

BUSCADOR

REGULARIZACIÓN DOMINIAL LEY 24374 –

Dominio imperfecto (art 8 redacción actual) -

(vínculo al texto siguiente)

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala 1 de La Matanza.-

Fecha: 10/05/2005

Partes: Sánchez, Mirta S. v. Fernández, Gustavo y otros s/ reivindicación

Texto de la sentencia

Nro. Sentencia: 7/2005

Expediente: 770/1

2ª INSTANCIA.- San Justo, mayo 10 de 2005.

1ª.- ¿Corresponde decretar la deserción del recurso de apelación por insuficiencia en su fundamentación?

2ª.- ¿Es justa la sentencia apelada?

3ª.- ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

1ª cuestión.- El Dr. Taraborrelli dijo:

Que el defensor oficial pide la deserción del recurso de apelación por considerar el mismo que los agravios expuestos por la quejosa no constituyen una crítica concreta y razonada de las partes cuestionadas de la sentencia.

En efecto, de una atenta lectura del escrito de expresión de agravios presentado por la actora cuya pieza corre agregada a fs. 182/185, extraigo que con el mismo se cumple con la carga de su demostración cabal y coetánea mediante una crítica frontal, razonada y seria de la totalidad de los fundamentos del fallo recurrido. La expresión de agravios en análisis constituye -a mi juicio- una exposición jurídica en la que, a través de un análisis razonado y crítico de la sentencia apelada, se demuestra su injusticia, siendo una

articulación, seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea.

En suma, considero que el escrito de expresión de agravios de la actora apelante cumple con los requisitos legales exigidos por el art. 260 del CPCC. Bs. As., en su consecuencia corresponde no hacer lugar al pedido de deserción del recurso petitionado por el defensor de pobres y ausentes.

Por todas las consideraciones legales y doctrinarias expuestas, a la 1ª cuestión voto por la negativa.

Los Dres. Alonso y Posca, por iguales consideraciones adhieren votando también por la negativa.

2ª cuestión.- El Dr. Taraborrelli dijo:

Centrados los agravios expuestos por la quejosa apelante y que constituyen el marco cognoscitivo de este recurso de apelación, pasaré a tratar los mismos, adelantando desde ya que este embate debería prosperar, sobre la base de las siguientes consideraciones que paso a desarrollar.

Que de la concordancia de los preceptos jurídicos de los (arts. 2758 , 2759 , 2772 , 2774 , 2676 , 2790 y 2794 ss. y conc. del CCiv.) (que constituyen las premisas legales aplicables al presente sub iudice a los efectos de la viabilidad de la acción de reivindicación de la cosa inmueble, deben acreditarse los siguientes extremos legales, a saber: a) que el reivindicante sea propietario, y compete a todos los titulares de derechos reales perfectos e imperfectos; b) Que haya perdido la posesión; c) Que tenga derecho a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia; e) Que se trate de cosas particulares que estén en el comercio; y finalmente: e) que se dirija contra el que se encuentra en posesión de la cosa.

Que sin perjuicio de lo expuesto el presente caso también se encuentra sometido especialmente a las prescripciones legales de la ley 24374 (publicación BO. 27/9/1994) titulada "Regulación dominial de inmuebles urbanos" y su ley modificatoria 25797 (publicación BO. 18/11/2003) que sustituye el art. 8 por el siguiente: "...La inscripción registral a que se refiere el inc. e del art. 6 se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de 10 años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido...".

Por su parte el art. 6 inc. e de la ley 24374 dispone que: "...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".

Que el jurisconsulto Edmundo Gatti, en sus apostillas al Código Civil de la República Argentina (Ed. Lajouane, editado en agosto de 2004) p. 643 dice al pie de página: "...(*) 2758.- Nota del Dr. E. Gatti: La reivindicación compete a todos los titulares de derechos reales perfectos o imperfectos (art. 2772), a todos los que tengan derecho de poseer (art. 2774), es decir, a todos los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión". (sic).

El art. 2507 del CCiv. nos habla de dominio pleno o perfecto por oposición al dominio menos pleno o imperfecto, luego agrega en su parte 2ª, que se llama menos pleno, 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. Y por el art. 2661 , concordante con esta disposición, se establece que el dominio imperfecto es el derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil. En su consecuencia, tenemos de acuerdo a estas disposiciones legales del CCiv., tres casos de dominio imperfecto, a saber: 1) el dominio fiduciario (art. 2662 texto según ley 24441, art. 73 incorporado al CCiv.); 2) el dominio revocable (arts. 2663 a 2672); 3) el dominio gravado con derechos reales constituidos a favor de terceros, es decir los casos de la existencia de derechos reales desmembrados, como las servidumbres, el usufructo, etc.

A esta nómina de dominio imperfecto institucionalizado por el Código Civil debe agregarse el dominio imperfecto creado por las leyes 24374 y su modificatoria 25797 , que tienen como antecedente legislativo las leyes 23073 , 23180 y 23265 de regulación de promesas de venta de lotes pagaderos en cuotas con destino a viviendas económicas, cuyo proceso de evolución histórico se inicia en el año 1950 con la sanción ley 14005 de venta de lotes en mensualidades, que incorpora en nuestro sistema legal la inscripción del boleto de compraventa ante los registros inmobiliarios para brindar mayor seguridad jurídica al comprador (Taraborrelli José N., en "Cierre Registral y Medidas Cautelares" (Ed. LL. año 2001 p. 2), creándose normas de orden público para proteger al más débil en la contratación.

Toda esta legislación fue el resultado del incremento de la migración del campo a las ciudades, desarrollándose alrededor de las fábricas las grandes urbes de barrios obreros con un importante número de familias de modestos recursos, con pretensiones de acceder con toda razón a la propiedad privada, mediante la adquisición del lote de terreno pagadero en cuotas mensuales y a largo plazo.

Ello provocó el problema de un numeroso sector de habitantes del conurbano, que poseen tierras de buena fe adquiridas con boleto de compraventa o por cesión de derechos y acciones, con destino habitacional y pagado su precio, no pueden obtener el título de propiedad por diversas razones. El objeto de las leyes 24374 y 25797 o su tésis legal, es trazar un sendero que los conduzca a los anhelados títulos o dominio perfecto.

La base normativa fundamental se encuentra en el art. 14 bis de la CN. mediante el cual el Estado garantiza el acceso a una vivienda digna. Es la función social de la propiedad urbana con destino a vivienda recogida en la precitada norma constitucional, que le da validez al régimen de la ley 24374 . A mi juicio no se estaría socializando la propiedad sino "humanizándola", es decir incorporándole la función social.

"La Convención Americana sobre Derechos Humanos" dispone en su art. 21.1 , bajo el sub-título "Derecho a la propiedad privada" que: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes", y el inc. 2 de la misma norma fundamental agrega: "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley" (art. 75 inc. 22 de la CN.).

Por su parte la Constitución de la provincia de Bs. As. en el art. 36 (Derechos sociales) establece que la provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales: A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: "...7.- A la vivienda: La provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma".

Ahora bien, luego de toda esta referencia histórica de evolución del tema que nos ocupa, corresponde interpretar a contrario sensu el alcance jurídico del art. 8 de la ley 24374, modificado por la ley 25797 , con aplicación del método empírico-dialéctico y con la asistencia del otro método de interpretación auténtica de la norma denominado histórico evolutivo.

En efecto, si el mentado art. 8 incorporado a la ley 24374 por la ley 25797 prescribe que "la inscripción registral a que se refiere el inc. e del art. 6 se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de 10 años contados a partir de su registración", se deduce e infiere sin hesitación que el titular registral beneficiario de la ley 24374 -mientras transcurren los 10 años- es titular de un dominio imperfecto sobre la cosa inmueble, previo cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos y establecidos por la ley de regularización dominial de inmuebles urbanos. Y es más aún, el legislador fue más allá al prever que los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.

En la especie, al disponer la norma legal que quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan, inclusive la de expropiación inversa, se

está previendo que el titular beneficiario de dicha inscripción registral -quien goza de un dominio imperfecto- se encuentra habilitado y facultado para promover una acción de reivindicación, como en el presente caso sometido a mi jurisdicción.

Finalmente destaco, que el pronunciamiento de 1ª Instancia puesto en crisis por la apelante, fue dictado con fundamento en una doctrina elaborada por el Dr. Claudio M. Kiper en su obra "Juicio de Escrituración" (Ed. Hamurabi, Bs As. Año 1999) quien afirma que el beneficiario que se acogiera a este régimen y lograra cumplir con los distintos pasos previstas no será dueño ni titular de ningún derecho sobre el inmueble, sino al cabo de 10 años. Seguirá siendo titular de derecho personal, pero con fuerte oponibilidad al contar con las ventajas que derivan de la inscripción registral (sic) (p. 169 opus cit).

En mi carácter de juzgador aprecio que esta doctrina fue creada sobre la base del art. 8 derogado de la ley 24374, que decía, la inscripción registral (...) produce los efectos de inscripción del título a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción del art. 3999 del CCiv. Quedan a salvo todas las acciones que correspondan a los actuales titulares de dominio, inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, que fue sustituido por la ley 25797 del año 2003, antes transcripto. En suma habiéndose modificado la norma legal pierde actualidad, la doctrina elaborada sobre la misma.

Acto seguido -y atento a que la juez de 1ª Instancia rechazó la demanda por reivindicación- analizaré si se han cumplido los otros extremos legales a los efectos de su viabilidad.

A mi juicio el dominio imperfecto (art. 8 de la ley 24374 sustituido por la ley 25797) sobre la cosa inmueble objeto de la reivindicación se encuentra acreditado con la escritura pública de regularización dominial ley 24374 (que luce agregada a fs. 42/45 de fecha 24/6/1999), siendo su titular Mirta S. Sánchez (la actora), de la cual se extrae: a) que posee en forma pública, pacífica y continua desde el 1/6/1958 en virtud de boleto de compraventa y cesión posterior del inmueble objeto del presente juicio; b) que el mismo esta destinado a su casa habitación única y permanente; c) que adquirió el lote baldío y realizó la edificación a su costo; d) que se citó a la vendedora titular dominial a quien se ha emplazado y citado en forma fehaciente a fin de que deduzca oposición; e) que se han publicado edictos por 3 días en el Boletín Oficial y en el diario local N.C.O. emplazando a las personas que se consideran con derecho sobre el inmueble; f) que vencidos los plazos pertinentes no han existido oposiciones; g) y finalmente dicha escritura publica fue inscripta por ante el Registro de la Propiedad Inmueble con el n. 1419980/3 del Partido de La Matanza en fecha 6/9/1999, matricula 120.096 a nombre de Susana M. Sánchez (titular), según surge también del certificado de informe de dominio cuya pieza corre agregada a fs. 6/7).

Resulta relevante destacar que a las demandadas se les dio por decaído el derecho de contestar demanda y ofrecer pruebas (art. 155 del CPCC. Bs. As.), todo ello de conformidad a la resolución dictada en 1ª instancia y que luce glosada a fs. 102, que se encuentra ejecutoriada.

Como se expuso los accionados no contestaron la demanda ni ofrecieron pruebas, por ende y por aplicación del art. 354 inc. 1 del CPCC. Bs. As., el silencio se estima como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran y en cuanto a los documentos acompañados se los tiene por reconocidos. Vale decir que ante el silencio se consagra una presunción judicial, en cambio, respecto de los documentos, corresponde tenerlos por auténticos. Los demandados deberían haber alegado con precisión los hechos extintivos, impeditivos o modificativos, no lo hicieron, guardaron silencio.

Considero que tanto los hechos relatados por la actora en su demanda, como la causa petendi y el objeto del juicio son lícitos (conf. arg. arts. 496 , 497 , 499 , 500 , 501 y 953 del CCiv.). El objeto se halla representado por la pretensión y el objeto de la pretensión (petitum) es el efecto jurídico que mediante ella se persigue; en la reivindicación es objeto inmediato la sentencia de condena correspondiente y objeto mediato la cosa (inmueble) que deberá restituirse a raíz de dicha sentencia. La causa, fundamento o título de la pretensión consiste en la invocación de una concreta situación de hecho a la cual el actor asigna una determinada consecuencia jurídica. En el presente sub iudice la pretensión (reivindicar) la causa estaría constituida por la propiedad invocada por la actora sobre la cosa.

En el presente caso, la actora propietaria con dominio imperfecto se encuentra legitimada para usar y gozar del inmueble, excluyendo a terceros ocupantes de ese uso y goce (arts. 2506 , 2508 , 2513 y 2516 del CCiv.).

La actora perdió la posesión de su bien raíz, encontrándose ello reconocido por el mero silencio de los demandados, quienes no contestaron demanda (art. 354 inc. 1 del CPCC. Bs. As.), siendo exigible la restitución de la cosa (art. 574 del CCiv.). Repárese en tal sentido especialmente que en fs. 20 vta. del escrito de inicio de demanda la actora denuncia que realizó actos posesorios en el inmueble consistentes en el cercado y construcción de vivienda y textualmente dice que: "...Soy titular del dominio del inmueble de autos desde 1999, sucediendo a mi padre Roque A. Sánchez Ávila que lo había adquirido en 1958. Ambos mantuvimos la posesión real y efectiva del predio (art. 2475 del CCiv.), hasta que sufrimos la violación domiciliaria que puso fin al ejercicio de nuestros derechos posesorios que busco recuperar mediante esta acción de reivindicación" (sic) según consta a fs. 21.

Que al absolver posiciones el demandado Fernández, a la posición n. 2: Para que jure como es cierto que la actora en reiteradas oportunidades les reclamó el inmueble: contestó que: Si es cierto.

Respecto a la demandada Flavia Gómez se le tuvo por absueltas las posiciones en rebeldía (art. 415 del CPCC. Bs. As.) y el pliego contenido en el sobre fue abierto según manda de fs. 147. Sentencio que la confección ficta se encuentra corroborada por otros medios probatorios, atribuyéndosele el mérito de una presunción juris tantum que la casación ha considerado eficaz cuando la corroboren los restantes medios (Sup. Corte Bs. As., 15/6/1982, DJBA., 123-

152), y en esta litis declararon los testigos Rosano a fs. 150 y 150 vta., y Dietrich a fs. 152/153, quienes atestiguaron que: Mirta Sánchez es la propietaria del inmueble en cuestión (respuesta n. 2). A la pregunta 3 dijeron que son dueños desde hace 30 o 40 años. A la 4ª pregunta respondieron: Que la Sra. Sánchez y los padres habitaron el inmueble, aclarando desde que lo adquirieron. A la pregunta 7ª contestó la testigo Rosano que: la Sra. Mirta Sánchez les reclamó a los ocupantes del inmueble que se lo entregaran. El testigo Dietrich a la 7ª pregunta contestó: no están autorizados por el dueño para habilitarlo y agrega: "... Cuando nosotros fuimos a verlo allá, ya lo habían usurpado, en el año 1998 más o menos". A la 8ª pregunta contestó: "... sí, se que se los reclamaron, pero no quisieron salir, cuando apenas se enteraron que lo habían tomado" (sic).

Que por todas las consideraciones fácticas, probatorias -cuyo mérito fue valorado ut supra-, legales, jurisprudenciales y doctrinarias doy por acreditado el resto de los extremos legales requeridos para la viabilidad de la presente acción reivindicatoria, a saber: el derecho de la actora a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia; como también que la cosa cuya reivindicación se peticiona se encuentra en el comercio; y finalmente que la acción se dirige en contra los que se encuentran en posesión de la cosa.

Por todas las consideraciones legales, jurisprudenciales y doctrinarias expuestas, voto por la negativa.

Los Dres. Alonso y Posca, adhieren al voto del preopinante votando también por la negativa.

3ª cuestión.- El Dr. Taraborrelli dijo:

En suma propongo a mis distinguidos colegas de sala que corresponde sea revocada la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios y en su consecuencia debe hacerse lugar a la demanda de reivindicación instaurada por la actora contra los demandados Carlos G. G. Fernández y Flavia Gómez condenándolos a restituir el inmueble objeto de esta litis -libre de ocupantes- cuyos datos constan en autos, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente, con especial imposición de costas a los accionados vencidos tanto en 1ª y 2ª instancia por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC. Bs. As.), bajo apercibimiento de lanzamiento por medio del oficial de justicia que corresponda y con el auxilio de la fuerza pública. Debiendo diferirse la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 51 de la ley 8904).

Así lo voto.

Los Dres. Alonso y Posca, por análogos fundamentos votan en el mismo sentido que el juez preopinante votando en igual sentido.

Considerando el resultado que instruye el acuerdo que antecede corresponde revocar la sentencia apelada, en cuanto ha sido materia de agravios y en su consecuencia hácese lugar a la demanda de reivindicación instaurada por la actora contra los demandados Carlos G. G. Fernández y Flavia Gómez

condenándolo a restituir el inmueble objeto de esta litis -libre de ocupantes- cuyos datos constan en autos, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente. Costas de ambas instancias a los demandados vencidos art. 68 del CPCC. Córdoba, y difiérense las regulaciones de honorarios para su oportunidad (art. 51 del decreto ley 8904/ 77). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.- Eduardo A. R. Alonso.- José N. Taraborrelli.- Ramón D. Posca.