

Ley de Regularización Dominial Nº 24.374.-



Provincia de Mendoza
Republica Argentina

H. Cámara de Senadores

Expte. 61013/11

HONORABLE CAMARA:

La Comisión de Legislación y Asuntos Constitucionales, ha considerado el Proyecto de Ley venido en revisión, ESTABLECIENDO LA APLICACIÓN Y REGLAMENTACION DE LA LEY NACIONAL 24374 DE REGULARIZACION DOMINIAL, y, en virtud de los antecedentes obrantes en el mismo, aconseja al H. Cuerpo preste aprobación al siguiente:

PROYECTO DE LEY
EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY:

Artículo 1º- Adhiérese a la Ley Nacional Nº 24374 de Regularización Dominial y reglámentase la aplicación de la misma en la Provincia de Mendoza en lo expresamente regulado por la presente norma.

Artículo 2º- Beneficiarios:

Podrán ser beneficiarias del régimen de regularización dominial, pudiendo valerse de todos los medios de prueba previstos en la legislación vigente, las personas físicas que cumplan ante los notarios regularizadores los siguientes requisitos:

- a) Ser ocupante que acredite la posesión pública, pacífica, continua y con causa lícita, durante tres (3) años con anterioridad al 1º de enero de 2009 de un inmueble con destino de casa habitación única y permanente.
- b) No ser propietario ni poseedor de otro inmueble, tanto el solicitante del beneficio como su cónyuge o concubino que le permita satisfacer sus necesidades de vivienda, acreditándolo con un informe de la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial.
- c) Ser Argentinos o extranjeros nacionalizados y radicados en el país con no menos de cinco (5) años de residencia.

Artículo 3º - Extensión del beneficio. El derecho a solicitar el acogimiento al régimen de Regularización Dominial se extiende:

- a) Al cónyuge supérstite y a los sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado en la ocupación del inmueble;
- b) A las personas que, sin ser sus sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos (2) años anteriores al 1º de enero de 2009 y que hubiesen continuado con la ocupación del inmueble.

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



Provincia de Mendoza
Republica Argentina

H. Cámara de Senadores

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

Artículo 5º- Características de los inmuebles comprendidos en la presente ley:

a) los inmuebles urbanos, que no excedan los seiscientos metros cuadrados (600 m2) y que reúnan las características contempladas para viviendas económicas de los planes habitacionales construidos y/o aprobados por el Instituto Provincial de Vivienda, que se encuentren vigentes al momento de presentar la solicitud de acogimiento al presente régimen y atendiendo, en todos los casos, a la composición del grupo familiar conviviente;

b) los inmuebles rurales, que no excedan mil metros cuadrados (1000 m2), su valor no supere las necesidades del sustento familiar y el Avalúo Fiscal no sea mayor al límite exigido para la afectación al régimen de Bien de Familia.

En ambos casos el destino principal debe ser el de Casa Habitación Única y permanente de la familia.

(Sugerencia: Sería conveniente colocarlo en art. Aparte y aún no se ha acordado si va a ir en la ley)

Excepciones: Facúltese a la Autoridad de Aplicación a admitir excepciones cuando el inmueble no cumpliera con algunos de los requisitos exigidos por la presente pero se estimase que por razones sociales debieran quedar comprendidos, siempre que su destino sea el de casa habitación única y permanente. Cada cuestión que se decida será motivo de acto administrativo expreso y fundado.

Artículo 6º- Todos los actos y procedimientos que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la Ley 24.374 y en la presente, serán tramitados con el carácter de oficiales, estando exentos del pago de todo tipo de tributos nacionales, provinciales y municipales, así como de los aportes previsionales de los profesionales intervinientes. Las deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de jurisdicción nacional, provincial o municipal, no impedirán el otorgamiento de la escritura de regularización dominial.

Artículo 8º- La designación, funcionamiento y desempeño de los notarios regularizadores estará a cargo de la Autoridad de Aplicación y del Colegio Notarial de Mendoza, en forma conjunta, en base a criterios de idoneidad, transparencia e igualdad de oportunidades.



Provincia de Mendoza
República Argentina

H. Cámara de Senadores

Artículo 9º. Procedimiento. Requisitos. A los fines de esta ley, los posibles beneficiarios deberán presentar ante el notario regularizador:

1- Solicitud de acogimiento que contendrá: los datos personales del ocupante, características y ubicación del inmueble, medidas perimetrales, linderos y superficies. Nota de inscripción registral del inmueble o de su antecedente si es parte de mayor extensión, ~~información~~ catastral, ~~si existiere~~; copia del impuesto inmobiliario y de la boleta de tasa municipal. Además deberá acompañar boleto de compraventa, libreta de pago de cuotas y cualquier otra documentación o título que obre en su poder.

2- Declaración jurada en la que conste que se encuentra en posesión del inmueble, origen de la posesión y año de la que data la misma.

3- En caso de tratarse de personas físicas a las cuales les correspondiese el beneficio por la extensión, deberán acompañar las partidas expedidas por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas que acrediten parentesco que invocan y/o información sumaria según corresponda.

Artículo 10 - Obligaciones del notario regularizador hasta la escritura de regularización dominial:

1. Asesorar en forma gratuita acerca de los requisitos que deben reunirse para acceder al régimen de regularización dominial Ley 24.374, de las consecuencias del falseamiento de la declaración jurada y/o de cualquier otra prueba, de la naturaleza de la escritura de regularización que se le otorgará, del plazo para la consolidación del dominio y de la gratuidad del trámite con excepción de la contribución única prevista en el artículo 9 de la Ley 24.374) y de la posibilidad de afectación del inmueble a Bien de Familia.

2. Recepcionar la solicitud de acogimiento al régimen, la declaración jurada y la documentación acompañada, colocando constancia de su presentación con firma, sello aclaratorio y fecha, en una copia idéntica a la documentación presentada, que deberá acompañar el solicitante.

3. Iniciar un legajo-ley 24.374 por cada solicitud recepcionada.

4. Solicitar informe de dominio que acredite que el solicitante no es titular de otro inmueble.

5. En caso de desestimar una solicitud de acogimiento, elevar el legajo ley 24374, dentro de los diez 10 días corridos a la Autoridad de Aplicación para su reconsideración, la que se encuentra facultada para requerir, en caso de ser necesario, mayores elementos probatorios tendientes a cumplir los extremos requeridos en la Ley 24.374 para ser beneficiario.

En el caso de que la Autoridad de Aplicación acogiera la solicitud, procederá a remitir el legajo ley 24374 al mismo notario, a fin de proseguir con el trámite.

6. Citar y emplazar durante tres 3 días al titular del dominio a fin de que deduzca oposición de manera fehaciente dentro del plazo de treinta 30 días, de acuerdo al siguiente orden:

a) Domicilio especial determinado en el boleto de compraventa, libreta de pago u otro documento emanado del titular dominial.



Provincia de Mendoza
República Argentina

H. Cámara de Senadores

b) En el caso de no ser ubicado las constancias expedidas por el Juzgado federal con competencia electoral y Policía de Mendoza.

7. Citar por edictos que se publicarán durante cinco (5) días en el Boletín oficial y alternando durante treinta (30) días en un diario local de difusión masiva, al titular registral y a todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición de manera fehaciente dentro del plazo de treinta (30) días. Cuando de las averiguaciones realizadas no surja un domicilio cierto del titular registral o el domicilio registrado coincida con el del inmueble objeto del trámite, se considerará suficiente a los fines del procedimiento la publicación de edictos efectuada.

En los casos de los incisos 5 y 6 el notario regularizador deberá dejar constancia de la búsqueda efectuada en el legajo-ley 24.374, incorporando al mismo los comprobantes emanados del Boletín Oficial, diario local y/o por radiodifusoras.

8. Solicitar relevamiento social firmado por profesional del Área de Desarrollo Social o equivalente del municipio al que corresponda el inmueble, a fin de verificar que la situación socio - económica del solicitante responda a los fines tenidos en cuenta por la presente ley. Dicho informe deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

9. Solicitar certificación catastral-Ley 24.374.

10. Tramitar ante las reparticiones públicas, mediante certificados ley 24.374, las transferencias a nombre de los beneficiarios.

11. Solicitar certificado de dominio-ley 24374 en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial para la realización de la escritura de regularización dominial ley 24.374.

12. Autorizar la escritura de regularización dominial ley 24374 con la relación de lo actuado, la que será suscripta por el solicitante y la Autoridad de Aplicación, en los casos en que no se hubiese deducido oposición dentro del plazo de treinta (30) días o la oposición hubiese sido desestimada por la Autoridad de Aplicación y el certificado de dominio no informase prohibición de innovar vigente; sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que en el supuesto del inciso g del Art. 6 de la Ley 24.374 pudiera ejercer quien formuló la oposición desestimada.

13. Tramitar la inscripción de las escrituras autorizadas en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial, previa acreditación del solicitante del pago de la contribución establecida en el artículo 9 de la Ley 24.374. -

14. Elevar testimonio de la escritura inscripta a la Autoridad de Aplicación a efectos de que ésta proceda a entregarla a los propietarios.

Artículo 11 = Escritura de regularización dominial Ley 24.374.



Provincia de Mendoza
República Argentina

H. Cámara de Senadores

La escritura de regularización dominial ley 24374 a efectos de su publicidad, se inscribirá en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia como dominio imperfecto.

Artículo 12 = Interrupción del procedimiento.

Oposición. Si se hubiese deducido oposición se interrumpirá el procedimiento, lo que será declarado por escrito por la Autoridad de Aplicación, notificándolo fehacientemente al solicitante; salvo que la oposición tanto por parte del titular como de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio al peticionante o en la impugnación del procedimiento o de las autoridades previstas en la presente ley; en cuyos casos se seguirá adelante con el trámite, sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudiere ejercer.

Artículo 13 = Consentimiento del titular.

Si el titular del dominio presta su consentimiento expreso para la transmisión del dominio a favor del peticionante, la escritura deberá ser otorgada conforme a las normas del derecho civil.

Artículo 14 = Durante la vigencia del plazo previsto en el artículo siguiente el inmueble afectado al régimen de la presente Ley gozará del beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad con la posibilidad de afectación del inmueble a Bien de Familia.

Artículo 15 = Escritura de consolidación de dominio Ley 24.374: Transcurrido el plazo para la consolidación del dominio, el titular del dominio imperfecto o sus sucesores en el derecho, solicitarán al notario regularizador la escritura de consolidación. Los sucesores universales deberán acompañar declaratoria de herederos o adjudicación judicial en su caso, el original y copia de la escritura de regularización dominial Ley 24.374 inscripta, documentos de identidad y toda otra documentación que acredite la legitimación activa.

Artículo 16 = El notario regularizador interviniente deberá solicitar certificado de dominio a fin de determinar si se encuentra vigente medida cautelar de prohibición de innovar que impida el otorgamiento del acto.

Artículo 17 = Cumplimentado lo anterior, el notario regularizador confeccionará la escritura de consolidación dominial Ley 24.374, la que será suscripta por la Autoridad de Aplicación e inscripta en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial. El testimonio de la escritura inscripta se remitirá a la Autoridad de Aplicación, a efectos de que proceda a entregarla a los propietarios.

Artículo 18 = Financiamiento del sistema. Créase el fondo especial "Ley de regularización dominial 24.374", el que estará integrado por las partidas que se autoricen en la Ley General de Presupuesto, por la tasa prevista en el artículo 9 de la Ley 24.374, que en el ámbito de la Provincia recaudará la Autoridad de Aplicación y todo otro recurso que se asigne con destino a la misma. Dicho fondo será destinado a solventar los gastos de implementación de la presente ley.



H. Cámara de Senadores

Artículo 19= Autoridad de Aplicación.

La autoridad de aplicación estará dentro de la órbita del Poder Ejecutivo Provincial quien creará una Dirección dentro del Ministerio que corresponda a efectos de la aplicación de la misma, en un plazo de 60 días de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 20=Invítase a los Municipios de la Provincia de Mendoza a adherir a la presente Ley.

Artículo 21= Comuníquese al Poder Ejecutivo.

-Sala de Comisiones:

GERMAN GOMEZ
Secretario

SERGIO BRUNI
Vicepresidente

M. FERNANDEZ DE MERINO
Presidente

MIRIAM GALLARDO

LEONARDO GIACOMELLI

MIGUEL SERRALTA

JUAN C. JALIFF

OMAR DENGRA

DANIEL VILCHES

CARLOS AGUINAGA

ALEJANDRA NAMAN



H. Cámara de Senadores

Expte.

INFORME:

HONORABLE CAMARA:

La Comisión de Legislación y Asuntos Constitucionales, ha considerado

Sala de Comisiones.

M. FERNANDEZ DE MERINO
Presidente

Expediente 48886

Autor: Fabián Miranda

Tipo: Proyecto de Ley

Clave: FM-pl-adhesion24374

Año: 2008

Tema: Adhiérase a la Ley Nacional N° 24.374 “REGIMEN DE REGULARIZACION DOMINIAL”, por la importancia que representa para nuestra Provincia, teniendo en cuenta que se podría dar solución en forma inmediata y dentro de un marco legal, a miles de familias que se encuentran en situación de irregularidad con respecto a la vivienda.

Honorable Cámara de Diputados

Provincia de MENDOZA

Fundamentos

H. CAMARA:

El artículo 14° bis de nuestra Constitución Nacional establece “la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

El Pacto de San José de Costa Rica, de rango constitucional, incluye en su articulado el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos esenciales, atribuyendo al Estado la obligación de garantizar, no solo su acceso, sino también su conservación.

Por otra parte, la Doctrina Social de la Iglesia ha reivindicado para el derecho de propiedad individual el carácter de derecho natural primario, advirtiendo que hay un destino común de bienes, conforme al cual Dios ha destinado la tierra y todo lo que ella contiene para uso de todos los hombres y de todos los pueblos, de modo que los bienes creados deben llegar a todos en forma justa según la regla de la justicia inseparable de la caridad. (DECLARACION DEL CONCILIO VATICANO II)

Tampoco podemos pasar por alto que el núcleo central de la Doctrina Justicialista es precisamente la JUSTICIA SOCIAL, aludiendo al reconocimiento de los reclamos legítimos de los sectores más desprotegidos de la sociedad como por ejemplo el acceso a una VIVIENDA DIGNA. Esta premisa se sigue sosteniendo en el tiempo porque no debe asociarse a una ideología política sino que es una política prioritaria de todos los gobiernos sin importar el color político del momento.

Según datos oficiales, en Argentina 16 millones de personas-aproximadamente 4 millones de familias- no tienen una VIVIENDA DIGNA, siendo además, considerablemente numerosas las que permanecen en situación de precariedad respecto a la titularidad de la tierra.

La falta de información pública sobre estos temas, sumados a los costos de un juicio de usurpación, dificulta a la mayoría de las familias involucrarse en cualquier proceso de regularización dominial de los contemplados por el ordenamiento jurídico actual, no solo porque no están en condiciones de asumir los gastos del procedimiento sino también porque carecen de recursos e instrumentos necesarios para enfrentar favorablemente los procesos establecidos.

Es decir, estas situaciones que se les presentan a las familias afectadas, son un obstáculo para la obtención de la propiedad de la tierra y de una vivienda digna.

La experiencia demuestra que la concreción de la regularización dominial con la consecuente titularización de la propiedad de la tierra, repercute positivamente en el ánimo del propietario, fomentando a que realice las mejoras, ampliaciones y terminaciones de la vivienda, y por otra parte, permite mejorar la recaudación impositiva de la Provincia ya que se grava en forma directa al titular de la propiedad inmueble.

Por todo lo expuesto anteriormente, es que solicito se de sanción favorable al presente proyecto de Ley.

Autor: Fabián Miranda

Tipo: Proyecto de Ley

Clave: FM-pl-regulaciondominial

Año: 2008

Tema: La presente Ley tiene por objeto la aplicación y reglamentación de la Ley N° 24.374 de Regularización Dominial dentro del territorio de la Provincia de Mendoza.

Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Mendoza

FUNDAMENTOS

H. CÁMARA:

El artículo 14° bis de nuestra Constitución Nacional establece “la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

El Pacto de San José de Costa Rica, de rango constitucional, incluye en su articulado el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos esenciales, atribuyendo al Estado la obligación de garantizar, no sólo su acceso, sino también su conservación.

Por otra parte, la Doctrina Social de la Iglesia ha reivindicado para el derecho de propiedad individual el carácter de derecho natural primario, advirtiendo que hay un destino común de bienes, conforme al cual Dios ha destinado la tierra y todo lo que en ella se contiene para uso de todos los hombres y de todos los pueblos, de modo que los bienes creados deben llegar a todos en forma justa según la regla de la justicia inseparable de la caridad. (DECLARACION DEL CONCILIO VATICANO II)

Tampoco podemos pasar alto que el núcleo central de la Doctrina Justicialista es precisamente la JUSTICIA SOCIAL, aludiendo al reconocimiento de los reclamos legítimos de los sectores más desprotegidos de la sociedad como por ejemplo el acceso a una VIVIENDA DIGNA. Esta premisa se sigue sosteniendo en el tiempo porque no debe asociarse a una ideología política sino que es una política prioritaria de todos los gobiernos sin importar el color político del momento.

Siempre han existido impedimentos de diversas índole que han obstaculizado tanto la necesidad de acceder a una vivienda digna como en la regularización de las propiedades, provocando un vacío en las bases de datos y falta de información en los Municipios y en la Dirección Provincial de Catastro, repercutiendo en una correcta determinación del avalúo fiscal provincial. Es decir, que la regularización dominial permite no sólo una actualización y uniformidad de la información catastral de la Provincia de Mendoza y de los distintos municipios, sino que adecuada implementación permitirá un incremento en la recaudación de la Dirección General de Rentas por el impuesto inmobiliario y de los Municipios a través de las tasas municipales.

La experiencia demuestra que la concreción de la regularización dominial con la consecuente titularización de la propiedad de la tierra, repercute positivamente en el ánimo del propietario, fomentando a que realice las mejoras, ampliaciones y terminaciones de la vivienda, y por otra parte, permite mejorar la recaudación impositiva de la Provincia ya que se grava en forma directa al titular de la propiedad inmueble.

La falta de información pública sobre estos temas, sumados a los costos de un juicio de usurpación, dificulta a la mayoría de las familias involucrarse en cualquier proceso de regularización dominial de los contemplados por el ordenamiento jurídico actual, no sólo porque no están en condiciones de asumir los gastos del procedimiento sino también porque carecen de recursos e instrumentos necesarios para enfrentar favorablemente los procesos establecidos.

Es imprescindible la reglamentación de dicha ley para su aplicación en la Provincia de MENDOZA, pues constituye una herramienta administrativa que verifica mediante constatación notarial, la posesión pública, pacífica y continua de un inmueble con destino a vivienda, otorgando un acta/escritura de posesión que tiene el carácter de una “escritura de relación”, un dominio imperfecto que, al cabo de los diez años de su otorgamiento permite acceder a un dominio perfecto; disminuyendo por otra parte, el número de procesos judiciales referidos a escrituración o a la obtención de títulos supletorios.

Esta ley NO viabiliza, ni consiente de modo alguno, la usurpación u otro tipo de posesión ilegítima. Por el contrario, es una forma de proteger la posesión legítima otorgando al poseedor solicitante un título que acredite su posesión conforme a derecho.

El relevamiento territorial a efectuarse por la presente ley, reflejará la calidad de vida de los habitantes y permitirá orientar las políticas de estado tendientes a su mejoramiento a la vez que los dignificará como personas.

Por todo lo expuesto anteriormente, es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de Ley.

Mendoza, 10 de septiembre de 2008

Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Mendoza

PROYECTO DE LEY

EL H. SENADO Y LA H. CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

OBJETO

Art. 1º: La presente Ley tiene por objeto la aplicación y reglamentación de la Ley N° 24.374 de Regularización Dominial dentro del territorio de la Provincia de Mendoza.

LOS BENEFICIARIOS

Art. 2º: Podrán acogerse a los beneficios que otorga la presente ley, únicamente las personas que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Las personas físicas que acrediten ocupación de algún inmueble ubicado en el Departamento mencionado en forma pública, pacífica, continua, con anterioridad al 01 de enero de 1.989 y que tenga destino de casa habitación única y permanente y que sea el asiento de las actividades propias y de sus familias.
- b) Mayores de Edad.
- c) Argentinos o extranjeros nacionalizados y radicados en el país.

PERSONAS EXCLUIDAS DEL PRESENTE REGIMEN

Art. 3º: 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 por la presente ley y por la reglamentación
- c) Que tanto el propietario como su conyugue o concubino no sean propietarios de otro inmueble, en el territorio de la Provincia de Mendoza.

CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES AFECTADOS AL PRESENTE REGIMEN

Art. 4°: A los efectos de la aplicación del régimen de la Ley 24.374 se considerarán inmuebles urbanos todas aquellas parcelas edificadas como casa habitación situadas dentro de los ejidos municipales. También se considerarán incluidos los inmuebles en áreas rurales donde existan asentamientos.

Art. 5°: Los inmuebles comprendidos en la presente Ley no podrán superar los 600 metros cuadrados. En todos los casos se tendrá en cuenta para la aplicación del régimen de la Ley 24.374, la valuación fiscal del inmueble afectado, la que no deberá exceder el 50% de la valuación actualizada del mismo, que será efectuada por el Organismo de Aplicación.

Art. 6°: Facultase a la Autoridad de Aplicación para el estudio y decisión sobre el encuadramiento dentro de la Ley 24.374, de los inmuebles que no cumplan con algunos de los requisitos establecidos en los Art. 4 y 5 de la presente ley, atendiendo a razones históricas, económicas, sociales y culturales del lugar, siempre que el destino del bien sea de vivienda única de habitación, cada cuestión que se decida al respeto será motivo de acto administrativo expreso y fundado.

PROCEDIMIENTO

Art. 7°: A los fines de esta Ley, se establece el siguiente procedimiento:

a) Los beneficiarios deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación, y bajo la denominación de Regularización Dominial 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-

b) A la solicitud, deberá acompañar una Declaración Jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación. Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación de la Declaración Jurada o Solicitud se rechazará la misma sin más trámite.

c) La Autoridad de Aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social, catastral y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos por la presente ley.

Art. 8°: En caso de no contar el inmueble con los antecedentes referidos por el artículo 7° Inciso a) de esta Ley, la Autoridad de Aplicación dispondrá lo necesario para la confección de los mismos. A tal efecto podrán celebrarse convenios con las Entidades Profesionales pertinentes.

Art. 9°: Cumplimentados los recaudos referidos a la inscripción de los planos del inmueble y recibido el trámite por la Escribanía interviniente, ésta citará y emplazará por TREINTA (30) días mediante comunicación fehaciente al titular del inmueble en el último domicilio que de éste se tenga conocimiento, como así también a quienes se consideren con derecho sobre el mismo, mediante la publicación de edictos por TRES (3) días en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza y en un diario de circulación general que corresponda al domicilio del inmueble.

Art. 10°: Si se dedujese oposición por el titular de dominio o terceros, salvo que la misma se funde en algunas de las causales del artículo 6° inciso g) de la Ley 24.374, se interrumpirá el trámite y la Escribanía interviniente elevará las actuaciones para que resuelva la Autoridad de Aplicación sobre su procedencia o rechazo.

Art. 11°: En caso de no formularse oposición, fundarse ésta en una de las causales del artículo 6° de la Ley 24.374, la Escribanía interviniente labrará el instrumento público correspondiente, con relación de lo actuado, el que será suscripto por el beneficiario y la Autoridad de Aplicación,

procediendo a su inscripción en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, consignando que la misma corresponde al “Régimen de Regularización Dominial”, Ley Nacional 24.374.

Art. 12°: Durante la vigencia del plazo previsto por el artículo 8° de la Ley 24.374, el inmueble afectado al régimen de la presente ley gozará del beneficio de la inembargabilidad, inejecutabilidad e indisponibilidad.

Art. 13°: Transcurrido el plazo que determina el artículo 8° de la Ley 24.374 (modif. Por ley 25.797, art. 1°), a contar de la fecha de ingreso de la Escritura al Registro Público y Archivo General de la Provincia, el titular o sucesor del derecho acordado podrá solicitar al mismo la consolidación definitiva de la inscripción dominial, con arreglo a las normas técnico registrales vigentes a tal fin. El Registro Público y Archivo General de la Provincia, arbitrará las medidas necesarias para la inscripción de la Escritura indicada en el artículo precedente.

Art. 14°: Facultase a la Autoridad de Aplicación a realizar convenios con el Colegio de Escribanos de Mendoza y con el Colegio de Agrimensores de Mendoza, a fin de coordinar actividades para la implementación del presente régimen, a los efectos de contemplar los criterios arancelarios a aplicar en función de la gratuidad del procedimiento.

Art. 15°: Créase el Fondo Especial “Ley REGULARIZACION DOMINIAL” el que estará integrado por las partidas que se asignen a tal efecto en la Ley General de Presupuesto y por la tasa prevista en el artículo 9° de la Ley 24.374, que en el ámbito provincial recaudará la Autoridad de Aplicación. Lo recaudado en dicho fondo será destinado a solventar los gastos que genere la implementación de la presente Ley.

Previo a autorizar la Escritura, el escribano interviniente, verificará el pago de la tasa prevista en el artículo 9° de la Ley 24.374, la que estará a cargo del beneficiario del presente régimen.

REGLAMENTACION

Art. 16°: La presente ley es de orden público y el Ejecutivo Provincial designará la Autoridad de Aplicación de la presente ley y reglamentará la misma en lo que fuese de su competencia, dentro de los (90) días de su publicación en el Boletín Oficial. Cada Municipio, dictará las normas complementarias y reglamentarias en un plazo de (90) días a contar desde la reglamentación.

Art.17°: Invítese a los Municipios de la Provincia de Mendoza a adherir a la presente Ley.

Art. 18°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Mendoza, 10 de septiembre de 2008-

Ley Nº 24.374

Mendoza, 05 de Junio de 2008

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 1°- 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 1° 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. 1° de la [Ley N° 26.493](#) B.O. 3/4/2009)

ARTICULO 2°-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 1°, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

ARTICULO 3°-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 9° de la presente ley.

ARTICULO 4°-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 5°- 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.

ARTÍCULO 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) Cuando 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.

(Artículo observado por art. 1° del [Decreto N° 1661/1994](#) B.O. 27/09/1994)

ARTICULO 8°- La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° 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. 1° de la [Ley N° 25.797](#) B.O. 18/11/2003).

ARTICULO 9°-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 10°.-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 11° - 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 AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO

Ley N° 25.797

INMUEBLES

Ley 25.797

Sustitúyase el texto del artículo 8° de la Ley N° 24.374, mediante la cual se estableció un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública pacífica y continuada, durante un determinado plazo, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Sancionada: Octubre 29 de 2003

Promulgada de Hecho: Noviembre 17 de 2003

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

ARTÍCULO 1° — Sustitúyase el texto del artículo 8° de la Ley 24.374 por el siguiente:

Artículo 8°: La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° 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.

ARTICULO 2° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRES.

— REGISTRADA BAJO EL N° 25.797 —

EDUARDO O. CAMAÑO. — MARCELO G. LOPEZ ARIAS. — Eduardo D. Rollano. — Juan Estrada.

Ley 26.493

Ley 26.493

Modificación del artículo 1° de la Ley N° 24.374 que estableció un régimen de regularización dominial.

Sancionada: Marzo 11 de 2009.

Promulgada de Hecho: Abril 1 de 2009.

BO 03/04/2009

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

ARTICULO 1° — Modifíquese el artículo 1° de la Ley 24.374, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1°: 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 1° 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.

ARTICULO 2° — Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE. JULIO C. C. COBOS. — EDUARDO A. FELLNER. — Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.



MESA DE ENTRADAS - H. SENADO

Incorporar E. O. N.º 61013 Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza

Fecha: 23 SET 2011

Fojas: 02

MENDOZA, 22 DE SETIEMBRE DE 2011


Firma: 

A LA
SRA. PRESIDENTA DE LA
COMISION DE LEGISLACION
Y ASUNTOS CONSTITUCIONALES
DEL HONORABLE SENADO
ESC. ELIZABETH FERNANDEZ DE MERINO

Ref.: Expte 61.013 HCS

EDUARDO ENRIQUE FEMENIA, Agrimensor en su carácter de Presidente del Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza Ley 5272, se presenta a Ud. respetuosamente y dice:

- 1- Que en su condición de asesor natural de la administración como Colegio Profesional según ley 5272, corresponde tomar conocimiento, analizar y sugerir las modificaciones que se estime pertinente.
- 2- Que habiendo sido invitado este Colegio, a concurrir en fecha 19 de setiembre del año en curso a participar de una reunión de trabajo con el equipo de asesores del H. Senado, a fin de tratar el expediente de la referencia, hemos tenido oportunidad de expresar opinión verbal sobre el criterio sostenido.
- 3- Que en esta oportunidad y de acuerdo a lo convenido en dicha reunión viene a formalizar la misma y sus fundamentos. Los mismos fueron expuestos ante los asesores presentes y de común acuerdo se sugirió este procedimiento sobre el texto propuesto.
- 4- A sugerencia de la institución que represento se propone la inclusión del Certificado Catastral entre los requisitos a presentar al inicio del trámite de regularización entre los elementos de la solicitud de acogimiento.
- 5- Se estima conveniente este procedimiento a fin de dar certeza desde el inicio, a la ubicación, medidas, superficie y linderos del inmueble o parte del inmueble efectivamente ocupado. Cabe aclarar que el proyecto menciona este documento, pero para ser agregado que en etapa posterior. (ver art. 10 - Obligaciones ...)
- 6- Además se menciona que se debe citar nomenclatura catastral "...si existiese...". En Mendoza, este requisito es exigible y cumplible por cuanto siempre existe una nomenclatura catastral.
- 7- En cuanto al empadronamiento tanto en Rentas como en el respectivo municipio este debe ser el que corresponde con la pretensión. Si no se explicita se entiende que el aportado es el de la parcela total (en el caso de

- mayor superficie de la que pretensión forme parte) incurriéndose en error por falta de coincidencia entre la pretensión y el inmueble total.
- 8- El texto propuesto para el art. respectivo es el que a continuación se transcribe (se cita el nº9 inc. 1, del correspondiente de la copia que se nos entregara para estudio).



" ... Artículo 9º- Procedimiento. Requisitos. A los fines de esta ley, los posibles beneficiarios deberán presentar ante el notario regularizador:

1- *Solicitud de acogimiento que contendrá: los datos personales del ocupante, **CERTIFICADO CATASTRAL en el que consten las características y ubicación del inmueble, su nomenclatura catastral, medidas perimetrales, linderos y superficies, padrón de la pretensión y nº de archivo del plano registrado ante la Dirección de Catastro.** Nota de inscripción registral del inmueble o de su antecedente si es parte de mayor extensión, ~~nomenclatura catastral, si existiese; copia del impuesto inmobiliario y de la boleta de tasa municipal.~~ Además deberá acompañar boleto de compraventa, libreta de pago de cuotas y cualquier otra documentación o título que obre en su poder.*

2- ..."

En lo referido a superficies involucradas se estima conveniente que se fije como tope una superficie que se encuentra contemplada en el límite del avalúo fiscal. Así en lugar de citar 600 o 1000 metros como se ha propuesto, se podría establecer "... quedarán comprendidos aquellos inmuebles o partes de mayor extensión de parcelas catastrales, que no superen en un ... % el avalúo fiscal mínimo."

En la mencionada reunión se expuso y se dejó copia los antecedentes del plan de regularización de inmuebles de la vecina República de Chile, conocidos en este Colegio y que se entiende resultan de utilidad para la evaluación del tema.

En otro sentido se estima conveniente que la Autoridad de Aplicación sea facultada por esta ley, a convenir con éste Colegio Profesional, la firma de convenio de asignación de labores y honorarios, a fin de cumplir el objetivo del proyecto en curso, pudiendo acordar honorarios preferenciales que fundados en el volumen de trabajo a realizar y el objetivo social perseguido se adecuen a la disposición de los recursos disponibles.

A los efectos que corresponda se consigna que la propuesta ha sido tratada y aprobada por el Consejo Directivo del Colegio de Agrimensura en reunión de fecha 22/09/2011.

Se solicita que una vez que se avance en la tramitación, se nos haga conocer el texto definitivo del borrador de Despacho de Comisión que se adopte, a fin de tomar conocimiento antes de su aprobación y en su caso colaborar con alguna sugerencia sobre el particular.

Estimando haber contribuido de este modo en la redacción del texto propuesto y con el fin social perseguido en la búsqueda de dar solución a la problemática de la vivienda social, agradecemos la oportunidad de expresar opinión que ha tenido a bien contemplar esa Comisión a su cargo.

Sin otro particular le saludo muy atentamente.-


HECTOR OJEDA
ING. AGRIMENSOR
SECRETARIO DEL C.A.M.


EDUARDO FEMENIA
AGRIMENSOR
PRESIDENTE DEL C.A.M.