



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
HDT/AED

Sentencia Definitiva

Causa N° 133089; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°25 - LA PLATA
GORRASI CARMEN LUCRECIA C/ BERMEJO BEATRIZ SUSANA S/REIVINDICACION

En la ciudad de La Plata, a los catorce días del mes de Marzo de Dos mil veintitres, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 133089, caratulada: "**GORRASI CARMEN LUCRECIA C/ BERMEJO BEATRIZ SUSANA S/REIVINDICACION**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

- 1a. ¿Es justa la resolución apelada de fs. 416?
- 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

1- La sentencia apelada rechazó el planteo de inconstitucionalidad de la ley 24374 y desechó la demanda que incoara Carmen Lucrecia Gorrasi por reivindicación y desafectación ley 24374 contra Beatriz Susana Bermejo; condenó en costas a la parte actora vencida con la observación que habiéndosele otorgado el beneficio de litigar sin gastos en forma provisoria, por actuaciones cumplidas queda eximida de su pago hasta que mejore su fortuna (art. 83 del CPCC); finalmente, difirió la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

tarifación de los estipendios profesionales hasta que quede determinada la cuantía del asunto (cita arts. 21, 23, 27 inc. A, 51 Dec. ley 8904/77, aplicable al caso).

2- Contra esa forma de decidir se alza en apelación la legitimada activa (presentación electrónica de su letrado patrocinante invocando el art. 48 CPCC de fecha 17 de agosto de 2022, ratificada el 3 de octubre de 2022), recurso que -previamente concedido (proveído del 17 de agosto de 2022)- fue fundamentado en tiempo y forma en esta instancia (presentación electrónica del 26 de octubre de 2022). Corrido el pertinente traslado, éste no recibió réplica de la contraria, por lo que se llamó autos para sentencia (proveído de fecha 10 de noviembre de 2022).

3- La apelante encuentra que la sentencia de grado se halla plagada de errores técnicos y de apreciación de la prueba. Denuncia al efecto el incumplimiento del art. 171 de la constitución provincial por no estar fundada en la ley ni en los principios jurídicos, en los principios generales del derecho, ni ha tenido en cuenta las particulares circunstancias del caso.

Reclama que es una decisión violatoria del derecho de propiedad.

Se duele del rechazo del planteo de inconstitucionalidad de la ley 24.374, acusando que la argumentación fue mínima.

Según si visión, el Juez de grado para asegurar el acceso a la vivienda digna justifica pagar el precio de derogar al art. 17 de la Constitución Nacional. Aduna que puede opinarse inicialmente que la norma cuestionada establece un procedimiento a los fines de tal objetivo (acceso a la vivienda digna), sin embargo, contraria los principios mencionados de la Carta Magna.

Califica de errónea interpretación de los hechos con relación al derecho vigente. Refiere que el plazo de inicio de la prescripción decenal



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

dispuesta por ley comienza a correr desde la inscripción registral (en el caso 05/10/2001), aspecto en el que se ha confundido con la celebración de la escritura (28/11/2000).

Expone que el art. 8 de la ley, mantiene subsistente los derechos de los propietarios, lo que implica reconocer que sigue siéndolo hasta que no se cumpla el plazo, pudiendo accionar para recuperar o reivindicar el objeto de la prescripción tal como efectivamente lo hizo al iniciar el proceso el 28/03/2011 antes de su vencimiento.

Concluye que, no habiendo expirado el término aludido, su derecho de propiedad y la acción que intenta para hacerlo valer están plenamente vigentes.

Refiere que si bien en la Mesa de Entradas Virtual (MEV) de la SCBA se consigna como fecha de inicio del proceso el 07/03/2012, se impulsó en el 2011 tal como surge de la planilla de receptoría que acompaña como prueba.

Denuncia confusión del sentenciante de grado cuando da a entender que la falta de oposición administrativa al proceso de regularización dominio conlleva la pérdida del derecho a ejercerlo en el ámbito judicial. Pone de manifiesto que no es así, porque si lo fuera, no sería necesaria la consolidación posterior del dominio mediante el transcurso de un plazo decenal posterior a la registración y porque la norma, en su art. 8º, consagra expresamente la subsistencia del derecho del revindicante posterior de dicha inscripción.

Aduna que la norma general (conf. art 17 CN) es mantener la propiedad en cabeza de su titular por lo que el beneficiario de la regularización dominial no puede oponerla frente al propietario o sus sucesores hasta tanto no se cumpla la posesión breve luego de la inscripción registral de la escritura de regularización, cuestión que insiste que no se cumple en el presente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Se disconforma de lo que describe como intervención en la carga de la prueba y el absurdo en la valoración de la evidencia rendida, fundándose en que la demandada hizo su contestación sin ofrecer más prueba que un boleto de compra venta cuya firma atribuyó a su padre y cuya autenticidad fue negada.

Da cuenta que en el marco de un proceso en el cual, para tener acogida favorable, debía acreditar su derecho sobre el bien y la vigencia de la acción dentro del art 8 de la ley 23.374 [correctamente, ley 24.374], ambos preceptos cumplidos y probados, se ve ante la situación de tener que desvirtuar los meros dichos de la demandada, quien en su opinión ha optado por el silencio extremo en autos.

Concluye reclamando que el acceso a la vivienda digna no debe ser entendido como una especie de aprovechamiento de unas personas sobre otras.

4- Cabe abordar primeramente el planteo de inconstitucionalidad de la ley 24.374 sobre el que insiste la actora en esta instancia.

En tal faena, sabido es que -como pone de resalto la Corte Suprema de Justicia de la Nación- el control de razonabilidad de una disposición legal debe realizarse siempre teniendo presente que la declaración de su inconstitucionalidad -o de su inaplicación concreta a un caso- constituye la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, por configurar un acto de suma gravedad institucional que debe ser considerado como *ultima ratio* del orden jurídico (CSJN Fallos: 286:76; 300:1087; 333:447; 341:1511; e.o.), por lo que no debe recurrirse a ella sino cuando una estricta necesidad lo requiera (CSJN Fallos: 249:51; 264:364; 288:325; 328:1416; 339:323; e.o.), cuando no exista alternativa de mantenerla dentro del sistema normativo, pues siempre debe estarse a favor de la validez de las normas (CSJN Fallos:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

14:425; 147:286; 335:2333; 340:1795; e.o.); de modo que corresponde así decidirlo cuando la repugnancia del precepto con la cláusula constitucional invocada sea manifiesta, requiriendo de manera inexcusable un sólido desarrollo argumental y la demostración de un agravio determinado y específico (CSJN Fallos: 299:291; 338:1444; 339:1277; 340:669; todos ellos citados por SCBA en causa C122789, sent. del 24/02/2021 Juez Pettigiani SD).

En el caso, dable es confrontar si la ley atacada pone en tensión dos garantías constitucionales: el de acceso a la vivienda (art. 14 bis) y de propiedad (art. 17).

Contrariamente a lo que manifiesta la quejosa no encuentro que la Ley de Regularización Dominial se encuentre en riña con el derecho de propiedad toda vez que la normativa aludida establece un mecanismo mediante el cual el titular registral (y todo el que se considere con derecho sobre la propiedad) tienen asegurados sus derechos por diferentes vías y plazos a saber:

* El art. 1 dispone que gozarán de los beneficios de la ley los ocupantes “con **causa lícita**, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1º de enero de 2009...” excluyendo así a los ocupantes que inician su ocupación de modo ilícito.

* El art. 6 inc. “d” dispone que “La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días”, es decir que el titular es llamado a participar del proceso.

* El inc. “f” ordena que en caso que se dedujese oposición por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

el titular de dominio o terceros, salvo en los casos previstos en el inciso g), se interrumpirá el procedimiento, mientras que el inciso "g" dispone que "Cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio, o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite. procediéndose como lo dispone el inciso e), sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieren ejercer".

Finalmente, el art. 8 establece que la inscripción aludida 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.

De ello se desprende que la norma deja a salvo los derechos de los titulares registrales -y en el caso particular el de sus herederos- otorgándole distintas herramientas para la defensa de los derechos que estime corresponder. Esta circunstancia se ve reforzada con lo dispuesto por el art. 1º de la Ley en cuanto circscribe su acceso a personas que hayan ocupado los inmuebles en cuestión por causa lícita, excluyendo a quienes hayan accedido de modo ilícito o en contra de la voluntad del dueño o poseedor.

Además, no debe perderse de vista que los derechos aludidos no son absolutos estando sujetos a las leyes que reglamenten su ejercicio (art. 14 CN), siendo la restricción que ello implica concretada a través del llamado poder de policía, que es en resumen la facultad de reglamentar y, por consiguiente, de limitar el ejercicio de los derechos individuales en beneficio de la comunidad. Así concebida, como función normativa -reglamentaria- esta potestad es ejercida dentro de las respectivas



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

atribuciones por los poderes Legislativo y Ejecutivo mediante la sanción de leyes y decretos (cnf. SCBA LP I 2272 sent. del 17/09/2008, Juez Pettigiani SD).

Por otro lado, se ha dicho que la base normativa fundamental de la ley se encuentra en el art. 14 bis de nuestra Constitución Nacional mediante el cual el Estado garantiza el acceso a una vivienda digna. Es la función social de la propiedad urbana con destino a vivienda recogida en la precitada norma constitucional la que le da validez al régimen de la ley 24.374. En consecuencia, mediante la Constitución Nacional en general y esta normativa en particular no se está socializando la propiedad privada, sino que se ha humanizado la propiedad, es decir, incorporándole una función social (en el mismo sentido Cám. Civ y Com. La Matanza, causa 770, RDS 7-5, sent. del 10 de mayo de 2005, voto del Dr. Taraborelli).

En suma, por todos los argumentos antes vertidos es que no se vislumbra motivo suficiente para decretar la inconstitucionalidad de la norma discutida, motivo por el cual los agravios de la parte actora en este sentido no han de ser de recibo, confirmándose en este apartado la sentencia apelada (arts. 14 bis, 17 CN; 1, 8 Ley 24.374).

5- Superado el debate sobre la aplicación de la norma, abordaré las quejas dirigidas a la improcedencia de la acción decretada en la instancia.

Liminarmente, vale determinar que -lejos de lo que manifiesta la quejosa en sus agravios- la sentencia apelada se encuentra debidamente fundada en ley y principios jurídicos, y ha sido solventada con citas jurisprudenciales por lo que el requisito impuesto por el art. 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires se encuentra debidamente abastecido.

En lo tocante con el alegado error en el plazo de inicio de la prescripción decenal, adecuado es desmenuzar la letra de la norma a fin de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

determinar cuándo comienza a contarse ese período.

El art. 8 de la 24374 dispone que la inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° (la escritura que acredita que el peticionante cumplió con la totalidad de los requisitos, en el caso escr. 2015 pasada ante la Escribana Telma M. Lockhart fs. 123/126 la que coincide con los datos del informe de dominio agregado por la actora a fs. 46//49) 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 (el resaltado y la aclaración me pertenecen).

Por su parte, el mencionado inc. "e" del art. 6 indica que el escribano deberá hacer la escritura "procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley".

La normativa utiliza la palabra "registración". Ahora bien, ¿la norma se refiere a la registración del cumplimiento de los requisitos (en ese caso será el momento de la suscripción de la escritura pública a la que alude el art. 6 inc. "e" de la 24374) o a la fecha de la anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo?

La respuesta se dirige al día de la anotación en el Registro de la Propiedad. Ello así siempre que el art. 6 inc. "e" de la ley así lo dispone de modo elíptico pero claro, además de la sabida oponibilidad a terceros que otorga la inscripción registral a cualquier transmisión inmobiliaria.

Conforme lo expuesto es acertado el análisis de la reclamante torno a que la escritura data del 28/11/2000 y su inscripción del 5 de octubre de 2001 (v. informe de dominio de fs. 46/49, registro A2), mientras que la demanda cuenta con el sello de receptoría del 28/03/2011 (v. fs 30 vta).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Concluyo a partir de ello que no se habían cumplido los 10 años requeridos por la demandante para perfeccionar el dominio al momento del inicio de la acción y por lo tanto la acción fue interpuesta temporalmente por la heredera del titular registral.

Distinta conclusión merece la acogida del reclamo de fondo en cuanto concuerda con el Juez de grado cuando verifica que la legitimada activa no han probado el cumplimiento de los requisitos de procedencia de la acción (arts. 8 ley 24.374; 14 Decreto Provincial 2815/96)

Recuérdese que, según la ley de regularización dominial, cualquier interesado se puede oponer siempre y cuando acredite de una causa ilícita de ocupación, extremo que la señora Gorrasi no logra acreditar en lo absoluto (art. 384 CPCC).

En su demanda, hace alusión a la existencia de un comodato de larga data otorgado por el padre y que ella y sus hermanos visitaban con asiduidad el inmueble (v. demanda de fs. 28/30 vta.), mientras que la señora Bermejo alega condición de compradora por boleto de compra venta con el progenitor de la legitimada activa (v. fs. 119/121).

De ambas presentaciones, tanto la postulatoria como la defensiva, se deprende que no existió ilicitud en la ocupación toda vez que, tomando cualquiera de los dos argumentos expuestos por las partes, la ilicitud no aparece configurada.

Ello no significa en modo alguno invertir la carga de la prueba tal como lo reclama la actora, sino que en virtud a lo normado por el art. 375 CPCC corresponde a cada parte cargar con la acreditación de los hechos que dan fundamento su pretensión y aquí la quejosa no aportó evidencia que de cuenta de la ilegalidad en la ocupación de Bermejo ni en que ella y sus hermanos hayan tenido con el inmueble el rol activo que refiere en su demanda (arts. 375, 384 CPCC).

Lo aquí desarrollado sella la suerte adversa de la apelante,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

cuestión por la cual, resulta innecesario a los fines del recurso tratar sobre la legitimidad del requisito incluido por el Decreto Provincial aludido en cuanto requiere reclamo administrativo previo a la acción judicial (ante el escribano interviniente, art. 14), por lo que esta queja no ha de ser abordada.

En definitiva, concluyo que -aun por diferentes argumentos que los planteados por el Juez de grado en su sentencia- la confirmación del decisorio apelado se impone (arts. 14 bis, 17 CN; 171 CPBA; 384 CPCC; 1, 6 y 8 Ley 24374; 14 Dec Pcial 2815/96).

6- Por lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, "Ac. y Sent." 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65; esta Cámara, Sala III causa B-79.059, reg. sent. 195/94 e.o., esta Sala causa 127749 RSD 164-20 sent. del 25/09/2020 e.o.).

7- En tal entendimiento, por las razones desarrolladas en los apartados procedentes, propongo al acuerdo confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de recurso y agravios (arts. 14 bis, 17 CN; 171 CPBA; 384 CPCC; 1, 6 y 8 Ley 24374; 14 Dec Pcial 2815/96); insto a que las costas sean soportadas por la actora en su esencial condición de vencida (art. 68 CPCC).

Con el alcance referido, voto por la **AFIRMATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGRAS DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de recurso y agravios (arts. 14 bis, 17 CN; 171 CPBA; 384 CPCC; 1, 6 y 8 Ley 24374; 14 Dec Pcial 2815/96); las costas cabe que sean soportadas por la actora en su esencial condición de vencida (art. 68 CPCC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

ASÍ LO VOTO.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- S E N T E N C I A -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de recurso y agravios (arts. 14 bis, 17 CN; 171 CPBA; 384 CPCC; 1, 6 y 8 Ley 24374; 14 Dec Pcial 2815/96); las costas deberán ser soportadas por la actora en su esencial condición de vencida (art. 68 CPCC). **REGÍSTRESE**.

NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. A su vez, teniendo en cuenta lo proveído en la instancia anterior con fecha 01/11/2021, notifíquese a la parte demandada en su domicilio constituido físico, por cédula a librarse por Secretaría; más allá de lo anterior, advirtiendo que el doctor Arnoldo Domingo Pagani -copatrocinante de la parte accionada- posee domicilio electrónico registrado en la base de datos del sistema Augusta (no así la doctora Galati), incorpóraselo también a los efectos de la notificación automatizada, ello sin perjuicio de la cédula precedentemente ordenada (arts. 18 Constitución Nacional; 135 inc. 12, 143, 143 bis, CPCC; Ac. 3989/20 y modif. SCBA). **DEVUÉLVASE**.

DR. LEANDRO A. BANEGAS

JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS

PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL**

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 14/03/2023 07:31:58 - HANKOVITS Francisco Agustín - JUEZ

Funcionario Firmante: 14/03/2023 08:34:21 - BANEGAS Leandro Adrian - JUEZ



237500214025707813

CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 14/03/2023 08:54:44 hs.
bajo el número RS-44-2023 por AGUILERA MARIA FLORENCIA.