso, declaratoria de herederos- y la titularidad del derecho real en cabeza del causante y según el caso, que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa...” (ver esta sala en causa N° 54.368, R.S. 359/07; 53.056, R.S. 742/06). El principio general en cuanto a los requisitos de admisibilidad de la acción en tratamiento es: 1) que el reivindicante debe acreditar su derecho de poseer. 2) la pérdida de la posesión, 3) que ésta se encuentra en poder del demandado, y 4) que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída; es dable reconocer que la temática que mayores dificultades trae es sin duda el tercer requisito; ante todo cabe afirmar que la acreditación del derecho de poseer sólo puede realizarse mediante la presentación de títulos, y que de acuerdo a nuestro Código, cuando se exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, se refiere a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad; en otras palabras, cuando se hable de título se refiere a toda clase de actos que acrediten la propiedad, sean traslativos o simplemente declarativos, como la partición, sentencias judiciales, etc. por cuanto estos últimos revelan igualmente la existencia del dominio sin que obste a ello que no contengan constancia sobre la posesión del enajenante o sobre la tradición, y que en términos o criterio procesalista, el Código al exigir*

*dicho requisito se refiere a la causa en que funda su derecho, y también al título en sentido documental (Conf. entre otras: CC La plata, Sala I, 3/4/73, LL 153/416; C.Civ. y Com. San Isidro, Sala I, del 2/10/80, ed.92/259; scba, 2/5/79, djba, 116-504, Idem, D.J.B.A. 102-125; Bueres, Highton, Código Civil, T° 5, pag. 877 y sigtes. (esta Sala en causa N° 46.646, R.S. 549/03). Por otra parte, al exigir la Ley Civil al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho y no al título en sentido documental o formal. Por lo tanto, el título al que se refieren los arts. 2789 a 2792 del cuerpo legal citado es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad esta revestido de solemnidades exigidas para su validez, Si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, si debe ser el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa, comprometiéndose tanto a los traslativos de dominio como a los simplemente declarativos (S.C.J.B.A. Acuerdos 34.877, del 8/10/85 y 35.581 del 24/4/90). Consecuentemente la reivindicación puede ser demandada por el heredero aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble. Para ello deberá justificar la toma de posesión jurídica de la herencia en el caso, declaratoria de herederos- y la titularidad del derecho real en cabeza del causante y según el caso, que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa..." (Conf. esta Sala en causa N° 53.056, R.S. 742/06)..."*

2) Abordemos la temática de la ley 24.374:

a.- El sistema que la ley establece esta destinado a dar el paso inicial para la regularización de la adquisición de dominio para aquellos que con causa licita detentan la posesión de un inmueble utilizado como vivienda familiar siempre que concurren los recaudos que la misma ley establece, tema al cual mas luego habré de referirme.-

Los fines tuitivos y sociales de la norma son evidentes y surgen del antedicho concepto; ocurre que conforme lo normado por los arts. 1.184 inc.1) ccdtes. del C.C.A. el dominio de los bienes inmuebles solo se trasmite por la escritura traslativa de aquel, instrumento que debe otorgarse con las debidas formalidades del caso; pero también ocurre que en múltiples hipótesis las personas adquirirían los inmuebles que serían su vivienda familiar y recibirían la posesión de aquellos mediante promesas de venta también denominados "boletos de compraventa" y hasta con simples "libretas de pago";no se otorgaba

aquella escritura y cuando los adquirentes querían hacerlo podían encontrarse con obstáculos de diversa índole: muerte de los vendedores, desaparición de los mismos, imposibilidad de ubicarlos, entre los mas comunes.

Se originaba así una situación de marginalidad jurídica que hacía necesario que el legislador sancionara un régimen que apuntara a su normalización.

Refiriéndose al tema Morello expresaba que el mismo se relacionaba con "exigencias que no pueden dejarse de computar ya que están insufladas por perentorias necesidades de la vida"; y Lafaille hacia notar que " los negocios por mensualidades o a largos plazos para el pago, generalmente con libretas, plantearon un nuevo problema, al punto de convertirlo en una de nuestras cuestiones civiles mas arduas agravada por las frecuencia conque se produce y los intereses que afecta".-

b.- Decía supra que el sistema de la ley 24.374 exigía el cumplimiento de diversos recaudos tema que abordare en esta parcela del presente voto.-

La posesión invocada por los ocupantes debe remontarse a tres años antes del 1 de Enero de 1.992 y reunir los recaudos de la usucapión: pública, pacífica y sin interrupciones; debe tener una causa lícita; tratarse de inmuebles urbanos destinados a casa habitación y ser el único inmueble del petionario; así lo dispone de "lege data" el Art. 1 de la ley.

El trámite respectivo debe hacerse con intervención notarial y noticia del titular de dominio que puede oponerse a su continuidad alegando la falta de concurrencia de los recaudos que hacen a la aplicación del sistema.-

Culminados los tramites y constataciones que prevé la ley el Escribano Público interviniente extenderá la escritura respectiva de regularización dominial que se inscribirá en el Registro de la Propiedad haciendo constar expresamente aquel carácter.-

c.- El otorgamiento de la escritura antes relacionada y su inscripción marcan el comienzo del curso de prescripción adquisitiva breve del Art. 3.999 del C.C.A. sin perjuicio de las acciones que correspondan a los titulares dominiales.-

Así surge de "lege data" del art. 8 de la ley 24.374 reformado por ley 25.797.-

d.- Lo hasta aquí relacionado forma mi convicción en el sentido que el régimen de la ley 24.374 constituye un sistema de excepción a la normativa del C.C.A., solo dinamizable cuando se dan las condiciones y recaudos que la norma taxativamente establece.-

3) Finalmente el derecho de retención requiere los recaudos que enuncia el Art. 3.939 del Cod.Civil: derecho del tenedor de una cosa ajena para conservar su posesión hasta el pago de lo que se le debe en razón de esa cosa; reparo que la norma nos habla indistintamente de "tenencia" y "posesión" conceptos jurídicos indudablemente diversos; a su vez, el art. 3.940 del Código de Vélez exige que la deuda haya nacido con motivo de un contrato o de un hecho que produzca obligaciones respecto del tenedor.

### **III.- LA SENTENCIA.-.SUS FUNDAMENTOS.-**

Analicemos la sentencia en revisión y sus fundamentos:

1) Considera que la actora viene asistida de legitimación sustancial activa para reivindicar, relacionado el informe dominial de fs. 394/397.-

2) Relaciona los alcances de la ley 24.374 en términos coincidentes con los expuestos en II; resalta la necesidad de existencia de causa lícita lo cual descarta la posesión unilateralmente adquirida sin el consentimiento del titular dominial; sostiene que el beneficiario de la regularización dominial puede oponer la misma a terceros, pero no frente al propietario, hasta tanto no se cumpla la posesión breve luego de la inscripción registral de la escritura de regularización.-

3) Cuanto al derecho de retención, con cita de los arts. 3.939 y 3.940 del C.C.A. precisa los alcances del mismo: 1) posesión en poder de un tercero, 2) Obligación del propietario respecto del poseedor y 3) relación entre la cosa retenida y el crédito; adita que la invocación del derecho de retención exige que se haya entrado en poder de la cosa por una causa lícita, una convención o un cuasi contrato, pero no cuando la cosa esta en poder de quien invoca aquel derecho sin que haya mediado inicial conformidad del propietario.-

4) En la aplicación de tales conceptos genéricos al caso concreto menciona la declaración de los testigos que deponen a fs.389/393 conforme a los cuales en el inmueble de autos primero vivieron los abuelos y luego los actores, los consideran dueños pues realizaron mejoras y pagan impuestos; con respecto a la prueba informativa que relaciona hace notar que ninguna luz arroja para dirimir

el pleito. Resalta la inexistencia de causa lícita pues no existe elemento alguno que pueda justificar la aprehensión del inmueble; adita que en la escritura de regularización dominial los actores afirmaron haber ocupado el inmueble desde el 31 de Julio de 1.986 mientras que en la contestación de demanda fijan tal fecha en el año 1.980; en función de tales fundamentos hace lugar a la demanda de reivindicación.-

Cuanto al derecho de retención lo rechaza en función de no darse las circunstancias tipificantes del mismo: los actores reclaman un crédito que no se origina en una causa lícita en los términos que mencionara al tratar genéricamente el tema.-

#### **IV.- LOS AGRAVIOS.-**

Anticipo opinión en el sentido que la sentencia amerita confirmación lo que así habré de proponer al Acuerdo; y dicha formada convicción se basa en el análisis de la integridad del proceso, de las pruebas fundamentales para formar mi propuesta (art. 384 del C.P.C.C.), de los términos de la sentencia y de la expresión de agravios; veamos:

1) Primer argumento de la demandada es que la actora no demostró haber sido poseedora del inmueble por lo cual faltaría uno de los recaudos que hacen a su legitimación; impugna el certificado dominial citado por la sentencia arguyendo "estaba vencido".-

El agravio no puede prosperar:

A fs.10/18 obra título de propiedad a favor de la actora del cual surge que esta, adquirente del dominio en función de dicho título, detenta la posesión del bien; a fs.7/9 obran planos confeccionados por la accionante con relación al inmueble de autos y a fs.20/22 certificado dominial de aquel inmueble vigente a la fecha de promoción de la demanda.Y a mayor abundamiento debo recordar lo expuesto en el punto II al encuadrar jurídicamente el litigio que discordia a las partes: la acción reivindicatoria corresponde aun al propietario que nunca adquirió dicha posesión; es la acción que tiene el que es titular del derecho de poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee; me remito en definitiva a lo expuesto en el punto II.-

2) El segundo agravio se refiere a los alcances de la escritura de regularización dominial que invoca la apelante para impetrar la revocación de la sentencia.-

Pretende que tal escritura la ha convertido en propietaria titular de dominio; de lo expuesto en II surge que desde mi entender tal

aserto es totalmente inidóneo (esta Sala causa N° 49.618, RS 454/05); frente al propietario -o sea el aquí actor- tal escritura no le puede ser opuesta para privarlo de aquel derecho real; la misma puede ser opuesta a terceros no así al propietario hasta tanto se den todos los recaudos que antes analizaran y la ley 24.374 establece "de lege data"; al margen de ello en la posesión que invocan los demandados no existe la causa lícita pues dicha posesión fue tomada sin conformidad alguna del propietario titular dominial.-

Tampoco es argumento idóneo el relativo a la falta de redargución de falsedad por parte de la actora a la escritura de regularización dominial; lo que aquí se discute es la carencia de los recaudos de fondo para que dicho instrumento fuere idóneo para provocar el desplazamiento del dominio o derecho de propiedad; y similar consideración cabe al pago de impuestos y/o tasas invocados por la parte demandada.-

3) Tampoco procede el agravio relacionado con la invocación del derecho de retención; no se dan los recaudos explicitados en II y la recordada ausencia de "causa lícita": la invocada posesión se tomo sin conformidad ni consentimiento del propietario, lo cual obsta a la invocación de aquel derecho (art. 3.940 del C.C.A.).

#### **V.- COSTAS DE LA INSTANCIA**

En función de lo hasta aquí opinado y teniendo en cuenta al principio objetivo resarcitorio que en materia de costas contiene el art. 68 del C.P.C.C. adosándolas a la condición de vencido en la litis, postulo que las de la instancia se impongan a los demandados.-

Por los aludidos fundamentos votando la cuestión propuesta lo hago por

#### **LA AFIRMATIVA**

A la misma cuestión, los Señores Jueces Doctores **RUSO-CASTELLANOS** adhieren votando en el mismo sentido que el Señor Juez Dr. Ferrari.-

#### **A la segunda cuestión el Señor Juez Dr. FERRARI, dijo:**

De ser compartido el voto precedente deberá decidirse:

1) Confirmar la sentencia de primera instancia rechazando el recurso de apelación interpuesto contra la misma (Arts. 1181, inc.1°, 3.939, 3.940 y ccdtes. del C.C.A.; 384 y ccdtes. del C.P.C.C.)-.

2) Costas de la instancia a los demandados apelantes vencidos(Art.68 del C.P.C.C.).-

3) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del decreto ley 8.904/77).-

**Así lo voto**

A la misma cuestión, los Señores Jueces Doctores **RUSSO** y **CASTELLANOS**, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhieren votando también por **LA AFIRMATIVA.**

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

**AUTOS Y VISTOS:** **CONSIDERANDO:** Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, **SE CONFIRMA** la sentencia de primera instancia rechazando el recurso de apelación interpuesto contra la misma (Arts. 1181, inc.1°, 3.939, 3.940 y ccdtes. del C.C.A.; 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

**Costas de la instancia** a los demandados apelantes vencidos(Art.68 del C.P.C.C.).-

**SE DIFIERE** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del decreto ley 8.904/77).- **REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.**

**Dr. FELIPE AUGUSTO FERRARI  
RUSSO**

**Juez**

**Dr. JOSE EDUARDO**

**Juez**

**Dr. JUAN MANUEL CASTELLANOS  
Juez**

**Ante mí: Dr. GABRIEL HERNAN QUADRI  
Secretario de la Sala Segunda de la  
Excma. Cámara de Apelación en lo Civil**

**y Comercial del Departamento Judicial  
de Morón**