

## BUSCADOR

### REGULARIZACIÓN DOMINIAL LEY 24374 –

#### Extracto

### Regularización Dominial Ley 24374 Constitucionalidad - Nulidad de Escritura – Procedimiento, requisitos y plazo de oposición – Efectos de la inscripción registral (vínculo al texto siguiente)

**Tribunal:** Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, sala III

**Fecha:** 04/08/2009

**Partes:** Félix, Antonio V. v. Sucesión de Benito J. Curkovic

#### Sumarios

1.

La existencia de boleto de compraventa no es un requisito para el otorgamiento de los beneficios de la ley 24374 para los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años; no siendo requisito la existencia de boleto de compraventa, la prescripción del boleto no es causal de exclusión del beneficio de la ley 24374 .

2.

Si el titular anterior del dominio tenía treinta días desde las notificaciones por edictos, radiales y personal que se le realizó para oponerse al otorgamiento de la escritura que contenía el acta de constatación del cumplimiento de los requisitos formales del régimen de regularización dominial y no lo hizo, sino que su primera oposición es con las cartas documentos que luego de más de seis años de otorgada la escritura remite, debe considerarse que los requisitos que prevé la ley 24374 para el otorgamiento de la escritura se han cumplido.

3.

La afectación de un bien inmueble al régimen de regularización dominial, el cual se realiza por medio de escritura pública, no constituye el título de propiedad ipso iure para aquel que la lleva a cabo (art. 6, inc. e , ley 24374), ni puede privar de su dominio al propietario originario, debiendo extinguir los pasos establecidos en el art. 6 antes referido para poder ser considerado dueño del bien.

4.

El beneficiario de la ley 24374 no adquiere el dominio con este título y la posesión, pues necesita todavía de la usucapión breve, por lo que se descarta que pueda enajenar un dominio del que carece; lo que el beneficiario obtiene con la inscripción es el

emplazamiento registral, y como la ley 24374 no pretende privar de derechos a quien era titular registral, en lo sucesivo surgirán dos titulares, por lo que el asiento generado por su aplicación contradice el anterior asiento del título del derecho común.

5.

La inscripción a que se refiere el art. 6, inc. e , ley 24374 lo es a los fines de principiarse, por su intermedio, el cómputo del plazo de prescripción que consagra el art. 3999 , CCiv., pudiendo el poseedor registrado, una vez transcurrido ese término, solicitar al Registro de la Propiedad respectivo la consolidación definitiva de su título y quedando a salvo las acciones que corresponden a los actuales titulares de dominio.

6.

La ley 24374 es constitucional pues protege el derecho al acceso a la vivienda digna garantizado por el art. 14 , in fine, CN; en lo atinente a la inviolabilidad de la propiedad garantizada por el art. 17 , CN, teniendo presente que lo que obtiene el beneficiario es un título idóneo para la usucapión breve, quedando a salvo los derechos de terceros, la posibilidad de perder el dominio por usucapión nunca puede afectar el derecho de propiedad.

## **TEXTO COMPLETO**

---

2ª INSTANCIA.- Mercedes, agosto 4 de 2009.

1ª.- ¿Es justa la sentencia apelada?

2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

1ª cuestión.- El Dr. Violini dijo:

I.- La juez de 1ª instancia, Dra. Nelida M. Gorostidi de Vitetta titular del juzgado de 1ª instancia en lo Civil y Comercial n. 9 de esta Departamental desestimó la demanda de nulidad de escritura pública interpuesta por el Sr. Antonio Vicente Félix.

Con Costas, por sentencia de fs. 285/288 y vta.

Esta sentencia es apelada por el actor expresando agravios a fs. 310/319, no habiéndolos contestado la demandada María C. Curkovic por lo que a fs. 323 se le dio por perdido el derecho y se llamó autos para sentencia, a fs. 324 se ordenó notificar a Marcelo H. Monaldi (apoderado del escribano Ricardo H. Clavijo) suspendiéndose los autos para sentencia de fs. 323, y finalmente a fs. 326 sin que haya contestado el citado Monaldi el traslado conferido, se reanudaron los términos procesales quedando así el expediente en condiciones de ser resuelto, atento la firmeza adquirida por el llamamiento de autos para sentencia, fs. 323.

II.- El Dr. José E. Sommariva como apoderado del Sr. Antonio V. Félix, se presentó a fs. 35/39 y vta., promoviendo demanda contra el Sr. Benito J. Curkovic, tendiente a dejar sin

efecto la escritura n. 148 de fecha 15/6/1999, pasada por ante el notario Ricardo H. Clavijo, titular del registro n. 8 del partido de Salto (B) y encargado del Registro Notarial de Regularización Dominial n. 1 del mismo partido de Salto (B).

Relató que con fecha 15/6/1999 el Sr. Benito J. Curkovic realizó por escritura pública un acta de constatación de acuerdo a la ley 24374 \_\_, sobre el inmueble designado catastralmente como: Circ. I; Secc. C; Manzana 117; Parcela 8; Unidad Funcional 2; Polígono 00-02 Inscripto su dominio en la matrícula 2732/2 de Salto (067).

Este inmueble se encontraba inscripto a nombre del Sr. Daniel J. Félix y fallecido este el 20/5/1993 resulto heredero su hermano, el hoy actor.

Dice que remitió cartas documentos al demandado -las cuales no contestó- expresándole su oposición al acta unilateral realizada por ante el escribano Clavijo.

Manifiesta asimismo que el escribano Clavijo le remitió carta documento, en contestación a la por el accionante remitida, donde expresó que desconoce la legitimación para oponerse al acta ley 24374 \_y que venció el plazo de oposición establecido en dicha norma.

Contesta el actor esta misiva diciendo -en lo que interesa- que no se venció el plazo de oposición que es de 10 años desde que se realizó la escritura.

Finalmente ofrece prueba, funda en derecho solicitando se deje sin efecto la escritura pública mencionada, con costas.

A fojas 97/100 contesta demanda María C. Curkovic, en su carácter de cesionaria de los derechos y acciones posesorias, opone la excepción de defecto legal y seguidamente contesta demanda, manifestando que la escritura se redactó conforme a los requisitos establecidos por la ley nacional 24374 \_.

Adjunta entre otras documentales -en lo que aquí interesa- una fotocopia de boleto de compraventa con firma certificada por notario; escrituras n. 8 del 19/1/2002 (poder especial de Curkovic a Carocio) y escritura n. 57 del 21/6/2006 (cesión de derechos a María C. Curcovik) ambas otorgadas por el escribano Clavijo.

A fs. 116/117 la juez de grado desestima la excepción de defecto legal, con costas, la que adquiere firmeza (ver cédula de fs. 119 y vta.).

A fs. 121 se ordena integrar la litis con el notario Clavijo, el cual contesta demanda a fs. 128/131, niega que la escritura por el otorgada se pasible de nulidad, funda en derecho y ofrece prueba solicitando el rechazo de la demanda con costas a la actora.

III.- En su decisorio el iudex, valoró la prueba aportada, desarrolló los criterios jurisprudenciales en torno a la cuestión debatida y dictó sentencia desestimando la demanda, de nulidad de escritura pública. Con costas.

IV.- Los Agravios.

Aduce la actora que el primer error del a quo es cuando expresa : "...atento los propios términos del accionante la escritura refleja una situación real ...Ya que con esta demanda no se cuestiona la validez de la escritura pública realizada por el escribano Clavijo, en cuanto a todo lo realizado hasta las firmas, sino que lo que se solicita es que con las cartas

documentos enviadas, que jamás fueron contestadas, se interrumpe la prescripción adquisitiva a favor de Benito J. Curkovic... como consecuencia de esta interrupción y como única vía legal posible, se tendría que otorgar por V.S. la nulidad de la escritura ".

Asimismo se queja por cuanto al momento de iniciarse esta acción el boleto de compraventa se encontraba total y completamente prescripto y en ningún lugar de la sentencia se dice que el mismo se encontraba prescripto.

V.- Tratamiento de los Agravios.

Corresponde a los fines de mejor tratar los agravios de la actora efectuar -en prieta síntesis- los objetivos y requisitos de la ley 24374 \_.

Liminarmente cabe acotar que la ley 24374 \_\_, otorga a ocupantes de determinados inmuebles, que reúnan ciertos requisitos, la posibilidad de obtener, por un procedimiento extrajudicial, a bajo costo, un título inscribible que sirve a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción del art. 3999 \_\_, CCiv., es decir un título idóneo para la usucapión breve, quedando a salvo -en su caso- los derechos que tuviere el propietario.

En cuanto a la inconstitucionalidad de la ley 24374 \_\_, la misma es constitucional pues protege el derecho a la vivienda garantizada por el art. 14 \_\_, in fine, CN "...acceso a una vivienda digna..." y en lo atinente a la inviolabilidad de la propiedad garantizada por el art. 17 \_\_, CN, teniendo presente que lo que obtiene el beneficiario es un título idóneo para la usucapión breve, quedando a salvo los derechos de terceros, la posibilidad de perder el dominio por usucapión nunca puede afectar el derecho de propiedad.

Así se ha dicho que : "...Que en virtud de los arts. 8 \_\_, ley 24374 y 21 \_\_, decreto provincial reglamentario 2815/1996, la inscripción a que se refiere el art. 6, inc. e \_\_, ley cit. lo es a los fines de principiar, por su intermedio, el cómputo del plazo de prescripción que consagra el art. 3999 \_\_, CCiv., pudiendo el poseedor registrado, una vez transcurrido ese término, solicitar al Registro de la Propiedad respectivo la consolidación definitiva de su título y quedando a salvo las acciones que corresponden a los actuales titulares de dominio..." CC0002 SM 42974 RSI-455-98 I 29/12/1998. Autos "Pereyra, Belarmino v. Ocupantes y Subinquilinos s/ desalojo".

El beneficiario de la ley no adquiere el dominio con este título y la posesión, pues necesita todavía, de la usucapión breve, por lo que se descarta que pueda enajenar un dominio del que carece.

Lo que el beneficiario obtiene con la inscripción es el "emplazamiento" registral, y como la ley 24374 \_\_ no pretende privar de derechos a quien era titular registral, en lo sucesivo surgirán dos titulares, por lo que el asiento generado por su aplicación contradice el anterior asiento del título del derecho común.

También se ha dicho que: "...La afectación de un bien inmueble al régimen de regularización dominial, el cual se realiza por medio de escritura pública, no constituye el título de propiedad ipso iure para aquel que la lleva a cabo (art. 6, inc. e \_\_, ley 24374), ni puede privar de su dominio al propietario originario, debiendo extinguir los pasos establecidos en el art. 6 \_\_ antes referido para poder ser considerado dueño del bien..." CC0001 QL 10488 RSD-69-8 S 28/10/2008 autos: "Montenegro, Marcelino E. v. Ramírez,

Dionisio y otros s/ acción reivindicatoria".

En cuanto al procedimiento previsto en la ley se puede decir que consiste en:

1.- Una solicitud que pone en movimiento el trámite: "Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos dominiales y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder" (art. 6, inc. a \_, apart. 1, ley 24374)... "...deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación" (art. 6, inc. a \_, apart. 2, ley cit.).

2.- Un control que permita a la autoridad tomar una decisión: "La autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social... (art. 6, inc. b \_, ley cit.).

3.- La decisión administrativa que, según los casos, entrará en alguna de las siguientes hipótesis: desestimación, rechazo o aceptación (art. 6, incs. b \_ y c \_, ley 24374).

4.- La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por 3 días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días" (art. 6, inc. d \_, ley cit.).

5.-"No existiendo oposición y vencido el plazo, la Escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscripta por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley" (art. 6, inc. e \_, ley 24374).

De la compulsada de estos obrados surge que a fs. 226/281 se dio cumplimiento con lo previsto por la ley 24374 \_.

Es así que en lo que interesa surge:

a) A fs. 226 la solicitud de acogimiento y declaración jurada.

b) A fs. 227/244 se acredita el plazo de posesión en forma pública, pacífica y continua, mayor a 3 años (art. 1 \_, ley 24374), deponiendo a fs. 243 Santiago L. Orrego y a fs. 244 Emilio O. Mucci corroborando la misma.

c) A fs. 228 obra copia del documento de identidad del Sr. Curkovic y a fs. 229 copia de la licencia de conductor del mismo ambas autenticadas por notario, donde surge el domicilio de la calle Vieytes n. ... de Salto, que es precisamente el domicilio del inmueble que surge de la publicación edictal.

d) A fs. 268 se comprueba la publicación de edictos.

e) A fs. 271 obra notificación por notario de fecha 5/5/1999, al titular registral para que en el plazo de 30 días deduzca oposición a la regularización dominial, donde el hoy actor manifiesta el fallecimiento de su hermano y su conocimiento de que este le vendió al Sr.

Benito Curkovic el inmueble motivo de autos.

f) A fs. 272 obra comprobante de publicidad en la FM libre 95,7 de Salto.

Todos los actos supra referenciados -los que no cuestiona la actora-, demuestran el cumplimiento de los requisitos de la ley 24374 y son el sostén del otorgamiento de la escritura n. 148 de fecha 15/6/1999 otorgada por el notario Clavijo (arts. 375, 384 y 456, CPCC Bs. As.).

Con ello va dicho que el actor tenia treinta días desde las notificaciones por edictos, radiales y personal que se le realizó para oponerse al otorgamiento de la escritura 148 de fecha 15/6/1999 (acta de constatación del cumplimiento de los requisitos formales del régimen de regularización dominial) y no lo hizo, sino que su primera oposición es con las cartas documentos que luego de mas de seis años de otorgada la escritura remite -a pesar de estar en pleno conocimiento de lo que acontecía tal cual surge de fs. 271 desde el 5/5/1999-

Por lo expuesto analizadas las pruebas unas con otras y todas entre si se llega a la conclusión que los requisitos que prevé la ley 24374 para el otorgamiento de la escritura cuya nulidad se peticiona se han cumplido (art. 384, CPCC Bs. As.).

Consecuentemente este agravio debe correr suerte adversa.

Ello, sin perjuicio de las acciones que le vieren convenir efectuar a la actora en defensa de sus derechos.

Sin perjuicio de lo expuesto destaco las contradicciones en que incurre el apoderado de la actora en su expresión de agravios cuando dice a fs. 312: "...nunca se cuestionó en ningún lugar de este juicio la validez de la escritura 148 hasta las firmas...", para luego renglones mas abajo expresar a fs. 312 vta: "...como única vía legal posible se tendría que otorgar por V.S. la nulidad de la escritura...".

Va de suyo que si la actora no cuestiona su validez -como lo afirma- deviene inatendible el pedido de nulidad de la misma (arts. 1001 concs. y coins., CCiv.), imbricándose su conducta con innegable efecto vinculante en la doctrina de los propios actos.

Al respecto se dijo que: "Es inadmisibile la pretensión que importe ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces." Sup. Corte Bs. As., Ac. 33658 S 20/11/1984.

Sin perjuicio de ello recalco que, el plazo que tenia la actora para oponerse era de treinta días a partir de la citación y emplazamiento al titular de dominio o cualquier otra persona que se considere con derecho sobre el inmueble, esto no se hizo y aun para el caso de haberse opuesto dentro del plazo antes citado, las oposiciones que luego de mas de cinco años introduce no interrumpen el trámite tal cual lo dispone el art. 6, inc. g, ley 24374: "...cuando la oposición del titular de dominio o de terceros se fundare en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite, procediéndose como lo dispone el inc. e, sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que se pudieren ejercer...".

Con respecto al agravio referente que al momento de iniciarse esta acción el boleto de

compraventa se encontraba total y completamente prescripto y en ningún lugar de la sentencia se dice que el mismo se encontraba prescripto, dejase en claro que la ley 24374 en su art. 1 dice: "...Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante 3 años...", no siendo requisito de la ley la existencia de boleto.

Ello, claro está, sin perjuicio de que la prescripción del boleto sea planteada por la vía procesal correspondiente.

Por lo expuesto y si mi voto es compartido voy a proponer el rechazo de estos agravios.

IV. En cuanto a las costas propongo se apliquen las de la alzada por su orden en atención a la falta de contestación de los agravios por las demandadas (art. 68 \_, párr. 2º, CPCC Bs. As. concs. y coins.).

Voto por la afirmativa.

El Dr. Nolfi emite su voto en el mismo sentido.

2ª cuestión.- El Dr. Violini dijo:

En virtud del resultado arrojado por la votación a la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 285/288 y vta. dictada en autos en todo lo que ha sido materia de agravios (arts. 1 \_, 3 \_, 6 \_, 10 \_ concs. y coinc., ley 24374, arts. 1001 \_, 3999 \_, concs. y coinc., CCiv. y arts. 375 \_, 384 \_, 456 \_, concs. y coins., CPCC Bs. As., y jurisprudencia cit.), imponiendo las costas de la alzada por su orden art. 68 \_, párr. 2º, CPCC Bs. As. concs. y coins.).

Difiriendo la regulación de los honorarios para su oportunidad (arts. 31 \_, 51 \_, concs. y coins., ley 8904).

Así lo voto.

El Dr. Nolfi emite su voto en el mismo sentido.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo.

Considerando que en el acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada se ajusta a derecho en todo lo que ha sido materia de agravios, por lo que debe ser confirmada, imponiendo las costas de la alzada por su orden.

Por ello y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, se resuelve:

Confirmar la sentencia apelada de fs. 285/288 y vta., en todo lo que ha sido materia de agravios, imponiendo las costas de esta instancia por su orden, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. Notifíquese y devuélvase.- Carlos A. Violini.- Luis M. Nolfi.(Sec.: Silvana Metetieri).