LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º: ***Creación del Programa*****.** Crease el Programa de Regularización Dominial de bienes del dominio privado de los Municipios y Comunas de la Provincia de Entre Ríos.

Artículo 2º: ***Finalidad.*** El programa está destinado a darle regularidad dominial a los bienes inmuebles de dominio privado de los municipios y comunas, descriptos en el artículo 236 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, que se encuentren bajo la tenencia u ocupación de particulares.

Artículo 3°: ***Beneficiarios.*** Los destinatarios del programa, son los vecinos ocupantes de predios urbanos del dominio privado municipal o comunal, que acrediten la ocupación pública, pacífica y continúa durante cinco (5) años con anterioridad a la iniciación del trámite, sobre los cuales se hayan construido viviendas. La solicitud se presentará ante el Municipio o Comuna competente y ante éste deberá acreditarse la ocupación, por los medios que la entidad local establezca.

Artículo 4º: ***Supuestos comprendidos.*** Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:

1) Las personas físicas, actuales ocupantes del inmueble de que se trate;

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

3) Las personas que, sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a los tres años anteriores a la fecha de iniciación del trámite, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;

4) Los que mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha ocupación.

Artículo 5º: ***Autoridad de aplicación e iniciadores de trámites.*** Establecer como autoridad de aplicación de la presente en todo el ámbito provincial, a la Escribanía Mayor de Gobierno. El trámite de regularización será iniciado exclusivamente, por el municipio o comuna titular del dominio privado de los terrenos cuya titularización dominial se pretende.

Artículo 6º: ***Carácter de la transferencia y gratuidad del trámite de escrituración.*** Serán los municipios y comunas destinatarios del programa, los que establecerán en cada caso, el carácter gratuito u oneroso de la transferencia del inmueble. El trámite de escrituración ante la Escribanía Mayor de Gobierno, será gratuito en todos los casos. La realización de planos, fichas y demás documentación necesaria se realizará a cargo del beneficiario.

Artículo 7º: ***Inscripción del título y restricción.*** La inscripción registral de los inmuebles objetos del programa, tendrá vigencia plena desde su anotación en el Registro de la Propiedad local, contando con la única restricción, del impedimento de enajenación por el plazo de diez (10) años a contar desde dicha inscripción, la que se hará constar en el título.

Artículo 8º: ***Adhesión.*** A los efectos de la participación en el presente programa, los municipios y comunas deberán sancionar las respectivas ordenanzas de adhesión a esta ley.

Artículo 9º: ***Reglamentación.*** La autoridad de aplicación reglamentará la presente en un plazo de noventa (90) días a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 10º: De forma.

FUNDAMENTOS

Honorable Cámara:

Presenté en 2017 este proyecto, el cual ha perdido estado legislativo, disponiéndose su archivo en al año 2021; no obstante lo cual, considero que es sumamente relevante su tratamiento, en especial para dar respuesta y solución a una gran cantidad de entrerrianos que viven con sus familias y han construido sus viviendas en terrenos que carecen de título de propiedad, razón por la cual he tomado la decisión de presentarlo nuevamente a esta Cámara.

En aquella ocasión, expliqué que el Gobierno Nacional, había sancionado la Ley Nº 24.374, que prevé la regularización dominial para las personas que sean ocupantes de una propiedad que se encuentre en el ejido municipal y sobre la cual se haya levantado una vivienda.

Luego, el 1° de Octubre de 2015, se sancionó en el ámbito provincial la Ley 10.390 mediante la cual se adhería a la *"Ley Nacional N° 24.374 y sus modificatorias Leyes Nacionales N° 25.797, 26.493 y 27.118 sobre Regularización Dominial a favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1°de enero de 2009 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 y los inmuebles situados en áreas rurales donde existan asentamientos poblacionales".*

En aquella oportunidad -2017- ya habían transcurrido 8 años del límite para entrar en el régimen de la ley 24374, y hoy han pasado 13 años, desconociéndose absolutamente cuál ha sido el resultado de la adhesión a dicha norma, que en principio, tenía una importante omisión, ya que obviaba en su art. 5, la inclusión de "Los inmuebles del dominio privado del Estado", que son los predios ocupados que mayor problema generan en nuestros pueblos y ciudades.-

Han quedado afuera de la legislación a la que se adhirió, los bienes del dominio privado del Estado que son, exactamente, los que con mayor prioridad se debe regularizar. Se trata de vecinos de los pueblos y ciudades, a los que se les dio terrenos bajo algún concepto (comodato, arrendamiento, etc.) y sobre los mismos levantaron sus viviendas.-

Por otra parte, nunca se reglamentó la ley. Tampoco se sabe cuánto y cuales municipios adhirieron a la norma, que en su art. 8 expresaba *"Invitase a los municipios a adherir a esta ley promoviendo el otorgamiento de exenciones de tributos y tasas en sus respectivas jurisdicciones"*

Conforme lo dispone el Código Civil y Comercial, las propiedades que no tengan titulares dentro del municipio le corresponden por el denominado dominio eminente e integran el dominio privado (art. 236 inc. a).-

Actualmente, en los ámbitos locales se hace un trabajo consistente en poner a nombre del Municipio – por vía administrativa no judicial – la propiedad ocupada por el vecino y luego transferírsela. Estos trámites tienen un costo determinado, ya que requieren al menos dos escrituraciones. La primera a nombre del Estado, donde se incluye la confección del plano del inmueble. La segunda escritura, donde se le transfiere el dominio al vecino.

Precisamente, los municipios y comunas no encaran estos trámites por sus costos y, en la mayoría de los casos, éstos tampoco pueden ser asumidos por los beneficiarios.

Una evaluación realizada en algunos de municipios de la provincia, nos indica que la regularización de esos dominios es una aspiración de los vecinos con menos recursos, que ocupan inmuebles por varias generaciones sin poder escriturarlos.

Se concluye entonces, que debe implementarse un sistema que permita a los municipios y comunas de la provincia, llevar adelante los trámites tendientes a titularizar el dominio de vecinos ocupantes de terrenos sin dueño que pertenecen al dominio privado de las entidades locales.

A los efectos de evitar la comercialización de estos trámites, resulta necesario que se incluyan los casos que tengan viviendas levantadas, con prohibición de en transferencia por 10 años.

Deberá disponerse, que sea la Escribanía Mayor de Gobierno, el área del Estado provincial asignado como la autoridad de aplicación de la norma; pero que sean los Municipios o Comunas los iniciadores o receptores de los trámites, para luego remitir los expedientes a dicho organismo al momento de confeccionarse la pertinente escritura pública.

Debo señalar también, que se han realizado algunas modificaciones al proyecto original, que mejoran el texto proyectado en 2017.

En este sentido, se ha incorporado ahora en forma expresa a las Comunas, a partir de su regulación mediante Ley Provincial 10.644, promulgada en diciembre de 2018. También se han brindado precisiones sobre los costos de la regularización: siendo la escrituración sin costo para el beneficiario ante la Escribanía Mayor de Gobierno, pero hallándose a su cargo lo referente a los planos, fichas y demás documentación catastral. Asimismo, se ha fijado el plazo de ocupación del inmueble en cinco años, pretendiendo que los destinatarios del bien inmueble sean personas que

tengan cierta permanencia en el lugar, para regularizar situaciones existentes –no meramente transitorias- con una probable expectativa de permanencia y vinculación con la comunidad que dispone del bien; razón por la cual también se justifica la restricción de enajenación por el plazo decenal, que se hará constar en el título.

En virtud de los motivos expuestos, solicito acompañen la presente iniciativa de ley.

Dip. Esteban A. Vitor