

**XIV JORNADAS DE
COMUNICACIONES
CIENTÍFICAS DE LA
FACULTAD DE DERECHO Y
CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS UNNE**

Compilación:
Alba Esther de Bianchetti

2018
Corrientes - Argentina

XIV Jornadas de Comunicaciones Científicas de la Facultad de Derecho, Ciencias Sociales y Políticas -UNNE : 2018 Corrientes -Argentina / Estefanía Daniela Acosta ... [et al.] ; compilado por Alba Esther De Bianchetti. - 1a ed. - Corrientes : Moglia Ediciones, 2019.
548 p. ; 29 x 21 cm.

ISBN 978-987-619-344-3

1. Análisis Jurídico. I. Acosta, Estefanía Daniela II. De Bianchetti, Alba Esther, comp.
CDD 340



ISBN N° 978-987-619-344-3

Editado por **Moglia Ediciones**

Todos los derechos reservados - Prohibida su reproducción total o parcial, por cualquier método
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en **Moglia S.R.L.**, La Rioja 755

3400 Corrientes, Argentina

mogliabros@hotmail.com

www.mogliaediciones.com

Octubre de 2019

REGULARIZACION DOMINIAL EN CORRIENTES

Goldfarb, Miguel Andrés
doctormgoldfarb@gmail.com

Gronda, Aníbal

Resumen

Una importante proporción de la población de las ciudades latinoamericanas resuelve sus necesidades habitacionales por fuera de los mecanismos del mercado inmobiliario formal, dando origen a las urbanizaciones informales. Ante este panorama, los Estados fueron implementando políticas de regularización dominial y urbanística para mejorar las condiciones de hábitat de estos barrios e integrar a sus habitantes al régimen de propiedad. Es así que en el año 1994 se sanciona en Argentina la ley N° 24.374 y en el año 2008 en Corrientes la Ley 6211. El presente trabajo aborda el análisis del marco legal en la Provincia de Corrientes.

Palabras claves: Dominio, Tierras, Regularización

Introducción

En términos generales, se puede afirmar que una importante proporción de la población de las ciudades latinoamericanas resuelve sus necesidades habitacionales por fuera de los mecanismos del mercado inmobiliario formal. Si bien el Estado ha apelado a la construcción de vivienda social como estrategia para ampliar el acceso a la vivienda, no ha conseguido dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población de menores recursos. De esta manera, amplios sectores se han visto obligados a desarrollar estrategias propias de acceso al suelo y la vivienda, dando origen a las urbanizaciones informales. Ante este panorama, el Estado fue implementando políticas de regularización dominial y urbanística para mejorar las condiciones de hábitat de estos barrios e integrar a sus habitantes al régimen de propiedad. (Di Virgilio, 2014). Es así que en el año 1994 se sanciona en Argentina la ley N° 24.374, que establecía un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acreditaran la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, y con causa lícita, de inmuebles urbanos que tuvieran como destino principal el de casa habitación única y permanente; buscando resolver la situación fáctica de numerosos inmuebles ocupados, fundamentalmente en zonas aledañas a las grandes urbes, que se encontraban en una situación de anomia total.

La cuestión comienza a ocupar un lugar en la agenda pública. Años después se dicta el marco. En el caso de la Provincia de Corrientes es dable afirmar que rige la Ley N° 5836 del año 2008 luego parcialmente modificada por la Ley N° 6211 del año 2013.

Entre los principales aspectos podemos destacar que en sus dos artículos se procede a declarar la emergencia habitacional en la Provincia de Corrientes de los asentamientos poblacionales pendientes de regularización en las áreas suburbanas, chacras y rurales del territorio provincial, por el término de dos (2) años contados a partir de la promulgación de la presente ley, prorrogables por dos (2) años más por Decreto fundado del Poder Ejecutivo Provincial. Seguidamente se instituye el denominado plan de regularización dominial en el ámbito del Ministerio de la Producción con objetivos perfectamente delineados, dentro los cuales se pone énfasis en la necesidad de regularizar asentamientos en situación de vulnerabilidad.¹

¹ ARTÍCULO 2°.- CRÉASE, en el ámbito del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, TRABAJO Y TURISMO, el PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (PRD), con los siguientes objetivos:

1. Promover la regularización dominial de asentamientos en todo el territorio provincial, y en especial en áreas prioritarias por su régimen legal o situación de vulnerabilidad;
2. Disponer la elaboración de los estudios técnicos que resulten necesarios para la determinación de parámetros, criterios y datos que permitan definir la unidad económica de acuerdo con las características ambientales, sociales y económicas a considerar según las áreas geográficas del territorio provincial;
3. Evaluar en forma integral, formular e implementar planes y programas dirigidos a la incorporación, ordenamiento y asignación de tierras a la explotación agropecuaria de menor escala, con el objeto de afianzar la actividad del pequeño productor rural;
4. Articular con las Asociaciones o Colegios Profesionales y las jurisdicciones municipales la implementación del PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (PRD) mediante la asistencia técnica y coordinación de acciones;
5. Regular y evaluar periódicamente las acciones desarrolladas procurando mejorar su eficiencia y eficacia;
6. Desarrollar mecanismos que coadyuven a reducir los costos que, en las distintas

Es el artículo cuarto el que establece quienes son los destinatarios del plan al definir que "... *El Plan de Regularización Dominial está destinado a regularizar la situación dominial de los inmuebles respecto de los cuales las personas físicas acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1 de enero de 2008, que constituyan una unidad productiva familiar o tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente; y reúnan las características previstas en la reglamentación catastral y municipal, según correspondiere...*". Este artículo fue modificado en el año 2013 por cuanto en su redacción original, el requisito de la posesión se remitía a "la legislación de fondo", con lo cual hubo una clara intención del legislador de flexibilizar los parámetros o exigencias en materia de posesión cual requisito de acceso al plan.

Son los artículos quinto al séptimo de la ley los encargados de definir quienes son los posibles destinatarios del plan, el principio de gratuidad y los excluidos. En este punto también cabe resaltar que la Ley 6211 vino a modificar el texto original de la norma al incorporar como beneficiarios a los convivientes con trato familiar (por más de dos años) se retira de la letra de la ley a las sucesiones indivisas pero se agregan "los continuadores de la posesión por acto legítimo" de forma que tal que nuevamente la reforma de la ley vino a ampliar la gama de posibles beneficiarios así como las posibles situaciones de hecho habilitantes para acceder al plan.²

Uno de los aspectos relevantes del procedimiento de regularización dominial consiste en una primera instancia, en la posibilidad de acceder a una suerte de "escritura provisoria", que al transcurrir 10 años se convierte de "pleno derecho" en dominio perfecto, y los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble podrán ejercer las acciones correspondientes *hasta* que se cumpla el plazo aludido normativo en Corrientes.³ Así, transcurrido este plazo de diez años cabe preguntarse: ¿Se convierten automáticamente los beneficiarios en propietarios? ¿Tendrán que solicitar la correspondiente mutación registral, de conformidad a las previsiones de la ley 17.801? ¿Dicha petición se efectúa directamente ante el RPI o tendrán que recurrir a alguna especie de trámite para lograr la transformación del asiento registral? ¿Se deberá promover una acción declarativa de adquisición de dominio por usucapión breve en los términos de la ley 24.374? Pero de ser así, ¿para qué habrá servido el procedimiento administrativo y la inscripción registral del art. 6 de la mentada ley, si los beneficiarios vendrían a encontrarse sometidos a un procedimiento judicial que aparentemente se les ha querido evitar? (Mariani de Vidal, 2010). Sin perjuicio de ello, en este momento es preciso advertir que el procedimiento previsto dispone que a través de un trámite administrativo se prive del derecho de dominio a su anterior propietario, sin sentencia firme ni intervención judicial alguna, contrariando la garantía consagrada en el art. 17 de la Constitución Nacional⁴.

Materiales y método

Se proponen los métodos inductivo, racional deductivo y el método de casos. Material: fuentes del derecho: normas, doctrina y jurisprudencia. También fuentes públicas de información oficial sobre el avance de los planes programas proyectos vigentes en la materia.

jurisdicciones, demande su implementación;⁷Promocionar el PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL, como temática de interés nacional y provincial, en el marco de las transmisiones sin cargo previstas en la Ley de Radiodifusión y a través del sistema educativo en general;⁸

Propiciar la adecuación de la legislación provincial a los fines del desarrollo y aplicación del presente PLAN

² ARTÍCULO 5º.- SERÁN beneficiarios del PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (PRD): 1. En su redacción original rezaba el artículo 5º. "...SERÁN beneficiarios del PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (PRD): "...Las personas físicas y sucesiones indivisas poseedoras de inmuebles o fracción de inmuebles y su núcleo familiar. 2. El cónyuge superviviente y los herederos del ocupante que hayan continuado con la ocupación del inmueble. 3. Las personas que, sin ser herederos, hubiesen convivido con el ocupante, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el Artículo 1º, recibiendo de éste, trato familiar, y que hayan continuado con la ocupación del mismo, lo que deberá acreditarse fehacientemente con la Información Sumaria respectiva;..." Actualmente, la Ley 6211 establece "... Modificanse los incisos 1. y 3. del artículo 5º de la Ley 5836, e incorpórase el inciso 4. al mismo artículo, los que quedarán redactados de la siguiente manera: 1. las personas físicas poseedoras de inmuebles o fracción de inmuebles y su núcleo familiar; 3. las personas que, sin ser herederos, hubiesen convivido con el ocupante, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el Artículo 1º, recibiendo de éste, trato familiar, y que hayan continuado con la ocupación del mismo; 4. los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión. Por su parte el artículo 6 dice: "... LOS beneficiarios del presente PLAN gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos que fueren necesarios realizar para el cumplimiento de esta Ley y que sean de jurisdicción provincial. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas, sean estas administrativas o judiciales, que recaigan sobre el inmueble..." Finalmente el artículo 7º postula: "... QUEDAN excluidos del régimen de la presente Ley: 1. Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda; 2. Los inmuebles cuya superficie exceda de 200 has..."

³ Reza el artículo octavo: "... La inscripción registral a que se refiere el inciso e), se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto, transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su inscripción. 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. La provincia dictará las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título..."

⁴ Art. 17 de la CN: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley..."

Discusión y resultados

La materia está siendo objeto de estudio. Una de las líneas constituye el caso de la Provincia de Corrientes, que se integra con las demás provincias del NEA y el régimen nacional. La investigación está en su primer año –etapa inicial–.

Conclusión

La norma provincial, sigue, en términos generales, los lineamientos de la ley nacional. La cuestión de los beneficiarios ocupa un lugar central, así como el alcance de sus definiciones y objetivos. La cuestión constitucional ocupa un debate no menos relevante que debe ser atendido por la doctrina y legislación. Finalmente cabe señalar que los aspectos jurídicos se ensamblan con políticas públicas en la materia que también constituyen objeto de estudio de la investigación, sin perjuicio de que este último aspecto trasciende el ámbito de análisis de esta comunicación. Se profundizará este último punto de investigación.

Referencias bibliográficas

Cravino, María Cristina (2001). La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/argentina/ico/cravino.pdf>

Mariani De Vidal, Marina (2010). Derechos Reales. Tomo 3. Ed. Zavalía, Buenos Aires, 8va ed.

Filiación institucional: *Director e integrante de Proyecto de investigación “Regularización dominial en el NEA: Aspectos jurídicos y políticas públicas”*. PI 17G004. Acreditado por la Secretaría General de Ciencia y Técnica. UNNE.