

Asesoría General de Gobierno

Decreto Acuerdo N° 1169

**APRUEBASE EL REGLAMENTO DE LA LEY PROVINCIAL N° 5004 MODIFICADO POR LEY N° 5579 - REGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA VIVIENDA UNICA**

San Fernando del Valle de Catamarca, 13 de Julio de 2020.

**VISTO:**

El Expediente EX-2020-00342367-CAT-DDRH#MPM, por el cual el Ministerio de Planificación y Modernización eleva el proyecto de reglamentación de la Ley Provincial N° 5004, modificada por Ley Provincial N° 5579 «Régimen de Regularización Dominial de Inmuebles» instituido por Ley N° 24.374 y Decreto N° 1885/94; y

**CONSIDERANDO:**

Que el mismo tiene su origen en la Ley Nacional N° 24.374/94 y sus modificatorias, que promueve la regularización de la situación dominial de los inmuebles urbanos, suburbanos, rurales y subrurales que tengan por destino la vivienda familiar única, siendo la finalidad de la misma, normalizar estados de dominio de lotes que presentan dificultades para la obtención de los títulos definitivos, dentro del régimen establecido por el Código Civil y Comercial.

Que la Ley Provincial N° 5004 (Decreto N° 1005 de fecha 15/08/2000), modificada por la Ley Provincial N° 5579 de fecha 29 de Octubre de 2018, dispuso que el Poder Ejecutivo de la Provincia de Catamarca, adhiere al Programa de Regularización Dominial establecido por la Ley Nacional N° 24.374 y sus modificatorias, motivo por el cual instrumentará la ejecución del programa de Regularización Dominial a través de sus organismos específicos y la participación de organismos privados.

Que constituye un derecho humano el de obtener la titularización de la vivienda. En tal sentido la Constitución Nacional en su artículo 14° bis establece que el Estado garantizará «el acceso a una vivienda digna», el artículo 23° de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, establece: «Toda persona tiene derecho a la propiedad privada, correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y el hogar», por su parte la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 17°, establece principios similares.

Que el acceso al dominio debe dotar a los títulos no sólo de una seguridad jurídica, privilegiando tanto al adquirente del derecho como también a la seguridad del tráfico jurídico y la libre circulación de los mismos, lo que redundará en beneficio del conjunto de la sociedad.

Que se promueve la regularización de la situación dominial de los inmuebles urbanos, suburbanos, rurales y subrurales que tengan por destino la vivienda familiar única, siendo la finalidad de la misma normalizar estados de dominio de lotes que presentan dificultades para la obtención de los títulos definitivos. Bajo estos principios, es que la reglamentación establece un procedimiento para lograr tales fines, contando con la participación de la Dirección Provincial de Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos, asesorías legales de los organismos competentes y eventuales convenios con Colegios Profesionales para lograr tal objetivo.

Que los motivos que inspiraron la sanción de la Ley N° 24.374 no variaron, sino que se han profundizado, imponiendo la necesidad de reglamentar los términos de la mencionada ley.

Que a orden 04, obra Copia Digitalizada N° COPDI-2020-00370138-CAT-DLT-MPM de fecha 22 de Junio de 2020, por la cual se adjunta copia de informe conjunto emitido por la Dirección Provincial de Saneamiento de Títulos, el Director General de Catastro y el Director General del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos, elevado a la Ministra de Planificación y Modernización, manifestando que han intervenido, elaborando y asesorando en la reglamentación de la mencionada ley, las distintas áreas del Gobierno que por su competencia, son actores fundamentales en el análisis necesario para el dictado de normas relacionadas con la ejecución y realización de los objetivos perseguidos.

Que a orden 06, obra Dictamen N° 50 -IF-2020-00370172-CAT-DLT#MPM de fecha 22 de Junio de 2020, de la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio de Planificación y Modernización, manifestando que la Ley Provincial N° 5004 y su modificatoria Ley Provincial N° 5579 pretende dar solución a una problemática social en que se encuentra un amplio sector de la población de la Provincia. En efecto las citadas normas se adhieren al marco legal prescripto por la Ley N° 24.374 que estableció un régimen de regularización dominial a favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años, con anterioridad al primero de Enero de 2009, y su causa lícita, de inmueble urbanos que tengan como destino principal el de la causa habitación única y permanente. Esta ley y su reglamentación han permitido al Estado en su aplicación no sólo ejercer una efectiva regulación y control de los inmuebles en sus aspectos impositivos, de salubridad, seguridad y de ordenamiento urbano y territorial, sino también -que es lo realmente destacable- ha permitido que miles de familias puedan sanear la informalidad de sus títulos, logrando de esta manera y como lo establece el artículo 14 bis de la Constitución Nacional su acceso a una vivienda digna.

Que el Estado a través de sus órganos competentes deberá realizar elevamientos en los barrios con necesidades de titulación. Por último, expresa que la intervención de los Consejos Profesionales se hace necesaria, pues su rol en la sociedad y la asistencia técnica y especializada que brindan demuestra, la importancia social que persigue esencialmente el dictado de esta normativa.

Que a orden 10, toma intervención que le compete Asesoría General de Gobierno mediante Dictamen de Firma Conjunta N° IF-2020-00396348-CAT-AGG de fecha 30 de Junio de 2020, manifestando que el objetivo de la Ley en cuestión es dar solución a una problemática social que encuentra a personas que poseen lotes urbanos en forma lícita, pública, pacífica y continua, sin el correspondiente título, exigiendo para poder obtenerlo, acreditar una posesión durante tres (3) años, con anterioridad al 01/01/2009. Bajo estos principios, es que la reglamentación establece un procedimiento para lograr tales fines, contando con la participación del particular interesado, Dirección Provincial de Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliaria, asesorías legales de los organismos competentes y eventuales convenios con colegios profesionales para lograr tal objetivo. Por lo expuesto, atento a lo dispuesto en las legislaciones citadas precedentemente y contando el presente con la intervención de los organismos técnicos y jurídicos, puede el Poder Ejecutivo dictar el instrumento legal (Decreto) que se solicita.

Que el presente acto se dicta en uso de las facultades conferidas por el art. 149° de la Constitución de la Provincia.

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA  
EN ACUERDO DE MINISTROS  
DECRETA**

ARTÍCULO 1°.- Apruébase el Reglamento de la Ley Provincial N° 5004 modificada por la Ley N° 5579 - «Régimen de Regularización Dominial Para Vivienda Única», el que como Anexo I pasa a formar parte integrante del presente instrumento legal.

ARTÍCULO 2°.- Tomen conocimiento a sus efectos: Ministerio de Planificación y Modernización, Ministerio de Hacienda Pública y A.R.C.A.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial, Archívese.

**ANEXO I**

ARTICULO 1°: SIN REGLAMENTAR.

ARTICULO 2°: La Autoridad de Aplicación coordinará con todos los organismos provinciales y municipales que considere pertinente, a los

efectos de la regularización dominiar que se pretende.

Asimismo, deberá celebrarse los convenios necesarios para la implementación del régimen con los Colegios y/o Consejos Profesionales de la Provincia, como así también con cualquier otro organismo o institución, cuya incumbencia así lo amerite.

Llevará adelante los relevamientos de las realidades dominiales dentro de las circunscripciones territoriales, sean estas áreas urbanas, suburbanas, rurales o subrurales, siempre que exista un asentamiento poblacional, inclusive si las mismas no tuvieran delimitación de los ejidos.

Los Colegios y/o Consejos Profesionales, así como las instituciones, con la cuales se firme convenio brindarán asistencia técnica acorde a su especificidad a la Autoridad de Aplicación y deberán confeccionar una nómina de profesionales, la que deberá ser enviada para su conocimiento.

ARTICULO 3°: La Autoridad de Aplicación a solicitud de cualquier persona o institución podrá realizar la regularización, relevando los barrios con necesidades de titulación e instrumentará un «Registro de Solicitantes» para acogerse a los beneficios del Régimen de Regularización Dominiar. A estos efectos deberá iniciarse un trámite administrativo con la presentación de:

1) Solicitud de acogimiento al Régimen, suscripto por el o los beneficiarios.

2) Declaración Jurada de ser la única vivienda de su titularidad y el único trámite de regularización dominiar iniciado.

Cuando las dimensiones mínimas del polígono que se determine no se ajusten a las Ordenanzas Municipales vigentes, la Autoridad de Aplicación mediante convenios de colaboración con los Municipios podrá dar prosecución al trámite de registración en la Dirección General de Catastro.

ARTICULO 4°: Derogado.

ARTICULO 5°: Derogado.

ARTICULO 6°: La Autoridad de Aplicación y el Colegio de Escribanos de la Provincia de Catamarca, suscribirán un convenio de asistencia técnica y especializada para la intervención administrativa/notaría correspondiente y para la creación del «Registro de Escribanos Regularizadores», donde se confeccionará una nómina con las características que allí se determinen.

ARTICULO 7°: Con el trámite se formará un expediente que deberá contener:

a) Respecto del Inmueble: documentación que acredite la efectiva posesión del inmueble durante un mínimo de tres (3) años con anterioridad al 01 de Enero de 2009 o la que determine la Ley Nacional y sus modificaciones, impuestos provinciales, tasas municipales, recibos de servicios domiciliarios, planos si existieran y/o cualquier documentación que se considere pertinente al efecto. La superficie a regularizar deberá cumplir con las medidas establecidas por el organismo técnico correspondiente.

b) Respecto a los solicitantes: Documentos Nacional de Identidad del beneficiario/a y su grupo familiar, CUIL del/los beneficiarios, libreta de familia, acta de matrimonio, partida de nacimiento, de defunción, certificados de convivencia o el cese de la misma, sentencia de divorcio, declaratorias de herederos, y/o cualquier otra documentación que resulte pertinente al efecto.

c) Verificación del emplazamiento de la ocupación y relevamiento socio económico y/o informe de las características edilicias de las viviendas y/o mejoras relevantes emplazadas en el polígono que se pretende regularizar.

d) informe de los Organismos competentes necesarios para la correcta verificación de los requisitos de exclusión expresamente normados en el artículo 4° de la Ley Nacional 24.374.

e) en caso de tratarse de un inmueble rural, la superficie máxima no podrá exceder de una (1) hectárea. 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.

ARTICULO 8°: La Autoridad de Aplicación resolverá sobre la admisibilidad o no del trámite, conforme lo establecido por la normativa nacional y provincial. La decisión de rechazo de la solicitud deberá ser fundada, siendo la misma irrecurrible. La admisibilidad se dictaminará mediante la Asesoría Legal que dará cuenta del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Régimen de Regularización Dominiar, Ley Nacional N° 24.374 y Ley Provincial N° 5004 modificada por Ley N° 5579.

ARTICULO 9°: Admitido el trámite, las actuaciones, serán remitidas al Consejo de Agrimensores en virtud del convenio celebrado con la Autoridad de Aplicación para la designación de un Ingeniero Agrimensor Regularizador, a los fines que determine el estado parcelario del inmueble y realice la correspondiente inscripción provisoria, en la Dirección General de Catastro. El profesional Agrimensor designado, tendrá los plazos establecidos en el pertinente convenio.

La Dirección General de Catastro, fijará los requerimientos técnicos necesarios para la registración del plano de mensura de carácter provisorio y definitivo de los objetos territoriales legales que se sometan al presente Régimen de Regularización Dominiar y sus procedimientos.

ARTICULO 10°: Una vez establecido el estado parcelario, el expediente retornará a la Autoridad de Aplicación, quien lo remitirá al Colegio de Escribanos de la Provincia, a efectos de designar notario regularizador. El notario deberá publicar edictos citando al titular de dominio a los efectos de lo normado por los incisos e) f) y g) del Artículo 6° de la Ley N° 24.374, los que se publicarán por tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario de amplia circulación y si fuera necesario, por otros medios que se consideren pertinentes teniendo en cuenta los usos y costumbres del lugar de citación. Las publicaciones se acreditarán con los comprobantes emanados de los organismos respectivos, si el titular fuese el Estado Nacional, Provincial o Municipal las publicaciones no serán necesarias.

ARTICULO 11°: Las oposiciones sólo podrán fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión determinada por el beneficiario y deberán presentarse con prueba fehaciente ante la autoridad de aplicación, por parte del titular de dominio o tercero interesado. La Autoridad de Aplicación deberá informar al escribano regularizador a los fines que remita el expediente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

El órgano de aplicación queda facultado para resolver la oposición interpuesta. De estar por la no procedencia de la oposición, remitirá el expediente al notario asignado en primer término, para que éste continúe el trámite.

ARTICULO 12°: Transcurridos los sesenta (60) días corridos sin oposiciones o resuelta ésta en la instancia correspondiente, el notario regularizador contará con treinta (30) días para labrar el acta de afectación correspondiente y enviar el instrumento notarial para que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos tome razón del acto. Una vez tomada razón del acta de afectación, el notario deberá solicitar la registración definitiva del plano a la Dirección General de Catastro.

Una vez obtenida la misma el trámite será enviado a la Autoridad de Aplicación a los fines de su resguardo hasta la entrega a los beneficiarios.

ARTICULO 13°: Todos los actos y diligencias que deban cumplirse en función de lo dispuesto en el presente régimen, serán tramitados ante los organismos públicos oficiales, estando exentos del pago de sellados, tasas, impuestos y contribuciones especiales de la Provincia de cualquier naturaleza, invitándose a extender la presente disposición a las Municipalidades que adhieran.

Serán gratuitos para los solicitantes todos los trámites previstos por el presente régimen con excepción del pago de la contribución del uno por ciento (1 %) de la valuación fiscal estipulada por la Ley Nacional N° 24.374, artículo 9°, la que será devengada conjuntamente con el cómputo del impuesto inmobiliario, por única vez.

ARTICULO 14°: El Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos deberá tomar razón del acto en los términos del inciso e) del artículo 6° de la Ley Nacional N° 24.374, dejando constancia de que la inscripción corresponde al régimen de la ley. Asimismo, se tomará razón de las cesiones que se realicen del inmueble, entre el período que se da entre la toma de razón del instrumento notarial y la consolidación del mismo, según los plazos establecidos por el artículo 8° de la Ley Nacional N° 24.374.

ARTICULO 15°: Transcurrido el plazo establecido en el artículo 8° la Ley Nacional N° 24.374, de prescripción breve conforme artículo 1.898 CCCN, el titular o sus sucesores, podrán solicitar la consolidación definitiva y su correspondiente inscripción registral. A todos los efectos de la presente, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos dictará las Disposiciones Técnico Registrales que establecerán el modo y la forma de elaboración de las rogatorias, certificados, folios, informes, y todo lo atinente a dicha repartición.

En todo lo no regulado por la presente reglamentación será aplicable el Código de Procedimientos Administrativos de la Provincia.

ARTICULO 16°: De forma.

**Ministerio de Planificación y Modernización**

Secretaría de Modernización del Estado | *Dirección Provincial de Sistemas y Simplificación Administrativa*