



***Titularización masiva de
inmuebles en Mendoza.***

***Necesidad de una
política de Estado.***

Contexto latinoamericano y provincial

- El neoliberalismo con la reducción hasta la desaparición del Estado como regulador del acceso a la ciudad a partir de las políticas públicas, condujo a la separación de la sociedad suburbana en **dos mundos de conflictiva coexistencia sobre el mismo espacio.**

**Urbanizaciones privadas-
“informales”**

Ley 8051 de Ordenamiento territorial y Usos del suelo

- Establecer el ordenamiento territorial como procedimiento político-adm. del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como **Política de Estado para la provincia y los municipios**, utilizando la planificación territorial como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial

Ley de ordenamiento territorial y usos del suelo. Fines

- g) Detener, estabilizar y reorientar los procesos de intervención espontánea y crecimiento urbano descontrolado, **ordenando las áreas ocupadas para reducir desequilibrios demográficos y espaciales defectuosos**, producto de las acciones especulativas del crecimiento económico.
- h) **Orientar los planes de inversión pública y privada en el territorio**, guiando su uso patrimonial hacia el desarrollo de tecnologías limpias y de responsabilidad social creciente.

Problemática en Mendoza

- inmuebles a nombre de **Cooperativas que han dejado de funcionar**, con lo cual que no existen representante legitimados que puedan comparecer a otorgar el acto,
- inmuebles a nombre de **personas fallecidas** cuyos herederos no pueden ponerse de acuerdo, o algunos de éstos han fallecido, se encuentran fuera del país, o respecto de los cuales nunca se iniciaron los respectivos expedientes sucesorios,
- **loteos sin obras y servicios mínimos** cuyos planos no pueden ser visados por la Dirección Provincial de Catastro. Grandes condominios **en zonas no permitidas**.
- inmuebles con **grandes deudas por tasas y servicios**,
- e inmuebles con **titulares inhibidos y/o embargados**.

Intentos en Mendoza de aportar soluciones a fin de lograr una titulación masiva

Títulos notariales	<ol style="list-style-type: none">1. escrituraciones masivas por convenio con el Colegio Notarial con honorarios reducidos.2. escrituración por escribanía General de Gobierno de la provincia (Ley 4711, decreto 803/87) y de los municipios.3. aplicación de la Ley 24.374 en Mendoza. Ley 8475, decreto 1612/14.4. Ley de Arraigo de Puesteros n° 6086
Títulos judiciales	<ol style="list-style-type: none">5. Leyes de expropiaciones (Ej. Ley 6920)6. Proyecto de modificación al CPCCT incorporando un proceso de usucapión simplificado para única vivienda familiar.

1. Por convenio con el Colegio Notarial con honorarios reducidos

- Está contemplada tal posibilidad en el art. 18 de la Ley 5.053, habiendo sido ratificada por Asamblea de notarios del 16/4/10.
- Colegio de Agrimensura.

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- **“Colegio Notarial c/Provincia de Mza p/APA. SCJMendoza, Sala I, diciembre 1990. ED.1991.T141.**

Decreto 803 de 1987: Autorizaba a la Escribanía General de Gobierno a otorgar las escrituras de transferencia entre particulares, en el supuesto del sismo ocurrido en el Barrio San Martín.

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- El art.997 del CC (actual 299CCCN) dispone que las escrituras públicas pueden ser hechas por escribanos públicos o **funcionarios autorizados** a ejercer las mismas funciones.
- El PE puede autorizar a ciertas personas a realizar escrituras en ciertos casos especiales, (La ley 20597 habilita a otorgar escrituras a los funcionarios del servicio exterior de la nación).

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- Se admite que la Escribanía Gral de Gobierno de la Nación intervenga en aquellas escrituras entre particulares cuando la compra se instrumenta con financiación total o parcial del Gobierno Nacional.

(Decreto ley 858 del 25-1-57, opinión del procurador general, seguida por la Corte Federal en “Obligado Dolores p/Suc. Oct.1967, JA, 1986, I, 427)

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- A) tiene análogas funciones al escribano de registro, pero con intervención en aquellos **actos que la Nación sea parte**. (Borda, Salvat);
- B) puede actuar en todos los actos y contratos que las respectivas leyes asignan a los escribanos de registro siempre que en ellos **aparezca interesado el Estado** nacional o los Estados provinciales.

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- La **ley 4377** que regula el funcionamiento de la Escribanía General de Gobierno de Mendoza (publicada el 8-oct.-79) reconoce como antecedente la ley 21.890 (publicada el 20.-oct-78) lo que surge con claridad por la total coincidencia de ambas.

2. Por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- El artículo 2 inciso d) de la ley 21.890 fija entre las atribuciones del escribano gral de Gob. de la Nación: “realizar actos notariales extraprotocolares en los que el Estado Nacional tuviere interés”
- art. 2 inciso d) de la ley 4377, en cambio, dice “realizar actos notariales extraprotocolares **y protocolares en los que por su importancia y conveniencia manifiesta, así lo disponga el PE**”



2. Por la Escribanía General de Gobierno

- Concluye que en el decreto no existen vicios que impliquen la nulidad del acto administrativo, ni el mismo se aparta del sistema de normas provinciales y nacionales y que en el caso la importancia y conveniencia son manifiestas.

2. por la Escribanía General de Gobierno de la provincia

- Una tarea que por la incumbencia profesional debe ser realizada por profesional matriculado, que puede percibir sus honorarios, la ley permite que con fundamento en razones económicas, que sea prestado, en forma gratuita por el órgano administrador.
- **¿Podría Escribanía Gral de Gobierno de la provincia, autorizada por el PE, otorgar actos en el caso en que previamente por ley se hubiese declarado la emergencia en materia de titularización de inmuebles?**



2. Por escribanías municipales

- **Art.13 ley 8100:** Con excepción del escribano general de gobierno **y de los escribanos oficiales de los municipios (Ley 8249 del 22-12-2010)** queda prohibido a los notarios percibir sueldos o retribuciones fijas por su actividad fedante. Son nulos los convenios expresos o tácitos.

3. Ley 24.374

Procedimiento administrativo y notarial claro y sencillo para los notarios regularizadores y para el órgano de aplicación que contempla los tres pasos esenciales:

- 1) la necesaria y efectiva acreditación de la ocupación por parte del beneficiario,
- 2) el otorgamiento e inscripción en el Registro de la escritura de regularización y
- 3) otorgamiento e inscripción de la escritura de consolidación a los 10 años.

3. Ley 8475 del 3-10-2012 reglamentaria de la ley 24.374

- A) procedimiento administrativo-notarial-registral
- B) emplazar el título del adquirente mediante instrumento público el que se inscribe en el Registro Inmobiliario
- C) y poner la carga del impulso, judicial o extrajudicial, en cabeza del propietario y no a cargo de los beneficiarios.

3. Ley 8475 reglamentaria de la Ley 24.374

- 1) la previsión de que la **escritura de regularización** dominial ley 24.374, sea inscripta en el Registro Inmobiliario **como dominio imperfecto** (art. 11)
- 2) Durante la vigencia del plazo previsto en la ley 24.374 el inmueble gozará del beneficio de **inembargabilidad e inejecutabilidad** (art. 14)

Ley 8475 reglamentaria de la Ley 24.374

- 3) la obligación de **asesoramiento gratuito** incluyendo lo referido el **régimen de Bien de Familia (hoy Vivienda)**;
- 4) transcurridos 10 años de la inscripción de la escritura de regularización se podrá solicitar la **consolidación** definitiva de la inscripción. Excepción Medida Cautelar interpuesta por el anterior titular.

3. Ley 8475 reglamentaria de la Ley 24.374

- **Método empírico-dialéctico:** se infiere que si al cabo de los 10 años previstos en la ley, la inscripción registral prevista en el artículo 6 inciso e) se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto, antes del transcurso de ese plazo, el beneficiario es titular de un dominio imperfecto sobre el inmueble, siempre que se hubieran cumplido los requisitos legales.

3. Ley 8475 reglamentaria de la Ley 24.374

MATRICULA: 435.201/4 CATASTRO: 04-99-45-0400-344665-0000-6
 LOTE 23, Mz. F.-DFTO. GUAYMALLEN.-Dto. Jesús Nazareno, con frente a calle Ramón Castillo n° 1804.-SUP. s/t. y s/pl.(n° 73.922) 201,25 m2.-LÍMITES: N. con Fracc. C en 17,50 ms.; E. con Fracc. D en 17,50 ms.; E. con Fracc. D en 11,50 ms. y O. con acceso comunero en 11,50 ms.-

PROCEDENCIA: Parte de la Mat. 391.207, As. A-1.- (SI I.S.)

TITULAR DE DOMINIO (A)	%	GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INTERDICIONES (B)	CANCELACIONES (C)	OBSERVACIONES (D)
1) AZCARATE, José; arg., DNI 16.995./721, cas. en 1º nup. c/ María Correa. REGULARIZACION DOMINIAL (Ley Nac. N° 24.374 y Ley Prov. N° 8475, art. 11)/ Escrib. Juan Pérez (150), esc. 12, fs. 25 del 03/03/14.- C. Cat. 201433405/ del 01/03/14.- Ent. 1283123 del 05/03/14.- YA	100			
No. 1071341 Fecha 07/02/14 Oper. Regul. Dom. Not. J. Pérez (150)				

4. Ley de arraigo de puesteros 6086 del 10-11-1993

- Propender al acceso del puestero a la propiedad de la tierra, legitimar su posesión en tierras fiscales y promover el saneamiento de sus títulos.
- Puestero:
- Inmuebles comprendidos: exclusivamente tierras no irrigadas.

4. Ley de arraigo de puesteros 6086 del 10-11-1993

- **Procedimiento:**

1. Relevamiento de puesteros.
 2. Plano de mensura gratuito.
 3. Resolución que identifique el inmueble comprendido.
 4. Promoción de título supletorio o adjudicación.
- Sucesivamente por leyes provinciales se fue prorrogando el plazo de prohibición de desalojos. Inconstitucionalidad.

5. Ley 6920 del 8-8-2001 Propiedad Comunitaria indígena

- Reconocimiento de la preexistencia étnica y cultural del pueblo Huarpe Milcallac.
- Declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación una fracción en el departamento de Lavalle, excluyendo los inmuebles comprendidos en la ley 6086.
- En caso de extinción de la comunidad o cancelación de su inscripción en el INAI las tierras pasarán a la provincia de conformidad a la ley 23302.

6. Proyecto de ley de usucapión simplificada para única vivienda familiar

Materia	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Planos título supletorio	1003	826	744	729	963	4265

	Promedio anual
Planos Títulos supletorios	853

4. Proyecto de ley de usucapión simplificada para única vivienda familiar

Motivo	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Títulos supletorios ingresados	117	120	122	105	109	573

Promedio anual	planos	Títulos ingresados a inscribir
Títulos supletorios	853	114

4. Ventajas de la usucapión simplificada para única vivienda familiar

- al tratarse de un proceso judicial se respeta el derecho de defensa pleno del titular registral,
- otorga un título perfecto, que da acceso inmediato al crédito hipotecario por ejemplo para la ampliación o refacción de la vivienda,
- permite la transmisión posterior por escritura pública, lo que a su vez implica un mejor precio,
- se aplica a un universo mayor de casos, ya que no importa la fecha de inicio de la posesión como ocurriría en el caso de aplicación a Mendoza de la ley 24.374
- y permite la afectación inmediata del inmueble al régimen de Bien de Familia.

4. Objetivo de la usucapión simplificada para única vivienda familiar

- Se aspira al establecimiento de un proceso judicial simplificado que aligere los recaudos exigidos por el Derecho Procesal para hacer efectivo el derecho sustancial.
- Para esto se intenta adecuar el proceso respetando los principios procesales básicos, pero adecuando su aplicación a la problemática social de que se trata.

4. Requisitos de la usucapión simplificada para única vivienda familiar

- a) el inmueble esté destinado a única vivienda familiar
- b) que el actor no sea propietario de otro bien inmueble
- c) y que la valuación no exceda el límite establecido para su afectación al régimen de bien de familia
- d) a su vez el inmueble podrá ser “urbano o rural”.

4. Requisitos de la usucapión simplificada para única vivienda familiar

- Se establece la competencia del juez de paz letrado del lugar de ubicación del inmueble. o, si no lo hubiere, del juez civil correspondiente.
- Derecho de asesoramiento y representación gratuita respecto del particular, a cargo de un cuerpo de abogados nombrados “ad hoc” por el Poder Judicial o integrantes del mismo, a elección de la Suprema Corte de Justicia.

4. Requisitos de la usucapión simplificada

- Límite de honorarios al 15% del avalúo fiscal del inmueble y nulidad absoluta de los pactos o convenios en contrario.
- Exención de tasas por servicios administrativos.
- Confección y visación del plano de mensura por la Dirección Provincial de Catastro, contemplando la posibilidad de que el plano sea visado en el supuesto en que el municipio u otro organismo público asumiera el costo económico de las obras a realizar

4. Requisitos de la usucapión simplificada para única vivienda familiar

- Citación edictal sin cargo y posibilidad de publicidad a través de un cartel indicativo en el inmueble.
- Beneficio de litigar sin gastos y pericial a cargo de los peritos del cuerpo oficial.
- Se establece que las deudas por impuesto inmobiliario no impedirán el otorgamiento del título a favor del actor,
- y que quedan condonadas las deudas por impuestos provinciales anteriores a la fecha de otorgamiento del título.

Ley 27.453 del 10-10-2018 Régimen de regularización dominial para la integración socio urbana


- **Autoridad de Aplicación:** Ministerio de Desarrollo Social de la Nación.
- **Procedimiento:**
 1. Expropiación del barrio en favor de la AABE o del fideicomiso que se cree.
 2. Transferencia onerosa a sus ocupantes

Ley 27.453 Régimen de regularización dominial para la integración socio urbana

- Suspensión de desalojos por 4 años.
- Situación de Mendoza:
 1. 247 barrios.
 2. Ley 8300: permite la inscripción preventiva a nombre del sujeto expropiante por el plazo de 5 años. Requisito.

Conclusiones

- Resulta la necesaria coordinación de acciones de numerosos actores pero sobre todo decisión política y presupuesto.
- Las distintas soluciones normativas descriptas que permitan el acceso al título de su única vivienda familiar a los económicamente más débiles en la Provincia de Mendoza han aportado pero no han sido suficientes.



“Preguntaron: ¿cómo es posible que en América Latina haya tanta tierra sin gente y tanta gente sin tierra? Les respondieron a balazos.”

Eduardo Galeano.