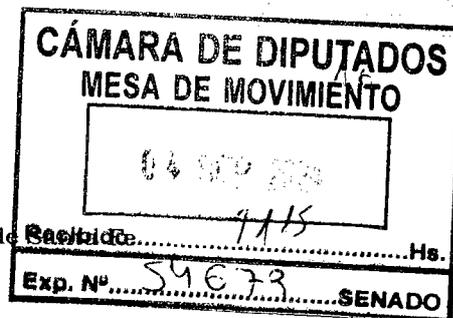




Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe



## LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

### SANCIONA CON FUERZA DE

#### LEY:

### CREACIÓN DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 1** - La aplicación en la Provincia de la Ley Nacional N° 24.374, cuyas normas se ratifican en todos sus términos, se ajustará a lo previsto en la misma, a las normas complementarias y ratificadorias que se prevén en la presente y a los Decretos Reglamentarios, Resoluciones e Instructivos que, dentro de sus respectivas competencias, dicte el Poder Ejecutivo o sus reparticiones.

**ARTÍCULO 2** - Créase el Programa de Regularización Dominial de la Provincia de Santa Fe, en el marco de la Ley Nacional N° 24.374 y sus modificatorias, bajo la órbita del Ministerio de Igualdad y Desarrollo Humano.

**ARTÍCULO 3** - Designase como autoridad de aplicación del Programa de Regularización Dominial de la Provincia de Santa Fe a la Dirección Provincial de Regularización Dominial o al área que en el futuro asuma sus competencias. Son objetivos del Programa de Regularización Dominial:

- a) contribuir a la satisfacción del derecho a la vivienda de las personas con foco en las personas en situación de vulnerabilidad;
- b) coadyuvar a reducir los niveles de informalidad en la ocupación de inmuebles con fines de vivienda;
- c) promover trámites y procedimientos signados por la celeridad, la economicidad y la accesibilidad de quienes se encuentren en condiciones de resultar beneficiarios; y
- d) asegurar el respeto de los derechos de todos los involucrados en cada una de las etapas del procedimiento.

**ARTÍCULO 4** - Son beneficiarios del Programa de Regularización Dominial las personas humanas que acrediten la posesión de buena fe, pública, pacífica, continua y con causa lícita durante tres (3) años con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente. En las



17

Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan; como así también las personas humanas propietarias de lotes baldíos sin capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda; y los propietarios de partes indivisas de la nuda propiedad sin detentar el usufructo vitalicio.

Podrán iniciar el trámite:

- a) las personas humanas ocupantes originarios del inmueble de que se trate;
- b) el cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- c) las personas que sin ser sucesores hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar y que hayan continuado con la ocupación del inmueble; y
- d) los que mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

Quedan exceptuados:

- 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; y
- c) los beneficiarios que son herederos forzosos del titular registral.

**ARTÍCULO 5** - Las solicitudes de acogimiento al presente Programa, las que tendrán el carácter de declaraciones juradas, referidas en el artículo 6 de la Ley Nacional Nº 24.374, serán recepcionadas por la Dirección de Regularización Dominial.

La Declaración Jurada prevista en la presente ley deberá contener los siguientes datos identificatorios:

- a) del Rogante: nombre y apellido; fecha y lugar de nacimiento; C.U.I.T., C.U.I.L. o C.D.I.; tipo y número de documento; domicilio y estado civil;
- b) de la Parcela: se adjuntará un croquis con la determinación de las medidas, superficies y linderos, así como la ubicación y descripción del inmueble, indicando Departamento, número de partida de impuesto inmobiliario, si los tuviere, como así también cualquier otro dato de utilidad para la especificación e identificación de la pretensión posesoria. En el supuesto de que la parcela cuya anotación se solicita, fuera un inmueble edificado, el rogante deberá indicar superficie edificada,



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

categoría y año de construcción de las mejoras; y

c) de la Antigüedad del Ejercicio de la Posesión: se determinará el origen y la data del ejercicio del derecho de posesión en forma clara y expresa, adjuntando los antecedentes documentales que la justifiquen, rigiendo el principio de amplitud probatoria.

El Poder Ejecutivo, por vía reglamentaria, podrá ampliar o aclarar los requisitos fijados en el presente artículo, con el fin de coadyuvar a la identificación del objeto de la posesión y de los derechos posesorios derivados de la misma.

**ARTÍCULO 6** - A los efectos de determinar en cada caso si el inmueble cumplimenta los extremos indicados en el artículo anterior, la autoridad de aplicación procederá con criterio amplio atendiendo razones sociales y de equidad, teniendo presente los fines que la ley persigue y, especialmente, la situación económica y la composición del grupo familiar.

**ARTÍCULO 7** - Se ratifica el principio de gratuidad al que aluden el artículo 3 y el artículo 6 inciso h) de la Ley Nacional Nº 24.374. En virtud de ello, todos los actos y trámites que se realicen en cumplimiento de los previsto en dicha ley, estarán eximidos del pago de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones provinciales. En ningún caso constituirá impedimento a la iniciación o prosecución de esos trámites la existencia de deudas tributarias provinciales que recaigan sobre el inmueble, con excepción de la contribución prevista en el artículo siguiente. Se invita a los municipios de la Provincia a adherir al principio de gratuidad respecto de las tasas que tengan ese origen.

**ARTÍCULO 8** - El Poder Ejecutivo determinará la forma de percepción y administración del fondo integrado con la contribución del 1% del valor fiscal del inmueble que debe abonar el beneficiario como requisito previo a la escrituración. Podrá, asimismo, asignar otras partidas presupuestarias para integrar ese fondo.

**ARTÍCULO 9 - Inmuebles del Estado.** Los inmuebles cuya regularización se pretende pueden ser de titularidad de:

a) personas humanas; y

b) personas jurídicas públicas o privadas. En el caso de las personas jurídicas públicas, el bien debe pertenecer a su dominio privado.



19

Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

**ARTÍCULO 10 - Otorgamiento de actos sobre parcialidades.** En los supuestos en que se verifique la existencia de más de una vivienda emplazada en el inmueble a regularizar, los beneficiarios podrán optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) proceder a la regularización en carácter de cobeneficiarios, en cuyo caso se solicitará el consentimiento de los interesados, afectándose la totalidad del inmueble y procediéndose al otorgamiento del acta a favor de los mismos; y
- b) proceder a la regularización en forma independiente, para lo cual deberá efectuarse, a su exclusivo costo, el plano de mensura y subdivisión respectivo. En este último caso, se iniciarán tantos expedientes como parcelas se generen, abonándose en cada uno de ellos la contribución del artículo 9 de la Ley Nacional N° 24.374 y modificatorias. Asimismo, se otorgarán tantas actas de reconocimiento de derechos posesorios como parcelas se hubiesen generado.

**ARTÍCULO 11** - Las áreas dispuestas por la autoridad de aplicación deberán efectuar en sus respectivas jurisdicciones las verificaciones y los relevamientos sociales elaborados por personal competente en conformidad con lo establecido por la ley. La autoridad de aplicación remitirá los antecedentes al Departamento Jurídico Notarial, que tendrá a su cargo las funciones de asesoramiento, dictamen, gestión y seguimiento de los trámites asignados a los Escribanos de Registro que hubieren sido designados. La autoridad de aplicación llevará un registro de expedientes en trámite, a fin de unificar el tratamiento de la información y posibilitar la elaboración de estadísticas y el control de la gestión.

**ARTÍCULO 12** - El otorgamiento de las Actas de Reconocimiento de Derechos Posesorios, Escrituras Traslativas de Dominio y Escrituras de Consolidación de Dominio serán formalizadas con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la autoridad de aplicación y podrán ser realizadas por:

- a) Escribanía Mayor de Gobierno;
- b) escribanos designados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, según convenio firmado entre esta entidad y el Ministerio de Igualdad y Desarrollo Humano;
- c) la Autoridad de Aplicación podrá habilitar un Registro de Escribanos interesados en prestar su colaboración y suscribirá con éstos individualmente los convenios respectivos, los que deberán respetar lo establecido en la Ley Nacional N° 24.374; y



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

d) escribanos públicos con registros particulares.

**ARTÍCULO 13** - Recepcionada la solicitud de acogimiento prevista en el inciso a), se dispondrá la continuación del trámite según lo establecido en los incisos b), c), d), e) y h) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374. El Área Jurídico Notarial de la autoridad de aplicación procederá a requerir al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia el informe catastral con todos los datos del inmueble objeto de la regularización. Asimismo, y con los datos aportados, solicitará el informe de dominio al Registro General de la Propiedad. Si del informe surgieran anotados y vigentes gravámenes o restricciones no se interrumpirá el trámite de regularización, salvo disposición en contrario de la autoridad de aplicación, o en los casos en que por la naturaleza y características del gravámen o restricción, se hiciese imposible la posterior inscripción registral del acta de reconocimiento de derechos posesorios.

**ARTÍCULO 14** - La citación y emplazamiento del titular del dominio y/o terceros que se consideren con derechos sobre el inmueble, previsto por el inciso d) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374, se formalizará en el último domicilio conocido y mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un diario local o por radiodifusión oficial o privada local, durante tres (3) días consecutivos. Dicho emplazamiento será por el término de treinta (30) días hábiles a los fines de que puedan deducirse oposiciones a la continuidad del trámite. La publicación de los edictos se acreditará con los comprobantes emanados de los organismos respectivos.

**ARTÍCULO 15** - La oposición a la que alude el inciso f) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374 sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario o por el anterior poseedor del inmueble, la clandestinidad en el acceso a la misma debidamente acreditada o en que dicha posesión no haya sido consentida por el propietario, a quien corresponderá acreditar fehacientemente los medios por los cuales haya formulado oposición en su oportunidad. La oposición, cualquiera sea la causal invocada, deberá ser deducida por escrito ante la autoridad de aplicación, acompañando toda la documentación que la sustente. Recepcionada la oposición, previa certificación de la fecha de su presentación, se resolverá sobre su procedencia o rechazo.

**ARTÍCULO 16** - Vencido el plazo fijado en el inciso d) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374 sin que se haya formulado oposición o si ésta hubiere sido desestimada, el área social de la autoridad de aplicación, a través de sus profesionales y en los términos del inciso b) del artículo 6 de la Ley Nacional N.º 24.374, procederá a efectuar un relevamiento técnico y social en el inmueble,



21

Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

elaborando un informe donde constate los extremos probados en el expediente y en su caso agregará alguna documentación faltante.

**ARTÍCULO 17** - Cumplimentado lo establecido en el artículo anterior, el Departamento Jurídico Notarial emitirá un dictamen acreditando el cumplimiento del procedimiento previsto en la ley y condiciones necesarias para que la autoridad de aplicación pueda resolver, mediante el acto administrativo pertinente, el otorgamiento del Acta de Reconocimiento de Derechos Posesorios y/o Escritura Traslativa de Dominio si el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión en favor del peticionante en los términos del inciso h) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374. En ese caso, la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común. Para el caso de la escrituración a que se refiere el inciso h) de ese artículo, los beneficiarios podrán requerir formalmente la simultánea afectación del inmueble como bien de familia.

**ARTÍCULO 18** - Con carácter previo a la suscripción de la escritura referida en el inciso e) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374, el obligado al pago de la contribución indicada en el artículo 9 de la Ley Nacional N° 24.374 deberá acreditar su cumplimiento. A los fines de la implementación de la Ley Nacional N° 24.374 y demás atribuciones específicas, la autoridad de aplicación podrá realizar valuaciones y/o tasaciones, sobre los inmuebles a regularizar.

**ARTÍCULO 19** - El otorgamiento del Acta de Reconocimiento de Derechos Posesorios y/o la Escritura Traslativa de Dominio y su inscripción en la Dirección General del Registro General, previo dictado del acto administrativo que así lo resuelva, se efectuará con el sólo cumplimiento de los requisitos exigidos por los incisos a), b), c), d) y e) y, en su caso, el inciso h) del artículo 6 de la Ley Nacional N° 24.374 y de las disposiciones que en su caso pudiere dictar la autoridad registral, conforme a las facultades que le confiere la Ley N° 6435.

**ARTÍCULO 20** - El Registro General de la Provincia arbitrará las medidas que resulten necesarias para la inscripción de las escrituras indicadas en el artículo anterior, en los asientos dominiales de los inmuebles correspondientes; asimismo, tomará razón de las cesiones de los derechos posesorios por actos entre vivos o a título universal en tanto se encuentre en curso el plazo previsto en el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374, o cuando vencido éste no se hubiere solicitado la consolidación del dominio.



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

**ARTÍCULO 21** - Al disponerse la inscripción del Acta de Reconocimiento de Derechos Posesorios y/o Escritura Traslativa de Dominio ante la Dirección General del Registro General de la Propiedad, el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia procederá al empadronamiento del inmueble a todos los efectos fiscales, sin que ello implique condonación o remisión de deudas u obligaciones anteriores.

**ARTÍCULO 22** - Inscripta el Acta de Reconocimiento de Derechos Posesorios y/o la Escritura Traslativa de Dominio ante el Registro General de la Propiedad, los profesionales autorizantes del artículo 11 de la presente ley elevarán el testimonio de la escritura inscrita a la autoridad de aplicación, la que determinará el modo y oportunidad de su entrega al beneficiario.

**ARTÍCULO 23** - Transcurrido el plazo de diez (10) años que determina el artículo 1898 del Código Civil y Comercial contado a partir de la fecha de inscripción del Acta de Reconocimiento de Derechos Posesorios, el titular del derecho acordado o sus cesionarios de los derechos posesorios por Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad podrán solicitar a la autoridad de aplicación o en su caso a Escribano Público particular por él designado, la confección de Escritura de Consolidación Definitiva de Dominio y su inscripción en el Registro General de la Propiedad 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. No obstante ello, de existir medidas cautelares vigentes al momento de la consolidación, el titular de los derechos posesorios o sus cesionarios podrán tomar a su cargo dichas medidas cautelares, dejándose constancia de ello.

**ARTÍCULO 24** - En el caso de fallecimiento del titular de los derechos posesorios acordados en el Acta de Reconocimiento durante el período de los diez (10) años establecidos en el artículo anterior, cumplimentado el plazo referido podrán solicitar la Escritura de Consolidación Definitiva de Dominio los herederos del beneficiario declarados judicialmente con orden judicial de inscripción a su favor. A su vez, podrán solicitar la segunda escritura como terceros/as interesados/as a favor del/la solicitante: los herederos del beneficiario, sin proceso sucesorio abierto o con proceso sucesorio abierto pero sin orden judicial de inscripción; los familiares de un beneficiario en grave estado de salud debidamente acreditado y los que por resolución fundada determine la autoridad de aplicación.



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

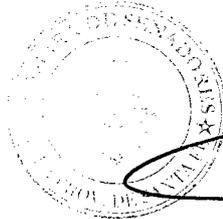
**ARTÍCULO 25** - La autoridad de aplicación está facultada para celebrar los convenios necesarios para operativizar la presente ley.

**ARTÍCULO 26** - Facúltase a la autoridad de aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento de la presente ley.

**ARTÍCULO 27** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**SALA DE SESIONES, 29 de agosto de 2024.**

  
**AGUSTÍN C. LEMOS**  
Secretario Legislativo  
CÁMARA DE SENADORES



  
**FELIPE MICHLIG**  
Presidente Provisional  
CÁMARA DE SENADORES