

Fs.

Registro N° 58/2014

Fojas 339/343

En la ciudad de Pergamino, el 10 de julio de 2014, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° **2056-14** caratulados **"MUTUAL DE SOCIOS DEL CLUB SPORTIVO BARRACAS Y UNION FRANCESA C/ ESPINOSA, LORENA SILVINA Y OTRO/A S/ REIVINDICACION"**, Expte. N° 53105 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: **Graciela SCARAFFIA y Hugo Alberto LEVATO**, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la **PRIMERA CUESTION** la señora Jueza **Graciela SCARAFFIA**

dijo:

El magistrado de la anterior instancia, resolvió como de previo y especial pronunciamiento la excepción de prescripción opuesta por los demandados, y haciendo lugar a la misma, rechazó la demanda incoada. Aplicó las costas a la actora vencida, difiriendo la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta que obre base firme.

Lo decidido provocó el recurso de apelación de la accionante, concedido en relación (fs. 275/6), fundado a través de la pieza glosada a fs. 279/83, cuyo traslado fue respondido a fs. 285/91 vta.

En su queja, la apelante se duele del rechazo de su planteo relativo a la naturaleza del inmueble objeto de autos -cosa fuera de comercio, art. 4019 inc. 1º CC-, sin haberse brindado fundamentación alguna, señalando que se ha desconocido el derecho real de dominio en su cabeza por falta de título y modo, y por ende su legitimación para actuar. Critica que el juzgador haya considerado irrelevante la licitud o ilicitud del procedimiento de afectación del inmueble objeto de autos a la ley 24374, tomando sólo en cuenta que los Sres. Lidia Fuentes y Miguel Bovetti concretaron el mismo, mediante escritura pública debidamente registrada. Afirma que su mandante nunca resignó su derecho real sino únicamente permitió un comodato, que ello fue omitido por quienes iniciaron la afectación. Denuncia la pérdida del expediente administrativo que la generó, tildándolo de sospechosa. Sostiene que debe tenerse presente la realidad extra-registral, especialmente la carta documento remitida al tomar

conocimiento real de la maniobra en el año 2005, ocho años después de su inscripción.

Los demandados, al contestar el traslado conferido impetraron el rechazo del recurso deducido.

En estos autos la mutual inició acción de reivindicación indicando que lo hacía a fin de preservar su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de autos. Fundó la acción en dos ejes argumentales, invocando por un lado el carácter de cosa fuera del comercio de dicho bien, y por el otro la irregular afectación del mismo al régimen de regularización dominial por parte de los Sres. Lidia M. Fuentes y Miguel O. Bovetti, quienes posteriormente cedieran sus derechos y acciones a los codemandados Silvina L. Espinosa y Claudio Valdemoros. Alegó además haber requerido la desocupación y restitución del bien a los cedentes mediante el envío de una carta documento.

Los accionados, en su contestación rechazando los hechos invocados por la actora, opusieron excepciones de falta de legitimación y de prescripción, alegando que había transcurrido el plazo de caducidad previsto por el art. 8º de la ley 24374.

En el fallo impugnado el juzgador primero trató la excepción de prescripción como de previo y especial pronunciamiento e hizo lugar a la misma, fundando lo decidido en que por haber transcurrido más de diez años de la inscripción, se hallaba vencido el plazo de caducidad para ejercer las acciones judiciales previsto por el art. 8º de la ley 24374 modificado por

la ley la ley 25797, que no es susceptible de interrupción ni de suspensión. En los *Considerandos*, además se pronunció negando el derecho de dominio sobre el bien a la accionante, para lo cual fundamentalmente valoró la inscripción de la escritura de afectación del bien al régimen de regularización dominial por parte de los cedentes Fuentes- Bovetti -acto que la actora reivindicante ha cuestionado en estas actuaciones-. Y rechazó de plano la aplicación del art. 4019 inc. 1º impetrada por esta última negando la calidad de cosa fuera del comercio del inmueble de autos, que la misma alegara al demandar, en virtud de la posición por ella asumida en autos.

Puesta en tarea, primeramente creo oportuno destacar que la parte dispositiva de la sentencia se integra con sus fundamentos, vertidos en los considerandos, de modo que habiéndose establecido en ellos una calificación jurídica respecto del bien objeto de autos, negando su calidad de cosa fuera del comercio, y desconocida la legitimación del actor, negando que el mismo posea el derecho de dominio sobre el bien inmueble de autos que ha invocado, tales fundamentos producen agravio suficiente al afectado, y lo habilitan para recurrir esas partes del fallo que considera equivocadas (CC0203 LP, B 69039 RSD-273-89 S 19-12-1989, B350264).

Por otra parte, en virtud del principio *iura novit curia*, a fin de resolver la cuestión de autos no puede soslayarse la valoración del cambio normativo habido desde el momento en que se efectuó la inscripción registral de la escritura de afectación por parte de los Sres. Bovetti y Fuentes, y su incidencia en la situación jurídica que dio origen a estas

actuaciones.

Así, a las fechas de otorgamiento e inscripción de la escritura de afectación que ha sido impugnada por la accionante, se hallaba vigente el art. 8º la ley 24374 en su anterior redacción, que establecía: "*La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6º producirá los efectos de inscripción de título a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción del artículo 3999 del Código Civil. Quedan a salvo todas las acciones que correspondan a los actuales titulares de dominio, inclusive, en su caso, la de expropiación inversa*".

El citado artículo fue reformado por el art. 1º la ley 25797 - publicado en el Boletín Oficial del 18-nov-2003 Número: 30279-, que reemplazó el texto original de dicha norma por el que corresponde a su actual redacción: "*La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6º se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez 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 otra parte, del examen de las constancias de la causa, he constatado que la fecha del cargo puesto por la Receptoría General de Expedientes al pie del escrito de demanda que obra a fs. 135 de los presentes autos, es el 2 de agosto de 2013 (art. 124 , primer párrafo y ccs.

CPCC, art. 55 Acuerdo 3397 SCJBA).

Entonces, a simple vista emerge prístino, de la comparación de las fechas del cambio legislativo habido, y de la promoción de la presente acción, que al iniciarse la misma aún no habían transcurrido diez años de la promulgación de la ley 25797. Ello así, considerando que *"las leyes no son obligatorias sino después de su publicación y desde el día que determinen... Si no designan tiempo, serán obligatorias después de los ocho días siguientes al de su publicación oficial"* (art. 2º CC) y que *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales"* (art. 3º CC), no resulta necesario efectuar ningún análisis relativo a los supuestos de aplicación de la nueva normativa, pues es ostensible que en el caso de autos es improcedente la aplicación del plazo de caducidad de diez años establecido por la ley 25797, desde que ello implicaría la aplicación retroactiva de la referida norma, lo que se halla terminantemente vedado por el código fonal.

Debe tenerse presente que *"Los fines de la ley -de regularización dominial-, son suplir la inactividad del propietario que enajenó, o la de sus herederos en su caso, y munir al adquirente de un título de propiedad con emplazamiento registral de justo título...El sistema impuesto por la ley 24374 no altera el del Código Civil, pues frente a la inacción de los propietarios de*

otorgar a los adquirentes título suficiente para transferir el dominio (art. 2692) o sea el instrumento público de enajenación (art.2609), la escritura pública (art. 1184 inc. 1º), esta ley crea en forma supletoria y en sede administrativa, con la intervención de un escribano de registro, un título a favor del adquirente o beneficiario incluído en la misma, que inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble surtirá los efectos del justo título (arts. 3999 Y 4010)" (Dillon, Protección jurídica de la vivienda, La regularización del dominio en la ley 24374, Ediciones Jurídicas Cuyo, 2006, pág. 105 y ss).

Entonces, dado que el fundamento que vertebra el fallo impugnado en punto a la prescripción resuelta es, en definitiva, que el vencimiento del plazo de caducidad habría impedido a los originales titulares del dominio cuestionar la afectación del bien al régimen de regularización dominial, premisa que en virtud de lo que hasta aquí he dicho, es errónea, ha quedado en este aspecto carente de sustento. Es que la actora ha atacado el procedimiento que culminó con el otorgamiento de la escritura pública inscripta, achacando a los Sres. Fuentes-Bovetti no haber reunido las condiciones personales para acogerse a dicho régimen, así como haber ocultado su carácter de comodatarios del bien, destacando que en dicho documento no se ha consignado la causa de la posesión alegada por los cedentes -todo lo cual implica en definitiva invocar la mala fe de los mismos- Además, ha denunciado la pérdida del expediente administrativo que allí se ha relacionado tildando de sugestivo el extravío. Y ha invocado la realización de un acto que -a su parecer- habría interrumpido la prescripción. Ello así,

en atención a que el texto original del art. 8º de la ley vigente al momento de la inscripción dejaba "...a salvo todas las acciones que correspondan a los actuales titulares de dominio...", deberá examinarse, de conformidad al derecho aplicable y a la luz de las pruebas producidas en autos, si los hechos controvertidos alegados por la accionante tienen incidencia en la situación jurídica que es base de estos autos. En consecuencia, la excepción de prescripción no puede ser resuelta como de previo y especial pronunciamiento. El mismo argumento resulta aplicable a lo decidido con tal carácter por el *a quo* en punto a la legitimación para actuar en autos de la actora, con el único argumento de la validez de la inscripción registral cuestionada, pues -por lógica- la postergación del pronunciamiento sobre esta última cuestión, ha de alcanzar a la resolución de todas aquellas que se derivan de tal premisa.

Finalmente, en atención a lo que hasta aquí he dicho, en lo relativo a la calidad de cosa fuera del comercio alegada por la actora, y la consiguiente imprescriptibilidad de la acción de reivindicación en tal supuesto prevista por el art. 4019 del CC inc. 1º, opino que tampoco se trata de una cuestión que resulte claramente manifiesta a esta altura de autos sobre la base de los elementos de juicio inicialmente incorporados a la causa, y entonces como las aludidas en el párrafo anterior, deberá ser resuelta al momento de sentenciar con arreglo a los hechos comprobados en la causa y a su correcta tipificación legal, en aras de un adecuado resguardo del derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional

(arts. 18 CN y 15 CPcial, art. 344 y ccs. CPCC), no correspondiendo aquí y ahora pronunciarse sobre el punto.

En cuanto a las costas de la incidencia resuelta, dada la naturaleza de la materia, el cambio legislativo habido y las particulares circunstancias presentes en autos, corresponde imponer las costas de ambas instancias por su orden (art. 68, segundo párrafo, 69 y ccs. CPCC).

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

VOTO POR LA NEGATIVA

A la misma cuestión el Sr. Juez **Hugo Alberto LEVATO** por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la **SEGUNDA CUESTION** la señora Jueza **Graciela SCARAFFIA** dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Hacer lugar al recurso en tratamiento y revocar el fallo apelado en todas sus partes.

Imponer por su orden las costas de ambas instancias correspondientes a la incidencia resuelta (arts. 68/9 CPCC).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión el Sr. Juez **Hugo Alberto LEVATO** por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

SENTENCIA:

Hacer lugar al recurso en tratamiento y revocar el fallo apelado en todas sus partes.

Imponer por su orden las costas de ambas instancias correspondientes a la incidencia resuelta (arts. 68/9 CPCC).-

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

Graciela SCARAFFIA -
Presidenta de la Excma. Cámara de
Apelación en lo Civil y Comercial
Dpto. Judicial Pergamino

Hugo Alberto LEVATO
-Juez

Stella Maris ALBANI
Secretaria