



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

**IMPLEMENTACIÓN DEL RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN
DOMINIAL ESTABLECIDO POR LA LEY NACIONAL 24374
EN LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 1 - Objeto. Establézcase a través de la presente, las normas para la implementación en la jurisdicción de la Provincia de Santa Fe del Régimen de Regularización Dominial dispuesto en la ley Nacional 24374 y sus modificatorias 25797, 26493 y 27118.

ARTÍCULO 2 - Autoridad de Aplicación. Desígnese como Autoridad de Aplicación de la presente al Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe, creándose en su jurisdicción la Coordinación Ejecutora Provincial para la Regularización Dominial (en adelante la Coordinación) a los fines de implementar las acciones tendientes al cumplimiento de los objetivos establecidos por el bloque normativo citado en el artículo que antecede.

ARTÍCULO 3 - Estructura Territorial. Créase en las ciudades de Rosario, Santa Fe, Venado Tuerto, Reconquista y Rafaela, cinco (5) Subcoordinaciones con competencia regional determinada por la Autoridad de Aplicación y dependencia jerárquica de la Coordinación, asignándose personal de planta capacitado a tal fin, que garantice la aplicación de este beneficio en todo el territorio provincial.

ARTÍCULO 4 - Funciones. La Coordinación tendrá las siguientes funciones:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) instrumentar las acciones necesarias para la ejecución en el territorio provincial de la Ley Nacional 24374, sus normas modificatorias y complementarias;
- b) garantizar su aplicación en todas las localidades de la Provincia a través de las Subcoordinaciones, las Municipalidades, Comunas y Organizaciones No Gubernamentales que entre sus objetivos se encuentre la mejora del hábitat, el acceso a la vivienda, el uso del suelo, el progreso comunitario, la transformación barrial y cualquier temática vinculada directa o indirectamente con la regularización dominial y el desarrollo social;
- c) confeccionar relevamientos en las distintas localidades de la Provincia que permita diseñar un mapa de situaciones dominiales irregulares y posibles beneficiarios;
- d) facilitar el acogimiento a los beneficios de la Ley Nacional 24374 a través de estrategias que permita simplicidad en las tramitaciones;
- e) asistir a la Autoridad de Aplicación para la formulación de convenios necesarios para la ejecución de la presente Ley con otros organismos del sector Público Nacional, Provincial y Municipal, Colegios Profesionales y Organizaciones No Gubernamentales;
- f) proponer a la Autoridad de Aplicación programas de capacitación referidos a la problemática de la tierra;
- g) diseñar estrategias para confeccionar planos de mensuras y subdivisiones en aquellos inmuebles que puedan acogerse al sistema pero carecen de los mismos;
- h) establecer un plan comunicacional de difusión que permita conocer los beneficios de la presente Ley; e,
- i) realizar cuantos actos y gestiones fueran necesarios para cumplimentar los objetivos propuestos.



ARTÍCULO 5 - Recursos. La Coordinación funcionará con los recursos previstos en la Ley de Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos asignados para dicho organismo; los ingresos producto de la contribución única establecida por el artículo 9 de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias, y la administración de lo recaudado por el Fondo para la Regularización Dominial Social creado por Ley Provincial 13844.

ARTÍCULO 6 - Gratuidad. Declárese en la Provincia de Santa Fe la gratuidad de la tramitación del Régimen de Regularización Dominial dispuesto en la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias, a excepción de la contribución fijada en el artículo 9 de la misma.

ARTÍCULO 7 - Organismos públicos vinculados. La Autoridad de Aplicación, suscribirá acuerdos con el Servicio de Catastro e Información Territorial, el Registro de la Propiedad, la Administración Provincial de Impuestos (API) y todo otro organismo público provincial y nacional que permita la facilitación, eficacia y eficiencia de las gestiones a los fines de la presente.

ARTÍCULO 8 - Inicio. A los fines de iniciar el procedimiento establecido en el Artículo 6 de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias, se establece que las solicitudes de acogimiento al presente régimen y las declaraciones juradas serán recepcionadas por la Coordinación, a través de las Sub-coordinaciones y por los Gobiernos Locales (Municipalidades y Comunas) que habiliten oficinas capacitadas para dicho fin.

ARTÍCULO 9 – Primera Etapa del Procedimiento. Las Sub-coordinaciones y los Gobiernos Locales (Municipalidades y Comunas) efectuarán las verificaciones y los relevamientos sociales a practicarse mediante un informe circunstanciado y un croquis de ubicación y distribución del inmueble. Cumplida la tarea se elevarán a la Coordinación para su sustanciación.



ARTÍCULO 10 - Segunda Etapa del Procedimiento. La Coordinación Provincial, emitirá un dictamen estableciendo la procedencia o no de la solicitud presentada, disponiendo la Autoridad de Aplicación vía reglamentaria la continuación del trámite en relación a cada uno de los supuestos de los incisos c), d), e) y h) del Artículo 6 de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias. La Coordinación, una vez dictado el acto administrativo que admita la tramitación, remitirá las actuaciones a la Escribanía de Gobierno o algunas de las Escribanías partícipes del sistema por alguna de las formas establecidas en el artículo 11 de la presente.

ARTÍCULO 11 - Otorgamiento de Escrituras. El otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, actas notariales y las escrituras de consolidación de dominio, en su oportunidad, serán formalizadas con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la Autoridad de Aplicación y en el marco de la Ley Nacional 24374, sus modificatorias y complementarias. Las escrituras de transferencia de dominio y de consolidación así como las actas notariales podrán ser realizadas por:

- a) Escribanía de Gobierno;
- b) escribanos designados por los Colegios Profesionales a través de un procedimiento de selección acordado con la Autoridad de Aplicación en el marco de un convenio general determinado a tal fin; o,
- c) escribanos interesados en prestar colaboración, suscribiéndose convenios individuales a tal fin.

ARTÍCULO 12 - Emplazamiento. A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 inciso d) de la Ley Nacional 24374, el emplazamiento y citación se formalizarán en el último domicilio conocido del último titular de dominio, a su vez, se publicarán edictos en el Boletín Oficial y en un medio público o privado de comunicación que se estile en la región y que garantice una difusión masiva.



ARTÍCULO 13 - Oposición. El procedimiento podrá interrumpirse por la oposición aludida en el inciso f) del artículo 6 de la Ley Nacional 24374, salvo las excepciones del inciso g) de dicho artículo, cuando el titular de dominio o terceros se funde en:

- a) la ilicitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario o por el anterior poseedor del inmueble;
- b) la clandestinidad en el acceso a la misma debidamente acreditada; y/o,
- c) 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. Cualquiera sea la causal invocada, la misma deberá ser deducida por escrito ante la Autoridad de Aplicación, acompañando toda la documentación que sustente la petición, quien una vez certificada la fecha de recepción a los fines de corroborar que la misma sea realizada dentro de los plazos correspondientes, resolverá sobre su procedencia o rechazo. En caso de considerarlo procedente, se ordenará la interrupción inmediatamente del procedimiento.

ARTÍCULO 14 - Contribución única. La Coordinación vencido el plazo fijado en el Artículo 6, inciso d), de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias sin que se haya formulado oposición, o habiéndose formulado la misma haya sido desestimada, haciéndose constar tal circunstancia de manera fehaciente, notificará el monto que corresponda abonar en concepto de contribución, de conformidad con lo establecido en Artículo 9º de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias, la que deberá abonarse y acreditar su cumplimiento como requisito previo a la entrega de la Escritura.

ARTÍCULO 15- Inscripción. La Dirección General del Registro General de la Propiedad arbitrará las medidas necesarias para facilitar el asiento dominial de los inmuebles correspondientes. El cumplimiento de los recaudos generales exigidos con carácter previo



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

a la inscripción del dominio de cualquier inmueble por las normas vigentes, no se requerirá en esta instancia, sino al momento de solicitarse la consolidación de la inscripción del dominio.

ARTÍCULO 16 - Finalización del trámite. Cumplidos los trámites correspondientes, el testimonio de la escritura inscrita se elevará a la Autoridad de Aplicación a los efectos de que proceda a entregarla a los beneficiarios.

ARTÍCULO 17 - Consolidación. La consolidación definitiva de la inscripción dominial se realizará a solicitud de parte interesada ante la autoridad registral y por acto expreso de acuerdo a las normas técnico-registrales que este organismo determine; transcurrido el plazo que determine la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias, contado desde la fecha de inscripción del acta respectiva, y no se haya anotado alguna medida que afecte la disponibilidad del bien con efecto vigente. En este último caso, se dejará constancia de la presentación de la solicitud, anotación que se practicará según lo establecido en las disposiciones de la Ley Provincial 6435.

ARTÍCULO 18 - Efectos Fiscales. Al disponerse la inscripción ante la Dirección General del Registro de la Propiedad, tanto de la escritura traslativa de dominio como la de consolidación o el acta notarial según corresponda, se procederá al empadronamiento del inmueble a todos los efectos fiscales, sin que ello implique condonación o remisión de deudas u obligaciones anteriores.

ARTÍCULO 19 - Liberación de Responsabilidad. Los escribanos intervinientes en las escrituras sujetas a este régimen de regularización dominial especial, quedan liberados de toda responsabilidad por existencia de deudas por impuestos, tasas y contribuciones que graven a los inmuebles objeto de escrituración.

ARTÍCULO 20 - Afectación como bien de familia. La Autoridad de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Aplicación para aquellos supuestos de la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias compatibles con el régimen vigente de protección de vivienda familiar, gestionará la tramitación de la afectación de la vivienda de manera conjunta.

ARTÍCULO 21 - Acuerdo con los Colegios de Escribanos. Autorízase a la Autoridad de Aplicación a suscribir convenios con los Colegios de Escribanos de la Provincia a los fines de establecer aranceles especiales y convenios de pagos tendientes a la gratuidad de la gestión para todos los ciudadanos santafesinos.

ARTÍCULO 22 - Acuerdo con los Colegios de Agrimensores. Autorízase a la Autoridad de Aplicación a suscribir convenios con los Colegios de Agrimensores de la Provincia a los fines de instrumentar mecanismos que posibiliten hacer efectivo el punto g) del artículo 4 de la presente.

ARTÍCULO 23 - Registro. La Coordinación Provincial llevará un registro pormenorizado de expedientes en trámite, a fin de unificar el tratamiento de la información y posibilitar la formulación de datos estadísticos y de control de gestión.

ARTÍCULO 24 - Exenciones. Los actos, diligencias y tramitaciones que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la Ley Nacional 24374 y sus modificatorias y las establecidas por la presente, estarán exentos del pago de los sellados y tasas provinciales, municipales y comunales. En los últimos casos, dichas exenciones locales se establecerán con las Municipalidades o Comunas, instrumentándose a través de adhesiones o convenios con dicho fin.

ARTÍCULO 25 - Procedimiento especial (Conferencia de Servicios). La Coordinación, como las Municipalidades y Comunas, podrán en aquellos casos que resulte conveniente y se reúnan los requisitos correspondientes, convocar una Conferencia de Servicios, haciendo uso a los fines de la presente del procedimiento especial establecido en el artículo 92 del Decreto



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

4174/2015, Reglamento de las Actuaciones Administrativas de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 26 - Normas complementarias. Facúltese a la Autoridad de Aplicación a dictar las normas operativas, aclaratorias y complementarias necesarias para el cumplimiento de la presente.

ARTÍCULO 27 - Deróguese el Decreto 1178/2009 y toda otra disposición que se oponga a la presente Ley.

ARTÍCULO 28 – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Maximiliano Pullaro

Diputado Provincial

Sergio Basile

Diputado Provincial

Fabián Bastia

Diputado Provincial

Silvana Di Stefano

Diputada Provincial

Juan Cruz Cándido

Diputado Provincial

Silvia Ciancio

Diputada Provincial

Marlen Espíndola

Diputada Provincial

Georgina Orciani

Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Marcelo González

Diputado Provincial

Jimena Senn

Diputada Provincial

Sebastián Julierac Pinasco

Diputado Provincial



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto es una iniciativa presentada en el año 2020 que obtuvo media sanción en esta Cámara y que, atentos a la relevancia del tema, decidimos presentar nuevamente.

La Ley 24.374 vino a establecer en el año 1994 un régimen extraordinario de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, debiendo ser su causa lícita y en inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

La misma, denominada vulgarmente como "Ley Pierri" haciendo mención al diputado que la impulsó, en su artículo 6 establece el procedimiento y previamente en el artículo 5 determina que cada jurisdicción provincial y la Municipalidad de Buenos Aires (actual CABA) fijarían la autoridad de aplicación y las normas reglamentarias correspondientes.

Esta ley se originó con el objetivo de otorgar una solución social por vía de excepción netamente administrativa, para la escrituración de lotes con viviendas únicas, requiriendo una serie de requisitos que demuestren las circunstancias especiales, evitando vías judiciales más costosas y complejas.

En nuestra Provincia, por Decreto 1178 de junio de 2009, a través de su artículo 1 se designó al Ministerio de Desarrollo Social como autoridad de aplicación de la Ley N. 24.374 y sus modificatorias; y crea en su artículo 2 la Coordinación Ejecutora Provincial Para la Regularización dominial, en la órbita del Ministerio designado a los fines de la implementación de las acciones tendientes a la ejecución de dicho procedimiento excepcional.

Esta decisión política creando un organismo especial con un perfil técnico dio un impulso mayor, teniendo su pico máximo de acción entre el 2015-2019 finalizando cerca de 2000 trámites e iniciándose alrededor de 2000 expedientes más a lo largo y a lo ancho de toda la provincia a través de los convenios que se plasmaron con gobiernos locales y con representación efectiva en cada nodo.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Además, fruto del trabajo responsable que se vino realizando, se actualizaron los convenios de colaboración con el Colegio de Escribanos para continuar realizando las escrituras con un costo especial, se suscribió un convenio con el Colegio de Agrimensores de la Provincia para hacer planos de mensuras en barrios en donde se cumplen los requisitos pero no contaban con la misma y a iniciativa del área junto con la Diputada

Clara García se sancionó la Ley 13844 donde se crea el "Fondo para la Regularización Dominial Social" dotando de fondos propios y específicos a la Coordinación.

De esta manera se viene avanzando como ninguna otra provincia, buscando garantizar en todo el territorio provincial este beneficio que brinda seguridad jurídica a los hogares de los santafesinos que de otro modo no hubiesen podido regularizar su situación.

A nivel nacional, atento al importante efecto social de este sistema, y dado el trascurso de los años, por Ley 26.493 promulgada en abril del 2009 se modifica el artículo 1 a los fines de llegar a más beneficiarios, actualizándolo de la siguiente manera: "...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 10 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..."

Dicho esto, atento a la extendida aplicación que tuvo este sistema en nuestra provincia y la necesidad de transformarlo en una verdadera política de estado, es que consideramos debemos otorgar jerarquía de ley tanto al procedimiento para su aplicación, como al organismo que lo aplica.

Esto ya cuenta con antecedentes en otras provincias, como es el caso de la Ley 3396 de la Provincia de Río Negro del año 2000, de la cual tomamos algunas cuestiones interesantes como referencia.

De la misma manera, el presente proyecto, aprovechando la experiencia práctica de estos años, nos da la oportunidad de hacer incorporaciones que podrán hacer más efectiva y eficiente su aplicación.

En tal sentido, entendiendo el rol central que ocupan los Municipios y Comunas como gobierno de cercanía, otorgamos mayores facultades en el desarrollo del procedimiento a los mismos; como así también fomentamos la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

participación de las ONGs.

Por otro lado, entendemos clave un trabajo coordinado con los otros organismos públicos que participan en el proceso, como así también los acuerdos con los Colegios de Escribanos y de Agrimensores.

Estas acciones contribuyen a garantizar la declarada gratuidad del procedimiento, dado el perfil social que damos en nuestra provincia a la aplicación de la "Ley Pierri" - no es casual la autoridad de aplicación asignada-.

Con el mismo perfil social, es que se pretende gestionar en forma conjunta la afectación como bien de familia para la protección de la vivienda única.

La incorporación del artículo 19 es hacerse eco de un reclamo de los Escribanos intervinientes, entendiendo a los mismos como socios estratégicos para lograr la masividad de la gestiones.

Con un objetivo estratégico, creamos un Registro en el artículo 24 que nos permita a través del procesamiento de los datos manejar información y un mapa provincial, que brinde mayores certezas en las políticas públicas de regularización dominial general.

Es de destacar también, la incorporación de un procedimiento especial innovador en el artículo 25: la "Conferencia de Servicio" del artículo 92 del Decreto 4174/2015 — Reglamento de la Actuaciones Administrativas de la Provincia de Santa Fe- que ya fue utilizado en una oportunidad con muy buen resultado para la reducción de los tiempos de aplicación.

En definitiva, el presente proyecto pretende establecer un marco normativo más completo, práctico y sostenible, para que más familias santafesinas puedan acceder a su escritura, y que su legítima casa, también sea, legalmente su hogar.

Por los motivos expuestos Señor Presidente, es que solicito a mis pares me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ley.

Maximiliano Pullaro

Diputado Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Sergio Basile

Diputado Provincial

Fabián Bastia

Diputado Provincial

Silvana Di Stefano

Diputada Provincial

Juan Cruz Cándido

Diputado Provincial

Silvia Ciancio

Diputada Provincial

Marlen Espíndola

Diputada Provincial

Georgina Orciani

Diputada Provincial

Marcelo González

Diputado Provincial

Jimena Senn

Diputada Provincial

Sebastián Julierac Pinasco

Diputado Provincial