

**BUSCADOR**

**REGULARIZACIÓN DOMINIAL - LEY 24.374**

**Dominio imperfecto y carácter del beneficio – Efectos de la inscripción registral –  
Derecho del beneficiario antes de la consolidación**

(vínculo al texto siguiente)

Tribunal: Cámara I de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, Lomas de Zamora

Fecha: 02/03/2010

Partes: "Oviedo, Domingo v. Báez, Adolfo Z. s/ reivindicación"

**Sumarios:**

1. Sólo el titular dominial se encuentra habilitado -conforme el art. 2758 para la promoción de la acción reivindicatoria, por lo que no posee legitimación activa para ejercerla el beneficiario de la escritura de regularización dominial, quien, sin embargo, podría defender su posesión en caso de turbación o despojo, mediante las acciones posesorias del Código Civil o los interdictos procesales.
2. La escritura de regularización dominial no constituye título de adquisición suficiente para configurar dominio -pleno o imperfecto-, dado que los titulares registrales no han prestado su conformidad para la inscripción del bien a favor del beneficiario (ver art. 6 , ap. h ley 24.374), encontrándose la consolidación del mismo supeditada al transcurso del plazo previsto por el art. 8 de la ley 24.374, a cuyo fin se transformará en dominio perfecto y de pleno derecho.

**Texto Completo:** 2ª INSTANCIA.- Lomas de Zamora, marzo 2 de 2010.

Reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores Sergio Hernán Altieri y Norberto Celso Villanueva, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa: 00780, caratulada: "Oviedo, Domingo v. Báez, Adolfo Z. s/ reivindicación". De conformidad con lo dispuesto por los arts. 168 y 171 de la Const. Prov. de Bs. As. y 266 del CPCC Bs. As., la Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones:

1ª Cuestión.- ¿Es justa la sentencia única apelada?

2ª Cuestión.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley (art. 263 , "in fine" del CPCC Bs. As.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Norberto Celso Villanueva y Dr. Sergio Hernán Altieri.

1ª Cuestión.- El Dr. Villanueva dijo:

1) Antecedentes- Sentencia -Agravios

I) A fojas 536/541 el señor juez titular del Juzgado Civil y Comercial N° 13 departamental, dictó sentencia rechazando la demanda promovida por Domingo Oviedo contra Adolfo Zacarías Baez, ocupantes y/o intrusos por reivindicación del inmueble sito en la calle Iparraguirre 2566 de Lomas de Zamora. Impuso las costas al actor y difirió la regulación de honorarios para la oportunidad en que se acompañe la valuación fiscal actualizada del bien.

II) El actor apeló dicho pronunciamiento (ver fs. 545 y 546), fundándolo a fs. 568/576, obrando la réplica del demandado a fs. 578/582.

III) La crítica vertida por el quejoso apunta en primer lugar al desconocimiento que la sentencia formula de la titularidad que invoca respecto del inmueble, alegando que la misma se desprende de la escritura de regularización dominial incorporada a estos autos. En segundo término, se alza contra la ponderación del instrumento privado de venta que el magistrado tuvo por probado, aludiendo a su condición de analfabeto y al engaño en su buena fe de que fuera objeto por parte del demandado para la celebración de dicho acto. Por último, critica la valoración efectuada de las constancias recabadas en sede penal, las que señala fueron analizadas de manera inadecuada desde que la causa concluyó con su sobreseimiento total y definitivo.

2) Expresión de Agravios- Tratamiento.

a) Debe en principio recordarse que, aunque de forma primitiva y rudimentaria, desde los albores mismos del Derecho Romano, el propietario de una cosa podía recuperar la posesión de la misma, mediante una "actio in rem", que denominaron "rei vindicatio".

La institución fue sufriendo intensas modificaciones al compás de la propia evolución socio-política del imperio Romano, para llegar a nuestra época con el perfil institucional conocido, sistematizándose plenamente en la legislación francesa, y teniendo como uno de los principales doctrinarios a Pothier.

Eso explica que la regulación normativa realizada por nuestro codificador haya llegado hasta nuestros días, prácticamente sin modificaciones, en una fórmula jurídica que -en líneas generales- se ha mantenido inalterable.

Podemos entonces destacar la definición general del Codificador para la procedencia del instituto (art. 2758 del CCiv.); resulta ser una acción "...que nace del dominio...", y en función de la cual el propietario la reclama "...contra aquel que se encuentra en posesión de ella..."

En esa línea de pensamiento, el actor debe acreditar necesariamente, tanto el título que le da derecho sobre la cosa, así como la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado (cfr. SCBA, Ac. 33.885 , Ac. 45.456 , Ac. 90.755; JUBA Sum. B. 3676)

b) La clave de bóveda para la resolución de este pleito se halla, entonces, en la condición de dueño que debe revestir el actor para que la pretensión reivindicatoria pueda tener andamiaje, pues esa acción real nace sólo del dominio (cfr. art. 2758 y ssgtes. del CCiv.). Tratándose este último del derecho de someter una cosa a la voluntad de una

persona, de manera absoluta, perpetua y exclusiva (cfr. doct.art. 2506 CCiv.), es necesario determinar si el reclamante reviste dicha calidad.

Asimismo, debe tenerse presente que el dominio puede ser pleno, cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas; o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc. (art. 2507 Ccit.).

En las presentes actuaciones, el actor esgrimió la titularidad de un dominio de tipo imperfecto sobre el bien objeto de autos, con base en la escritura de regularización dominial que lo tiene como beneficiario (ver fs. 569).

c) Empero, solo podrá hablarse de dominio menos pleno por dos causas distintas: porque su contenido normal resulta disminuido por la existencia de otro derecho real que recae sobre su objeto (dominio gravado o desmembrado) o porque está sujeto a cambiar de titular al estar subordinado al cumplimiento de una condición resolutoria o al vencimiento de un plazo resolutorio a fin de su restitución al anterior propietario (dominio revocable) o a un tercero (dominio fiduciario).

Los diversos casos de dominio desmembrado limitan el dominio en su faz absoluta, en tanto impiden a su titular usar, gozar y disponer de la cosa en la forma en que podría hacerlo de no estar gravado por algún derecho real; en cambio, no limitan su exclusividad, ya que aquellas no afectan el carácter exclusivo del derecho, de lo contrario estaríamos en presencia de un condominio y no de un dominio imperfecto. Por su parte, los casos de dominio revocable y fiduciario limitan al dominio en su perpetuidad, dado que él puede extinguirse por el cumplimiento de un plazo o de una condición resolutoria (cfr. Papaño, Ricardo J., Kiper, Claudio M.; Dillón, Gregorio A.; Causse, Jorge R.; "Derecho Civil-Derechos Reales"; Bs. As., Astrea, 2004; t° I, pág. 232).

En ese sentido, la escritura de regularización dominial aportada por el actor (ver fs. 527/531) no constituye título de adquisición suficiente para configurar dominio -pleno o imperfecto-, dado que los titulares registrales no han prestado su conformidad para la inscripción del bien a favor del beneficiario (ver art. 6, ap. h ley 24374), encontrándose la consolidación del mismo supeditada al transcurso del plazo previsto por el art. 8 de la ley 24.374, a cuyo fin se transformará en dominio perfecto y de pleno derecho.

Empero, durante el transcurso de ese tiempo el beneficiario no titularizará el bien ni de manera imperfecta, dado que no constituye ninguna de las formas de adquisición del dominio previstas por el art. 2524 del CCiv., limitándose a hacer pública a través del Registro inmobiliario su condición de poseedor; sin obstar que al vencimiento del plazo previsto en la ley de regularización dominial, desplazará al anterior dueño de esa condición.

Corolario de lo expuesto, recordando que uno de los rasgos del derecho de propiedad es el de su exclusividad, es que sólo el titular dominial se encuentra habilitado -conforme el art. 2758 citado al comienzo de este razonamiento- para la promoción de la acción reivindicatoria.

Hipotéticamente, el beneficiario de la escritura podría defender su posesión en caso de turbación o despojo, mediante las acciones posesorias del Código Civil o los interdictos

procesales; pero no acceder con derecho a la vía reivindicatoria (cfr. Papaño, Ricardo J.-Farina, Miryam A.; "¿Un nuevo caso de dominio imperfecto?"; La Ley 2006-F, 1163).

d) Dilucidada la inhabilidad del accionante para demandar la reivindicación del bien sobre el que recae la discusión, carece de gravitación adentrarse en los restantes cuestionamientos dirigidos contra la sentencia en crisis, desde que no logran revertir el sentido de la decisión. Así, los jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CC0102 MP 137863 RSD-10-7 S 13-2-2007, "Turdo, Antonio v. COMEI Fundación Médica s/ amparo " B1404387, JUBA). Y ello así, pues la obligación de abordar cada una de las "questio" no conlleva la de seguir a las partes en todas sus argumentaciones (SCBA, C 93326 S 3-12-2008, "Aldazábal, José B. v. Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ ejecución de honorarios ", B30324, JUBA)

Consecuentemente, voto por la afirmativa.

El doctor Altieri dijo que:

Vota en igual sentido.

2ª Cuestión.- El Dr. Villanueva dijo:

Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fojas 536/541. Las costas de Alzada serán soportadas por el actor vencido. Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.

Así lo voto

El Dr. Altieri dijo:

Vota en igual sentido.

Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido:

1º) Que la sentencia de fojas 536/541 debe confirmarse.

2º) Que las costas de Alzada deben imponerse a la actor vencido (art. 68 del CPCC Bs. As.).

Por ello, y fundamentos consignados en el Acuerdo:

-Confírmase la apelada sentencia de fs. 536/541.

-Impónense las costas de la Alzada al actor apelante y difiérase la regulación de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de grado.

Regístrese. Notifíquese y, devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen.- Norberto C. Villanueva.- Sergio H. Altieri.