



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Anexo

Número:

Referencia: Anexo VI- REFORMAS NORMATIVAS SUGERIDAS PARA DEMOCRATIZAR EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Reformas Normativas sugeridas para democratizar el régimen de tenencia de la tierra

Se exhorta a las Autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales en orden a sus competencias y responsabilidades la adopción de medidas de reforma normativa, con el objeto de profundizar el desarrollo de distintas estrategias de regularización que contribuyan a modificar la estructura de la tenencia de la tierra. A continuación se sugieren algunas modificaciones que tendrá un considerable impacto en democratizar el régimen de tenencia de tierra. Los mismos, se encuentran abocados a fortalecer la posesión efectiva, el interés público y la función social de la tierra. Incluye: a) reformas orientadas a generar un régimen de usucapión especial urbana; b) fortalecer el régimen nacional, provincial y municipal de prescripción administrativa; c) actualización y fortalecimiento de la Ley N°24.374; d) Adaptar las normas de abandono; entre otras.

1. Usucapión especial urbana individual y colectiva

Se propone agregar como artículos 1.898 bis y ter del Código Civil y Comercial de la Nación, los supuestos de usucapión especial individual y colectiva para inmuebles sobre los que se asiente un barrio popular. A saber:

1. El/la que posea como suya un área o edificación urbana de hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, durante cinco (5) años, en forma pacífica, ininterrumpida y pública, utilizándose para vivienda propia o de su familia, contando con el Certificado de Vivienda Familiar (conf. Decreto N° 358/2017) adquirirá el dominio, en tanto no sea propietario de otro inmueble urbano o rural.

A los efectos de este artículo, el heredero legítimo podrá continuar, de pleno derecho, con la posesión del inmueble en manos de su antecesor, en tanto ya esté residiendo en este en ocasión de la apertura de la sucesión. El derecho al que se refiere este artículo no se le reconocerá al mismo poseedor más de una vez.

2. Las áreas urbanas con más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, ocupadas por personas de bajos ingresos con fines de vivienda única, durante diez (10) años, en forma pacífica, ininterrumpida y pública, en donde no fuera posible identificar los terrenos ocupados por cada poseedor, resulte imposible la adjudicación individual o fuera la voluntad de la totalidad de los poseedores, son susceptibles de ser regularizadas

colectivamente en usucapión, siempre que la mayoría de los poseedores no sean propietarios de otro inmueble urbano o rural. Los poseedores pueden, a los fines de cumplir el plazo exigido por este artículo, adicionar su posesión a la de sus antecesores, en tanto ambas sean continuas.

El juez declarará la usucapión colectiva de inmueble urbano a través de una sentencia que servirá de título para su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente. El condominio especial constituido es indivisible por el plazo legal previsto, salvo resolución favorable tomada por al menos dos tercios de los condóminos, en caso de ejecución de urbanización posterior a la constitución del condominio. Las resoluciones relativas a la administración del condominio especial se tomarán por mayoría de votos de los condóminos presentes, obligando también a los demás, discordantes o ausentes.

La prescripción adquisitiva especial no se aplicará en zonas con restricciones ambientales o culturales, ni procederá ante supuestos en los que el titular dominial utilice el inmueble con fines de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Se aplicarán las normas del proceso de conocimiento más abreviado que rijan en la jurisdicción del tribunal ordinario competente.

Las actuaciones judiciales que se inicien de conformidad con la presente ley gozarán del beneficio de justicia gratuita.

2. Reducir el plazo para la prescripción adquisitiva administrativa

Ley N° 24.320 (Provincias y Municipios) y Ley N° 20.396 (Estado Nacional)

La posesión ejercida por el Estado Nacional, provincial o municipal o, sus reparticiones descentralizadas o autárquicas durante el plazo de diez (10) años y en su caso por sus antecesores, debidamente acreditada por medio de informes de los respectivos organismos donde se especifique el origen de la posesión, permitirá la declaración de la prescripción administrativa, de acuerdo a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación. Las escrituras declarativas que en consecuencia se emitan servirán de título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Para el caso de tierra en que estén cumplidos los requisitos de la prescripción especial colectiva, la misma podrá transferirse al Estado Nacional, Provincial o Municipal, los que quedarán exceptuados de los requisitos del párrafo precedente, pudiendo usucapir siempre que la prescripción se efectúe con el cargo de la implementación de proyectos específicos destinados a sus residentes.

Si al inscribirse el título, el organismo registral observare que con relación al mismo inmueble existe un tercero titular, cuyo título posee una antigüedad menor que el plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor, deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda.

3. Crear una figura de Consorcio Social

Es necesario adaptar las previsiones los derechos reales de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación, al igual que a las normativas locales, a las situaciones de las personas cuya capacidad económica se ve limitada para sostener las formalidades exigidas, para evitar irregularizar la tenencia o precarizar la situación habitacional individual y colectiva. Por lo tanto, debe desarrollarse un sistema de colaboración entre el sector público y los consorcios sociales generados como resultado de las políticas de

integración urbana, donde las diversas representaciones del Estado puedan sostener los costos y acompañar las gestiones necesarias para garantizar el sostenimiento y funcionamiento de los mismos..

4. Modificar la fecha de anclaje de la Ley N° 24.374 (“Pierri”)

Podrían modificarse los artículos 1°, 2°, y 8° de la Ley N° 24.374, 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 (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2023, respecto de inmuebles edificados que tengan como destino principal la vivienda única familiar de habitación permanente y reúnan las características previstas en la reglamentación.

En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios:

a.- Los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

b.- Entidades sociales, educativas, culturales y deportivas, sin fines de lucro, respecto de los inmuebles donde desarrollen su actividad. Dichas instituciones deberán mantener la actividad y su personería jurídica al momento de la consolidación.

ARTÍCULO 2°: Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:

a) Las personas físicas y las entidades legalmente constituidas a que refiere el inciso c) del artículo 1°, ocupantes originarios del inmueble de que se trate;

b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;

c) Las personas, que, sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1°, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;

d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

ARTÍCULO 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 domiciliarios y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder.

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

Los requisitos exigidos en dicho acápite podrán ser suplidos con el Certificado de Vivienda Familiar en conformidad con el Decreto 358/2017.

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

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

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

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

d) La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días;

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

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

g) Cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio, o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite. procediéndose como lo dispone el inciso e), sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieren ejercer;

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

ARTÍCULO 8°: La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de CINCO (5) 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 traslativa de dominio o título.

5. Normas de abandono y abandono en contexto de expropiación

Si bien la figura del abandono ya se encuentra contemplada en el Código Civil y Comercial de la Nación, se sugieren algunas modificaciones para su aplicación específica en inmuebles sobre los que asientan barrios populares.

a.- Abandono propiamente dicho

Inmueble vacante. “El inmueble urbano o rural que el propietario abandone con la intención de no conservarlo en su patrimonio y que otra persona no posea, puede ser declarado como inmueble vacante y, transcurridos tres (3) años, pasar a la propiedad del Estado Municipal, provincial o nacional de acuerdo a las normas locales respectivas. Se presume de modo absoluto la falta de intención de conservar un inmueble en el patrimonio a que se refiere este artículo, cuando habiendo cesado los actos de posesión, el propietario deje de cumplir con las cargas fiscales de ese inmueble por un período de 10 años.

b.- En el marco de una declaración de utilidad pública

Habiéndose declarado un inmueble o inmuebles de utilidad pública y sujeto a expropiación, sin poder desarrollarse el proceso de avenimiento por incomparecencia reiterada e injustificada del titular registral debidamente notificado, se entenderá la actitud como una manifestación de voluntad de abandono por parte del titular del inmueble, pudiendo procederse a su adquisición por parte de la administración.

6. Ejercicio regular del dominio

Podría proponerse una reforma del Art. 1942 del Código Civil y Comercial de la Nación para que quede redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1942.- Perpetuidad. El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo en tanto se ejerza de manera regular, acorde a sus potestades y obligaciones, en los términos del artículo 10 del presente. Asimismo, excepcionalmente se extinguirá cuando un tercero adquiera el dominio por prescripción adquisitiva.