

BUSCADOR

REGULARIZACIÓN DOMINIAL LEY 24374 –

Coposición – Beneficio obtenido por uno solo de los coposeedores – efectos de la inscripción registral – Inoponibilidad del beneficio entre coposeedores –

(vínculo al texto siguiente)

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín – Sala Dres. Guardiola y Castro Durán

Fecha: 19/02/2013

Partes: TORREZ HUMBERTO OSCAR C/TORRES MARIO PASCUAL Y OTRO S/
REIVINDICACION

Texto sentencia

Nº Orden: 17

Libro de Sentencia Nº: 54

JUNIN a los 19 días del mes de Febrero del año dos mil trece, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa Nº 4859-2007 caratulada: "TORREZ HUMBERTO OSCAR C/TORRES MARIO PASCUAL Y OTRO S/ REIVINDICACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.-

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola

dijo:

I.- En la sentencia dictada a fs. 310/315 se hizo lugar a la

demanda por reivindicación promovida por Humberto Oscar Torrez contra su hermano Mario Pascual Torrez y Martha Burgueño, condenándolos a restituir el inmueble sito en la ciudad de Chacabuco que identifica y se rechazó la reconvencción intentada por acción negatoria, imponiéndose las costas en ambos casos a la parte demandada vencida.

Para así resolver la Sra. Jueza Dra. Morando consideró que el actor justificó su título en virtud del trámite de regularización de titularización de dominio ley 24374, con la escritura inscripta, sin que el procedimiento haya merecido observación alguna. Sostiene que de la prueba rendida surge que ambas partes "poseyeron en forma conjunta y compartida el inmueble en cuestión", lo que conlleva a que la actora se encuentre legitimada para accionar por reivindicación, descartando la existencia alegada defensivamente de un supuesto de interversión de título por parte del actor en razón del silencio guardado por el demandado en el procedimiento referido a lo que se suma el no planteo de nulidad y/o redargución de falsedad de dicha escritura. Apunta que el derecho de propiedad priva sobre la posesión por lo que la turbación del dueño escapa en el caso del ámbito de la acción negatoria.

Apelaron los demandados-reconvinientes, expresando sus agravios a fs. 355/361vta. Critican el fallo señalando que la A-quo no ha evaluado que conforme la prueba rendida y la propia confesión del actor, ambas partes mantenían en forma conjunta y simultánea la posesión del inmueble desde hace más de veinte años por la cesión que de tales derechos le efectuaron sus hermanas Olga Isabel y Nélica Ester, como anteriores ocupantes, y que el procedimiento de la ley 24.374 fue subrepticia y unilateralmente iniciado falseando la realidad. Que contrariamente a lo sostenido en la demanda como fundamento de la pretensión ellos no son tenedores como comodatarios sino también poseedores. Argumentan que el art. 2774 del CCivil exige para reivindicar que se tenga el derecho de poseer al tiempo de la demanda y que conforme el art. 2789 del mismo código no basta el mero título cuando el mismo es posterior a la posesión (copesesión en el caso) del demandado, señalando que jamás el actor tuvo la posesión exclusiva del inmueble en toda su extensión. La posesión que mantienen desde hace más de 20 años, aún cuando haya sido omitida deliberadamente en el trámite de

regularización dominial, determina la falta de legitimación para esta acción por el derecho real adquirido que también les asiste.

No habiendo ejercido su derecho a réplica el actor reconvenido y firme que restó el llamado de autos para sentencia de fs. 366, las actuaciones se encuentran en condiciones de ser resueltas (art. 263 del CPCC)

II.- Puesto en esa tarea, de inicio es de recordar que si la acción reivindicatoria se otorga a los titulares de derechos reales que se ejercitan por la posesión - en sentido amplio- (cfme XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil; Santa Fe 1999), es una exigencia elemental justificar el *ius possidendi* del cual deben estar dotados al inicio del proceso y subsistente al momento de sentenciar, por lo que el accionante necesariamente deberá presentar su título, no tanto en el sentido documental, sino como *causa idonea ad transferendum dominium* o causa en la que funda su derecho, el acto jurídico hábil para la adquisición de la propiedad - también en sentido amplio- en cuya virtud un sujeto queda investido de potestades reales con relación a un cosa. (doctrina arts. 2774, 2789 a 2792 CCivil , ver Areán en Código Civil de Bueres-Highton To. 5 p. 877 y ss Alterini Jorge H. " Acciones reales" p. 100; Kiper en Código Civil Comentado Rubinzal-Culzoni Derechos Reales To. II p. 584/591)

A tal efecto, a primera vista y particularmente después de la reforma de la ley 25.797 al art. 8 del régimen de regularización dominial dispuesto por la ley 24.374, podría entenderse cumplido ese requisito al haberse notificado la demanda (28/3/2008 ver cédula de fs. 22; doctr. art. 2774 CCivil Kiper obra citada p. 536) transcurridos diez años contados desde la inscripción de la escritura de relación prevista por el art. 6 inc. e (28/11/1997 ver fs. 15/18vta.). Ninguna relevancia tiene sobre el particular la escritura - acta de consolidación de fs. 228/231 labrada en mayo del 2010 de conformidad con las previsiones del Decreto provincial 181/2006 /(art. 4), en tanto sólo es el medio para vehiculizar documental (titularidad cartular) y registralmente la culminación del proceso en cuestión (ver segundo párrafo del art. 8 reformado de la ley 24.374; Urbaneja, Aldo E.; Urbaneja, Marcelo E. Actualidad en Derecho Notarial - LNBA 2006-8-947; Muñoz, Lorena "Regularización Dominial: A más de

una década de la Ley 24.374. Estado de la consolidación de dominio en la Provincia de Buenos Aires y una posible actualización del régimen" publicado en UNLP 2008-38, 409 La Ley Online; Ponencia "La actividad notarial en los medios rurales y urbanos" presentada por la Delegación argentina en el XXV Congreso de la Unión Internacional del Notariado, Madrid 2007 Revista Notarial 956 de 2007 p. 319 y ss).

La lectura descontextualizada del mencionado precepto en cuanto dispone la conversión "de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración", podría llevar a sostener en mi visión erróneamente que satisfechos esos dos requisitos (escritura de relación inscripta y 10 años) la adquisición operaría con total independencia de la relación real base de la usucapión, que el sistema consagró para adquirir el dominio de un modo especial y diferenciado de la común, a través de un procedimiento administrativo-notarial-registral.

Aún cuando el sistema consagra una suerte de prescripción "tabular" o prescripción secundum tabulas, es decir aquella en la cual el prescribiente tiene registrado su título mediante el asiento pertinente en el Registro de la Propiedad, siendo que ese asiento resulta un presupuesto insoslayable para la aplicación del instituto - cfme Adrogué "La atribución de la propiedad de la vivienda económica en la ley 24.374" LA LEY 1995-B, 934; Kiper-Otero "Prescripción adquisitiva" Ed. Jurídicas Cuyo p. 248 - (anómala por cierto en tanto no está contemplada para una inscripción de carácter constitutiva como sucede con los automotores) consagrando una clara diferencia con el régimen del art. 3999 CCivil al que remitía el art. 8 antes de su reforma (incluso en cuanto al inicio del cómputo del plazo art. 4003 CCivil; ver Iturbide, Gabriela A. "La ley 24.374 sobre regularización del dominio" LA LEY 1995-A , 1082); ello de acuerdo a una interpretación sistemática de la normativa en armonía con el orden jurídico restantes y con los principios y garantías constitucionales que la salve de cualquier tacha (ver Sagarna Fernando Alfredo " La ley 24.374 de regularización dominial: una fuente de litigios" LA LEY 1996-D , 975) no permite prescindir de la realidad extraregistral. La constatación de inexistencia de procesos judiciales o medidas cautelares, aunque importante, no asegura la continuidad y no

interrupción de la posesión.

Así como creo la supresión in terminis de la remisión al art. 3999 que la reforma de la ley 25797 llevó a cabo no incidió en la naturaleza jurídica del derecho del beneficiario pendiente el plazo de diez años (v. Papaño Ricardo-Farina Miryam “¿Un nuevo caso de dominio imperfecto?” La Ley 2006-F,1183; Prat Hernán “Interpretación jurídica de los artículos sexto y octavo de la ley 24.374 (de regularización dominial)” DJ 2008-II,1438), tampoco entiendo tenga entidad como para sostener que ha prescindido del requisito de la subsistencia de la posesión posteriormente a la escritura inscripta del art. 6 inc. e en las mismas condiciones que la anterior relacionada, consagrando una prescripción liberatoria, en la que el solo transcurso de diez años de inactividad judicial del titular anterior o terceros afectados fuese además de suficiente irrevisable para la “consolidación” perseguida.

El mismo maestro López de Zavalía, quien como diputado fue uno de los grandes protagonistas y defensores de la conocida como “ley Pierri” (ver Antecedentes Parlamentarios 1997-B La Ley p.1447 y ss), en un trabajo (“La usucapión de la Ley 24.374” publicado en Revista Notarial n° 940 p. 728 y ss) decía: *“Según las reglas generales del Código Civil, corresponde distinguir entre la prescripción liberatoria y la adquisitiva .a) Según unos, la prescripción de que habla el Art. 8° de la Ley, es una prescripción extintiva. A estar a ello, el solo transcurso de diez años de inactividad del titular anterior sería suficiente para la “consolidación” perseguida, con lo que bastaría con que el beneficiario se presentara ante el Registro Inmobiliario, haciéndolo presente...b) Según otros, de lo que el Art. 8° de la Ley habla, es de una prescripción adquisitiva (usucapión). Adherimos a esta doctrina. Por un lado, aunque se tratase de una prescripción extintiva (al modo de la longissimi temporis del Derecho Romano) no escaparía a las causales de suspensión y de interrupción, por lo que el solo transcurso de los diez años de inactividad no sería definitivo. Es verdad que la norma reglamentaria que hemos transcripto deja a salvo el caso de que hubiere asentada “alguna medida que afecte la disponibilidad del bien” pero: a’) una actividad conservatoria de esa clase no podría exigirse para la suspensión de la prescripción; b’) aplicada a la interrupción producida antes de los diez años, ¿por qué no*

valorar el asiento posterior al cumplimiento de los mismos, pero anterior a la solicitud de “consolidación”? Por el otro, y esto es lo decisivo, el Art. 8º de la Ley no habla del plazo de prescripción extintiva del Art. 4023 (diez años) sino del “plazo de prescripción del artículo 3999” que aunque es también de diez años, lo es de una prescripción adquisitiva. Nos parece que la remisión que efectúa la Ley es tan explícita que no debiera dudarse. 2. Los requisitos de la usucapión de la Ley Según las reglas generales, la usucapión breve exige tres requisitos: justo título, buena fe, y la posesión durante el tiempo y con los caracteres que precisa el Código Civil. ...**B. Posesión En cuanto a la posesión prolongada, debe satisfacer todos los requisitos exigibles para la usucapión breve del Código Civil. No creemos que sólo deba computarse la posesión que supone habitación del inmueble. La Ley no exige esa especificidad. No cabe confundir la posesión anterior al título idóneo, con la posesión posterior a la inscripción de éste. Si para aquélla –por las razones dadas– (supra, VIII, 2) la Ley no exige que no sea interrumpida, para la posterior, la posesión no sólo debe ser continua, sino no interrumpida. A ello conduce la referencia que se hace al Art. 3999.... La usucapión de la Ley es secundum tabulas, pero se cumple fuera del Registro.”** (el resaltado me pertenece)

Bien se ha dicho que la registración de la escritura de relación de antecedentes “tiene por único efecto hacer computable la posesión a los efectos de la usucapión”, que sirve “para publicitar registralmente la posesión” (Kemelmajer de Carlucci “¿Usucapión administrativa? (Mucho ruido y pocas nueces)” JA 1994-I p. 906 y ss). Mal puede entonces esa inscripción tener el alcance de hacer innecesaria la continuación de la posesión que refleja. De ser así no estaríamos ante un régimen simplificado de prescripción adquisitiva (que fue la finalidad de la ley), sino ante un modo completamente diferente de adquisición del dominio, en el cual se otorgarían a ese título documental de base esencialmente administrativa mayores efectos que al “justo título” del art. 4010 CCivil, que para purgarse de sus defectos originarios precisa ineludiblemente de la posesión continuada durante el plazo decenal. El beneficiario de la inscripción de la escritura de relación no tiene un derecho real, ni siquiera es titular de un derecho personal contra el propietario, dado que

éste no tiene la obligación de transmitirle el dominio; será el curso de la posesión prescriptiva con aquel título inscripto, de no mediar interrupción lo que lo conducirá a la propiedad de ese inmueble. Y no se diga que viene a consagrar una posesión exclusivamente

tabular ya que la posesión (prescindiendo del rechinar que produce con la figura del registro puntualizada por Roca Sastre -“Derecho Hipotecario” 6ª ed. To. I Bosch p. 866-) ineludiblemente se exterioriza por la configuración de hechos posesorios (arts. 2351, 2374, 2379, 2384 y conc. Civil); amén de que aquella significaría desnaturalizar todo nuestro sistema registral inmobiliario, regulado en función de títulos con vocación registral y no como fedatario legitimante de realidades fácticas extraregistrales.

De considerarse que la relación real a partir de la inscripción de la escritura-acta del art. 6 inc. es superflua y está exenta de investigación judicial una vez transcurrido los diez años, el sistema sería pasible no sólo de la crítica que formulara Federico J. Causse (“Títulos de propiedad” LA LEY 1996-A , 1354): *“A las varias observaciones que se desprenden del texto de 11 artículos (incluido el de forma), una inicial se nos plantea referida a la trascendencia que ha dado el legislador a la inscripción que el texto ordena. Para ello decimos. En nuestro sistema de registro, la inscripción no puede otorgar mayor derecho que el que consta en su título y si bien es cierto que la inscripción agrega al título su plena oponibilidad frente a la comunidad no interesada o con interés no publicitado en sede registral, los efectos propios de ésta, en todos los casos, se conforman desde una realidad extrarregistral a la que sirven.”*, sino que pondría en evidencia la atendibilidad de los reparos que se formulan a aquellas legislaciones que permiten la registración de la posesión (al respecto ver las ponencias de Gabriel A. Fuster al tema I del XVI Congreso nacional de Derecho Registral, Jujuy 2011 “ La registración de la posesión en el marco del saneamiento de títulos. Cuidado con la promiscuidad registral” y de Maria L Morales- Irene E. Rojo Brizuela a las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil “¿Posesión, objeto de registración?”, en cuyas conclusiones expresan: *“La registración de la*

posesión es una herramienta útil para los especuladores que encuentran en dicha inscripción una oportunidad para vulnerar los derechos de los titulares registrales o de verdaderos poseedores que pretenden usucapir, en su propio beneficio, lo que dista mucho de propender a la seguridad del tráfico inmobiliario. Si legislativamente decidiera crearse un registro de hecho destinado exclusivamente a registrar la posesión, el mismo no sólo carecería de sentido en tanto y en cuanto no aportaría ningún beneficio al poseedor, sino que además resultaría totalmente inconveniente perjudicando enormemente a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario”)

Ante las diversas interpretaciones que admitía el texto anterior del art. 8 para concretar la mentada adquisición dominial (ver la reseña de las posiciones doctrinarias que efectúa Lorena Muñoz en “Regularización Dominial: A más de una década de la Ley 24.374. Estado de la consolidación de dominio en la Provincia de Buenos Aires y una posible actualización del régimen” publicado en UNLP 2008-38, 409), la reforma de la ley 25.797 optó por la conversión automática, prescindiendo del procedimiento judicial para comprobar se hayan satisfechos los recaudos usucaptivos. Como se expresó en el debate parlamentario “... casi todos los legisladores están contestes en la necesidad de perfeccionar el texto, en el sentido de facilitar trámites, abreviar plazos, y fundamentalmente, permitir llegar a un mecanismo simple de consolidación del dominio, evitando la vía jurisdiccional, sin perjuicio de garantizar los derechos de terceros eventualmente afectados...” (Diario de Sesiones Ordinarias- Orden del día N° 1455 de fecha 11/11/2002). Aún cuando el sistema pergeñado no ha dado lugar a mayor conflictividad (Ferrari de Solari del Valle, Colinas, Basanta y Gómez señalan en su trabajo “Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina” Revista Notarial n° 959 año 2008 p. 434 que los pocos casos de

oposición y judicialidad, en su mayoría *"se refieren a conflictos entre familiares respecto del derecho esgrimido sobre el inmueble por el beneficiario en detrimento de otros ocupantes con igual o mejor derecho al momento de la regularización por ocultamiento al notario de la realidad negocial o jurídica entre ellos o planteos del titular por falseamiento de pruebas aportadas por el beneficiario"*) esa conversión de pleno derecho no puede tener el alcance de subvertir todos los presupuestos fáctico-jurídicos sobre los que la adquisición (art. 2524 inc. 7 CCivil) se asienta, como sería desconocer efectos interruptivos de la posesión a hechos extraregistrales (vgr. art. 3984 CCivil), prescindir de la continuidad y exclusividad de la relación real prescriptiva y considerar innecesaria la buena fe (art. 4006CCivil) en la variante abreviada y saneatoria de un título por sí insuficiente y en el régimen de preferencia en la colisión de la publicidad posesoria y la registral inmobiliaria (VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil La Plata 1981), dando a esta última un carácter que trasciende lo meramente declarativo.

Por su parte el art. 2789 del CCivil también enerva la oponibilidad de esa consolidación, aún considerándola título suficiente, respecto de la posesión (o coposesión art. 2409 CCivil) anterior de un tercero. "Es evidente que si la acción se dirige contra un poseedor y los títulos del actor son posteriores a esa posesión, ninguna gravitación habrá de tener que estén o no inscriptos registralmente" (Alterini obra citada p. 103)

III.- Por las razones antedichas y valorando la plataforma probatoria de autos incluso con el mismo entendimiento que la sentenciante de grado anterior (art. 384 CPCC), es que entiendo que la acción reivindicatoria intentada debe ser rechazada.

Es la solución que se impone frente a la propia admisión actoral en su declaración confesional de fs. 243 y vta. (ver particularmente respuestas a posiciones 12, 17 y 18) que su hermano es coposeedor del inmueble (más precisamente poseedor exclusivo de parte materialmente determinada de aquel,

2407 a 2410 del Civil) - más allá de circunstancias irrelevantes a las que hizo alusión para desconocer tal carácter como el que no se acoplara al trámite de regularización dominial o pagara impuestos-, no simple tenedor en base a un comodato como invocara en la demanda (ver respuesta a posición 11) ni por haberlo privado a él de la exclusividad del señorío fáctico (art. 2758CCivil), sino como continuador también de posesiones anteriores de otras hermanas -Olga Isabel y Nélida Ester- (lo que ratifican las mismas en sus declaraciones testimoniales de fs. 279/281, además de otros allegados ver fs. 282/284; art. 456 CPCC), en forma temporalmente próxima al inicio de su propia detentación y continuada también durante todo el tiempo usucaptivo. A ello se aduna la exteriorización del ánimo posesorio de los emplazados que revela la carta documento de fs. 7 del 14 de agosto de 2007 y el plano de mensura para prescribir de fs. 29 registrado el 9/11/2007, es decir temporalmente anterior al vencimiento del plazo de 10 años desde la inscripción de la escritura del art. 6 de la ley, valorables como oposición oportuna de quienes también se consideran con derecho (art. 8 de la ley), aún cuando no la hubieran hecho valer en el procedimiento administrativo previo.

IV.- La propuesta revocatoria que formulo en lo que hace a la reivindicación intentada por Humberto Oscar Torrez no se extiende a la reconvenición por acción negatoria que viene rechazada.

Independientemente de no compartir por lo expuesto el desarrollo argumental de la A-quo para esta última decisión, considero que más allá de la íntima relación que entre ambas acciones reales se observa (ver nota al art. 2800 CCivil) las mismas conservan su plena autonomía, en cuanto a presupuestos fácticos y legitimación, por lo que la suerte de ellas no está unida por implicancia. En este sentido que el actor no sea titular de un derecho real oponible al demandado no apareja que este último sin comprobación fehaciente de una prescripción veintañal cumplida en su cabeza e intervención del anterior titular

dominial (ver XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil cit. punto 6 de lege lata “No obsta a la acción reivindicatoria que quien es titular por usucapión no haya sido declarado como tal por sentencia, sin perjuicio de que debe necesariamente integrarse la litis con el titular registral.”) pueda reclamar con sustento en un derecho real por actos turbatorios. Ello aún cuando se estimase que los agravios expresados por el acogimiento de la reivindicación alcanzaren, sin ninguna concreta referencia, al rechazo de su reclamo (art. 260 del CPCC).

Estimo en cambio, en función del principio iura novit curia que viabiliza el encasillamiento jurídico según corresponda de las pretensiones y los hechos esgrimidos y debatidos, que sin mengua alguna de la congruencia que todo pronunciamiento judicial debe observar, subyace tanto en la contestación y demanda reconvenional como en la impugnación recursiva la defensa de inoponibilidad del procedimiento de regularización dominial que llevó a cabo el actor (vale tener presente que la misma puede ser opuesta al igual que la invalidez como excepción en los términos del art. 1058 bis Civil : X Jornadas Nacionales de Derecho Civil Corrientes 1985, Comisión I : “De lege lata: 7) La inoponibilidad puede alegarse por vía de acción y de excepción.”); estando ella implícita en las razones por las que se rechaza la reivindicación. Las costas de Alzada en lo que hace a dicha acción se imponen al actor vencido (art. 68 del CPCC).

ASI LO VOTO

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, EL Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior , preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículo 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde:

REVOCAR la sentencia apelada en lo que hace a la acción reivindicatoria intentada por Humberto Oscar Torrez contra Mario Pascual Torrez y Martha Burgueño, la que se

rechaza dejando sin efecto la condena a restituir y declarando inoponible a su respecto la regularización de titularización de dominio ley 24374 que aquel llevara a cabo. Con costas de ambas instancias por tal acción al actor vencido. Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ante mí, DRA. MARIA V. ZUZA,
(Secretaria).-

JUNIN, (Bs. As.), 19 de Febrero de 2013.-

AUTOS Y VISTO:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso – artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, **se resuelve:**

REVOCAR la sentencia apelada en lo que hace a la acción reivindicatoria intentada por Humberto Oscar Torrez contra Mario Pascual Torrez y Martha Burgueño, la que se rechaza dejando sin efecto la condena a restituir y declarando inoponible a su respecto la regularización de titularización de dominio ley 24374 que aquel llevara a cabo. Con costas de ambas instancias por tal acción al actor vencido. Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904).

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse al Juzgado de origen.- DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ante mí, DRA. MARIA V. ZUZA,
(Secretaria).-