

XIV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA
SANTO DOMINGO

TEMA III. LA COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIO-
SOS (EXPERIENCIA EN IBEROAMÉRICA)

Coordinadores Internacionales

Loiuse LORTIE

Xavier ARREDONDO GALVÁN

Coordinadora. República Argentina

Carolina ORMAECHEA

Coordinador. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Martín GIRALT FONT

Título:

“LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL”

Autor: Escribana **Rosana F. GIMENO**

Escribana titular Reg. 1854

de la **CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES.**

República **ARGENTINA.**

PONENCIA.

El notario, en su concepción latino-germánica, inspirado en los principios de la Unión Internacional del Notariado, por sus conocimientos jurídicos sólidos, dilatada experiencia y una cercanía social resulta ser el profesional idóneo para llevar a cabo la labor documental en la regularización dominial.

Él identifica a las partes, asesora, controla la capacidad y legalidad del negocio jurídico que instrumenta, deja preconstituida una prueba, genera un negocio jurídico válido e interviene en su redacción, evitando ambigüedades y puntos oscuros, inscribiendo el documento y guardando el protocolo para su seguridad.

El notario latino se caracteriza por su doble condición de profesional del Derecho y funcionario público (o en ejercicio de funciones públicas); debe ser pieza fundamental en los procedimientos de titulación masiva. Y es sin duda el más competente para proveer de título formal a las propiedades informales, por sus conocimientos científicos, por su proximidad a la realidad social, porque representa el control público del tráfico jurídico privado y porque es nexo entre la actividad administrativa y el derecho privado.

Es importante que las autoridades gubernamentales cumplan su función social garantizando el derecho a la vivienda digna y facilitando la titulación.

Se debe en este proceso rechazar cualquier avance al régimen constitutivo, pues nuestro sistema declarativo es el más justo y acorde con toda la normativa.

En la regulación de los sistemas de titulación masiva se debe combatir el intento de prescindir o postergar la escritura pública, tal como lo preconizan las agencias aseguradora que pretenden con el "title insurance", reemplazar la reivindicación propia de los derechos reales, por la evicción que caracteriza a los derechos personales.

Los procesos de regularización dominial, por su propia naturaleza e importancia, deben de ser atribuidos a la competencia notarial, correspondiendo a su función autenticadora y legitimante.

Comparto la idea de la formación en el plano internacional de la América Latina, de una Comisión de Notarios dedicada en especial al tema de la competencia notarial en la temática de la regularización dominial.

INTRODUCCIÓN

En la Jornada Iberoamericana celebrada en Paraguay entre los días 26 y 28 de junio del año 2008, algunas de las conclusiones del tema que nos ocupa indican:

“I.- La imparcialidad y capacitación científica del notario latino en el desempeño de su función pública han determinado que, progresivamente, la mayoría de las legislaciones hayan ampliado sus competencias en asuntos no contenciosos, incluidos los tradicionalmente comprendidos en la denominada jurisdicción voluntaria. Han influido en este proceso criterios de eficacia y racionalidad económica, puestos de relieve en los trabajos de Congresos y Jornadas de la Unión Internacional del Notariado.

II.- El notario latino está en condiciones de intervenir en todo asunto no contencioso en el ámbito del Derecho privado, para lo que es conveniente que la atribución de tales competencias se realice con carácter general mediante una ley específica.

III.- El notario latino dispone de los instrumentos adecuados para desempeñar estas funciones, entre los que destaca el acta de notoriedad (que tiene virtualidad para comprobar y fijar hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica, pudiendo legitimarse hechos o situaciones de todo orden). Tales documentos notariales deben tener eficacia plena, sin necesidad de trámite o aprobación posterior, salvo que sean objeto de impugnación judicial...”

“El notario de origen latino-germánico es el instrumento más adecuado para llevar a cabo la titulación, ya que su carácter de funcionario público permite que la ley otorgue una eficacia privilegiada al documento que autoriza y al mismo tiempo la titulación se lleva a cabo sin merma de la necesaria agilidad y eficiencia que reclama el mercado y el tráfico jurídico privado, lo que deriva de su condición simultánea como profesional liberal.

Esta original combinación garantiza el asesoramiento y la información al ciudadano, el control de legalidad y la colaboración con la Administración. El proceso de titulación debe completarse con la inscripción de los títulos públicos en un Registro público que acoja el sistema del folio real, lo que permite conocer la situación jurídica de las fincas...el sistema debe mejorarse mediante la perfecta coordinación con el Catastro, de tal forma que el Registro pueda garantizar también las circunstancias descriptivas de las fincas, así como su existencia real.

Con base en la condición de funcionario público y por tanto, de controlador o gate keeper que ostenta el notario, se subordina a la obtención de los beneficios derivados del sistema descrito a que se acredite al notario (y por tanto, se controle por éste) el cumplimiento voluntario de dichas obligaciones legales, lo cual potencialmente puede servir de indudable utilidad en numerosas materias y disciplinas jurídicas.

El notariado debe proveer todas las herramientas que se encuentran a su alcance para encontrar soluciones, a la titulación general y a la titulación masiva en particular. ... se han señalado algunas de esas herramientas como ser la investigación científica y su influencia en la tarea legislativa, el asesoramiento a los particulares, el control de legalidad, la redacción de los títulos, el propio protocolo notarial como instrumento de conservación de los títulos, la colaboración con las administraciones públicas, el control de la legalidad de las disposiciones administrativas, su participación como órgano de jurisdicción voluntaria o su disposición a la mediación y al arbitraje. ... El notariado debe ser autocrítico, tratar de mejorar en todos aquellos aspectos que puedan suponer

un mejor servicio público.” (“Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la titulación masiva”, Fernando Sánchez Arjona Bonilla, Manuel Lora Tamayo Villacieros, “Ponencias Presentadas por el Notariado Español “ XIII Jornada Notarial Iberoamericana, editado por el Consejo General del Notariado Español, año 2008, pág. 66).

Cuando se aborda este tema es siempre actual y positivo recordar la ya famosa definición que nos ha dado el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Buenos Aires en el año 1948, definiendo al notario latino como “el profesional de derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido”.

En el mismo Congreso se puso énfasis en sus aspectos caracterizantes, a saber:

1. inamovilidad ,
2. limitación en el número,
3. competencia territorial,
4. derecho de elección,
5. obligatoriedad de la prestación,
6. secreto profesional,
7. honorarios regulados a través de aranceles establecidos por sus propias autoridades,
8. responsabilidad personal.

“El poder de dar fe conferido por el Estado y la fe pública que emana de los documentos que autoriza revisten un valor y eficacia de especial importan-

cia trascendente en el ámbito negocial e inmobiliario, en la esfera de los hechos que pasan por ante sus sentidos; su valor y eficacia sólo decaen cuando el hecho es impugnado de falso y triunfa la acción de redargución en juicio civil o penal, y se garantiza la existencia del consentimiento, dándose autenticidad a las declaraciones de voluntad de los otorgantes tal como están expresadas en el documento, las que deben ser tenidas por válidas y eficaces mientras que en juicio no se pruebe lo contrario.” (Rosana F.Gimeno “El notariado latino: análisis comparativo entre el sistema jurídico documental latino y el anglosajón: costo del contencioso y de las indemnizaciones”. Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; año 112-896, abril-junio-2009-p. 207-232).

El notario en su tarea de redactor no se limita a plasmar en un documento lo que se le manifiesta y dar fe de la firma de las partes, sino que su labor es mucho más amplia: escuchar, aconsejar sobre los medios para lograr los fines lícitos que las partes se proponen, autorizar el documento, asumir su autoría, lo cual genera responsabilidad, garantizando la fecha y lugar de su celebración, así como la identidad, capacidad y la legitimación de las partes.

La actuación del escribano implica un efecto antilitigioso. La famosa afirmación de Joaquín Costa “*a notaria abierta, juzgado cerrado*”, tiene aun vigencia. Santos Pastor Prieto al respecto sostiene que “*parte de la actividad notarial tiene una función preventiva de litigios...*”. Destaca además, cómo la litigiosidad desciende a medida que aumenta la actividad notarial en cada período y cómo crece más en materias no intervenidas por notarios (Santos Pastor Prieto . “Intervención notarial y Alitigiosidad civil”, Consejo General del Notariado, 2da edición, año 2000, pág. 75).

No puede hablarse del cumplimiento del principio de legalidad, y por tanto, de seguridad jurídica, si no hay intervención pública cualificada que garantice el asesoramiento e información a las partes contratantes, indagación e interpretación de su voluntad para adecuarla al ordenamiento jurídico, redacción del instrumento público más adecuado para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar, cumplimiento de legalidad especialmente mediante

los juicios de identidad y capacidad, dación de fe pública en cuanto a las manifestaciones del notario autorizando, y hecho que motiva el otorgamiento, lo que pone de resalto el doble carácter de la función notarial: la de ser profesionales del Derecho y depositarios de la fe pública, que es competencia estatal

Lo antes expuesto nos permite concluir que no debe nunca autorizarse el acceso a un registro inmobiliario público de un instrumento privado, pues si un instrumento de tal categoría accede al registro público, se quiebra el principio de legalidad, ya que resulta imposible el control de elementos esenciales del negocio jurídico, como la identificación de las partes, su capacidad, la certeza indubitada del lugar y la fecha del otorgamiento, el control sobre la ausencia de vicios de voluntad (error, coacción, etc.). Asimismo la intervención del notario en ejercicio de funciones públicas hace que el documento que accede al registro esté garantizado por el control de legalidad administrativa. El documento público notarial, como único accesible al registro en el tráfico privado, se realiza en franca colaboración con las administraciones públicas en múltiples aspectos (fiscal, catastral, etc.).

Es tal el grado de implicación del notariado en la colaboración con las Administraciones Públicas, que un sistema de acceso del documento privado a los registros constituiría un paso atrás sin precedentes. Por tanto, el sistema que se implante a la hora de regular el procedimiento de titulación debe estar basado en el título público como único instrumento accesible a los registros públicos.-

EL DERECHO A LA VIVIENDA.

El déficit habitacional, la marginalidad y pobreza son realidades que se observan en toda Latinoamérica, y deviene en necesidad que los Estados planifiquen tanto desde el área de la construcción de complejos habitacionales, como desde el punto de vista documental y formal, en miras a la regularización

dominial de los inmuebles que cumplen la función de ser vivienda permanente de aquellas familias que cuentan con menores recursos.

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre aprobada en la Novena Conferencia Internacional celebrada en el año 1948, en el artículo XXIII establece "*...toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar*".

El Pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscripto en Nueva York en el año 1966, en su artículo onceavo indica que los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona de tener una vivienda adecuada para sí y su familia; y asimismo recordamos que el Pacto de San José de Costa Rica, resalta el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos esenciales, atribuyendo al Estado la obligación de garantizar su acceso y su conservación.

Todo hombre debe tener su propiedad como un derecho inherente a su personalidad. El derecho a la vivienda es un derecho fundamental que integra la nómina de los llamados derechos económicos, sociales y culturales.

La valoración asignada a la vivienda se ha traducido en su reconocimiento como un derecho humano en la mayor parte de los ordenamientos constitucionales del mundo, y la República Argentina no resultó ajena a esta tendencia, que se ha visto actualizada con la reforma constitucional de 1994 y la consagración del modelo de estado social y democrático de derecho.

El artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional se refiere específicamente a "*la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna*".-

Más allá del carácter programático, la cláusula constitucional que establece el acceso a una vivienda digna, tiene un alto valor orientador en aras de la protección de la vivienda familiar, y en tal sentido la ley 24374 pretendió dar solución a una realidad social en que se encuentra un amplio sector de la población del país en los centros urbanos; estableció un régimen de regularización dominial a favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica

y continua y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Esta ley en la actualidad ha sido la vía para que muchísimas familias puedan sanear sus títulos de propiedad, teniendo particularmente presente que nuestro país ha vivenciado a lo largo de los tiempos la oferta de viviendas que se ha realizado en base a contratos precarios con imposibilidad de su inscripción.-

Otras naciones de este continente han tenido que recurrir a soluciones que se fundan en el contralor de la posesión, el saneamiento y hasta la creación de los títulos. Así por ejemplo, los sistemas supletorios como el de los “títulos colorados” de Nicaragua, o la creación de registros inmobiliarios paralelos del Perú para los “pueblos jóvenes”, y en otras épocas en Argentina, la inscripción de los boletos de compraventa inmobiliaria que se ha legislado para la venta de lotes en mensualidades (ley bonaerense 4564, y posteriormente la ley nacional 14005).

En el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en 1972 se ha resaltado valiosamente que todo acto o negocio inscribible es imprescindible que se formalice en documento auténtico, garantizándose de tal forma la legalidad, legitimidad y certeza del derecho.

El notariado, por su capacitación y rol, cumple en el marco de la ley una función social. Las características del notario de tipo latino, su función de documentador y asesor jurídico, son una herramienta inestimable en los procesos de regularización dominial. Así, en todo el trámite de la ley nacional 24374, encontramos la labor del escribano, que aporta además otro aspecto invaluable: su imparcialidad en un área en que cuestiones políticas pueden empañar los fines nobles de la ley.

ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

Se plantea un importante problema en un gran sector de la población mundial para el acceso a la propiedad formal o titulada.

El fenómeno de la “titulación masiva” ha brotado especialmente en Latinoamérica, habiéndose iniciado procedimientos de tal índole en otras partes del mundo como Europa, Asia y África.

En los últimos años, vinculado estrechamente al problema de la pobreza que afecta a amplios sectores de población, se han producido movimientos migratorios del campo a la ciudad y la formación de asentamientos irregulares, frente a lo cual las autoridades tienen la preocupación y la necesidad de proveer de título de propiedad a miles de personas

La titulación por medio de la documentación notarial, ante todo es una solemnidad, una forma requerida u ofrecida, según los casos, por la ley, para atribuir al acto o negocio una determinada eficacia. El notariado ha ampliado sus funciones, en particular en lo referente a la función pública, mediante su colaboración con la administración pública.

Las regulaciones legales de los procedimientos de titulación deben indicar a la forma notarial como la más adecuada, al ser el notario el encargado de documentar las relaciones jurídicas de derecho privado, sin perjuicio de la intervención en dichos procesos y para supuestos particulares, de otras autoridades.

La escuela histórico-alemana, sostenía que la conciencia popular, la común convicción jurídica, es la fuente autónoma y genuina de creación del Derecho.

Diez Picazo y Guillon A. resumen: *“En la relación de la costumbre con la ley existe un problema político subyacente. Se trata de una lucha o tensión entre los grupos sociales que utilizan el mecanismo estatal y por tanto el poder de dictar leyes y los grupos sociales que acampan fuera y que, para la defensa de sus intereses o privilegios, invocan el respeto a las costumbres y tradiciones... los sectores de la población más pobres, en vías de desarrollo, que no han tenido acceso a la titulación formal y que invocan su costumbre como garantía de su débil posición jurídica y económica. Por ello, aplicando esta idea al proble-*

ma de la titulación masiva, habría que concluir que dicha titulación no puede nunca imponerse al margen de la costumbre social, bajo pena de obtener un fracaso seguro". ("Sistema de Derecho Civil ", Vol. 1, pág. 152, Ed. Tecnos, 1990).

El XXV Congreso Internacional del Notariado, realizado en Madrid en el año 2007, entre sus conclusiones indicó: *"Apoyar firme e incondicionalmente y acompañar en forma permanente toda la política institucional desarrollada por la Unión Internacional del Notariado en la lucha para la erradicación de la pobreza iniciada por la ONU a partir de la aprobación de los Ocho Objetivos del Milenio (ODM), especialmente a través de los programas para la titulación inmobiliaria de los sectores mas necesitados de las diversas sociedades nacionales".*

En este punto quiero recordar algunas de las conclusiones a las que se arribó en la XIII Jornada Notarial Iberoamericana: *"1-Es fundamental que los Estados encaren políticas de vivienda en coordinación con los organismos públicos y privados involucrados, entre los que el notariado debe asumir un rol activo y comprometido en la instrumentación de la titulación masiva a favor de los sectores sociales mas desprotegidos. 2- El notariado es la opción mas adecuada para llevar a cabo la función de brindar certeza y seguridad a los derechos, ya que la ley reconoce una eficacia privilegiada al documento que autoriza y al mismo tiempo la titulación se lleva a cabo sin merma de la necesaria agilidad y eficacia que reclama el mercado y el tráfico jurídico. 3.- La participación del notario, no solamente se debe remitir a la autoría de los títulos, al control de legalidad previo que efectúa, sino también a la función de asesor jurídico; por tanto puede aportar su experiencia a la comunidad, en el diseño, mejoramiento y aplicación de los programas de regularización dominial. 4.- En este sentido las herramientas que aporta el notariado para la solución de la titulación masiva son: a) el propio documento notarial y el control de legalidad que ello implica, b) el protocolo como instrumento de conservación de matricidad, c) la colegiación obligatoria como medio indispensable para asegurar la calidad de la prestación, d) la participación institucional activa en la colaboración con*

los organismos públicos para la implementación y continuidad de programas de regularización documental de la vivienda, e) la formación jurídica del notario como profesional de derecho a cargo de una función pública dentro de un marco de objetiva imparcialidad que lo habilita para la resolución de los conflictos. 5.- Las experiencias fructíferas de los notarios de Iberoamérica constituyen un panel de referencias altamente positivas como alternativas aplicables, en la medida que se respete su adecuación a las realidades nacionales” .

En el tema de la titulación se evidencian dos cuestiones: se debe determinar el derecho en virtud del cual una persona se encuentra investida de poder sobre una cosa. El título material, por tanto, es el hecho, acto o contrato que causa el cambio real y obligacional, en definitiva, la causa. Es éste un problema sustantivo, dependiente de la ley aplicable a cada territorio, y el notariado no puede ser proveedor de dicho título material, ya que su función consistirá precisamente en dar forma al mismo, pero el escribano sí puede desempeñar un papel fundamental a la hora de indagar cuál sea, en cada caso, el título material de cada persona que se considere beneficiaria a la titulación. La labor de indagación del notario es una herramienta que puede ayudar en mucho en este procedimiento. Además, en la titulación existe el problema de revestir de formas adecuadas a los derechos materiales preexistentes, y debemos tener presente que cuando hablamos de titulación masiva nos estamos refiriendo al título formal, como producto objeto de demanda social.

El Dr. Emanuele Caló, Consultor Jurídico de la Unión Internacional del Notariado, sostuvo que: *“El notariado por su mentalidad y cultura, en cuanto relaciona habitualmente con el cliente individual, podría parecer inadecuado a las tareas antes mencionadas. Sin embargo, hacer frente a esta temática sin implicar al notariado, sería como prever un plan sanitario sin implicar a los médicos ... Una intervención de la Unión Internacional del Notariado en materia del ‘legal empowerment of the poor’ tendría efectos de gran alcance y de larga duración, tanto para los notarios como categoría profesional, como en su arraigamiento en el territorio y, sobre todo, a beneficio de los países en los que actúan. Sólo los notarios pueden actuar en estos planes tan ambiciosos, llenos*

de reflejos en lo social, político y económico". (Caló, Emanuele, "Entre realidad y utopía: el papel del notariado en la difusión de la propiedad", en Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, año 2007, nro. 956, pág. 452).

LEY 24.374

La ley 24374 regula el llamado "Régimen de regularización dominial". Ha tenido por fin beneficiar a los poseedores en virtud de una causa lícita de inmuebles urbanos destinados a su vivienda única, familiar y permanente, y constituye un sistema de excepción a la normativa del Código Civil, sólo aplicable cuando se dan las condiciones y recaudos que la norma taxativamente establece.

Dicha ley fue sancionada en septiembre del año 1994 y tiene su antecedente un proyecto de ley presentado ante la Cámara de Diputados de la Nación en julio de 1993, que implementa un sistema administrativo-notarial, sin intervención judicial, tal como lo preveía el proyecto de la Cámara de Senadores.

Los precedentes legislativos de la ley 24374 fueron las leyes 20396 y 21477, sobre usucapión administrativa, las que establecían un régimen especial para la adquisición e inscripción de dominio de inmuebles del Estado y las provincias, mediante un trámite administrativo sin intervención judicial: bastaba en cada caso un decreto del Poder Ejecutivo que declaraba operada la prescripción adquisitiva.

En los antecedentes parlamentarios, entre otras muchas consideraciones, se encuentra la siguiente: *"un correcto programa de desburocratización y descentralización permite encauzar la solución mediante la utilización de entidades que tienen profundo arraigo social: los municipios y las entidades profesionales. Su presencia en todo el territorio nacional y su intermediación con los*

pobladores los revalorizan como instrumentos especialmente idóneos para ensayar nuevos modos de actuación en esta materia”.

El Consejo Federal del Notariado Argentino, el 8 de agosto de 2003 firmó un convenio marco con el Consejo Nacional de la Vivienda que expresa: *“Toda la asistencia técnica especializada y la intervención notarial que corresponda según las disposiciones legales y toda otra actuación que establezcan los Institutos Provinciales de la Vivienda como autoridad de aplicación de los Planes Fonavi, se realizará con la intervención directa de cada Colegio de Escribanos local y los actos escriturarios que correspondiere otorgar serán formalizados en forma exclusiva por los notarios de registro que integren cada nómina”.*

Es importante resaltar que la actuación de Escribanías Generales de Gobierno, por su propia esencia y naturaleza –personas jurídicas de derecho público estatal- sólo deberían intervenir en los actos notariales en los que el Estado actúa como persona de derecho público. En tal sentido, en el XXV Congreso de la Unión Internacional del Notariado, celebrado en Madrid en 2007, la delegación argentina indicó que *“deberían quedar excluidas de la esfera de su actuación todas aquellas intervenciones en las que el Estado actúe como persona de derecho privado, que por razones de competencia deben estar en la órbita exclusiva del notariado de número.”* (Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires nro. 956, pág. 371).

LA REALIDAD ARGENTINA

A fines de la década de 1940 comienza a producirse en nuestro país la migración de gran cantidad de habitantes del interior del país hacia la ciudad de Buenos Aires. Años después, ello se acrecentó y se mantiene hasta el presente, a lo que se suma la migración de países como Bolivia, Perú y Paraguay, creándose asentamientos poblacionales.

La ley 14005, mediante el sistema de ventas con pago del precio en cuotas mensuales, vinculaba vendedores, generalmente grandes empresas inmobiliarias, y compradores, firmándose el boleto de compraventa que se debía inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando registrado el compromiso de indisponibilidad del vendedor para transmitir el inmueble a otra persona que no fuera el adquirente original o a quien éste hubiera efectuado la cesión debidamente acreditada de sus derechos.

En la actualidad se originaron situaciones anómalas por diversas causas: los adquirentes poseedores no contaron con su escritura pública por diversos factores, como por ejemplo la quiebra de las empresas comercializadoras, la falta de tramitación de sucesiones y juicios de usucapión, ignorancia, desinterés, etc.; planteándose así una verdadera situación de marginalidad jurídica, a la que se suman las demoras en los trámites judiciales, debido a un sistema judicial que no tiene la capacidad operativa suficiente.

En un pronunciamiento judicial de la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, entre los considerandos de la sentencia se sostiene: *“El sistema que la ley establece está destinado a dar el paso inicial para la regularización de la adquisición de dominio para aquellos que con causa lícita detentan la posesión de un inmueble utilizado como vivienda familiar, siempre que concurren los recaudos que la misma norma establece - Los fines tuitivos y sociales de la ley 24374 son evidentes y surgen del antedicho concepto; ocurre que conforme lo normado por los arts. 1.184, inc.1) y ccdtes. del C.C., el dominio de los bienes inmuebles sólo se transmite 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 recibían la posesión de aquellos mediante promesas de venta, también denominadas ‘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 más comunes. Se originaba así una situación de margi-*

alidad 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 hacía 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 más arduas, agravada por las frecuencia con que se produce y los intereses que afecta’. (Autos “Crédito Edificador y Pavimentador S.A. c/Arguello Roberto y otros s/ reivindicación de inmueble”, Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Morón, Sala II, 14 -5-2009).

DERECHOS PATRIMONIALES. PERSONALES Y REALES.

La Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires , en una opinión que comparto, sustenta que el beneficiario que ha cumplido con lo dispuesto por el artículo 6 de la ley, no es titular de dominio.- La inscripción de la escritura acta en el registro de la propiedad inmueble es registración de derechos personales y el beneficiario de la ley de regularización dominial solo podrá ceder los derechos personales que adquirió por imperio de la misma.- (dictamen elaborado por la escribana Carrenca de Car-do).

Esta posición vulnera el principio registral de no publicitar derechos personales con efectos frente a terceros, siendo que los derechos personales se caracterizan por su efecto sólo inter partes y no erga omnes... En nuestro país, al respecto, en supuestos como los de la ley 24441 en la regulación del leasing y la ley 25248, se admite la registración del tomador, que podrá hacer opción de compra con oponibilidad a terceros; lo mismo sucede en el caso de

propiedad comunitaria de pueblos indígenas argentinos (art. 75, inc. 17, de la constitución nacional, reforma del año 1994).

Las Disposiciones Técnico Registrales 4/96 y 6/96 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, considerándolo derecho personal, permiten disponer de tal derecho por contrato de cesión de los mismos de acuerdo a los decretos reglamentarios, que podrán ser inscriptos en los registros inmobiliarios. Como consecuencia de considerarlo dentro de los derechos personales, el inmueble no podrá ser dado en garantía, no se podrá afectar al régimen de bien de familia, ni tendrá legitimación activa el beneficiario a la acción reivindicatoria y en algunos casos posesorias.

El derecho real esta definido según Guillermo Allende como *“el derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata que, previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario a sí mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al jus perseguendi y al jus preferendi”*, (definición transcrita de la obra de Marina Mariani de Vidal “Curso de Derechos Reales”, Tomo 1, pág. 22).

No surge de la citada ley que su finalidad sea la implementación de un nuevo régimen de usucapión mas corto que el previsto en el Código Civil_o en un procedimiento abreviado para la escrituración del inmueble cuyo dominio se pretende adquirir (Iturbide de Brusco, Gabriela, ob. cit., pág. 1082).

Para los doctores Castro Fernández y Clerici, la norma legal implicaría una reforma del instituto de la usucapión, modificando el régimen establecido por el art. 3999 del Código Civil, al introducir un elemento extraño al régimen de la usucapión, ya que exige al poseedor una posesión pública, pacífica y continua, y crea además artificialmente un justo título (Manuel H Castro Fernández y Luis S. Clerici, ob. cit., pág. 1043).

Fazio de Bello por su parte, en su tesis doctoral presentada ante la Facultad de Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la U.B.A., que versó sobre la función social de la propiedad privada en el derecho contemporáneo (y una expresión de dicha función se presenta en el instituto de la prescripción adquisitiva con un gran poder pacificador), señala que cuando nos referimos al fundamento de la prescripción adquisitiva, podemos mencionar a la función social, pero también existe un fundamento de seguridad jurídica, habiendo un interés social y jurídico económico en que las cosas no queden mucho tiempo en estado de incertidumbre cuando no se puede discernir la situación de propiedad y posesión, especialmente en el caso de los inmuebles.-

Según la mencionada doctrinaria, el régimen impuesto por la ley en análisis se trataría de una titulación auténtica por medio de escritura pública con inscripción registral, no de una prescripción tramitada por vía administrativa, pues no hay ninguna norma que atribuya el dominio al ocupante por causa de usucapión y lo prive del mismo a quien aparece como titular registral o sus sucesores.-

El artículo 8 originario se remitía a la prescripción adquisitiva breve, lo que dio origen a una discusión sobre si el acta de regularización dominial era o no justo título. Con la reforma de la ley 25797 se quita la remisión a la prescripción adquisitiva breve del art 3999.

Ricardo Papagno y Myriam Farina expresan que la modificación del art. 8 no cambia la naturaleza del derecho personal del beneficiario, pues pese a que el nuevo texto dice que se consolida el derecho de plena propiedad, la escritura (acta de regularización dominial) del art 6, inc. e) de la ley 24374, no formaliza un acto jurídico que tiene por objeto transmitir el derecho de propiedad.

Aida Kemelmajer de Carlucci, por su parte sostiene que es una afectación voluntaria a un régimen de titulación especial de inmuebles urbanos (en conc. Fazzio de Bello, Marta E. ob. cit., pág 852.)

López de Zavalía ha sostenido que si el beneficiario de la ley no adquiere el dominio con el título idóneo y la posesión, no puede la inscripción registral acordarlo. El título idóneo sirve para la usucapión breve, el beneficiario de la ley no obtiene el dominio, necesita de la usucapión breve (Rev. Notarial 940, pág. 743). En su opinión, el tema de la naturaleza del derecho del beneficiario debe ser enfocado distinguiendo entre la posición sustancial y la registral: a) en lo que concierne a la posición sustancial, la del beneficiario es la misma que la de cualquier usucapiente, trátase de una usucapión larga o corta: mientras corre la prescripción, no tiene derecho de poseer (jus possidendi) sino derecho de posesión. Para el referido autor, este último es un derecho real provisorio. Niega la posibilidad de una nueva clase de derecho real calificable de cuasi dominio. Lo particular de la situación del beneficiario no está en la posición sustancial sino en la registral, pues el título idóneo rompe con el principio de continuidad; en el folio real habrá dos asientos.- Sustenta que la inscripción es la del justo título, en contradicción con el asiento precedente. Aquí la doctrina del *jus ad rem* debería aplicarse a la posición registral, recordando a Adrogué al razonar: “*de la posición registral no emerge un derecho real sino un derecho registral, que al no ser derecho personal ni real, admite la ubicación como jus ad rem ... No hay desmembramiento del dominio, sino una suerte de tal que se manifiesta en las posibilidades registrales de actuar*”.

Adrogué lo ha considerado un derecho personal, indicando que se trata de un *ius ad rem*, un derecho personal con vocación a ser un derecho real: “*...tiene vocación real pues de no haber interrupción de la prescripción, lo conducirá a la propiedad de ese inmueble. Esta categoría de jus ad rem es una anomalía entre los derechos subjetivos patrimoniales*”. (ob. cit., pág. 964).

Esta posición es seguida por las reglamentaciones de la provincia de Buenos Aires (Decreto 3991/94) y nacional (Decreto 1885/94).

Entendemos que la excepcionalidad del régimen nos lleva a tener un derecho personal con efectos que se extienden a terceros (propio de los derechos reales), publicitando la expectativa jurídica del beneficiario a ser titular del derecho real de dominio pleno.-

DERECHO REAL

Existe otra postura que sostiene que nos encontramos frente a un DERECHO REAL nuevo. Se razona en el sentido de que la ley 24374 presenta una figura que no sería un derecho personal, pues no hay un sujeto pasivo ni la deuda que caracteriza el ámbito obligacional. Dicha normativa crearía un derecho real fuera del Código Civil, en concordancia con lo normado por el artículo 2502. Según esta posición, defendida por Leopoldo L. Peralta Mariscal, “el derecho que otorga la ley tiene carácter absoluto, ya que no puede restarse la jerarquía real a un derecho por la mera circunstancia de que haya un solo miembro de la sociedad a quien no le resulte oponible. El derecho recae sobre una cosa que tiene un valor apreciable en dinero (artículo 2311 del Código Civil), poseyendo contenido patrimonial. Las normas son de orden público, según el artículo décimo. Se establece un vínculo directo inmediato con la cosa . La ley establecería la extensión de un título en favor del beneficiario que debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. La publicidad está dada por la referida inscripción registral (sin perjuicio de la que emana de la posesión) y tiene por finalidad la oponibilidad a los miembros de la sociedad, que deberán abstenerse de cualquier acto contrario al derecho inscripto. Entiende que las acciones para tutelar la violación de este derecho son la reivindicatoria y la negatoria, según la naturaleza del acto lesivo.- Se trataría de un pseudo derecho real de dominio, con la característica particular de que no le sería oponible al titular del derecho de propiedad. Se debería ubicar en un punto intermedio entre el hecho de la posesión y el derecho de dominio. La Ley 23.734 “*creó en uno de los escalones intermedios un derecho real de inferior grado que el dominio y de mayor jerarquía que el hecho de la*

posesión ... se trataría de un cuasi- dominio, es dominio frente a toda la sociedad con excepción de su verdadero titular “ (Perlada, Mariscal, LL 1995, II, ob. cit., pág. 783).

Sostienen que se trata de un dominio imperfecto o revocable José Nicolás Tarraborelli (“Cierre registral y medidas cautelares”, LL 2001) y Rubén Lamber (“Regularización dominial ¿Cuál es el derecho del que tiene escritura por regularización dominial conforme a la ley 24374?”, Cuadernos de Apuntes Notariales, año II, N° 10, pág. 3), afirmando que la escritura pública suscripta por la autoridad de aplicación y el beneficiario constituye el título que transmite el dominio revocable o imperfecto . El Estado estaría transmitiendo el dominio sin ser propietario, pero generando en mérito a la ley un verdadero derecho de propiedad a favor del adquirente, que es de buena fe porque así resulta de la naturaleza de su posesión, acreditada en el procedimiento (conf. Rubén Lamber, ob. cit.). El dominio queda, según el prestigioso notario, sometido a una condición resolutoria.. De producirse, las cautelares trabadas contra el titular anterior tendrán plena eficacia, y en caso contrario carecerán de efecto contra el beneficiario de la regularización. De tal manera, el beneficiario podría afectar la vivienda al régimen de bien de familia y constituir derechos reales de garantía antes de la consolidación del dominio, estando legitimado para el ejercicio de acciones policiales posesorias y reivindicatoria contra cualquier tercero, salvo el titular anterior. Surge claro, entonces, de la nueva redacción del art. 8, que no se perfecciona lo que no existe jurídicamente, sino aquello que está incompleto o sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos, como en el caso, el transcurso de los diez años.

INMUEBLES URBANOS

El ámbito de aplicación de la ley comprende exclusivamente a los inmuebles urbanos cuyo destino principal sea el de casa habitación única y permanente, reuniendo las características que indica la reglamentación, aun en

cuanto a su valor, incluyendo los inmuebles con destino accesorio, industrial o comercial.

El inmueble debe reunir simultáneamente las siguientes características:

- a) Inmueble urbano – esta expresión para Aída Kemelmajer de Carlucci no es unívoca, pues en el art. 2748 del Código Civil, predio urbano significa inmueble edificado y no predio ubicado en la égida de la ciudad.
- b) Destino principal: casa habitación única y permanente. No protege la denominada vivienda secundaria, ocasional, temporaria o “segunda vivienda”.
- c) El inmueble deberá reunir las características fijadas por la reglamentación (art. 4, inc. b).

Desde otro punto de vista, se señala que el artículo 5 indica que las provincias “dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano ...”; ante lo cual quita toda duda a la correcta interpretación, en el sentido de que los únicos inmuebles involucrados son los situados en las ciudades.

Sin embargo, una postura ha sostenido que no tiene razón desproteger al individuo que vive en el campo, pues se contraría el derecho constitucional de igualdad ante la ley

Las viviendas comprendidas en el régimen deben cumplir las características que se contemplan en los planes del Fondo Nacional de la Vivienda, atendiendo a la composición del grupo familiar conviviente.

BENEFICIARIOS

“Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 2009, respecto de los inmuebles edificados que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación”. De la lectura de la

ley se podría concluir que permite ser propietario de un inmueble comercial o industrial o ser propietario de una vivienda que no satisface la necesidad antes dicha.

El artículo 1 de la ley sufrió modificaciones: con el texto actual, las familias que, con estos requisitos, estén habitando su vivienda desde antes del 31 de diciembre de 2005, podrán iniciar el trámite de regularización dominial, lo que se presume ha de beneficiar a aproximadamente 400.000 familias de la provincia de Buenos Aires.

Los usurpadores y despojantes se encuentran excluidos del ámbito de la ley, pues es necesario que la adquisición responda a una causa lícita. Néstor Lamber expresa: *“La ley denomina beneficiario ocupante, con la intención de ser lo suficientemente amplia para no excluir casos en que se tenga dificultad de probar su carácter. Evita así entrar en la discusión jurídica de quién es poseedor para la terminología del Código Civil, y considera beneficiario a todo el que esté en el inmueble, siempre que su ingreso se funde en causa lícita. ...”*

El artículo 1 no requiere que la posesión sea ininterrumpida, por lo cual podría suceder que el propietario hubiera interpuesto una demanda judicial, invoque y pruebe que el ocupante reconoció su carácter de tenedor, por ejemplo, pues el artículo sólo establece que la posesión sea continua, pública y pacífica (conf. Kemelmajer de Carlucci). , para Adrogué, por su parte, el requisito estaría eliminado, y Fazio de Bello al respecto resalta que *“cabe la duda de lo que pasaría en el caso de existir un juicio pendiente, por ejemplo, de reivindicación, resolución, nulidad u otro”*.

Si el juicio fuera por saldo de precio, el inciso g) del art. 6 de la ley despeja la incógnita, estableciendo que *“cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por el saldo de precio o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite ... sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieren ejercer”*. El decreto 1885/94, al reglamentar el art. 6, indica

que las oposiciones a que hace referencia el inciso f) sólo podrán fundarse en la licitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario .

El artículo primero de la ley establece que para poder acogerse a sus beneficios se debe acreditar una CAUSA LÍCITA EN LA POSESIÓN. Esta causa lícita no se refiere a la legitimidad de la posesión, ya que se daría sólo en los casos del artículo 2355 del Código Civil .

No es la que se configura con la tradición concomitante con la adquisición del derecho real de dominio mediante título suficiente para ello, pues la ley entonces carecería de sentido. Se refiere por causa lícita, a la posesión que debió ser adquirida a través de un medio jurídicamente relevante, tradición efectuada por el solvens propietario, avalada por un contrato de compraventa, permutación o cualquier otro acto a título oneroso, cuya finalidad consista en la transmisión del dominio al accipiens.

La causa lícita de la posesión en la ley en cuestión no se debe confundir con la legitimidad, que sólo surge del derecho real. Marta E. Fazzio de Bello en “Comentario a la ley 24734”, JA 1995, III, pág. 853, al respecto sostiene que *“el origen de la posesión del beneficiario de la ley, debe ser lícito, aunque no legítimo. Para que haya causa lícita, lo que debemos descartar ... es la mala fe viciosa, en los casos violentos y clandestinos, y las ocupaciones unilaterales, es decir: se requiere que el titular dominial haya entregado voluntariamente la posesión del inmueble al poseedor originario”*. En concordancia opinan Manuel Adrogué, “La atribución de la propiedad de la vivienda económica en la ley 24374”, LL 1995, T° B, pág. 941; Leopoldo Peralta Mariscal, “Algunas consideraciones en torno a la llamada Ley de Regularización Dominial”, JA 1995, II, pág.783, y Franco Carballo, Mariana, “La figura del acta de constatación de los requisitos formales de la ley 24374”, en Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Venezuela, 1999.

Se ha remarcado que la ley 24374 debiera de referir a los boletos de compraventa u otros instrumentos privados cuyo objeto sea transmitir el derecho real de dominio sobre inmuebles y resulte de aplicación al caso lo dispuesto por el art. 1185 del Cód. Civil. .

Debe tratarse de un acto a título oneroso, no gratuito, pues el instrumento privado que pretenda servir de base a la tradición con la finalidad de transmitir el dominio por donación, sería nulo en virtud de lo dispuesto en el art. 1810 del Código Civil, y no existiría así la causa lícita del art. 1 de la ley 24374.

El supuesto de la adquisición de la posesión de buena fe mediando boleto de compraventa ha generado en doctrina diferentes interpretaciones: así para Marina Mariani de Vidal y Fazzio de Bello se trataría de posesión legítima; en cambio para Jorge Alterini y Gatti ("Prehorizontalidad y Boleto de Compraventa"), sería un caso de adquisición legítima pero la posesión sería ilegítima, aunque de buena fe.-

La buena fe requerida para la prescripción breve es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa (art. 4003 del Código Civil).

La duda en materia de posesión equivale a mala fe, según el principio general que sienta el art. 2362 del Código Civil: la buena fe siempre se presume, hasta que se pruebe lo contrario, y es necesario que haya existido al momento de la adquisición.

Cuando el causante poseyó con justo título hace presumir la buena fe del poseedor y su sucesor universal, aunque de mala fe, puede prescribir por diez años (art. 4004 C.C.), pues su posesión se juzgará unida a la del autor (art. 2475 C.C.). Lo mismo acontece con el sucesor particular cuando tiene justo título: es de buena fe y puede prescribir por diez años, aunque la posesión de su autor hubiese sido de mala fe (art. 4005 C.C.).

Conceptualmente, posesión ilegítima es la que se obtuvo sin título, título nulo, modo insuficiente o de quien no tenía la posesión o no tenía derecho a transmitirla. La posesión ilegítima puede ser de buena fe cuando por un error de hecho excusable, el accipiens se persuade de la legitimidad de su adquisición, o de mala fe por culpa, en el caso de omisión de las diligencias necesarias y viciosa cuando existe dolo en la adquisición, violencia, clandestinidad o abuso de confianza.

El origen de la posesión del beneficiario de la ley 24374 debe ser lícito, no necesariamente legítimo; se debe descartar la mala fe viciosa en los casos violentos y clandestinos y las ocupaciones unilaterales; es decir que se requiere que el titular dominial haya entregado voluntariamente la posesión del inmueble.-

Gaston Di Castelnuovo ha expuesto :“Teniendo siempre presente que la circulación de los valores es todo un postulado de la Ley y que debemos evitar en lo posible cualquier restricción que la dificulte o impida que no esté debidamente fundada en derecho, dos son las situaciones que se pueden dar: la de aquellos que tienen algún instrumento que legitima sus derechos, y la de quienes sólo han detentado la posesión por el término legal necesario para usucapir. Ambas fueron mencionadas en el debate parlamentario.- La primera, habitual, ... está constituida ... por aquellos ocupantes que de algún modo ‘adquirieron ‘ el inmueble, pero no observaron la forma impuesta por la ley, esto es que ‘tienen’ por ejemplo un boleto, pero no la escritura, y que por lo tanto carecen de la titularidad registral que ansían.- Sin embargo, existe otra situación –la segunda-, que entiendo está también comprendida en la norma, aún con la redacción actual de su art. 1º, con respecto al requisito de ‘causa lícita’, y es la de aquellos poseedores de más de veinte años, quienes para nuestro Código son ya dueños, tengan o hayan tenido o no buena fe, pues téngase en cuenta que la usurpación es un instituto muy especial que purga todo vicio, inclusive la violencia inicial, la que una vez cesada, permite el inicio del cómputo del plazo legal. Ellos son propietarios y -como bien señaló el Dr. López de Zavallía en la discusión parlamentaria– no les incide el artículo 2505 (inscripción registral), pero para poder disponer de su derecho o constituir gravámenes, necesitarán de una inscripción.” ...” el poseedor animus domini por más de veinte años, y que por lo tanto se trata del dueño del mismo para nuestro ordenamiento jurídico, independientemente de que haya obtenido o podido obtener la sentencia que así lo declare, ... o bien cuando su situación económica se lo permita, inicia el juicio de usucapición o espera que transcurra el tiempo dispuesto por la normativa de regularización dominial, concluye que estando

acreditado el cumplimiento de los demás requisitos necesarios para acogerse al régimen de regularización dominial, corresponde el otorgamiento del acta notarial prevista por los artículos 6, inciso e) de la ley 24374 y 16 del decreto provincial 2815/96". ...”el interesado tiene la posibilidad de oponer la excepción de prescripción larga en el caso de una acción reivindicatoria o de iniciar un juicio de prescripción adquisitiva o afectarse voluntariamente a un régimen de titulación especial de inmuebles urbanos”.- (Gaston Di Castelnuovo .“El poseedor por más de veinte años y la regularización dominial. Un supuesto de causa lícita”, Revista Notarial 930, pág. 465 y ss.).

Un sector importante de la doctrina entiende que la ley omitió adrede que la posesión sea ininterrumpida, permitiendo el acogimiento al beneficio, aun frente a una acción de titular registral previa, sosteniendo la postura contraria Aída Kemelmajer de Carlucci (Kelmermajer de Carlucci,Aida .“Protección jurídica de la vivienda“, Ed. Hamurabi).

En el art. 6, inc. g, se establece que no se puede fundar la oposición al beneficiario en la falta de pago del saldo de precio .Según Nestor Daniel Lamber :“La ley parte del presupuesto del titular registral que se ha desinteresado del inmueble y ha abandonado las acciones respectivas, por lo cual aunque haya una acción judicial iniciada que provocaría la interrupción de la posesión, no se detiene la regularización, en razón que el titular registral puede haber iniciado un proceso judicial y haberlo abandonado o dejado de impulsarlo. La ley continúa el proceso, y es el propietario anterior el que debe formular las oposiciones al ser citado previamente a otorgar la llamada “acta de regularización dominial“ o durante el plazo de 10 años desde la inscripción registral de ésta.”

OCUPANTES ORIGINARIOS

La posesión de un inmueble (conf. Marina Mariani De Vidal, “Curso de Derechos Reales“, tomo 1, pág. 121, 2da. Reimpresión, Ed. Zavalía, Buenos

Aires, 1986) se puede adquirir por ocupación o tradición, siendo la primera una forma originaria de adquisición, efectuada contra la voluntad del poseedor, cual es el caso del art. 2382 del Cód. Civil; se adquiere también la posesión en forma originaria de los inmuebles a través de la interversión unilateral del título (art. 2458 del Cód. Civil). En ambos supuestos la adquisición de la relación real con la cosa es originaria, pues no se deriva directamente de una posesión anterior, sino que nace en cabeza del nuevo titular del corpus directamente.

La posesión obtenida de esta forma no es a la que hace alusión la ley 24374, que sólo abarca el primer supuesto.

CONVIVIENTES

El beneficio incluye a los herederos universales del ocupante y a su cónyuge supérstite, en el caso de que haya continuado la ocupación, así como a los que hubieran convivido con el ocupante originario por un lapso no menor a dos años previos a la fecha antes indicada, y también a los continuadores en la posesión.-

Se ha propuesto que este punto sea analizado, pues en el ámbito familiar es frecuente que se tolere la ocupación tal vez por el más necesitado, y en el caso de la ley, se pondría en peligro el derecho de propiedad del pariente que ha consentido o soportado el uso y goce por el coheredero o la concubina

La ley se aplica a los titulares de un boleto de compraventa que tienen en el mismo base de su posesión, sus cesionarios y también quienes tienen una posesión cuyo origen sea lícito, y a quienes hayan convivido con el poseedor originario, recibiendo de este último un trato familiar.

En caso de concubinos y de parientes en grado no sucesible, personas que han entrado en calidad de acompañantes cuidadores, se habría producido la interversión del título, no habría buena fe, aunque la causa sería lícita. Los sucesores universales conservan sus acciones dentro de los plazos legales que les acuerda la ley de fondo.

La normativa en análisis refiere al instituto de la posesión, no de la mera tenencia, excluyendo así a los tenedores precarios y a los intrusos animus domini.

El inciso d) del art. 2 refiere al tipo de accesión de posesiones a título particular: para que sea lícita, tienen que proceder una de la otra con vínculo jurídico (cesión de acciones y derechos a título oneroso o gratuito), y no debe haber interrupción ni existir una posesión viciosa en la continuidad de la posesión -

No se ha reglamentado este punto y considero necesario así se proceda, pues pueden presentarse baches en la continuidad de las transmisiones, interrupciones y vicios en el encadenamiento legal de boletos y cesiones de acciones y derechos.

Son beneficiarios (art. 2): a) El ocupante originario del inmueble, que lo ha recibido del propietario. b) El cónyuge supérstite y los sucesores hereditarios del ocupante originario que continúen en la posesión. La reglamentación de la Provincia de Buenos Aires exime de la necesidad de declaración judicial de tal carácter, siendo suficiente dentro de este régimen la acreditación de dicho carácter mediante las respectivas partidas. .c) Las personas que sin ser sucesores hubieren convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar por un lapso de 2 años anteriores al 1-1-92 y hayan continuado la posesión .d) Los que mediante acto legítimo sean continuadores de la posesión.

Algunos autores han entendido que el orden de los incisos del artículo 2 implica la exclusión de los siguientes; opinión que Nestor Lamber no comparte, ya que violaría el criterio de equidad imperante en la ley el interpretar que el hijo del ocupante originario (inc. b) excluya a su madre, a su vez concubina del ocupante originario (inc. c), siendo que ambos son continuadores de la posesión.

EL DERECHO A LA VIVIENDA. CONCEPTO DE FAMILIA

El inciso c) del art. 2 de la ley 24374 establece que podrán acogerse al régimen, procedimiento y beneficios de esta ley en el orden siguiente ...c) las personas que sin ser sucesores hubiesen convivido con el ocupante originario recibiendo trato familiar.....

Nuestro ordenamiento jurídico, desde de la reforma de 1994, se estructura a partir de lo que se ha definido como "constitucionalismo", expresión que significa la supremacía e "irradiación" de la fuerza normativa de la Constitución en todos los ámbitos del derecho.

En un estado constitucional de derecho se encuentran incorporados al ordenamiento jurídico no sólo los contenidos contingentes del derecho positivo -es decir, su "ser" o existencia-, sino también los propios modelos axiológicos del derecho positivo -o sea, su "deber ser" o condiciones de validez-. ("La democracia constitucional", Ferrajoli Luigi, ob. cit., pág. 261).

La reforma constitucional de 1994 trajo como consecuencia la rematerialización de nuestra Carta Magna, que necesariamente desembocará en una resignificación de conceptos construidos a partir de viejos paradigmas y la configuración de un nuevo orden en torno de los derechos humanos.

El derecho a la vivienda es un derecho humano reconocido en la mayor parte de los ordenamientos constitucionales del mundo y nuestro país no resultó ajeno a esta tendencia: así, aparece reconocido en las constituciones de las provincias de San Juan, Santiago del Estero, Córdoba, La Rioja, Jujuy y la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que en su artículo 31 se ha visto remozada a partir de la reforma constitucional, y en la Declaración de los Derechos del Hombre (art. 25), con la consagración del modelo de estado social y democrático de derecho.

Éste es derecho fundamental, que se incluye entre los llamados derechos económicos, sociales y culturales. El Estado debe asegurar a toda persona la protección de la vivienda, que se materializa por un lado, en el acceso equitativo a una vivienda digna, es decir, a un hábitat adecuado para sí o su familia, de modo tal que satisfaga sus necesidades mínimas y las de su núcleo familiar.

Pese a esta consagración constitucional, en lo que se refiere a las convivencias de pareja, nuestra normativa civil carece de un sistema de amparo efectivo tendiente a la protección de la vivienda familiar. Sólo dos normas regulan esta problemática: el art. 9 de la ley 23091 sobre Locaciones Urbanas, que admite la continuación de la locación hasta el vencimiento contractual "por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo [el locatario] ostensible trato familiar".

La ley 24374, de regularización dominial, permitió a aquellas personas propietarias u ocupantes de inmuebles destinados a vivienda única y permanente que no tuvieran título, sanearlo con el fin de regularizar su situación dominial. Su art. 2 dispone: "Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, (...) c) Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar,...".

Muchas normas quedan fuera del marco protectorio que a la vivienda familiar reconoce el orden constitucional. (vgr. la defensa del bien de familia, la atribución de la vivienda tras la ruptura de la convivencia y el derecho real de habitación).

El art. 14 bis determina "la protección integral de la familia" y los instrumentos internacionales realzan el papel fundamental de la familia en la sociedad y en la formación de los hijos, reconociéndole y garantizándole una adecuada protección en sus más diversos aspectos y manifestaciones.

Tratados y convenciones de derechos humanos como la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 16), la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (art. 6), la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 17), reconocen expresamente al matrimonio como una de las formas de manifestación de la familia, pero no la única; por el contrario, una interpretación armónica e integral de los derechos reconocidos en dichos instrumentos permite vislumbrar el reconocimiento implícito de diversas formas de vivir en familia.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, desde el caso "Marckx c. Bélgica" (13/07/1979), estableció que la expresión "vida familiar" contenida en

el art. 8 del Convenio de Roma, que refiere a que toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia, *"no se limita a las relaciones fundadas en el matrimonio, sino que puede englobar otros lazos familiares de facto respecto de personas que cohabitan fuera del matrimonio"*, y que la noción de familia debe ser interpretada *"conforme las concepciones prevalecientes en las sociedades democráticas, caracterizadas por el pluralismo, la tolerancia y el espíritu de apertura"*. Conforme la jurisprudencia indicada, se ha sostenido que *"cualquier forma de convivencia en la que se creen vínculos afectivos y materiales de dependencia mutua, sea cual sea su grado de formalización o incluso el sexo de sus componentes, puede ser considerada una 'vida familiar' protegida por el Convenio, por alejada que resulte de los parámetros de la familia tradicional basada en el matrimonio"* (Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Alberdi , precursor de la constitucionalización del Derecho de Familia", ob. cit., pág. 233).

En base a los derechos humanos reconocidos en el ámbito interno y en el contexto internacional, las convivencias de pareja constituyen una forma más de vivir en familia, que reclama del derecho civil el reconocimiento que le confiere el sistema constitucional.-

PROCEDIMIENTO

Quienes se consideren con derecho deberán presentar una solicitud con los datos personales y del inmueble ante la autoridad de aplicación, y toda documentación y/o título obrante en su poder.-

El artículo 5º expresa que la autoridad de aplicación será determinada por cada provincia. En el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires le corresponde al gobierno respectivo, quien aún no ha procedido a organizar el sistema de la ley.

La autoridad debe verificar los datos y relevar socialmente al peticionante del beneficio, teniendo la facultad de proceder al rechazo de la misma.

Al notario se le presenta la documentación original con la que el solicitante procura acreditar el cumplimiento de los requisitos, al expediente se agregan fotocopias certificadas.

El escribano aprecia la prueba bajo el régimen de libre convicción., en este punto debemos resaltar que se ha sostenido que la suma de indicios ciertos y concordantes pueden resultar suficientes para otorgar el beneficio, no siendo imprescindible dentro de este régimen una prueba escrita y directa, sino que puede darse por válidas otras pruebas de la que puedan emanar datos concordantes, que permitan arribar a dicho convencimiento.

No es admisible la prueba testimonial como única prueba, sino sólo como complementaria de la documental. Sólo como excepción se admitirá como principal, para el supuesto de que se probare la imposibilidad de obtener documentación, como sería el caso de pérdida por siniestros (inundación, incendio, etc.). En estos supuestos la apreciación se efectuará con una rigurosidad mayor.

La prueba testimonial, conforme la reglamentación, puede rendirse ante el mismo escribano, y a los testigos les corresponden las habituales responsabilidades por la verdad de sus declaraciones.

CITACIÓN AL TITULAR DEL DOMINIO.

La notificación se realizará al domicilio indicado en el boleto de compra-venta, título de propiedad o los asientos registrales o fiscales.

La escribanía cita y emplaza al titular de dominio y a toda persona que se considere con derechos sobre el inmueble, por medio fehaciente, notificando al último domicilio conocido , por ejemplo el que emerge de los padrones electorales , y asimismo publica edictos por el término de 3 días en el diario local y en el Boletín Oficial

El notario por medio fehaciente lo notificará del procedimiento iniciado y datos necesarios para que pueda ejercer el derecho de oposición.- La reglamentación admite la notificación por cédula diligenciada por el notario.

La normativa establece asimismo que si no se logra obtener un domicilio, el escribano bajo su responsabilidad deberá dejar constancia expresa de haber agotado la búsqueda. En este supuesto basta la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un diario u otro medio local de difusión, como por ejemplo el radial.

De existir, pues en la práctica en la provincia de Buenos Aires son prácticamente inexistentes, la oposición se realiza ante el escribano por el mismo titular registral o por un tercero con interés legítimo. Se debe efectuar por escrito, con prueba instrumental, mencionando la prueba restante.

Se recomienda, pese a no estar en la norma establecido, que se corra traslado al solicitante por un plazo prudencial, para que formule su defensa, luego de lo cual el escribano debe pasar el expediente a la autoridad de aplicación, quien resolverá sobre el particular.

La normativa establece que no se interrumpirá el procedimiento si las oposiciones se fundan en falta de pago del precio o impugnaciones a la ley, al procedimiento o a las autoridades, pues en estos supuestos la ley indica que se deberá acudir a la vía judicial. Por el contrario, sí se interrumpe el trámite si la causa de oposición se funda en la ilicitud de la causa de posesión u ocupación, y en tal caso, la autoridad de aplicación, si admite la oposición, ordenará el archivo del expediente.

Es importante poner de resalto que la autoridad de aplicación en la provincia de Buenos Aires y disposiciones técnico registrales contemplan la posibilidad de poseer varios ocupantes en partes de hecho divisibles de un inmueble .-

En el caso de ocupación parcial de una superficie mayor , se deberá confeccionar un plano especial de determinación de la parcela a regularizar. .

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

Si no surge oposición , la escribanía labrará una escritura relacionando lo actuado, la misma será firmada por la autoridad de aplicación por medio de su representante y el beneficiario.

Esta escritura contiene una parte inicial, con el requerimiento, y las manifestaciones del solicitante, y otra parte, que efectúa la relación de lo actuado por el notario regularizador en el expediente administrativo, con la comparecencia del funcionario titular de la autoridad de aplicación otorgante del beneficio.

El asiento registral hará mención del régimen de la ley 24.374 , indicará el nombre del beneficiario además de otros datos habituales, y se mantendrá hasta que se proceda la inscripción de la consolidación .

Se remarca que la fecha de inscripción en este sistema resulta muy importante , pues a partir de la misma comienza a contar el plazo decenal para consolidar el dominio.

Las deudas por impuestos o tasas no impiden la obtención del beneficio. En la provincia de Buenos Aires rige la condonación de las deudas por impuesto inmobiliario hasta la registración de la escritura. Por su parte, algunos municipios asumen igual proceder.

CONSENTIMIENTO DEL TITULAR DEL DOMINIO

El artículo 6, inc. h), contempla la posibilidad de que el titular de dominio consienta en la transmisión del dominio a favor del solicitante beneficiario, en cuyo caso deberá otorgarse escritura traslativa conforme las normas del Código Civil .

En este caso, el beneficiario adquiere el derecho real de dominio transmitido por su titular; se produce la titulación definitiva, ya que se efectuaría una

escritura de compraventa (título suficiente) con el modo (posesión adquirida ya con anterioridad) y la inscripción registral.

Se constituirá un supuesto de transmisión de dominio directa, conforme las normas comunes. “*Se trata de un procedimiento extrajudicial útil para culminar en una escrituración* “ conforme las normas comunes (López de Zavalía, ob. cit., pág. 739).

SILENCIO DEL TITULAR DE DOMINIO

En los casos de silencio del titular, los beneficiarios sólo adquieren derechos personales por imperio de una ley de orden público (art. 10), a través de un instrumento suscrito con el órgano de aplicación, escritura acta, que deviene, según la ley en análisis, en título necesario para que a partir de su inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, comience a correr el plazo de diez años .

Aquí observamos que existe una titulación auténtica, con inscripción registral, a la que se le atribuyen efectos constitutivos, siendo esto último criticable.

La escritura relacionará las actuaciones..-

MUTACIÓN REGISTRAL.

Cuando surgió la ley, al no establecer el mecanismo para convertir al beneficiario en titular de dominio (pleno), se plantearon doctrinariamente tres vías:

- a) Rogar por acto público la transformación de la inscripción del dominio:
- b) Peticionar judicialmente la transformación del asiento: esta solución va contra el fin de la ley, pero parecería derivar del art. 8, al disponer que la inscripción es a los efectos del cómputo del plazo de prescripción del art. 3999, sien-

do que en derecho común al título supletorio se arriba por la vía judicial (Kermelmajer de Carlucci). Al igual que la prescripción breve, esta prescripción constituye un modo de adquirir el dominio, pero como el poseedor no posee título, debe recurrir a la justicia para obtenerlo. Se adquiere por usucapión, pero es indispensable promover la actuación de un órgano jurisdiccional para que al cabo de un proceso, se dicte una sentencia que declare la adquisición (Areán Díaz de Vivar, B., "Curso de Derechos reales", pág. 311/12, edit. Abeledo Perrot). En tal postura, para López de Zavalía la usucapión de la ley es *secundum tabulas*, pero se cumple fuera del Registro. Mientras esa adquisición no llegue al registro, el beneficiario podrá ceder su posición jurídica, pero no podrá dotar al adquirente de una escritura del derecho común. Para llegar a ese efecto tendrá que desplazar del folio real al anterior titular registral, lo que requerirá la intervención de los jueces. Sostiene que la ley no quiso evitar cualquier proceso. Dejó expresamente a salvo las acciones del art. 6, inc. g) y las del segundo precepto del art. 8°. La razón de la ley fue evitar el calvario de las engorrosas demandas comunes. Comprende que mientras el beneficiario no obtenga con la actuación del poder Judicial un título, instrumento del que resulte la usucapión operada, sus facultades de disposición se verán disminuidas.

c) Una tercera posición se inclinaba por la solución de convertir automáticamente a dominio la anotación registral de la ley 24734. No lo dispone ninguna norma, pero sin embargo podría concluirse que ésta es la intención del legislador.

El decreto 2815/96, reglamentario de la ley en la provincia de Buenos Aires, en el art. 21 decía: *"Transcurrido el plazo que determina el artículo 3999 del Código Civil a contar de la fecha de inscripción de la escritura el titular del derecho acordado podrá solicitar al Registro de la Propiedad, la consolidación definitiva en la inscripción dominial con arreglo a las normas técnico registrales que el citado organismo determine a tal fin "...-*

La Sala 1 de la Cámara Civil y Comercial de La Matanza ha considerado que la ley 24734 puede conceptuarse como un supuesto de dominio imperfecto

to. El Dr. Taraborelli expresó: *“Los Titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre inmuebles que resulten objeto de la inscripción en los términos de la ley 24.374, podrán ejercer las acciones que correspondan. Quien haya efectuado la inscripción registral es titular de un dominio imperfecto durante el transcurso de los diez años para convertirse en dominio perfecto ... El régimen de regularización dominial establece que las inscripciones registrales realizadas en dicho marco legal se convertirán de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de 10 años contados a partir de su registración”* (C. Civ. y Com. La Matanza, Sala 1, 10-5-2005, “Sánchez Mirta S. v. Fernández Gustavo y otros”).- Otro fallo ha sostenido que *“Cabe ponderar también que no ha transcurrido el plazo establecido por el art. 8 para que los accionados conviertan la inscripción registral del instrumento público en dominio perfecto, ... bajo el régimen legal los demandados han acreditado la posesión pública, pacífica y continua del inmueble ... posesión que podrán convertir de pleno derecho en dominio perfecto una vez transcurrido el plazo legal, siempre que con anterioridad no fueren vencidos en eventuales acciones promovidas por quienes se consideren con derecho a ello”. . Autos: “Trigo ,José. c. Nieto, Nicolás O. y otros”, C. N. Civil, Sala G, 16-5-2005.-*

La nueva redacción dada por la ley 25797 al artículo 8, clarifica que no se requerirá ningún proceso nuevo judicial ni de otra índole.

La normativa, al eliminar toda referencia al art 3999 del Código Civil y posible alusión a la prescripción corta, ratificaría que se trata de un proceso ajeno al mismo, que no se puede equiparar al instituto de la usucapión y no requiere de pronunciamiento judicial para la cancelación del dominio anterior.

ESCRITURA DE CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO

Transcurridos diez años desde la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, el beneficiario de la ley 24374 o su cesionario deberán requerir a la autoridad de aplicación la consolidación del dominio.

Acreditada la falta de oposición por el propietario anterior o de quien tuviere legítimo derecho para ello, se labrará la escritura o acta de consolidación de dominio, constatando tales extremos, la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, cancelando el dominio del anterior propietario.

Esta escritura implicará, para una postura doctrinaria, el nacimiento del derecho real de dominio (condición suspensiva), y para otros, la perfección del dominio imperfecto que ya se tenía desde la primera escritura de regularización dominial (condición resolutoria).

El beneficiario debe solicitar la consolidación presentando la documentación a la autoridad de aplicación, Subsecretaría Social de Tierras, quien calificará y examinará los datos aportados (arts 3 y 5, decreto 181 /2006), labor que delega por convenio aprobado por decreto 2449/2006, a los notarios encargados de los Registros de Regularización Dominial.

El procedimiento se inicia con la declaración jurada de la persona que solicita la consolidación del dominio, pudiendo hacerlo los beneficiarios de las actas ley 24374, sus cesionarios, herederos declarados en trámite sucesorio, y los terceros involucrados que reúnan los requisitos que determine la autoridad de aplicación por vía reglamentaria. Se autoriza a los herederos forzosos de los beneficiarios del régimen a solicitar la consolidación del dominio en cabeza del titular del mismo, sin necesidad de exhibir la declaratoria de herederos. A diferencia del supuesto anterior, en que ya han tramitado el expediente sucesorio y obtenido la declaratoria de herederos, en este caso el dominio se inscribirá a nombre del causante, debiendo luego los herederos iniciar el juicio sucesorio.-

El notario solicitará un informe registral sobre la vigencia del derecho del beneficiario, la situación jurídica del inmueble y el informe catastral. Este informe es esencial en los casos en que las actas de regularización se hicieron por partes separadas de diversos inmuebles, eximiéndose la confección de la cedula parcelaria. Si no hay anotadas medidas cautelares, y si coincide el estado parcelario con la realidad física del bien, o cumplidos los planos de mensura o modificación parcelaria correspondientes, se procederá a otorgar la es-

critura de consolidación como parte completaria de acta de regularización dominial (art. 4 y 6, decreto 181/2006). Se considera que sólo las medidas precautorias de prohibición de inscribir o la medida de no innovar podrían impedir la consolidación

Se reitera que la ley 25797 ha modificado el art. 8, estableciendo: *"La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del art. 6 se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración ...Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título"*. En la provincia de Buenos Aires, a partir del decreto 181/2006, la consolidación de las actas ley 24374 se realizará por medio de los registros notariales de regularización.

La normativa registral establece que la rogación del notario genera la apertura de un folio real nuevo, donde se vuelca el derecho de dominio como una inscripción originaria, considerando en consecuencia este derecho similar al obtenido a través de un proceso de usucapión.

Simultáneamente, todo derecho real accesorio, gravamen o cautelar trabada respecto del titular originario, se desplaza, y perduran sólo las cautelares contra el beneficiario que no impidieron la consolidación, como por ejemplo, embargos.

La Disposición Técnico Registral 5/2009 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, que regula el tema en análisis, dispone textualmente: *"Artículo 1º — Los documentos que se presenten para su registración con motivo de la conversión en dominio pleno operada en las situaciones reguladas por el artículo 8º de la ley 24.374 (y su modif. 25.797), serán calificados conforme a las siguientes pautas:*

- a) Del documento deberá resultar la identificación del inmueble mediante sus medidas, linderos y superficies, así como su identificación catastral mediante la nomenclatura catastral correspondiente.*
- b) Deberá resultar también la identificación registral, (matrícula o Tomo y Folio si aún no se hubiera matriculado).*

c) Si el inmueble respecto del cual se operó la consolidación del dominio no coincide en sus elementos parcelarios, con los que consigna el informe parcelario; o implica un desmembramiento del inmueble de mayor superficie, deberá surgir del documento el acto de mensura (plano) correspondiente según la legislación respectiva.

d) Quienes resulten titulares del dominio o condominio consolidado, deberán ser las mismas personas que figuran como titulares de la afectación (art. 6° inc.

e) ley 24.374) o las indicadas en el artículo 2° de la ley 24.374, autorizadas por la autoridad de aplicación.

e) Del documento presentado deberán resultar también los datos filiatorios del o los titulares consolidantes a saber: apellido y nombre, domicilio, estado civil y Documento Nacional de Identidad; CUIT/CUIL; f) La solicitud de inscripción, en cuanto fuere compatible, deberá contener los datos indicados en el art. 8° del Decreto 2080/80 (t.o.1999).

Art. 2° — La inscripción del documento por el que se declara la consolidación del dominio, implicará la extinción registral del dominio anterior, en la medida de la consolidación, en los términos del art. 36 de la Ley 17.801.

Art. 3° — Las medidas cautelares y derechos reales desmembrados, registrados con relación al dominio extinguido serán cancelados, con mención del art. 8° de la Ley 24.374. No obstante, si del asiento resultaren medidas cautelares contradictorias del derecho del beneficiario, el documento será observado (art. 9, inc. b) Ley 17.801).

Art. 4° — Las situaciones no previstas serán consultadas por los Sres. Jefes de Departamento a la Dirección General para su resolución”.

SITUACIÓN DE LOS ACREEDORES

Frente al título y posesión de la ley, los acreedores del titular dominial no pueden prevalecer contra el beneficiario.

La Sala 1 de la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes en un pronunciamiento recaído el 28 de noviembre de año 2001 (4952 RSI 208, 1) ha señalado que *“es procedente el embargo solicitado respecto del inmueble cuya inscripción registral fue otorgada a favor de los ejecutados de acuerdo al Régimen de Regularización Dominial de la Ley 24374, puesto que el derecho posesorio que la ley citada les confiere forma parte de su patrimonio y conforme a la regla que emana de las disposiciones del Código Civil, todo el patrimonio del deudor es la garantía común de los acreedores...”* Ante un embargo o inhibición de acreedor del titular originario, la medida cautelar se traba, pero estará condicionada a que el titular registral o el acreedor por acción subrogatoria, tengan éxito en la oposición al derecho del ocupante beneficiario de la ley 24374.

Denegada o no intentada la oposición, el beneficiario consolidará su dominio pleno, y caducará la cautelar anotada a condición del resultado del proceso de regularización. Si la medida se traba contra el beneficiario, la situación es inversa (conf. Marta E. Fazzio de Bello, ob. cit., pág. 857).

BIBLIOGRAFÍA

- Sánchez Arjona Bonilla , Fernando y Lora Tamayo Villacieros, Manuel “Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la titulación masiva”, Ponencias presentada por el notariado español a la XIII Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada los días 26 al 28 de junio de 2008 en Paraguay.
- Gimeno, Rosana Fabiana “El notariado latino : análisis comparativo entre el sistema jurídico documental latino y el anglosajón : costo del contencioso y de las indemnizaciones - Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; año 112 nro. 896, abril-junio 2009 pg. 207-232-

- Dictamen elaborado por la notaria Adela Carrenca de Cardo, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de Capital Federal el 7-9-2000, Revista del Notariado 878, pág. 189.-
- Pastor Prieto ,Santos , “Intervención notarial y Alitigiosidad Civil“, Consejo General del Notariado, 2da edición, 2000, pág. 75.
- Díez Picazo y Guillón A., “Sistema de Derecho Civil“, Vol. 1, , pág. 152, Ed. Tecnos, 1990.
- Caló, Emanuele, “Entre realidad y utopía: el papel del notariado en la difusión de la propiedad“, Revista Notarial 956, pág. 452.
- Autos: “Crédito Edificador y Pavimentador SA c/ Arguello, Roberto y otros sobre reivindicación de inmueble“, Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, provincia de Buenos Aires, 14-5-2009.
- Mariani de Vidal, Marina, “Curso de Derechos Reales“, Tomo 1, pág. 22.
- Iturbide de Brusco, Gabriela, “La ley 24374 sobre la regularización del dominio“, LL 1985-A, pág. 1082.
- Castro Hernández, Manuel H. y Clerici, Luis S., “Evolución de los modos de adquisición del dominio con especial referencia a la usucapión, y consideraciones acerca de la ley de regularización dominial 24374“, ED, T 180, pág. 1461 a 1493.
- López de Zavalía, Fernando, “La usucapión de la Ley 24374“, Revista Notarial 940, pág. 728 a 759.
- Lamber, Néstor Daniel . “Titulación inmobiliaria y la lucha contra la pobreza” trabajo presentado a la XIII Jornada Notarial Iberoamericana.
- Di Castelnuovo, Gastón, “El poseedor por más de veinte años y la regularización dominial. Un supuesto de causa lícita“, Revista Notarial 930, pág. 465 y ss.
- Mariani De Vidal, Marina, “Curso de Derechos Reales“, tomo 1, 2da reimpre-
sión, pág. 121, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1986.
- Peralta Mariscal, Leopoldo L., “Algunas consideraciones en torno a la llama-
da ‘ley de regularización dominial’“, LL 1995 tomo II, pág. 782 y ss.

- Lamber ,Ruben Augusto “Regularizacion dominial ¿Cuál es el derecho del que tiene escritura por regularizacion dominial conforme a la ley 24374” Cuaderno de Apuntes Notariales Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Nro. 10 pag. 2 .

Ferrajoli, Luigi, "La democracia constitucional", en “Desde otra mirada. Textos de Teoría Crítica del Derecho”, Christian Courtis (compilador), p. 261, Eudeba, Buenos Aires, 2001.

- Famá, María Victoria “Convivencias de pareja y protección de la vivienda familiar: la aplicación analógica del artículo 1277 del Código Civil” comentario al fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala K 31-5-2006 - Causse, Federico Javier Títulos de propiedad“, LL, T 1996 A, Sección Doctrina, pág. 1354 y ss.

- Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Alberdi, precursor de la constitucionalización del Derecho de Familia”, en “Homenaje a Juan Bautista Alberdi”, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, 2002, t. II, pág. 233

- Kemelmajer de Carlucci, Aida, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, Editorial Hammurabi, pág. 451 a 469.

- Adrogué, “La atribución de la propiedad de la vivienda económica en la Ley 24374”, LL 1995- B, Secc. Doctrina. ,ps. 78.

- Fazio de Bello, Marta E.. “Comentario a la ley 24374“, LL, Doctrina 1995 III pág. 850 y ss

- López de Zavalía, Fernando, “La Función Notarial el registro el justo título y el justo modo “ . publicado en Revista Notarial N° 902, pág. 228.

- López de Zavalía, Fernando , ”La usucapión de la ley 24734“, Rev. Not. 940, Sección Doctrina, pág. 729 a 759.

- Areán Díaz de Vivar, B “Curso de Derechos reales“, . Abeledo Perrot, pág. 311/12.

- Autos:“Sánchez ,Mirta S. v. Fernández, Gustavo y otros” Cámara Civ. y Com. La Matanza, Sala 1, 10-5-2005.

- Autos: “Trigo José. c Nieto, Nicolás O y otros”, : Cámara Nacional Civil, Sala G, 16-5-2005 .
- Fallo de la Sala 1 de la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes (4952 RSI 208, 1, 28-11-2001).
- García Coni, Rodolfo “Afincamiento poblacional”, Osvaldo Héctor Revista del Notariado 838, pág. 473 y ss.
- Abatti, Enrique Luis y Allende, Osvaldo Héctor “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título. Régimen de excepción implementado por la ley 24.374”, nota a la ley 24373, ADLA LIV-D, pág. 4358 a 4362.
- Salvat –Argañarás, “Tratado de Derecho Civil Argentino Derechos reales“, T II, pág. 238, Ed. Tea 1962.
- Ferrari de Solari del Valle, Ema B.; Colinas, Claudina A.; Basanta, Luis Felipe; Gómez, Néstor Osvaldo, “Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina”,. Revista Notarial N° 959, pág. 114, mayo-go 2008, pág. 409- 444