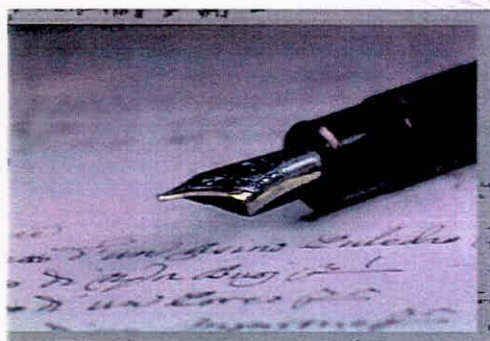
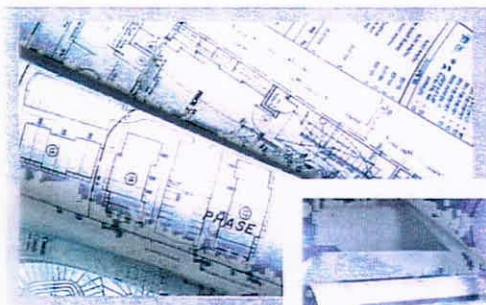


# Regularización Dominial

Dirigido a Agrimensores e Ing. Agrimensores



**Docentes**

**Dra. Patricia Prusas**

Instituto de Derecho Registral del  
Colegio de Abogados Dpto. Judicial La Plata

**Agrim. Silvia Galdeano**

Colegio de Agrimensores de la  
Provincia de Buenos Aires (CABA)

**Sábado 11 de Junio**

**9:30 Hs.**

**Concejo Deliberante  
de la Municipalidad de Pehuajó**

Calle Alsina N° 555

Organiza



CONSEJO PROFESIONAL DE  
**AGRIMENSURA**  
DE LA PROV. DE BUENOS AIRES

# LEY 24374- LEY PIERRI- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMUEBLES

NACIONAL  
LEY 24374  
INMUEBLES

Inmuebles urbanos. Ocupantes que acrediten la posesión durante tres años, con anterioridad al 1 de enero 1992, y su causa lícita. Regularización dominial. Régimen sanc. 07/09/1994; promul. 22/09/1994; publ. 27/09/1994  
El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de ley:

Art. 1.- Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres 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 previstas en la reglamentación.

Art. 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 superviviente 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 art. 1 Ver Texto , y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- d) Los que, mediante acto legítimo, fuesen continuadores de dicha posesión.

Art. 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 art. 9 Ver Texto de la presente ley.

Art. 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.

Art. 5.- Las provincias determinarán en sus respectivas jurisdicciones la autoridad de aplicación de la presente ley. En caso de 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.

Art. 6.- 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 dominiales 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.

e) No existiendo oposición y vencido el plazo, la escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscripta 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 inc. 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 inc. 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 las exenciones y beneficios previstos por el art. 3 Ver Texto, los que se otorgasen en la reglamentación, y las que se dictasen en las respectivas jurisdicciones.

Art. 7.- (Observado por decreto 1661/1994, art. 1 Ver Texto). 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 art. 3 Ver Texto.

En caso de incumplimiento por parte del Estado, los peticionantes 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.

Art. 8.- (Texto según ley 25797, art. 1 Ver Texto). La inscripción registral a que se refiere el inc. e) del art. 6 Ver Texto 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.

Art. 8.- (Texto originario). La inscripción registral a que se refiere el inc. e) del art. 6 Ver Texto 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.

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

Art. 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.

Art. 11.- Comuníquese etc.

Pierrri - Menem - Pereyra Arandía de Pérez Pardo - Piuzzi

# **Ley 26493- modificación a Ley 24374 (ley Pierrri) prescripción inmuebles en República Argentina**

Poder Legislativo Nacional modificó el artículo 1° de la Ley 24.374, de Inmuebles urbanos, expresando que "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. "

LEY 26.493 B.O. 3/04/2009

LEY N° 26493

Régimen de regularización dominial. Ley 24.374, art. 1. Modificación.

DERECHOS REALES - DOMINIO  
Poder Legislativo Nacional

B.O.: 3-abr-2009

Sancionada: Marzo 11 de 2009.

Promulgada de Hecho: Abril 1 de 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.

- REGISTRADO BAJO EL N° 26.493 - JULIO C. C. COBOS. - EDUARDO A. FELLNER.

- Enrique Hidalgo. - Juan H. Estrada

**NORMATIVA PARA EL VISADO DE PLANOS CORRESPONDIENTES A  
PROYECTOS DE TITULARIZACIÓN DOMINIAL**

La Plata, 22 de febrero de 1999.

Visto el Régimen de Regularización Dominial a favor de los ocupantes establecido por la Ley Nacional 24.374, y sus Decretos Reglamentarios 1.885/94 y 2.815/96, y

**CONSIDERANDO:**

Que la Disposición 1.032/98 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos da intervención a esta Secretaría, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley 24.374;

Por ello,

**EL SECRETARIO DE TIERRAS Y URBANISMO  
RESUELVE:**

**Artículo 1º:** Aprobar la normativa para el visado de planos correspondientes a Proyectos de Titularización Dominial encuadrados en la Ley Nacional 24.374, que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 2º:** Establecer que la exactitud y fidelidad de los datos contenidos en los planos sujetos a aprobación se encuentra bajo la absoluta y exclusiva responsabilidad de los profesionales actuantes, sin perjuicio de las facultades que son propias de la Autoridad de Aplicación, para su revisión y corrección.

**Artículo 3º:** Registrar esta Resolución, comunicarla a las Regiones I y II, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, al Consejo Profesional de Agrimensura y al Colegio de Ingenieros. Cumplido archivar.

**Sr. Delfor Abel GIMÉNEZ  
Secretario de Tierras y Urbanismo  
Gobernación Provincia de Buenos Aires**

## Anexo I

### NORMATIVA PARA EL VISADO DE PLANOS LEY 24.374

#### Artículo 1º: Pautas y Objetivos:

La intervención de la Secretaría se efectuará en conformidad a las siguientes pautas y objetivos:

- 1.a. Determinar la veracidad de los hechos existentes reflejados en los planos, corroborar el deslinde del dominio público y privado.
- 1.b. Posibilitar la constitución y transferencia de los derechos sobre los mismos.
- 1.c. Verificar que los dominios incluidos en los planos y que se pretenden prescribir cumplan con lo establecido en la ley, en lo referente a la ocupación de la parcela.
- 1.d. Elaborar una base de datos tendiente a identificar, registrar, evaluar y categorizar los predios afectados por la ley, conforme con lo establecido por el Decreto 3.426/95.
- 1.e. Realizar las observaciones en las dimensiones de medidas y superficies que estime correspondan, para brindar mejores condiciones de habitabilidad, circulación y espacios verdes, a los inmuebles afectados.
- 1.f. Practicar las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes, datos consignados y lo referido en el plano. Los macizos estarán debidamente señalizados con los mojones correspondientes, para su fácil identificación e inspección.

#### Artículo 2º: Iniciación del trámite:

Se efectúa mediante una **nota de presentación** por duplicado, dirigida al Secretario de Tierras y Urbanismo, suscripta por los profesionales que intervienen

En el texto se deberá identificar catastralmente los títulos afectados.

La nota tendrá que ser acompañada por dos copias de planos, los formularios de revalúo de la Ley 24.374, de los inmuebles que integren los macizos y en lo posible un soporte digitalizado (opcional no exigible para la aprobación).

Asimismo deberán acompañar toda otra documentación que pudiera ser de interés y aclaratoria para el análisis del plano en cuestión.

La documentación presentada deberá ser detallada en la nota de presentación. La Secretaría devolverá copia de la nota sellada como prueba de su recepción.

#### Artículo 3º: Planos agregados:

El plano para visado, deberá ingresar acompañado de copia con la intervención previa del Municipio correspondiente y copia ingresada de "Circular 10" de Catastro Territorial, para su estudio, que se devolverá luego del análisis.

#### Artículo 4º: Corrección:

Luego que el organismo de aplicación de la ley efectúe las inspecciones de campo que estime corresponder, y se determine la verosimilitud de los hechos existentes en el plano, si hubiese aclaraciones y/o errores que corregir, se devolverá una copia con dichas observaciones, quedando otra en poder de la Secretaría.

#### Artículo 5º: Observaciones a los planos:

La Secretaría de Tierras y Urbanismo, fija los días martes y jueves, en horario de 8,30 a 12,30 hs., para la atención de los profesionales, respecto de observaciones realizadas a los planos y en el cual se podrán efectuar las consultas y aclaraciones pertinentes.

#### Artículo 6º: Confección y Carátula:

Se incluirá en las **carátulas** la información que seguidamente se detalla, de acuerdo al **modelo** que forma parte de la presente reglamentación:

- 6.a. En el rubro notas la leyenda: "El presente plano encuadra en la Ley 24.374, y sus Decretos Reglamentarios Nacional 1.885/94 y Provincial 2.815/96".
- 6.b. Asimismo en notas deberá constar: Visado de la Secretaría de Tierras y Urbanismo N°.....
- 6.c. En objeto: "Mensura para Regularización Dominial según Ley 24.374".
- 6.d. Cuando el espacio de la carátula resulte insuficiente, se podrá habilitar un espacio suplementario, en la parte inferior y a la izquierda de la misma.
- 6.e. En restricciones se identificarán las parcelas que invaden el dominio público, dejándose expresa constancia de dicha situación. Se incluirá en ese caso la leyenda: "Existen construcciones que invaden el dominio público, que serán demolidas a requerimiento simple de la autoridad municipal competente, y que podrán ser emplazadas nuevamente respetando las líneas representadas en este plano, sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte del que pretende prescribir".
- 6.f. Mensura: se deberá efectuar la mensura del terreno afectado en un todo de acuerdo a la Ley de Catastro, y a las normas vigentes para mensuras, lo cual incluye las tolerancias en las mediciones lineales y angulares, cálculo de superficies, compensación, y demás exigencias.

6.g. En "notas oficiales" se colocará la siguiente leyenda: "La presente mensura se confecciona al solo efecto de determinar el estado parcelario, para dar cumplimiento a lo normado en la Ley 24.374, del Régimen de Regularización Dominial de Inmuebles".

**Artículo 7º: Cuadros y Planillas:**

7.a. Los planos deberán contener cuadros de superficies, con la discriminación de usos, reservas de espacios, cesión de calles y ochavas, y todo otro dato de interés y que sea motivo de mensura.

7.b. Se deberá incluir en los planos un "Cuadro de servicios", de acuerdo al **modelo** que se acompaña, y que forma parte de la presente reglamentación.

**Artículo 8º: Dibujo:**

8.a. Los planos se ajustarán a las dimensiones, medidas y normas de uso habitual en mensura.

8.b. Contendrán la designación según título y según catastro de los bienes afectados.

8.c. Deberán llevar un croquis que identifique claramente los inmuebles afectados por la Ley.

**Artículo 9º: Previsiones:**

Si existen construcciones que impliquen medianeras desplazadas y/o situaciones de difícil solución, el profesional deberá resolver las mismas, con el menor perjuicio económico, encuadrando la cuestión en las normativas de excepción correspondientes.

**Artículo 10º: Capacidad de Edificación:**

Si la medida de la parcela que se afectare, resultare inferior a 200 m<sup>2</sup> (parcela de interés social), se deberá considerar que su capacidad edilicia se encuentra agotada, no pudiéndose realizar otras construcciones adicionales sobre la misma.

**Artículo 11º: Remanentes (baldíos):**

11.a. En casos que la subdivisión produjera parcelas que quedaran excluidas de la Ley 24.374, y que pertenezcan a los macizos incluidos en los planos, es potestad de la autoridad de aplicación la aceptación de remanentes, que se construirán en "parcelas de interés social", siempre que sus superficies no resulten inferiores a los 200 m<sup>2</sup>.

11.b. No se admitirán en la subdivisión remanentes (baldíos) inferiores a los 200 m<sup>2</sup> de superficie, debiendo para evitar tales situaciones ser anexado a las parcelas linderas.

**Artículo 12º: Excepciones:**

12.a. Cuando las parcelas generadas sean de dimensiones inferiores a las de interés social deberán estar debidamente justificadas por el proyecto de reconstrucción urbana, y solo ser admitidas si reúnen superficies mínimas por habitante que encuadren en las leyes y decretos de excepción vigentes (artículo 7º, Decreto 3.736/94).

12.b. Podrán autorizarse parcelas internas, con salida a la vía pública por pasillo, sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a edificaciones existentes, que cumplan con la Ley 24.374.

**Artículo 13º: Situaciones especiales:**

En caso que existiesen invasiones a la vía pública, el plano deberá contener un detalle especial de este hecho, dibujado en una escala mayor, citando el rumbo, la superficie afectada y que, cuando corresponda y a requerimiento de la autoridad municipal, será demolida para librar esa porción al uso público.

**Artículo 14º: Apertura de calles:**

Cuando la subdivisión origine nuevas calles, éstas respetarán el trazado de las existentes, y en general considerarán la red circulatoria del lugar donde se originen, respetando los anchos, ajustándose a las disposiciones que en materia de ensanche y/o restricción establezcan los organismos municipales y/o provinciales competentes.

**Artículo 15º: Situaciones no previstas:**

Las cuestiones no previstas serán resueltas por la Secretaría.


**Artículo 16º: Aprobación:**

16.a. Una vez efectuadas observaciones al plano y llevada a cabo su corrección por el profesional actuante, éste deberá presentar dos copias corregidas del plano, siempre con el soporte digitalizado en cada presentación cuando ello fuere posible.

16.b. La Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá requerir cualquier documentación que estime necesaria para la aprobación del visado.

16.c. Cuando se resuelva aprobar el plano, se le asignará número de visado y se procederá a su registro, confeccionándose al efecto un Legajo Especial. Asimismo se devolverá al presentante una copia con constancia de la aprobación y registro.

**Sr. Delfor Abel GIMÉNEZ**  
**Secretario de Tierras y Urbanismo**  
**Gobernación Provincia de Buenos Aires**

|  |             |  |           |
|--|-------------|--|-----------|
| <b>Provincia de Buenos Aires</b>   |             | Numeración Catastral de Parcela:<br>CIRC: (SECC)   Q:<br>MRE: (PARCELA)              |           |
| Partido:<br>Lugar:<br>Objeto: <b>Mensura para prescribir según Ley Nacional 24.374</b><br>Que pretenden Regularizar Dominialmente (ver listado)  |             | REPUESTO ENMOJILLADO<br>PARTIDA:<br>CAPTANAS<br>LAMINA N°                            |           |
| <b>NOTAS:</b><br>1. EXISTEN ENTRE OBRAS BIENES LAS SIGUIENTES EN DONES:  |             |  |           |
| Bien   | Inscripción | Vigencia   | a Nombre: |
|  |             |  |           |
|  |             |  |           |
| 1. ANCLAS NO MARCADAS SON RECTOS O SUPLENTE CLASIFICACION.<br>2. DOMICILIO DE QUIEN PRETENDIERE TITULIZAR.<br>4. VECINDO MUNICIPAL.<br>5. VECINDO SECRETARIA DE TIERRAS Y URBANISMO.<br>6. VECINDO C.P.A. Sra. <i>María</i> .<br>7. CUMPLE RESOLUCION 14/98 DE LA C.P.A. Sra. <i>María</i> , SUS DECRETOS<br>8. EL PRESENTE PLANO ENCUADRA EN EL MARCO DE LA LEY NACIONAL 24.374, SUS DECRETOS<br>REGLAMENTARIOS N.C. 1886/94 Y N.C. REGLAMENTARIOS PROV. 2914/96. |             |  |           |
| Fecha de Mensura:<br>Cantidad de Parcelas:   |             | Profesional:<br>Matrícula:<br>Domicilio:   |           |
| <b>RESTRICCIONES:</b><br>Existen construcciones que invaden el dominio Público, que serán demolidas a requerimiento expreso de la autoridad municipal competente, y se podrán emplear nuevamente respetando las líneas representadas en este plano, sin que ello genere ningún derecho a reclamo alguno por parte del que pretende prescribir.   |             |  |           |
| <b>NOTAS OFICIALES:</b><br>La presente mensura tiene por objeto determinar el estado parcelario, para dar cumplimiento a lo normado en la Ley Nacional 24.374, (del régimen de Titularización de inmuebles).   |             |  |           |
| <b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b><br>Parcela:<br>Descripción:<br>Ubicación:<br>Lugar:  |             |  |           |

Modelo de Cuadro de servicios y listado de Objeto

| Cuadro de Servicios |         |             |       |           |           |        | Que pretenden regularizar dominialmente |                |                |                  |
|---------------------|---------|-------------|-------|-----------|-----------|--------|---|----------------|----------------|------------------|
| Denominación        | Tipo    | Los Efectos | Clase | Agua etc. | Trasporte | Estado | Manc. No.                               | No. de Parcela | Adjudicatarios | Mens. que abarca |
| Calle ...           | Tierras | SI          | NO    | NO        | SI        | NO     |   |                |                |                  |
| Calle ...           | Adiós   |             |       |           |           |        |   |                |                |                  |
| Avenida ...         | IT      |             |       |           |           |        |   |                |                |                  |



## DECRETO 2.815

LA PLATA, 5 de AGOSTO de 1996.

Visto La Ley Nacional 24.374 y el expediente número 2147-89/96 y,

## CONSIDERANDO:

Que el Art. 1° de la referida Ley 24.374 expresa: Gozarán de los beneficios de esta Ley los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres 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 previstas en la reglamentación.

Que por Decreto N° 3991 del 7 de diciembre de 1994 el Poder Ejecutivo procedió a reglamentar dicha norma nacional en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Que la experiencia de aplicación cumplida a partir de la fecha indicada pone en evidencia la necesidad de profundizar y acelerar al máximo el cumplimiento de los objetivos que fundamentan la normativa indicada mediante la descentralización y desburocratización y operativa del sistema actualmente vigente.

Que el Decreto Provincial N° 24/96 impone a la Secretaría de Tierras y Urbanismo realizar un ordenamiento normativo.

Que el artículo 33 de la Ley 11.739 permite completar las atribuciones y competencias de la Secretaría de Tierras y Urbanismo.

Que ello es atribución del Poder Ejecutivo, conforme las facultades que tiene asignadas por el artículo 144° inciso 2) de la Constitución Provincial.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1°.- La Secretaría de Tierras y Urbanismo será el órgano de aplicación de la Ley Nacional N° 24.374.

ARTICULO 2°.- Quedan comprendidos en las disposiciones de la Ley Nacional citada, exclusivamente aquellos inmuebles que, de conformidad a lo establecido en las normas legales y reglamentarias vigentes, sean considerados como pertenecientes a las áreas o plantas urbanas de los respectivos Municipios.

La Autoridad de Aplicación, a este solo efecto, podrá considerar como urbanas aquellas áreas no urbanas en las cuales existan asentamientos poblacionales. Tal circunstancia se comunicará al Municipio, correspondiente con el objeto de coordinar acciones conducentes a la regularización del ordenamiento territorial.

ARTICULO 3°.- La valuación fiscal individual de las viviendas alcanzadas por este régimen no podrá exceder el 70% de la suma prevista en la Ley Impositiva (\$ 80.000, Art. 20 Ley Impositiva 19% N° 11.750) a los efectos de la exención prevista en el Artículo 248 inc. 28 del Código Fiscal (t.o. 1994).

ARTICULO 4°.- A los efectos del artículo 4° inc. b) de la Ley 24.374, se considerarán excluidos de los beneficios establecidos en la misma, aquellos lotes que dupliquen las medidas mínimas indicadas en el Decreto Ley 8912/77, salvo que la cantidad de familias que lo habiten y viviendas que los pueblen, determinen que, cada uno de los lotes resultantes por división, no excedan dichas medidas.

ARTICULO 5°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de esta reglamentación, podrán aprobarse las solicitudes de acogimiento cuando, atendiendo a razones sociales debidamente acreditadas, la Autoridad de Aplicación considere la situación comprendida en los fines de la Ley; a cuyos fines elevará al Poder Ejecutivo las propuestas en tal sentido.

ARTICULO 6°.- Las solicitudes de acogimiento al régimen de la Ley Nacional 24.374, así como las correspondientes declaraciones juradas serán recepcionadas únicamente por reparticiones locales que se crearán bajo la denominación "Registros Notariales de Regularización Dominial - Ley 24.374".

ARTICULO 7°.- La creación y cancelación de los Registros Notariales de Regularización Dominial y su cantidad en cada distrito será determinada por Decreto del Poder Ejecutivo en base a los antecedentes estadísticos en la materia de que disponga. La designación de los Notarios encargados de los R.N.R.D. se efectuará por Resolución de la Autoridad de Aplicación y los mismos serán seleccionados conforme a las normas que se establecen en el Anexo II.

La función de los Notarios actuantes en los Registros Notariales de Regularización Dominial, será incompatible con cualquier función en las Casas de Tierras. No obstante, en los distritos en que no se hayan establecido Registros Notariales, o en los distritos en que aquellas aún no hayan sido habilitadas, la Autoridad de Aplicación podrá habilitar la respectiva Casa de Tierras como R.N.R.D. y los escribanos Jefes de dichas Casas de Tierras desempeñarán las funciones de los encargados de los R.N.R.D. con las mismas obligaciones y derechos que se establecen en el presente y en el Convenio que este Decreto aprueba.

El funcionamiento y desempeño de los R.N.R.D. será supervisado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y por la Autoridad de Aplicación

ARTICULO 8°.- El procedimiento establecido en el Art. 6° de la Ley 24.374, sólo podrá ser ejecutado por los Registros Notariales de Regularización Dominial cuyas funciones serán las siguientes:

- A) Recepcionar las solicitudes que presenten los beneficiarios de la Ley citada.
- B) Obtener, gestionar o requerir la documentación necesaria para la realización del correspondiente trámite de regularización.
- C) Autorizar las escrituras a que se refieren los incisos e) y h) del Art. 6° de la Ley 24.374.
- D) Tramitar la inscripción de las escrituras autorizadas en el Registro de la Propiedad.
- E) Elevar el testimonio de la escritura inscripta a la Autoridad de Aplicación a efectos de que esta proceda a entregarla a los beneficiarios.
- F) Realizar las demás tareas necesarias para cumplimentar todos los objetivos de la Ley 24.374 y sus reglamentaciones provinciales.

Cada Registro Notarial de Regularización Dominial recibirá las solicitudes de acogimiento al régimen de la ley con relación a inmuebles ubicados en el Distrito para el que hayan sido creadas. La Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá extender la competencia territorial de Registros Notariales de otros Distritos, cuando por razones de insuficiencia o inexistencia de Registros Notariales de Regularización Dominial en su Distrito no se cubran las necesidades de regularización dominial del mismo. La Resolución dictada al efecto deberá estar fundada en el informe que eleve el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

ARTICULO 9°.- La Secretaría decidirá sobre el establecimiento de las delegaciones locales en cada uno de los Municipios llamados "Casas de Tierras" y dependerán del Secretario de Tierras y Urbanismo quien asignará la dependencia funcional a las regiones cuando lo estime conveniente. Tendrán como función la implementación de las políticas de tierras que defina la Secretaria.

Las Casas de Tierras estarán a cargo de un Jefe que será designado por la Autoridad de Aplicación; el que no será dependiente de la planta permanente y/ o transitoria del personal de la Provincia.

ARTICULO 10°.- Las personas físicas que pretendan acogerse a los beneficios de la Ley deberán acreditar ante los "Registros Notariales de Regularización Dominial" estar comprendidas en los supuestos del artículo segundo de la Ley 24.374. pudiendo valerse de todos los medios de prueba contemplados en la legislación vigente. Corresponderá al Registro Notarial de Regularización Dominial ejecutar el procedimiento establecido por el artículo 6° de la Ley 24.374.

En caso de ser desestimada la solicitud del peticionante, el Registro Notarial de Regularización Dominial, con su

resolución denegatoria, elevará dentro de los diez días corridos a partir de la fecha de la denegatoria, dichas actuaciones a la Autoridad de aplicación para su reconsideración, quien 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 resultar beneficiario de la misma.

Para el caso de ser revocada la decisión del Notario interviniente y acogió la solicitud, las actuaciones volverán al Registro Notarial de Regularización Dominial - Ley 24.374 a fin de proseguir con el trámite correspondiente. En lo que respecta al resto de la problemática de tierras que no pueda encuadrarse dentro de los alcances de la Ley 24-374 los Registros Notariales deberán derivadas a las Casas de Tierras.

**ARTICULO 11°.-** A fin de implementar las políticas de tierras de la Provincia de Buenos Aires, créanse en el ámbito de la Secretaría de Tierras y Urbanismo los siguientes Programas Ejecutivos:

A) Dentro del Área de Regularización Dominial:

**PROGRAMA EXPROPIACIONES:** La Secretaría será autoridad de aplicación para la implementación hasta su resolución de las leyes de expropiación (relacionadas a temas que son de su incumbencia específica), en vigencia o las que en adelante se sancionen, esto tendrá el alcance incluso de la administración de las cuentas especiales y/o de terceros que se generen para tal finalidad.

**PROGRAMA INMUEBLES INDEXADOS:** La Secretaría será autoridad de aplicación de la Ley Nacional 23.073 y Provincial 11.199, relacionadas con lotes indexados. Podrá dentro de este marco, además de resolver lo encomendado en dicha normativa, disponer las adjudicaciones y desadjudicaciones que fueran necesarias y administrar los recursos que se generen.

**PROGRAMA BANCO DE TIERRAS:** organizar un REGISTRO UNICO de oferta y demanda de TIERRAS.

B) Dentro del Área de Popularización Urbana:

**PROGRAMA ASENTAMIENTOS PLANIFICADOS:** La Secretaría será autoridad de aplicación de los Decretos provinciales 815/88, 4930/88, 4931/88 y 2225/95 para lo cual podrá, dentro de las incumbencias que le son propias, efectuar operaciones inmobiliarias o concertar con propietarios de tierras gestiones asociadas de lotes urbanizados. Toda la tarea mencionada se orientará fundamentalmente a tierra apta y desocupada, sea esta de dominio público o privado del Estado nacional, provincial o municipal o de particulares. Se compatibilizarán los asentamientos planificados o crear con las paulas de ordenamiento territorial e infraestructuras disponible de cada distrito.

**PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN URBANA:** La Secretaría será Autoridad de Aplicación del Decreto Provincial 3736/91 con la cual será la responsable de la regularización urbana y dominial, según lo descripto en el mencionado Decreto, fundamentalmente orientado a tierras ocupadas o semiocupadas. También en este marco podía solicitar la compra de fracciones de tierra para relocalizaciones y afectar al mismo proyecto integral.

**PROGRAMA CASAS DE TIERRAS:** Se procurará a través de este programa: Capacitar, asistir técnicamente, suministrar material de información y difusión y propender a la capacitación de organización administrativa para las Casas de Tierras. Organizar cursos y encuentros, como así también lo concerniente a los trámites, relevamientos y entrega de escrituras a través de la normativa en vigencia. Así mismo podrá crear un REGISTRO UNICO DE ENTIDADES INTERMEDIAS, a fin de posibilitar la intervención en los acuerdos y convenios que la Autoridad de Aplicación realice con instituciones financieras y organismos públicos y/o privados.

Los Programas mencionados serán Planificados, Conducidos y Ejecutados por el Secretario de Tierras y Urbanismo, el cual podrá delegar, total o parcialmente la implementación de dichos programas en los RESPONSABLES DE PROGRAMAS (REGIONES I y II); quien para tal fin podrá contratar, por locación de servicios, los profesionales necesarios, con cargo al presupuesto de la Secretaría.

A los mismos fines la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la colaboración de los Colegios e Instituciones Profesionales, en el marco de los convenios vigentes o a suscribirse, pudiendo celebrarse con dichas entidades acuerdos complementarios a ese efecto y para contemplar los criterios arancelarios a aplicar en función de la gratuidad del procedimiento.

**ARTICULO 12°.-** Todos los actos y diligencias que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la Ley 24.374 y el presente Decreto, serán tramitados por los Registros Notariales de Regularización Dominial ante los organismos públicos con el carácter de oficiales, estando exentos del pago de los sellados y tasas provinciales y municipales.

ARTICULO 13°.- La citación y emplazamiento al titular del dominio previsto por el inciso d) del artículo 6° de la Ley 24.374 se efectuará en el último domicilio conocido, y a falta de éste se considerará tal el registrado para el cobro del Impuesto Inmobiliario, debiéndose efectuar además la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un diario local o por una radiodifusora oficial o privada local, durante tres (3) días seguidos. La publicación del edicto o su radiodifusión se acreditarán con los comprobantes emanados de los Organismos respectivos.

ARTICULO 14°.- La oposición a que se alude el inciso f) del artículo 6° de la Ley Nacional 24.374 sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario y deberá ser deducida por escrito ante el escribano interviniente, acompañando toda la documentación en que se sustente. Recepcionada la misma, previa certificación de la fecha de su presentación, el notario en todos los casos, remitirá las actuaciones a la Autoridad de Aplicación, la cual resolverá sobre su procedencia o rechazo.

ARTICULO 15°.- Vencido el plazo fijado en el artículo 6° inciso d) de la Ley 24.374 sin que se haya formulado oposición o ésta hubiere sido desestimada y transcurrido el plazo para ser recurrida, el Notario encargado labrará el acta correspondiente previo depósito por el beneficiario de la contribución especial establecida en el artículo 9° de la Ley 24.374.

ARTICULO 16°.- El otorgamiento del acta notarial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, se efectuará con el sólo cumplimiento de los requisitos exigidos por los incisos c) y e) del artículo 6° de la Ley 24.374. El cumplimiento de los recaudos pertinentes, exigidos con carácter previo por las normas vigentes a la inscripción del dominio de los inmuebles, deberán observarse al momento de solicitarse la consolidación de la inscripción de conformidad con lo previsto por el artículo 21° del presente.

ARTICULO 17°.- La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad arbitrará las medidas que resulten necesarias para la inscripción de las escrituras indicadas en el artículo anterior, en los asientos dominiales de los inmuebles que correspondan y asimismo tomará razón de las cesiones de derechos por actos entre vivos o a título universal en tanto se encuentre en curso el plazo previsto en el artículo 8° de la Ley 24.374, o cuando vencido este no se hubiere solicitado la consolidación del dominio.

ARTICULO 18°.- A los fines de la implementación de la Ley Nacional 24.374 y demás atribuciones específicas del organismo de aplicación, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá realizar valuaciones y/o tasaciones, sobre los inmuebles a regularizar.

ARTICULO 19°.- Al disponerse la inscripción del acta notarial ante el Registro de la Propiedad deberá precederse al empadronamiento del inmueble a todos los efectos fiscales, sin que ello implique condonación de deudas u obligaciones anteriores.

ARTICULO 20°.- Cumplido el trámite de inscripción del acta notarial ante el Registro de la Propiedad, el Notario encargado del Registro Notarial de Regularización Dominial elevará el testimonio de la escritura inscrita a la Autoridad de Aplicación, la que determinará el modo y oportunidad de su entrega al beneficiario.

ARTICULO 21°.- Transcurrido el plazo que determina el artículo 3.999 del Código Civil a contar de la fecha de la inscripción de la escritura conforme lo dispuesto en el artículo 17° del presente Decreto, 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. No procederá la consolidación si dentro del plazo referido en el párrafo anterior, tuviere vigencia alguna medida que afecte la disponibilidad del bien.

ARTICULO 22°.- A los efectos de implementar el artículo 9° de la Ley Nacional 24.374, el Colegio de Escribanos administrará los recursos provenientes de dicha normativa y la retribución que se fija en el artículo 23° del presente. La distribución de dichos fondos entre la Autoridad de Aplicación y el Colegio, se efectuará en un todo de acuerdo con el Convenio Colegio de Escribanos-Provincia de Buenos Aires, aprobado en el Artículo 31° del presente y que, como Anexo I, forma parte del presente.

ARTICULO 23°.- Se fija una retribución de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$ 150,00) por cada escritura realizada según procedimientos de la Ley Nacional 24.374. La Unidad Ejecutora Reconstrucción del Gran Buenos Aires dispondrá los recursos necesarios para tal efecto.

ARTICULO 24°.- Afectase de los fondos del artículo 4°, apartado II de la Ley 10.295, modificada por la Ley 10.771, con carácter de anticipo, la suma de pesos Trescientos mil (\$ 300.000), con destino a los fines del

Convenio que se aprueba y que como Anexo I forma parte del presente, y en las proporciones fijadas en su Cláusula sexta, inciso a), el que será reintegrable, de permitirlo la recaudación, en cinco cuotas mensuales del 20%, cada una, a partir del décimo tercer mes de la entrada en vigencia del presente.

ARTICULO 25°.- Los inmuebles comprendidos por aplicación de la Ley que se reglamenta o que pudieran resultar por subdivisión, quedan exceptuados de las normas del Decreto Ley 8912/77, de las Leyes 6254, 6253 y 10707 y Decreto Reglamentario N° 1736/94.

ARTICULO 26°.- Sin perjuicio de las atribuciones y competencias establecidas en el Decreto N° 231/95, serán incumbencias de la Secretaría de Tierras y Urbanismo:

A) Aprobación de los planos de mensura, subdivisión, englobamientos, loteos y parcelamientos de todo sector de tierra definido como DISTRITO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA, y/o lotes y fracciones dispersos pero encuadrados dentro de la normativa, donde la Secretaría de Tierras y Urbanismo es autoridad de aplicación, de tal modo que los organismos intervinientes para la consolidación dominial y urbana de dichos inmuebles (Dirección Provincial de Catastro Territorial, Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y Dirección de Geodesia) adoptarán como suficiente y válida dicha aprobación.

A los efectos de la implementación de la Ley Nacional 24.374 y con la misma finalidad y efecto que con respecto a la usucapión, las Direcciones Provincial de Catastro Territorial y Provincial del Registro de la Propiedad registrarán como válidas para las actas escrituras en el marco de la Ley 24.374 los planos de subdivisión de particulares presentados a aquél efecto por los solicitantes con intervención y aprobación (en sus aspectos urbanísticos y geométricos) de la Secretaría de Tierras y Urbanismo. Dichos planos adquirirán su validez definitiva al consolidarse las actas escrituras en los tiempos que determine la Ley 24.374 o sus modificatorias.

B) Los emprendimientos urbanos (urbanizaciones o barrios cerrados) gestionados a través de la ley nacional N° 13.512, deberán, previo a su aprobación y registración en las Direcciones de Catastro, Geodesia y cualquier otro organismo dependiente del Poder Ejecutivo Provincial, contar con la aprobación, en lo que hace a los aspectos urbanísticos, de la Secretaría de Tierras y Urbanismo.

C) Para el cumplimiento de sus incumbencias, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá gestionar: la compra, venta, comercialización, administración y gestión inmobiliaria de tierras, asociándose a los efectos mencionados con organismos públicos y privados y particulares en general.

D) Podrá ejecutar por sí mismo o a través de terceros obras de infraestructura habitacional, de mejoramiento barrial y de equipamiento urbano. Estas tareas se justificarán en el marco de los emprendimientos definidos como DISTRITO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA o tarea encuadrada en regularizaciones urbanas y dominiales.

E) Fiscalización con poder de policía para todos los loteos, parcelamientos y subdivisiones en el territorio bonaerense, y la verificación de los mismos en cuanto al cumplimiento de la legislación y normativa en vigencia, no solo en cuanto al uso del suelo, sino incluso en los aspectos relacionados a la comercialización de la tierra y su impacto urbano y dominial.

ARTICULO 27°.- Facúltase a la Autoridad de Aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del presente Decreto.

ARTICULO 28°.- A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, todas las solicitudes de regularización dominial radicadas en los Municipios, y todas las actuaciones substanciadas en las Casas de Tierras de cada distrito, creadas en el marco del Decreto 3991/94, deberán ser transferidas a los Registros Notariales de Regularización Dominial, conforme las pautas que establece el Convenio Colegio de Escribanos - Provincia de Buenos Aires, aprobado en el Artículo 31° del presente y que, como Anexo I, forma parte integral del presente. Quedan exceptuadas aquellas actuaciones en las que se haya designado el Escribano interviniente, con quien se deberá concluir el procedimiento.

ARTICULO 29°.- La Autoridad de Aplicación deberá efectuar una amplia publicidad por radiodifusión u otros medios que se consideren necesarios de los términos de la Ley 24.374 de la presente reglamentación y de los lugares a que deben concurrir los interesados.

ARTICULO 30°.- Derógase el Decreto 226/95, continuando en vigencia aquellos artículos que tengan relación con la aplicación del Decreto 4605/95 el cual continua en vigencia ; y derógase el Decreto 3991/94.

ARTICULO 31°.- Apruébase el Convenio celebrado entre la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de esta Provincia que como Anexo I forma parte integrante del presente Decreto.

ARTICULO 32°.- El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Justicia y de Economía.

ARTICULO 33°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

## ANEXO I

### CONVENIO PROVINCIA DE BUENOS AIRES -COLEGIO DE ESCRIBANOS

En la Ciudad de La Plata a los ... días del mes de ... de mil novecientos noventa y seis, entre la Provincia de Buenos Aires, representada por el Señor Gobernador, Doctor EDUARDO ALBERTO DUHALDE, por una parte y por otra el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, representado por su Presidente, Notario CESAR FERNANDEZ ELIZALDE, celebran el presente Convenio destinado a dar aplicación operativa a las previsiones de la Ley Nacional 24.374.

**PRIMERA:** El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en adelante "El Colegio", prestará su asistencia técnica especializada para la intervención notarial que corresponda conforme a la Ley Nacional 24.374 y su Decreto Reglamentario.

**SEGUNDA:** El Colegio pone a disposición de la Autoridad de Aplicación su organización estructural y los recursos humanos y profesionales correspondientes y asume la obligación de:

1. Establecer las condiciones de funcionamiento y organización de los "Registros Notariales de Regularización Dominial".
2. Proponer, al Secretario de Tierras y Urbanismo una terna de candidatos para la designación de Notarios encargados de cada una de los R.N.R.D. a habilitar.
3. Supervisar la prestación del servicio y de la correcta aplicación de las normas notariales que regulan la función.
4. Controlar en el ámbito de sus respectivas delegaciones la correcta aplicación de las normas pertinentes, fijando pautas de evaluación de los resultados obtenidos en cada R.N.R.D., debiendo comunicar a la autoridad de Aplicación el incumplimiento constatado de las funciones encomendadas. A tales efectos el Colegio determinará los Organos que tendrán a su cargo el contralor respectivo de los R.N.R.D. de cada jurisdicción.
5. Hacer cumplir a los Notarios encargados de los R.N.R.D., las distintas resoluciones que dicte la Secretaria de Tierras y Urbanismo que hagan a la aplicación de la Ley 24.374.

**TERCERA:** Dados los objetivos y la naturaleza del plan de regularización dominial que establece la Ley Nacional 24.374, los gastos generales de organización de los R.N.R.D., y las erogaciones que se originen para atender el régimen arancelario y remunerativo de los profesionales actuantes, serán satisfechas con los recursos establecidos en el Art. 4º, apartado II de la Ley 10.295, modificado por la Ley 10.771, el "Fondo Registros Notariales de Regularización Dominial" (Art. 9º; Ley 24.374) y todo otro recurso que se asigne con destino a la misma.

**CUARTA:** Los encargados de los R.N.R.D., no podrán rehusar la prestación del servicio, salvo en los casos de fuerza mayor o impedimento legal, cuya apreciación queda reservada al Consejo Directivo del Colegio. La designación tendrá carácter de permanente, no mediando expresa renuncia o sanción disciplinaria que implique la separación de la función. Sin perjuicio de lo antedicho, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la remoción del Encargado del R.N.R.D. en caso de constatar incumplimiento de los requisitos que para su funcionamiento se establecen.

**QUINTA:** Los R.N.R.D. deberán recibir las solicitudes de acogimiento al régimen de la Ley 24.374, así como las correspondientes declaraciones juradas y toda otra documentación probatoria. Una vez verificado los trámites y requisitos previos (antecedentes dominiales y catastrales, verificación técnica y relevamiento social, publicación de edictos y citaciones), cuyas erogaciones estarán a cargo de los respectivos R.N.R.D. autorizará la escritura correspondiente en los términos de la ley. Serán tareas de los R.N.R.D., las siguientes:

- a) Ejecución de los procedimientos establecidos en la Ley 24.374 y sus reglamentos provinciales.
  - b) Atención de las demandas de tierras, aunque no se traten específicamente de la Ley 24.374, a los efectos de asesorar al recurrente y derivarlo a las Casas de Tierras correspondientes en caso de tratarse de un tema fuera del alcance de la Ley 24.374.
  - c) Recepción de las solicitudes informando a la Autoridad de Aplicación de estas acciones.
  - d) Caratulación del Expediente encuadrándolo en las normas administrativas que establezca la Autoridad de Aplicación.
  - e) Informe de dominio, valuación fiscal, acumulación de la documentación probatoria de la causa lícita, declaración jurada e informe social, verificación ocupacional, adjuntando croquis con medidas a esquinas, medidas de lote, superficie cubierta y semicubierta de los hechos existentes y demás datos que solicite la Autoridad de Aplicación.
  - f) Comprobantes de publicación de edictos, de citación de los propietarios del inmueble, de Inscripción en el Registro de la Propiedad y de boletas de depósitos de la contribución única establecida por el artículo 9º de la Ley.
  - g) Autorizar por intermedio de los Notarios actuantes las escrituras a que se refieren los incisos e) y h) del artículo 6º de la Ley 24.374.
  - h) Tramitar la inscripción registral de las escrituras autorizadas.
  - i) Entrega de las escrituras a la Autoridad de Aplicación.
  - j) Elevación de los expedientes a la Autoridad de Aplicación para su archivo.
- Las tareas mencionadas no excluyen otras necesarias a los fines del cumplimiento de lo establecido por la Ley 24.374 y las reglamentaciones provinciales.

**SEXTA:** Se establecen a continuación los procedimientos administrativos contables, a que se ajustará la administración de la contribución única, prevista en el art. 9º de la ley 24.374 y la retribución que fije el Poder Ejecutivo por cada escritura registrada de la ley citada, que será el siguiente:

a) El Colegio efectuará a requerimiento de la Secretaría de Tierras y Urbanismo, pagos para los siguientes fines: Contratos de personal de servicios, viáticos, incentivos, locación de obras, adquisición y locación de inmuebles, máquinas, útiles, vehículos, bienes muebles e inmuebles, equipamiento informático y demás elementos a los fines del cumplimiento de lo determinado en la ley 24.374, y hasta un límite máximo del 30 % de lo recaudado por la contribución establecida en el artículo 9º de la ley 24.374 con más lo percibido de la parte de la retribución que fije el Poder Ejecutivo por cada escritura registrada de la ley citada, destinada a la Secretaría de Tierras y Urbanismo. El Colegio se responsabilizará de utilización del 70. % restante, con más la parte de la retribución citada con destino a los Registros Notariales, a los efectos del cumplimiento de las prescripciones de la ley 24.374.

El Colegio de Escribanos queda facultado para retener, sin cargo de rendir cuentas, hasta un máximo del ocho por ciento (8 %) de los ingresos provenientes de la recaudación de los recursos fijados por el Art. 9º de la Ley 24.374 y de la retribución que fije el Poder Ejecutivo por cada escritura registrada de la Ley citada.

b) La retribución fija por escritura registrada que establezca el Poder Ejecutivo, será percibida por el Colegio de Escribanos y distribuida de la forma siguiente:

\$ 110.00                      Para el Registro Notarial responsable

\$ 40.00                      Para la Secretaria de Tierras y Urbanismo

Los fines para los que se destinarán dichos importes estarán dentro del marco de lo determinado en el inciso a).

c) El Colegio rendirá cuentas a la Contaduría General de la Provincia antes del día 10 del mes subsiguiente, acerca de la recaudación efectuada durante el mes calendario y de acuerdo a la forma en que oportunamente establezca la Contaduría.

d) El Colegio deberá informar a la Secretaría de Tierras y Urbanismo en forma mensual y pormenorizada la recaudación que realice como consecuencia de la implementación de la Ley 24.374.

Asimismo, deberá informar en el mismo tiempo los gastos a cargo de la Secretaría y pagados con los fondos previstos en los incisos a) y b) de este artículo, como así también el estado de saldos existentes conforme a la distribución señalada.

e) El procedimiento para la contratación de bienes y servicios con destino a la Secretaría de Tierras y Urbanismo en cumplimiento de la Ley 24.374, se regirá por lo determinado en el artículo 4º, apartado II de la Ley 10.295, modificado por la Ley 10.771 y demás normas vigentes de dichas leyes, con el destino específico señalado en este inciso.

## LEY 24320

### INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE LAS PROVINCIAS. REGULARIZACION DE TITULOS JURIDICOS. MODIFICACION DE LA LEY 21477

Art. 1° - Modifíquense los arts. 1°, 2° y 3° de la ley 21477, que quedarán redactados de la siguiente manera:

Art. 2° - El dominio de inmueble que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el art. 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el art. siguiente.<sup>1</sup>

Art. 3° - La posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismo donde se especificara el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada.

Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripción en el registro de la Propiedad inmueble.

Art. 4° - Si al presentarse el título de inscripción el organismo registral observare que con relación al mismo inmueble y por el nombre de un tercero existe otra, apoyada en un título de antigüedad menor al plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de litis de quien tuviera acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para que se declare el dominio adquirido por el estado provincial o la municipalidad en su caso.

Art. 5° - Comuníquese, etc.

---

#### **Requisitos**

Ejercer la posesión, pública, pacífica, continua e ininterrumpida ejercida por el Municipio por más de 20 años a título de dueño (*animus domini*).

---

<sup>1</sup> Art.4015.- Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.



## INSTRUCTIVO LEY NACIONAL N° 24.320

### **A. Armado del Expediente municipal**

1. Debe constar:

- a) Nota firmada por el Intendente o funcionario con incumbencias, identificando el inmueble (con medidas, superficie, linderos, rumbos y ubicación, nomenclatura catastral (según título y catastro), inscripción de dominio y nombre de su titular o titulares, consignando los gravámenes que afecten el inmueble) y consignando el destino del inmueble a prescribir.
- b) Antecedentes municipales (tasas de servicios, etc.)
- c) Antecedentes catastrales (cédula y plancheta)
- d) Antecedentes impositivos (Dejar constancia de deudas de tasas, contribuciones, impuestos y servicios públicos municipales y provinciales).
- e) Antecedentes registrales (Folio o Matricula, la última inscripción del inmueble a prescribir debe tener una antigüedad mínima de veinte años (20).

2. El Municipio deberá demostrar de acuerdo a lo estipulado por el Art.3° de la Ley 24.320, dentro del expediente, el ejercicio de la posesión en el inmueble durante los últimos veinte años. La documentación probatoria podrá relacionarse con estos actos posesorios a título de ejemplo:

- a) Documento de adquisición del inmueble (Boleto de compra-venta, cesión de derechos, etc.)
- b) Desratización; desmalezamiento del inmueble, plantación de árboles.
- c) Permiso de ocupación o tenencia a O.N.G., etc
- d) Mejoras realizadas por el Municipio (iluminación, asfalto, nivelación de terrenos, tendido de red de gas/agua, apertura de calles).
- e) Construcción de Centros Comunitarios, comedores, atención primaria de salud.
- f) Constancias de trabajos comunitarios municipales sobre el inmueble (ej. haber utilizado el predio para realizar desayunos o meriendas barriales)
- g) Guarda de bienes muebles (rodados, etc).
- h) Declaraciones testimoniales (vecinos del lugar o al menos que hayan sido vecinos durante mas de 20 años o si no lo han sido durante todo el lapso de la prescripción, que justifiquen, con razones valederas, circunstancias que hicieron que tengan conocimiento de los hechos en forma directa y personal).
- i) Declaración testimonial del/los titular/es registrales reconociendo los autos posesorios efectuados por la Municipalidad.
- j) Recortes de diarios donde consten intervenciones del Municipio sobre el inmueble

### 3. Edicto

Con el fin de otorgar seguridad jurídica y publicitar la prescripción aconsejamos la publicación previa de edictos por 3 días para que en el plazo de 10 días los titulares y/o herederos o terceros interesados ejerzan sus derechos. El mismo podría publicarse en el Boletín Municipal o Provincial y/o en un diario de circulación comunal o radial. (ver modelo de edicto)

### **B. Confección del Decreto u Ordenanza Municipal**

Con el cuerpo probatorio en el expediente, demostrando una antigüedad mínima de 20 años en la posesión por parte del Municipio, deberá confeccionarse la Ordenanza o el Decreto Municipal (ver modelo de ordenanza)

### **C. Inscripción del Acto en el Registro de la Propiedad**

Luego de la entrada en vigencia de la norma, se remite un oficio administrativo, dirigido al Director Provincial del Registro de la Propiedad, firmado por el Sr. Intendente Municipal conteniendo como mínimo lo siguiente:

- a) Relación del antecedente administrativo (enunciar el expediente municipal)
- b) Transcripción de la parte pertinente del Decreto u Ordenanza
- c) Individualización pormenorizada del inmueble (número de matrícula / folio, código de partido, nomenclatura catastral, designación, medidas y linderos, superficie, número de plano, etc.)
- d) Datos completos del adquirente (Nombre del Municipio, CUIT, domicilio).

Nota: También existe la posibilidad de protocolizar el acto, luego del decreto u ordenanza, a través de una escritura pública autorizada por un escribano de la matrícula o de la Escribanía General de Gobierno (ver modelo de escritura). En este caso, el escribano interviniente confeccionará la minuta de inscripción a presentar en el Registro de la Propiedad.

**MODELO DE EDICTO LEY 24320**

Ley 24.320 –  
Municipalidad de Florencio Varela.

Por 3 días.- La Municipalidad de Florencio Varela sita en la calle 25 de Mayo N° 2725, cita y emplaza por diez días a: **“Montaraz Inmobiliaria Comercial e Industrial Sociedad Anónima”**; **“Suipacha Inmobiliaria Financiera Comercial e Industrial Sociedad Anónima”**; y a los terceros que se consideren con derechos sobre los inmuebles, con el fin de tramitar la prescripción administrativa (Ley 24.320) según su ubicación y nomenclatura catastral del Partido de Florencio Varela, Provincia de Buenos Aires; de la parcela 1272j de la Circunscripción V, designada según plano de mensura 32-.....-..... Julio César Pereyra Intendente.

**MODELO DE DECRETO DECLARANDO LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LOS  
TÉRMINOS DE LA LEY 24.320**

F. Varela, 07 de marzo de 2007.-

**VISTO:**

Que se encuentran cumplidos los requisitos de la Ley 21.477 modificado por la Ley 24.320 para proceder a la inscripción del inmueble sito en la calle 927- Pehuajo entre calle 930- Joaquín V. González y calle 932- Enrique Larreta de Florencio Varela, Plano aprobado .....-.....-..... Inscripción de dominio Matrícula 79.045 y;

**CONSIDERANDO:**

Que el municipio posee desde hace más de 20 años el inmueble cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción V, Parcela 1272j del Partido de Florencio Varela registrado actualmente a nombre de **"Montaraz Inmobiliaria Comercial e Industrial Sociedad Anónima"**; **"Suipacha Inmobiliaria Financiera Comercial e Industrial Sociedad Anónima"**, con domicilio en calle Suipacha N° 58 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que la posesión detentada es a título de dueño y de modo continuo, pacífica, pública e ininterrumpida.

Que a fojas ..... se encuentra probado el origen de la posesión, el destino o afectación del inmueble cuyos antecedentes obran en los expedientes Nro.....

Que a fojas .....

Que a fojas ..... se acompañó en forma debida el plano .....-.....-....., Inscripción de Dominio, Matrícula: 79.045 del que surgen ubicación, medidas y linderos.

Que a fojas..... existe dictamen jurídico avalando lo expuesto.

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1º:** Declárese operada a favor de la Municipalidad de Florencio Varela, en orden a lo dispuesto por las leyes 21.477 y 24.320, la prescripción adquisitiva de los inmuebles sitios en el Barrio "Ricardo Rojas", con frente a la calle 927- Pehuajo entre calle 930-Joaquín V. González y calle 932- Enrique Larreta, identificados según plano característica 32-.....-..... como Circunscripción V, Parcela 1272j, mide 87.25 mts. de frente al NE, lindando con la calle 927- Pehuajo, 152.03 mts. de fondo al SE, lindando con calle en medio con la parcela 1272k, al SO, calle en medio con la parcela 1272m y al NO, calle en medio con la parcela 1272h, con una superficie de 13.264,62 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2º:** Dispónese la inscripción a nombre de la Municipalidad de Florencio Varela del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción V, Parcela 1272j, inscripción de dominio Matrícula 79.045 que forma parte del plano 32-.....-....., en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

**Artículo 3º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese.

**DECRETO N°**

**MODELO DE ORDENANZA PARA LA CONDONACIÓN DE TASAS DE SERVICIOS URBANOS MUNICIPALES Y CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS.**

F. Varela, 07 de marzo de 2007.-

**VISTO:**

La regularización dominial del inmueble identificado como Circunscripción V, Parcela 1272j, inscripción de dominio Matrícula 79045 que forma parte del plano 32-..... del partido de Florencio Varela y;

**CONSIDERANDO:**

Que el Municipio a través de distintas normas ha dispuesto, en situaciones especiales contempladas por las mismas, la dispensa de Tasas de Servicios Urbanos Municipales y Contribución de mejoras.

Que, en los últimos años tal medida se ha previsto frecuentemente como consecuencia de la puesta en vigencia de diversos planes de regularización dominial con interés social.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE FLORENCIO VARELA**

**sanciona con fuerza de**

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Condónese la deuda por Tasas de Servicios Urbanos Municipales y Contribución de mejoras y multas a que dieran lugar, que registren los inmuebles identificados con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción V, Parcela 1272j, inscripción de dominio Matrícula 79045 que forma parte del plano 32-..... del partido de Florencio Varela, en el marco de la Ley 24.320.-----

**Artículo 2º:** Los pagos por todos los conceptos comprendidos en la presente ordenanza que hubieran sido efectuados con anterioridad a su entrada en vigencia, quedarán firmes y no generarán derecho a repetición ni podrán deducirse o imputarse a obligaciones futuras.-

**Artículo 3º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese.-----

**ORDENANZA N°**

## MODELO DE ESCRITURA LEY 24.320

**ESCRITURA** .....- **Adquisición Ley 24.320.-** **MUNICIPALIDAD DE**

En la ciudad de .....Partido de ..... Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los.....días del mes de .....del año dos mil ....., ante mi ..... Notario titular del registro ..... de este distrito, **COMPARECE:** don ....., argentino, mayor de edad soltero/casado, Documento Nacional de Identidad ....., domiciliado en .....de este Partido; capaz y de mi conocimiento, doy fe, **INTERVIENE** en carácter de Intendente Municipal del Partido de ....., carácter que inviste de público y notorio, además con diploma expedido por la Junta Electoral de la Provincia de Buenos Aires; y **EXPONE.** Que ante el Municipio de .....tramita el expediente municipal número..... (.....), que me exhibe, de cuyas actuaciones resulta: que a fs. uno consta nota de fecha (citar los distintos decretos, ordenanzas y constancias de las que surjan que el Municipio ha ejercido la posesión del inmueble durante los últimos 20 años).....Previo dictamen de la asesoría letrada municipal de fs. ...., a fs. ....obra decreto..... que dispone la presente en los siguientes términos: "... (partido)...., ... de ... de 2007.- **VISTO:** Que se encuentran cumplidos los requisitos de la Ley Nro. 24.320 para proceder a la inscripción del inmueble sito en la calle ..... de ....., Plano aprobado .... Inscripción de dominio ..... **Y CONSIDERANDO:** Que el municipio posee desde hace más de 20 años el inmueble cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción ....., Sección ..... Manzana ..... del Partido de ..... registrado actualmente a nombre de ....., con domicilio en calle ..... Que la posesión detentada es a título de dueño y de modo material, pacífica, pública e ininterrumpida. Que se encuentra probado: el origen de la posesión, el destino o afectación del inmueble cuyos antecedentes obran en los expedientes Nro..... Que se acompañó en forma debida el plano....., Inscripción de Dominio.... del que surgen ubicación, medidas y linderos. Que existe dictamen jurídico avalando lo expuesto: **POR ELLO: EL INTENDENTE MUNICIPAL,** en uso de las atribuciones que le son propias, **DECRETA:** Artículo 1º: Dispónese la inscripción a nombre de la Municipalidad de .....del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción ..... Sección .....Manzana ....., Inscripción de dominio ..... que forma parte del plano ....., en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Artículo 2º: Designase al Escribano ..... para protocolizar las actuaciones. Artículo 3º: el presente decreto será refrendado por el Sr. Secretario de Planificación e Ingresos y Financiamiento Público. Artículo 4º: REGISTRESE, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese. **DECRETO**..... Secretario de ....., ..... y .....Intendente Municipal". Lo transcripto es copia fiel del expediente mencionado, doy fe. **EN CONSECUENCIA,** en cumplimiento del decreto ..... transcripto, las demás constancias del expediente relacionado y lo normado por la ley veinticuatro mil trescientos veinte, **el compareciente DECLARA operada a favor de la Municipalidad de** ....., la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble ubicado en el PARTIDO DE ....., Provincia de Buenos Aires, designado en el plano ..... como MANZANA ..... compuesta (descripción del inmueble). **DESIGNACIÓN CATASTRAL**.....partida .....valuación fiscal ..... Su dominio consta inscripto a nombre..... como antecedente en folio .....del año ..... hoy en matrícula..... **POR LOS CERTIFICADOS** que se tienen de manifiesto se han leído y se agregan a la presente, entre ellos los del Registro de la Propiedad expedidos con fecha ..... bajo los números ....., se comprueba que por la titular dominial no constan anotaciones personales, el dominio consta inscripto en la forma consignada, a nombre de ....., no reconociendo embargo, gravámenes, restricciones, ni interdicciones. **Las deudas que por impuestos, tasas, contribuciones, obras de infraestructura, expensas, y demás gabelas afecten al bien hasta la fecha, son asumidas por la municipalidad desde la posesión del bien, correspondiendo las exenciones pertinentes conforme la normativa fiscal.** Hago constar que la Municipalidad de .....se encuentra exenta del impuesto de sellos conforme Código Fiscal. Que el señor Intendente solicita expida copia de la presente para su anotación registral conforme el artículo segundo in fine de la ley veinticuatro mil trescientos veinte. **LEÍDA** que le fue se ratifica y firma por ante mi, doy fe.

## **MODELO DE ORDENANZA EXIMICION DE TASA**

F. Varela, 07 de marzo de 2007.-

### **VISTO:**

La solicitud de la Subsecretaría Social de Tierras de la provincia de Buenos Aires para que las obras que se realicen en el marco de la regularización dominial de barrios de Florencio Varela a través de dicho organismo, sean exceptuadas del pago de los Derechos de Construcción, así como toda otra tasa y contribución Municipal que pueda generar y

### **CONSIDERANDO:**

Que el mismo ha dado origen al expediente N°.....

Que atento a la solicitud de la Subsecretaría Social de Tierras de la Provincia de Buenos Aires para que las obras que se realicen en el marco de la regularización dominial de barrios de este Partido, sean exceptuados del pago de tasas y contribución Municipal que pueda generar el mismo en actuaciones administrativas, es menester dictar la norma correspondiente para ello

Que de esta forma el municipio realizará una contribución que redundará en beneficio de los vecinos del partido logrando la regularización de dominio de aquellos predios que a la fecha no cuentan con subdivisión realizados en operatorias anteriores.

### **POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE FLORENCIO VARELA  
sanciona con fuerza de  
ORDENANZA:**

**Artículo 1º:** Exímase del pago de tasas correspondiente a las actuaciones administrativas municipales necesarias para la aprobación de planos (timbrados, sellados de carpeta de construcción, derechos de subdivisión, etc) realizados por la Subsecretaría Social de Tierras dependiente del Ministerio de Vivienda, Infraestructura y Servicios Públicos, con motivo de su intervención en la regularización dominial en el partido de Florencio Varela.

**Artículo 2º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese.

**ORDENANZA N°**

# LEY 13342

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 13874.

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS  
AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

## “DE LA OPERATORIA PARA LA REGULARIZACION DOMINIAL”

**ARTICULO 1.-** Declárase de interés social la regularización dominial de los bienes inmuebles financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (I.V.B.A.) y pendientes de escrituración a favor de sus adjudicatarios, a la fecha de publicación de la presente Ley. Los actuales titulares del dominio podrán ser, indistintamente, el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional Argentino y bienes cedidos al I.V.B.A. por entidades proponentes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

**ARTICULO 2.- (Texto según Ley 13874)** Quedan comprendidos en la presente Ley, los bienes inmuebles cuya construcción y/o financiamiento fue iniciada antes del 31 de diciembre de 2007.

**ARTICULO 3.-** A los fines de la presente Ley exceptúase en la aprobación de los planos de mensura y división, de las restricciones que imponen las Leyes 6.253 y 6.254, el Decreto-Ley 8.912/77 (T.O.) Decreto 3.389/87 y del visado previo de la Autoridad del Agua.

**ARTICULO 4.-** En los casos de planos de mensura y división aprobados y sin registrar ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial a la fecha de promulgación de la presente Ley, el profesional encargado de la citada encomienda por el I.V.B.A. y que no sea el autor de la planimetría a registrar, queda eximido de responsabilidad en cuanto a la exactitud de los datos consignados en la misma.

**ARTICULO 5.-** En los bienes comprendidos por la presente y a ser afectados al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), en el plano de obra municipal a utilizar en el trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el I.V.B.A. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas del respectivo plano, quedando a cargo de los Municipios tramitar su incorporación.

**ARTICULO 6.-** La reglamentación establecerá el plazo para cumplimentar la regularización que se dispone. El mismo no podrá exceder de setecientos veinte días (720) y podrá ser prorrogado por iguales períodos.



**ARTICULO 7.-** Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas del dominio, el I.V.B.A. deberá efectuar un censo de los inmuebles en condiciones de ser escriturados conforme la presente Ley, debiendo relevarse los siguientes rubros, sin perjuicio de otros que establezca la reglamentación:

- a) Condición jurídica de ocupación de la vivienda.
- b) Fecha de ocupación efectiva.
- c) Circunstancia del origen de la ocupación.
- d) Composición del grupo familiar conviviente.
- e) Nivel de ingresos del grupo familiar conviviente.
- f) Porcentaje de construcción del inmueble.
- g) Deuda con el Instituto de la Vivienda.
- h) Deudas por expensas en conjuntos habitacionales sujetos al régimen de la Ley Nacional 13.512.
- i) En el caso de encontrarse desocupado el inmueble, fecha desde que se encuentra deshabitada, motivos y datos del adjudicatario originario.

A los fines de este artículo, el I.V.B.A. podrá convenir con los Municipios la realización del censo.

**ARTICULO 8.-** Autorízase al I.V.B.A. a entregar inmuebles en comodato a personas en situación de emergencia, como también en locación a aquellas personas que siendo los ocupantes, no sean, no puedan o no quieran ser adjudicatarios.

**ARTICULO 9.-** Promulgada la ley, el I.V.B.A. deberá designar el administrador provisional del consorcio en los inmuebles a afectar a la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y elaborar el modelo de Reglamento de Copropiedad y Administración a aplicar.

**ARTICULO 10.-** Las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración se otorgarán por ante la Escribanía General de Gobierno o por ante quien disponga la reglamentación de esta Ley.

**ARTICULO 11.-** Simultáneamente con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del organismo executor provincial. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio final de la vivienda" conforme al artículo siguiente de la presente Ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas según las constancias obrantes en la repartición o que acredite el adjudicatario, actualizados conforme a la legislación vigente.

**ARTICULO 12.-** Considérase "precio final de la vivienda" el resultante de la suma de los siguiente rubros:

- a) La suma de los importes invertidos por el IVBA por cualquier concepto (vivienda, infraestructura y obras complementarias) en el conjunto habitacional, prorrateado por el total de las unidades de viviendas ejecutadas según los metros cuadrados de cada unidad.

b) Valor del terreno cuando corresponda.

Dichos valores serán determinados por la autoridad de aplicación.

**ARTICULO 13.-** Cuando el "precio final de la vivienda" determinado con los alcances de la presente Ley, difiera notablemente con los valores de mercado, el I.V.B.A. podrá readecuar el mismo al valor real de mercado, mediante acto administrativo fundado.

**ARTICULO 14.-** Para las viviendas terminadas, si el precio final calculado de acuerdo a los artículos precedentes supera la capacidad de amortización del grupo familiar conviviente, podrá extenderse el plazo de pago hasta un máximo de trescientos (300) meses, a fin de adecuar el valor de la cuota, de acuerdo a las resoluciones vigentes en el IVBA. Podrá otorgarse una quita de hasta el veinte (20) por ciento a los adjudicatarios que abonen el precio final de la vivienda de contado.

**ARTICULO 15.-** La cartera hipotecaria podrá ser usada por el organismo executor (I.V.B.A.) para la obtención de financiamiento nacional o internacional, de acuerdo a la legislación vigente.

**ARTICULO 16.-** En el caso que el adjudicatario registre deuda vencida impaga, podrá acogerse a las distintas alternativas de refinanciación establecidas por el I.V.B.A.

**ARTICULO 17.-** Los Municipios podrán adherir, mediante Ordenanza en particular, a la presente con el objeto de transferir el dominio de los inmuebles de su titularidad y sobre los cuales se hallan realizado emprendimientos financiados por el I.V.B.A.. Para ello deberán condonar las deudas que por cualquier concepto registren los inmuebles en cuestión y obligarse a facilitar todas las acciones necesarias para consumir el fin enunciado.

**ARTICULO 18.-** Exímese del pago de la tasa especial por servicios administrativos, tanto las previstas por el Código Fiscal como las contempladas en la Ley 10.295, a aquellos profesionales con incumbencia y que acrediten su relación de dependencia con el Municipio, en las encomiendas tendientes a cumplimentar esta Ley.

**ARTICULO 19.-** Se autoriza al I.V.B.A. a contratar profesionales de la agrimensura, mediante convenios con los Organismos Profesionales correspondientes, a fin de realizar los planos de mensura, de mensura y división, de subdivisión por la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), confección de las planillas de avalúo de las parcelas y unidades funcionales resultantes de dichas encomiendas y cualquier otra tarea profesional necesaria para cumplimentar la presente norma.

**ARTICULO 20.-** Resultarán inaplicables las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley. El Poder Ejecutivo la reglamentará dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

**ARTICULO 21.-** Agréguese como artículo 52° bis del Decreto-Ley 8.912 (T.O. 1987) el siguiente:

“Artículo 52 bis: Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que éstas urbanizaciones ocasionan.”

**ARTICULO 22.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## **DECRETO 480**

La Plata, 29 de marzo de 2007.

VISTO el expediente N° 2423-1017/06 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, relacionado con la sanción de la Ley Provincial N° 13.342 y la creación de la Subsecretaría Social de Tierras en el ámbito de ese Ministerio a través del Decreto Provincial N° 3.066/05, y

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. DECRETA:

ARTICULO 1. Crear en jurisdicción del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, el Programa de "Regularización Dominial Ley Provincial N° 13.342", el que tendrá carácter de provincial, siendo la autoridad de aplicación el citado Departamento de Estado a través de la Subsecretaría Social de Tierras.

ARTICULO 2. A los efectos de la Ley se considerarán beneficiarios - potenciales adjudicatarios a las personas que al momento de efectuarse la diligencia prevista en su artículo 7° se encontraren habitando el inmueble que tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente y su ocupación fuere pública, pacífica y continúa.

ARTICULO 3. A fin de determinar los bienes inmuebles que se encuentran comprendidos en la Ley, el Instituto de la Vivienda certificará que la construcción ha tenido inicio antes del 31 de diciembre de 2004.

ARTICULO 4. Establecer que tanto la Dirección de Geodesia como el Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección de Catastro Territorial deberán requerir para la aprobación de los respectivos planos, el visado del Instituto de la Vivienda y la certificación establecida en el artículo anterior.

ARTICULO 5. Autorizar al Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, a aprobar los planos de subdivisión de los bienes inmuebles sometidos al régimen de la Ley N° 13.512 con la sola presentación del plano de obra intervenido por la oficina municipal competente. Al confeccionarse los planos de obras municipales, deberán relevarse únicamente las construcciones financiadas por el Instituto de la Vivienda. Los planos de subdivisión de los edificios construidos para afectarlos al régimen de la Ley N° 13.512, deberán ajustarse al plano de obra municipal, aclarando en notas del plano la existencia de ampliaciones o modificaciones que no se someten al régimen de la Ley N° 13.512. En estos casos, los titulares de dominio deberán regularizar su situación a requerimiento de la autoridad competente o por propia voluntad. En los formularios de revalúo que se confeccionen y en los Reglamentos de Copropiedad y Administración que se redacten, deberá consignarse esta situación, dejándose establecido que al momento de ser necesaria la ratificación del plano de propiedad horizontal, los costos que demande esa tarea más las directamente vinculadas con ella, serán solventados por los propietarios o adjudicatarios de las viviendas involucradas, previa fiscalización de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 6. Al confeccionarse la documentación para la registración de los planos a los que se alude en los artículos 3°, 4° y 5° de la Ley N° 13.342, se declararán, además de las construcciones financiadas por el Instituto de la Vivienda, todas las modificaciones y/o

incorporaciones existentes al momento de la registraci3n.

ARTICULO 7. Dejar establecido que en la car3tula del plano, el objeto de la mensura ser3 precedido por la leyenda "Ley 13.342".

ARTICULO 8. Los ocupantes deber3n suscribir el censo en car3cter de Declaraci3n Jurada, el que adem3s de lo requerido por la Ley N3 13.342 deber3 contener:

1. Que conoce y acepta las condiciones de acogimiento de la Ley N3 13.342 y su decreto reglamentario.
2. Que los datos consignados son verdaderos y los realiza bajo juramento de verdad.
3. Que no es propietario de otro bien que pueda satisfacer sus necesidades de vivienda 3nica y permanente.
4. Que no ha solicitado en esta ni en otra jurisdicci3n los beneficios de ning3n otro r3gimen de regularizaci3n dominial o plan de vivienda social.
5. Que en caso de constatarse la falsedad de algunos de los datos ser3 causal suficiente para que se deje sin efecto la prosecuci3n del tr3mite y la p3rdida de los importes depositados al sistema.

En aquellos casos que en concordancia con el inc. i) del Articulo 73 de la Ley N3 13.342, si un inmueble adjudicado estuviere abandonado, podr3 ser de aplicaci3n el Articulo 83 de la mencionada Ley, o en su defecto se proceder3 de acuerdo a las estipulaciones del art3culo siguiente para que se proceda al recupero del bien en cuesti3n.

ARTICULO 9. Una vez efectuada la diligencia del art3culo anterior, la autoridad de aplicaci3n remitir3 los listados de los ocupantes en formato papel y magn3tico al Bolet3n Oficial y a Radio Provincia, en este ultimo caso, bastar3 como constancia la firma y sello del director de la emisora de igual n3mina de edictos presentada en el Bolet3n Oficial, haciendo expresa menc3n de las fechas de publicaci3n del edicto y datos de la emisora. El emplazamiento se realizar3 por (3) d3as para que en el t3rmino de (30) d3as corridos los terceros que se consideren con derechos sobre el inmueble deduzcan oposici3n ante la autoridad de aplicaci3n.

Asimismo, se publicar3 la n3mina de quienes resulten ocupantes de los inmuebles a regularizar en un lugar de concurrencia libre y p3blica (ONGs; escuelas; asociaciones civiles, etc.) ubicado en el per3metro del/los inmueble/s a regularizar.

A fin de unificar los criterios de publicaci3n el edicto contendr3:

1. N3mero de Orden de publicaci3n.
2. N3mero de Expediente y datos del ocupante a regularizar.
3. Nomenclatura Catastral.
4. Ubicaci3n del bien (calle, n3mero; unidad funcional; n3mero de manzana y/o casa en caso de corresponder).
5. Datos del adjudicatario dispuesto por acto administrativo
6. Lugar donde se publicar3n las n3minas a que alude el segundo p3rrafo del art3culo anterior.

ARTICULO 10. Vencido el plazo sin que haya formulado oposici3n o 3sta hubiere sido desestimada y transcurrido el plazo para ser recurrida, el Instituto de la Vivienda efectuar3 el acto administrativo autorizando la escrituraci3n a favor del ocupante o determinando el recupero del bien. El mismo podr3 ser objeto de recursos previstos por el Decreto-Ley 7647/70.

ARTICULO 11. Si se dedujere oposici3n, se interrumpir3 el procedimiento, form3ndose expediente a tal efecto, glos3ndose y foli3ndose la notificaci3n y la oposici3n planteada. La misma deber3 estar deducida por escrito, debidamente fundada, debiendo contener los

motivos en forma clara y precisa de la razón de su oposición, adjuntándose en ese momento la totalidad de la prueba en la que intente valerse.

ARTICULO 12. La oposición sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la ocupación detentada por aquél que al momento del censo se encontrare en el inmueble.

ARTICULO 13. Cuando la oposición de terceros se fundare en: alquiler, comodato, depósito o simple cuidado del inmueble, no se interrumpirá el trámite, procediéndose como lo dispone el artículo 10° del presente Decreto.

ARTICULO 14. La locación a que se refiere el artículo 8° de la Ley N° 13.342, se realizará a través de contratos de alquiler, de conformidad con los términos establecidos en la Ley nacional N° 11.156. El valor de la locación no podrá exceder la suma del uno por ciento (1%) del valor de mercado o de la valuación fiscal del inmueble —el que resultare menor—. En el caso que la familia beneficiaria esté compuesta por adultos mayores o el Jefe de la familia padezca alguna discapacidad permanente o temporaria que le impida realizar alguna actividad laboral, el Instituto de la Vivienda queda facultado para entregar los inmuebles de que se trate mediante la celebración de contratos de comodato, cuya vigencia se prolongará durante la permanencia de la discapacidad, según corresponda.

ARTICULO 15. En los casos de los inmuebles a afectar al Régimen de Propiedad Horizontal, el administrador provisional será un vecino que designe el Instituto de la Vivienda que permanecerá en sus funciones por un periodo de un (1) año, ejerciéndolas a título gratuito. Dicho período podrá prorrogarse en caso de que el Instituto de la Vivienda así lo dispusiera. La remoción o el reemplazo del mismo, ya sea antes del vencimiento de dicho plazo o a su finalización, será efectuada solamente mediante asamblea del consorcio, de conformidad con lo establecido en el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración. El nuevo Administrador podrá ser uno de los propietarios o una persona ajena al consorcio y el cargo será ejercido en forma gratuita u onerosa, debiendo efectivizarse su nombramiento de conformidad a lo establecido en el inciso b) del Artículo 9° de la Ley N° 13.512.

ARTICULO 16. Las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración que deban realizarse de conformidad a lo previsto en la Ley N° 13.342, se llevarán a cabo a través de la Escribanía General de Gobierno de acuerdo a las pautas de trabajo que serán acordadas entre dicho Organismo y la Subsecretaría Social de Tierras en un término de treinta (30) días de publicado el presente. La Escribanía General de Gobierno podrá en forma subsidiaria delegar funciones emanadas del presente, a través de Convenio que se realice al efecto, con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 17. Cuando el precio final de la vivienda, determinado de conformidad al artículo 2 de la Ley, difiera con los valores de mercado, previo acompañamiento de dos (2) presupuestos de inmobiliarias con jurisdicción en la zona de ubicación del inmueble o de informe fundado de la Dirección General de Obras del Instituto de la Vivienda, se podrá readecuar el mismo al valor real de mercado, ello mediante acto administrativo fundado dictado al efecto.

ARTICULO 18. Para los supuestos previstos en el artículo 14 de la Ley que por el presente se reglamenta, tanto la extensión del plazo de pago de la cuota de amortización como la quita que el mismo establece, podrá concederse previo informe socio económico del grupo familiar producido por las áreas competentes del Instituto de la Vivienda y posterior acto administrativo que así lo determine.

ARTICULO 19. Las respectivas escrituras traslativas de dominio deberán señalar expresamente que “el falseamiento de los datos consignados en la declaración jurada del

artículo 8° del Decreto reglamentario de la Ley N° 13.342, provocará la reversión del dominio a favor de la Provincia de Buenos Aires”.

ARTICULO 20. A los fines del artículo 6° de la Ley, queda establecido como plazo para la regularización que se dispone, setecientos veinte (720) días a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, prorrogables por iguales períodos mediante acto administrativo de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 21. Facultar a la Autoridad de Aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del presente Decreto.

ARTICULO 22. Autorizar al Ministerio de Economía a realizar las adecuaciones presupuestarias para llevar adelante este programa.

ARTICULO 23. Deroga el Decreto N° 3098/06.

ARTICULO 24. El presente decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

ARTICULO 25. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA y pasar al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Cumplido, archivar.

**Eduardo Sicaro**  
Ministro de Infraestructura,  
Vivienda y Servicios Públicos

**Felipe Solá**  
Gobernador

## **DECRETO 480**

La Plata, 29 de marzo de 2007.

VISTO el expediente N° 2423-1017/06 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, relacionado con la sanción de la Ley Provincial N° 13.342 y la creación de la Subsecretaría Social de Tierras en el ámbito de ese Ministerio a través del Decreto Provincial N° 3.066/05, y

### CONSIDERANDO:

Que la Ley citada tiene como objetivo la regularización dominial de las viviendas construidas con financiamiento del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires;

Que la experiencia de aplicación cumplida pone en evidencia la necesidad de profundizar y acelerar al máximo el cumplimiento de los objetivos que fundamentan la normativa indicada;

Que por otra parte los planes instrumentados por el Estado, generan la necesidad de adecuar los sistemas de planificación y gestión, recursos y medios afines, así como las estructuras organizativas para intervenir de manera más efectiva;

Que del análisis y diagnóstico efectuados, deviene la necesidad de articular las políticas, planes, programas, proyectos, gestiones y/o acciones atinentes a mejorar el hábitat informal, la regularización dominial, los procesos de escrituración social y la conflictividad social de los complejos habitacionales referenciados en la citada normativa;

Que por Decreto N° 3066/05 se creó la Subsecretaría Social de Tierras, organismo provincial por excelencia en la intervención de los procesos de mejoramiento del hábitat de sectores condicionados por diversos factores sociales;

Que la regularización dominial de bienes inmuebles financiados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires ha sido declarada de interés social, por lo que la celeridad y la fluidez de los trámites deben ser los elementos sustantivos de este proceso;

Que teniendo en cuenta que para efectivizar tal regularización se necesita un plano de mensura aprobado donde se identifique con claridad el objeto del derecho, la ley establece que su gestión será eximida de las restricciones que imponen las Leyes Números 6253 y 6254, el Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87) y del visado previo de la Autoridad del Agua;

Que por otra parte, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 1° y 2° de la Ley 13.342, los planos municipales y de mensura deberán identificar con exactitud las obras financiadas por el Instituto de la Vivienda;

Que asimismo, para resguardar los intereses de los particulares y del Fisco, las registraciones de los planos deberán ser confeccionadas con los datos actualizados al momento de proceder a la gestión de la regularización, por lo cual todas aquellas modificaciones y/o ampliaciones realizadas a las obras originales, deberán ser denunciadas ante la autoridad competente;

Que a través del tiempo han ido cambiando los mecanismos de adjudicación de viviendas, existiendo en la actualidad gran cantidad de normas dispersas;

Que asimismo y a raíz del tiempo transcurrido entre la construcción de las viviendas y su regularización dominial, se han observado un sin número de transmisiones que deben



regularizarse;

Que el artículo 10º de la Ley N° 13.342 prevé que las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración correspondientes a los complejos en cuestión serán otorgados por ante la Escribanía General de Gobierno o por ante quien disponga la reglamentación de esta ley;

Que la Escribanía General de Gobierno ejerce su función de órgano notarial de la Provincia de acuerdo a lo alcances previstos por la Ley N° 10.830, la que establece que corresponde la intervención de dicho Organismo en todas aquellas regularizaciones dominiales que sean declaradas de Interés Social, como así también en todos los casos en que el Estado Provincial sea parte;

Que por lo expuesto, se estima conveniente crear un sistema de readjudicación acorde a la situación habitacional existente;

Que ante tal circunstancia el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos propicia la reglamentación de la Ley N° 13.342;

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 16 y vta.), lo informado por la Contaduría General de la Provincia (fs. 17) y la vista del Fiscal de Estado (fs. 27 y vta.), corresponde el dictado del pertinente acto administrativo;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 144 inciso 2º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;  
Por ello,

# **DECRETO LEY 9533/80**

Texto Actualizado con las modificatorio del Dec. Ley 9984/83, la Ley 13003 y 13155.

## **REGIMEN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL**

### **TITULO I DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES**

#### **CAPITULO I Régimen aplicable**

ARTICULO 1°.- Constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta Ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8912 -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-.

ARTICULO 2°.- Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la Provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo a la Ley 8912.

ARTICULO 3°.- En los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley 8912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes.

ARTICULO 4°.- Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente o vacancia, de acuerdo al artículo 2342, incisos 1 y 3 (primera parte) del Código Civil, y los excedentes o sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste de acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

ARTICULO 5°.- El Poder Ejecutivo queda facultado para disponer la transferencia de otros bienes incorporados o a incorporarse al dominio fiscal por causas análogas a las previstas en los artículos precedentes, y cuya utilización no fuere necesaria para el cumplimiento de finalidades propias de la Provincia.

ARTICULO 6°.- El Ministerio de Economía, de oficio o a solicitud de los municipios, instrumentará las medidas necesarias para incorporar al dominio Municipal los bienes que esta Ley le atribuye y cuya cesión o inscripción constare a nombre de la Provincia, con excepción de los supuestos contemplados por los incisos 1 y 3 del artículo 15 de la presente Ley.

La asignación de inmueble al dominio municipal que resulta de los artículos precedentes no incluirá la transferencia de aquéllos actualmente destinados de manera efectiva al cumplimiento de finalidades de carácter provincial.

ARTICULO 7°.- Las Municipalidades deberán disponer la venta de todos aquellos inmuebles de su dominio privado que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales.

Las reservas fiscales cedidas al Estado en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento sólo podrán ser enajenadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarles el destino previsto u otro compatible. En el supuesto de disponerse su venta, los fondos que se obtengan deberán aplicarse prioritariamente a la adquisición de fracciones destinadas a obras o servicios de equipamiento comunitario o para espacios libres o verdes públicos.

ARTICULO 8°.- A los efectos de la venta y concesión de uso de inmuebles las Municipalidades se regirán por las disposiciones contenidas en los Capítulos III y IV del Título II de la presente Ley.

ARTICULO 9°.- Los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas.

ARTICULO 10°.- Las Municipalidades cederán sin cargo al Estado provincial las reservas de uso público que les sean requeridas para equipamiento comunitario.

## **CAPITULO II**

### **Demasías, excedentes y sobrantes fiscales**

ARTICULO 11°.- Definese como demasía superficial toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación.

Dichas demasías serán calificadas de la siguiente forma:

1) Cuando la discrepancia del área no supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles, se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura.

2) Cuando la discrepancia del área supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal, siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementarias, o rural.

3) Cuando la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.

ARTICULO 12°.- Los excedentes y sobrantes fiscales deberán ubicarse donde surja el acrecentamiento. Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo al artículo 11, inciso 3), deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 13°.- (Texto Decreto-Ley 9984/83) Cuando los excedentes previstos en el artículo 11 inciso 2) se encuentren ubicados en el área urbana, su dominio será transferido a los propietarios linderos y a título gratuito.

La transmisión se efectuará en forma directa, ante el escribano que proponga el interesado, quedando a cargo de éste los gastos y honorarios consiguientes y previo cumplimiento de los siguientes recaudos:

a) Plano de mensura debidamente registrado del cual resulte el excedente.

b) Declaración jurada del interesado de que se encuentra en posesión del excedente.

c) Edictos publicados por tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubique el excedente y con una anticipación del último de ellos de quince (15) días corridos a la fecha de la presentación. En los edictos se consignará el excedente a adquirir, mencionando sus datos catastrales y de ubicación como el nombre y domicilio profesional del escribano propuesto para la escrituración y ante el cual se podrán formular oposiciones.

d) Vencimiento del plazo fijado en el inciso anterior sin formularse oposiciones.

Bastará para el otorgamiento de la respectiva escritura por el Intendente Municipal, o por quien éste delegue, con la solicitud del interesado y manifestación del escribano designado donde consigne el cumplimiento de los recaudos establecidos en el párrafo precedente.

A los efectos de la transmisión aludida no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad ni el requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones. El Registro de la Propiedad efectuará la registración de la adquisición del excedente con el carácter de primera inscripción, mencionando que se efectúa conforme al régimen de la presente Ley. Será, sin embargo, exigible el certificado dominial previo y no procederá la registración con el carácter indicado, cuando el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes.

Cuando se trate de excedentes ubicados en área rural regirá lo dispuesto en el artículo 25, inciso c). Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.

ARTICULO 14°.- Si se plantearan oposiciones por hechos o derechos controvertidos a los efectos del régimen previsto en el artículo precedente, la transmisión del dominio sólo se efectuará por orden judicial.

ARTICULO 15°.- Las disposiciones de la presente Ley, en cuanto a la calificación de las demasías, se aplicarán a los trámites en curso a partir del 10 de abril de 1979, relativos a la venta de sobrantes declarados fiscales por la legislación derogada, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando su venta se hubiere encomendado al Banco de la Provincia de Buenos Aires.

2) Cuando se hubieren inscripto en el registro de la Propiedad a nombre del Fisco.

3) Cuando se hubiere notificado el acto administrativo que autoriza la venta y el precio se abone en el plazo estipulado.

En todos los demás supuestos, las actuaciones referidas a la determinación y compra de inmuebles calificados como demasías, excedentes o sobrantes por el artículo 11 de la presente Ley, serán archivadas de inmediato, previo registro en el Catastro Territorial de la modificación producida o transferencia a la Municipalidad en el caso del inciso 2) de este artículo.

Cuando se trate de excedentes comprendidos en el artículo 11, inciso 2) resultantes de planos aprobados de acuerdo con la Ley 9287, los interesados deberán igualmente obtener su título de acuerdo con la legislación de fondo y lo establecido en el artículo 13.

ARTICULO 16°.- Condónanse todas las deudas por cánón de ocupación correspondientes a las demasías enunciadas en los incisos 1) y 2) del artículo 11.

## **TITULO II INMUEBLES PROVINCIALES**

### **CAPITULO I**

#### **Ámbito material y funcional de aplicación**

ARTICULO 17°.- El presente título se aplicará a los inmuebles de propiedad del Estado Provincial, quedando excluidos los provenientes de sucesiones vacantes, que se regularán según lo dispuesto por las leyes específicas y Orgánica de la Fiscalía de Estado.

ARTICULO 18°.- El Ministerio de Economía será la autoridad de aplicación de las normas del presente título, correspondiéndole determinar la existencia de los bienes comprendidos en tales normas.

### **CAPITULO II**

#### **Desafectación del dominio público**

ARTICULO 19°.- La desafectación de inmuebles del dominio público, cuando corresponda, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, por excepción y a los efectos de su venta según el régimen previsto en los artículos siguientes, la desafectación podrá efectuarla directamente el organismo de aplicación.

### **CAPITULO III**

#### **Régimen de ventas**

ARTICULO 20°.- Los inmuebles incorporados al dominio privado provincial podrán ser enajenados por el organismo de aplicación, en la forma y condiciones que seguidamente se dispone, salvo que se encuentren afectados a un uso o destino específico.

ARTICULO 21°.- La venta se efectuará en pública subasta o en forma directa en los casos taxativamente permitidos, pudiendo delegarse su ejecución en los organismos y entidades que seguidamente se indican, los que actuarán por cuenta y orden del Estado provincial:

- a) Municipalidades.
- b) Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Otras instituciones bancarias oficiales.

ARTICULO 22°.- Las subastas se realizarán con arreglo a las siguientes normas:

- a) El remate se efectuará, preferentemente, en el lugar en que se encuentre ubicado el inmueble y estará a cargo de un martillero perteneciente a un organismo oficial o que se designe por sorteo en acto público de la lista de postulantes que se presenten.
- b) Publicitar la subasta por lo menos durante tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubica el inmueble, y por los demás medios que en su caso la autoridad de aplicación establezca especialmente.
- c) En el momento de la subasta y al firmar el respectivo boleto, el comprador deberá abonar no menos de diez (10) por ciento del precio de venta, más la comisión correspondiente al martillero y los impuestos al acto que fueran pertinentes. La posesión se entregará simultáneamente con el otorgamiento de la

escritura pública traslativa de dominio, salvo que el adquirente opte por abonar íntegramente el precio antes de la escrituración.

d) Los importes que se perciban, menos las deducciones correspondientes por la comisión a cargo del vendedor y por gastos, cuando la subasta se realice por intermedio de alguno de los organismos o instituciones indicadas en el artículo 21, se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto por la autoridad de aplicación.

e) En todos los casos, las ventas se efectuarán, condicionadas a su posterior aprobación por la autoridad de aplicación.

ARTICULO 23°.- Previamente a la venta deberá constatarse el estado ocupacional de los inmuebles objeto de la misma, requiriéndose cuando fuere preciso la colaboración de la municipalidad respectiva.

ARTICULO 24°.- Existiendo ocupantes o construcciones y mejoras pertenecientes a terceros, la autoridad de aplicación podrá disponer la subasta previa desocupación del inmueble u ofrecerlo en venta en el estado de ocupación en que se encuentre. En este último supuesto, el ocupante podrá participar de la subasta sin derecho preferencial alguno, debiendo abonar en caso de resultar adquirente el valor del inmueble con exclusión de las mejoras que le pertenecieran.

El acto administrativo que disponga la subasta será notificado a los ocupantes e implicará la caducidad de pleno derecho, de todo permiso de ocupación que se hubiera otorgado.

ARTICULO 25°.- Podrá efectuarse la enajenación en forma directa, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:

a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades.

b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.

c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.

d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición. (Párrafo incorporado por Ley 13155) En los casos que resulte necesaria la subdivisión de parcelas de acuerdo a las ocupaciones existentes, con predominio de hogares que hubieren erigido su vivienda familiar, única y permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las Leyes 6.253 y 6.254 y de la Ley 8.912. Cuando proceda dicha excepción, la adjudicación será de un lote por núcleo familiar y su dimensión garantizará las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.

ARTICULO 26°.- A los efectos de disponer las ventas se realizarán en todos los casos tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21.

En el supuesto de subasta pública, la base de la misma no podrá ser inferior a los dos tercios (2/3) de la tasación realizada. La autoridad de aplicación podrá por

excepción ajustar fundadamente en más o en menos la base que resulte según las condiciones de plaza.

ARTICULO 27°.- La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, mediante la protocolización de las actuaciones administrativas y con la sola comparecencia del adquirente, correspondiéndole también la instrumentación de la constitución del gravamen hipotecario en los casos en que se requiera tal garantía.

Cuando la ejecución de la venta fuere delegada en las Municipalidades o instituciones bancarias oficiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 5°, la escrituración podrá realizarse ante sus propios escribanos o ante escribanos públicos designados por sorteo entre los postulantes inscriptos.

Podrá admitirse la designación de notarios a propuesta de los adquirentes, a condición de que se hiciera íntegro pago del precio de compra y el Estado quede exento de todo gasto.

#### **CAPITULO IV**

##### **Concesión de uso**

ARTICULO 28°.- La concesión de uso, o cualquier otra modalidad administrativa que

acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del Estado, se regirá por las siguientes disposiciones:

a) La tenencia será siempre precaria y como consecuencia el acto revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.

b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco (5) años.

c) El canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor se fijará en el acto administrativo respectivo y no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión.

Toda ocupación ilegítima, sin perjuicio de otras acciones que correspondan al Estado, queda comprendida en las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 29°.- Los incisos b) y c) del artículo anterior de la presente no serán de aplicación cuando mediare licitación, salvo que expresamente se estableciere lo contrario en el pliego respectivo. (Lo iluminado se encuentra sustituido por la Ley 13003). El mismo criterio podrá observarse cuando se trate de inmuebles que por su naturaleza especial o uso al que serán destinados, se justifique exceptuarlos de tales disposiciones o tengan destino de vivienda familiar única y de ocupación permanente, cuya valuación fiscal no supera el monto establecido por la Ley Impositiva para la exención del impuesto inmobiliario prevista en el inciso n) del art. 137 del Código Fiscal. (Tercer y cuarto párrafo del presente artículo sustituido por Ley 13155). Asimismo podrá suspenderse el cobro en concepto de canon de ocupación, respecto de ocupantes que tramiten la venta directa en los términos del art. 25 incisos c) y d).

El beneficio se extenderá desde la fecha de la primera aceptación del precio de venta hasta su cancelación definitiva. Cancelado el precio de venta, quedará exento de la obligación prevista en el inciso c) del art. precedente.

La frustración de la enajenación por causas imputables al ocupante tendrá por efecto la pérdida del beneficio otorgado y la Autoridad de Aplicación, sin más trámite, procederá al cobro de la deuda y/o recupero del bien inmueble.

El Organismo de Aplicación determinará en cada caso los alcances de las exenciones indicadas.

ARTICULO 30°.- Cuando el interesado en la concesión sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades, podrán otorgarse permisos a título gratuito.

ARTICULO 31°.- La concesión la otorgará el Ministerio de Economía cuando los bienes no tengan destino específico o el titular del Ministerio u Organismo al cual estuvieren afectados.

La autoridad de aplicación entregará la tenencia al adjudicatario levantando el acta respectiva, sin cuyo requisito no se considerará legítima. Quedará también a su cargo el contralor necesario para el estricto cumplimiento de las exigencias y condiciones bajo las cuales se entrega la tenencia.

ARTICULO 32°.- La concesión se extingue en los siguientes supuestos:

a) Cumplimiento del plazo.

b) Muerte del concesionario.

c) Imposibilidad de cumplimiento del objeto.

d) Revocación.

e) Caducidad por causas imputables al concesionario, tales como: falta de pago, cambio de destino, cesión, pérdida material de la tenencia por la acción de intrusos, abandono, daño deliberado en el bien por acción u omisión del beneficiario, y hechos que en forma potencial o efectiva tiendan a disminuir su valor.

ARTICULO 33°.- La notificación de la deuda por ocupación a ocupantes de hecho o concesionarios, implicará la obligación de abonarla en el plazo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de proseguir su cobro sin más trámite por vía de apremio.

ARTICULO 34°.- La falta de pago en término del canon una vez realizada la intimación, implicará su actualización sin necesidad de interpelación alguna de acuerdo a los índices oficiales que fije el organismo de aplicación, por el período comprendido entre la fecha de intimación y la del pago, computándose como mes entero las fracciones de mes, y sin perjuicio de la aplicación de intereses a la tasa del ocho (8) por ciento anual.

ARTICULO 35°.- Extinguida la concesión por cualquiera de los supuestos del artículo 32 o cuando se trate de intrusos de un inmueble del dominio privando, podrá demandarse la restitución del bien. La acción se sustanciará por el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil y Comercial para el juicio sumarísimo.

El juez podrá ordenar, a título de medida cautelar, la inmediata restitución del bien o la cesación de toda explotación, siempre que el derecho invocado fuese verosímil y pudieran derivarse perjuicios de la demora.

Los procesos en trámite en los que no hubiere recaído sentencia firme, serán reconducidos de oficio por el juez aplicando las normas precedentes.

ARTICULO 36°.- En los casos de tenencia de bienes acordados a los agentes de la Administración en razón de sus funciones, o por cualquier otra causa, serán de aplicación los artículos precedentes.

ARTICULO 37°.- La presente Ley será de aplicación inmediata a todos los ocupantes de inmuebles fiscales o concesiones vigentes sin otra excepción que la que resulte de concesiones que por su especial naturaleza o proyección hayan



sido reguladas por regímenes normativos especiales. También se aplicará a las gestiones que se hubieren promovido por la legislación que se deroga salvo para los períodos de ocupación cuyo canon ya se hubiera abonado.

ARTICULO 38°.- El Poder Ejecutivo podrá delegar en las Municipalidades la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales cuando la ubicación y característica de los mismos aconseje la medida. En tales casos la respectiva comuna podrá a su vez conceder el uso de los inmuebles a terceros con sujeción a las disposiciones de la presente Ley. El canon que se perciba en esos supuestos ingresará al patrimonio municipal en compensación por la gestión administrativa. La transferencia a cada Municipalidad y la consecuente concesión de uso que ella hubiere dispuesto cesará de inmediato cuando la Provincia requiera los inmuebles. La delegación de la administración implicará además por parte de la Municipalidad la obligación de asumir el cuidado y conservación del bien incluyendo las cargas consiguientes.

## **CAPITULO V**

### **Donaciones**

ARTICULO 39°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar donaciones de inmuebles del dominio privado del Estado provincial en los siguientes casos:

- a) Al Estado Nacional, con la imposición de cargo referido al fundamento de la petición, y al que en cada caso la Provincia estime corresponder. No podrán constituirse en donatarias las empresas estatales.
- b) A las municipalidades cuando la donación contribuya de manera directa o indirecta al mejor cumplimiento de la competencia que la Constitución, la Ley Orgánica Municipal y leyes complementarias atribuyan a las comunas. Estas donaciones quedarán perfeccionadas por el ofrecimiento expreso del donante y la aceptación por parte de la Municipalidad beneficiaria. Será título suficiente para la inscripción de dominio en el registro de la Propiedad el decreto que otorgue la donación y la Ordenanza de la Municipalidad que la acepte.

ARTICULO 40°.- Cuando se trate de donaciones al Estado Nacional el Poder Ejecutivo deberá fijar en el decreto respectivo el destino, uso o afectación del bien donado y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para su ejecución y habilitación.

Vencido cualquiera de los términos por los conceptos aludidos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido, la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio a la Provincia y sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas.

A falta de mención expresa se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo que es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior. Cuando se trate de donaciones a las Municipalidades, será facultativo del Poder Ejecutivo efectuarlas en los términos precedentes y establecer que, en caso de incumplimiento del cargo estipulado, incumbirá a la Municipalidad donataria la obligación de proceder a la inmediata venta del inmueble en cuestión de acuerdo con las normas aplicables.

## **TITULO III**

**Disposiciones complementarias**

ARTICULO 41°.- Deróganse las Leyes números 2929, 5797, 7320, 7379, 7395, 8915, 9287 y toda otra norma que se oponga a la presente, salvo las disposiciones referidas a regímenes especiales de venta que se hubieren sancionado para regular situaciones específicas.

ARTICULO 42°.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al registro y "Boletín Oficial" y archívese.