

## Beneficiario titular de derechos. Ley nacional 24374 de regularización dominial sancionada el 7 de septiembre de 1994\*

### Doctrina

No es titular de dominio el beneficiario de la ley nacional 24374. No puede en consecuencia gravar con derecho real de hipoteca el inmueble que ocupa.

### Consulta

La escribana M. D. fue requerida por la señora B. N. M. para otorgar escritura de mutuo con garantía hipotecaria sobre un inmueble ubicado en la localidad de Berazategui, provincia de Buenos Aires.

La requirente es titular de los derechos que le confiere la Ley Nacional 24374 de REGULARIZACIÓN DOMINIAL sancionada el 7 de septiembre de 1994.

La colega consultante presenta ante esta Comisión las siguientes inquietudes:

- 1) “Tengo serias dudas de poder considerar esta escritura acta como verdadero título de propiedad”.
- 2) “De la lectura de la escritura... me parece que no alcanza para realizar actos de disposición como propietario del inmueble”.

---

\* Dictamen elaborado por la escribana Adela Carrenca de Cardo y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas el 7 de septiembre de 2000.

## Considerandos

Sin hacer referencia a los antecedentes históricos de esta ley –tema que ha sido desarrollado por el Señor Asesor Jurídico en dictamen del 5 de agosto del cte. año– quiero destacar que el Poder Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires ha sido el que propició la sanción de la misma, atendiendo el grave problema de vivienda que aqueja a un amplio sector carenciado de la Provincia.

Se persiguió –valga la redundancia– regularizar la situación dominial de muchos ocupantes sin recursos, que sólo tenían simples instrumentos privados que acreditaban la titularidad de algún derecho o de aquellos que nada tenían pero ocupaban el inmueble, y carecían además de medios para dar solución a su problema.

Se procuró también ingresar en el mercado inmobiliario un sinnúmero de inmuebles que se encontraban sin poder transmitirse por falta de título. En circular del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires N° 14 de abril de 1999, se pone de manifiesto que a esa fecha se han autorizado y registrado 70.000 actas de afectación a la ley 24374.

Trataremos la consulta:

El art. 6º, inc. e) de la ley, al hacer referencia a la escritura acta, dispone que será suscripta por el interesado (que sería el eventual beneficiario) y la Autoridad de Aplicación, que en el ámbito de la provincia de Buenos Aires es la SECRETARÍA DE TIERRAS Y URBANISMO.

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

OBSÉRVESE: en el último caso, el beneficiario adquiere DERECHO REAL DE DOMINIO, transmitido por su titular.

En el primer caso, en cambio, el beneficiario adquiere DERECHOS PERSONALES, que le son otorgados por imperio de una ley de orden público (art. 10), a través de un instrumento suscripto por el órgano de aplicación.

La escritura acta entonces es el TÍTULO NECESARIO para que –a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble– comience a correr el plazo del artículo 3999 del Código Civil para que el titular de ese derecho personal adquiera la propiedad del inmueble por la posesión continua de DIEZ AÑOS.

Surge entonces otro interrogante: ¿cómo adquiere el dominio el beneficiario, cómo se perfecciona el derecho de propiedad del beneficiario? Existe un vacío legal pues la ley nada dice.

En este sentido, el decreto 2815/96 reglamentario de la ley en la provincia de Buenos Aires, en el art. 21 dice: “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 de la inscripción dominial con arreglo a las normas técnico registrales que el citado organismo determine a tal fin”. (Esperemos que ello no ocurra pues además de inconstitucional el procedimiento,

resulta totalmente opuesto a nuestra legislación imbuida de todos los principios del NOTARIADO LATINO).

Sintetizando: el titular que figura en la escritura acta no es titular de dominio, no es propietario. Para ello deberá:

1) Transcurrir el plazo de diez años para adquirir el dominio por prescripción.

2) Cumplir con los requisitos que legalmente se establezcan y que esta ley no previó.

Por otro lado, el artículo 3119 del Código Civil dice: “Para constituir una hipoteca es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles”.

Del breve análisis hecho de la ley 24374 en lo referente a la titularidad que detenta el beneficiario y del contenido del art. 3119 del C.C., resulta clara la respuesta a la consulta formulada por la colega, la que concluimos así:

1) No es titular de dominio el beneficiario de la ley 24374 que ha cumplido con el art. 6 de la misma.

2) La inscripción de la escritura acta en el Registro de la Propiedad Inmueble resulta ser la registración de derechos personales (no reales) del beneficiario. Siempre teniendo en cuenta que se trata de una inscripción impuesta por la ley.

3) Para constituir hipoteca es necesario ser propietario del inmueble.

En consecuencia, la consultante no podrá otorgar válidamente el mutuo con garantía hipotecaria que le es requerido.

Sólo a título informativo y sin extenderme, para no exceder los términos de la consulta, agregaré que el beneficiario de la ley de regularización dominial sólo podrá CEDER los derechos personales que adquirió por imperio de la misma. El escribano que instrumente tal cesión deberá solicitar informe dominial (no certificado) para verificar el estado jurídico del inmueble, que el derecho continúe en cabeza del cedente, y luego proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.