

INMUEBLES

Ley N° 24.374

Establécese un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Sancionada: Setiembre 7 de 1994.

Promulgada parcialmente: Setiembre 22 de 1994.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1º- 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 inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación.

(Artículo sustituido por art. 1º de la [Ley N° 26.493](#) B.O. 3/4/2009)

ARTICULO 2º- Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:

- a) Las personas físicas ocupantes originarios del inmueble de que se trate;
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- c) Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1º, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

ARTICULO 3º- Los beneficiarios del presente régimen gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta ley, los que fijare la reglamentación o la autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de Jurisdicción nacional, provincial o municipal, con excepción de la contribución especial establecida por el artículo 9º de la presente ley.

ARTICULO 4º- Quedan excluidos del régimen de la presente ley:

- a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda;
- b) Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.

ARTICULO 5º- Las provincias determinarán en sus respectivas Jurisdicciones la autoridad de aplicación de la presente ley. En caso la Capital Federal será la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano y procediendo en su caso, a un reordenamiento adecuado.

ARTICULO 6º-Procedimiento: A los fines de esta ley, se establece el siguiente procedimiento:

a) Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos domiciliarios y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder.

A la solicitud, deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación:

b) La autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada, se rechazará la misma sin más trámite;

c) Cuanto la solicitud fuese procedente, se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o las que se habilitasen por las Jurisdicciones respectivas, la que requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.

No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción;

d) 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;

e) No existiendo oposición y vencido el plazo, la escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscrita por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley;

f) Si se dedujese oposición por el titular de dominio o terceros, salvo en los casos previstos en el inciso g), se interrumpirá el procedimiento;

g) 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;

h) Si el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión en favor del peticionante, la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común, siendo de aplicación, y las que se dictasen en las respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 7º - Inmuebles del Estado: Cuando los inmuebles fuesen de dominio privado del Estado nacional, provincial o municipal, se procederá a la inmediata escrituración por intermedio de las escribanías habilitadas, con los beneficios previstos en el artículo 3º.

En caso de incumplimiento por parte del Estado, los peticionante podrán adherir al régimen y procedimientos de esta ley.

Si el Estado nacional, provincial o municipal no habilitare este procedimiento, procederá la acción de amparo.

ARTICULO 8º- 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.

Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.

(Artículo sustituido por art. 1º de la [Ley N° 25.797](#) B.O. 18/11/2003).

ARTICULO 9º-A los efectos del financiamiento del sistema, crease una contribución única de 1 % del valor fiscal del inmueble, la que estará a cargo de los beneficiarios. La reglamentación determinara la forma de percepción y administración de estos fondos.

ARTICULO 10º.-La presente ley es de orden público y el Poder Ejecutivo reglamentará la misma en lo que fuese de su competencia, dentro de los 60 días de su publicación en el Boletín Oficial. Las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, dictarán las normas complementarias y reglamentarias en el plazo de 60 días a contar de la reglamentación.

ARTICULO 11º - Comuníquese al Poder Ejecutivo. -ALBERTO R. PIERRI.-EDUARDO MENEM.
-Esther H. Pereyra Arandía de Pérez Pardo. - Edgardo PiuZZi.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES A LOS SIETE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AN- O MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUAT

Decreto 1661

Bs. As.. 22/9/94

VISTO el proyecto de Ley N° 24.374, sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION el 7 de setiembre de 1994. y

CONSIDERANDO:

Que por el mencionada proyecto de ley se establece un régimen de regulación dominial en favor de los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante TRES (3) años con anterioridad al 1 de enero de 1992, y su causa lícita. de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características a previstas en la reglamentación.

Que por el artículo 6º se dispone el procedimiento a seguir en los supuestos descriptos precedentemente.

Que, además, el artículo 7º del referido proyecto prevé que, en los casos en que los inmuebles fuesen del dominio privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal, se procederá a la inmediata escrituración por intermedio de las escribanías habilitadas, con los beneficios previstos en el artículo 3º del citado proyecto.

Que, asimismo, por dicho artículo se faculta a los peticionantes a adherir al régimen y procedimientos de la Ley, en caso de incumplimiento por parte del Estado Nacional, Provincial o Municipal, previendo la procedencia de la acción de amparo, en caso de negativa.

Que en los casos en que el Estado Nacional, Provincial o Municipal es el propietario de inmuebles ocupados por terceros no existe razón alguna que justifique un régimen de excepción.

Que el marco normativo para la regularización dominial de los bienes del estado, se encuentra conformada por las leyes Nros. 23697, 23967, 24146, modificada por su similar 24264, y sus normativas reglamentarias y los Decretos Nros. 407/91 y 2137/91.

Que, el artículo 7º del proyecto de Ley referido, genera un tratamiento desigual entre los sujetos obligados por la ley a efectuar la escrituración, toda vez que, contempla el supuesto de escrituración inmediata en los casos en que los inmuebles pertenezcan al Estado, extremo no previsto para el caso de bienes del dominio de particulares.

Que en virtud de lo manifestado, se estima procedente observar el artículo 7º del citado proyecto, señalando, además, que la medida que se propone no altera el espíritu ni la unidad del proyecto sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

Que las facultades para el dictado del presente surgen de lo dispuesto en el artículo 80º de la Constitución Nacional.

Por ello,

EL PRESIDENTE

DE LA NACION ARGENTINA

EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

Artículo 1º-Obsérvase en su totalidad el artículo 7º del proyecto de Ley sancionado bajo el Nº 24.374.

Art. 2º - Con la salvedad establecida en el artículo precedente, promúlgase y téngase por Ley de la Nación el proyecto de Ley registrado con el Nº 24.374.

Art. 3º - Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION a los efectos previstos en el artículo 99 inciso 3) de la Constitución Nacional.

Art. 4º - Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. - MENEM. - José A. Caro Figueroa. - Carlos F. Ruckauf. - Rodolfo C. Barra. - Jorge A. Rodríguez. - Guido Di Tella. - Oscar H. Camilion. - Alberto J. Mazza. - Domingo F. Cavallo.