

LEY 8475 Regularización dominial

Provincia de Mendoza Sancionada: 03/10/2012 Promulgada: 24/10/2012

Art. 1º - Adhiérase a la Ley Nacional 24.374 de Regularización Dominial y reglaméntase la aplicación de la misma en la Provincia de Mendoza, conforme lo expresamente regulado por la presente norma.

Art. 2º - Beneficiarios: Podrán ser beneficiarias del régimen de regularización dominial las personas físicas que cumplan ante los notarios regularizadores los siguientes requisitos:

a) Ser ocupante que acredite la posesión pública, pacífica, continua y con causa lícita, durante tres (3) años con anterioridad al 1 de enero de 2.009 de un inmueble con destino de casa habitación única y permanente.

b) No ser propietario ni poseedor de otro inmueble, tanto el solicitante del beneficio como su cónyuge o concubino, que le permita satisfacer sus necesidades de vivienda. Lo primero deberá acreditarse con informe expedido por la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial y lo segundo conforme lo establezca la reglamentación.

c) Ser argentinos o extranjeros nacionalizados y radicados en el país con no menos de cinco (5) años de residencia, anteriores al 1 de enero de 2.009.

A los fines de acreditar dichas exigencias el solicitante podrá valerse de todos los medios de prueba previstos en la legislación vi gente.

Art. 3º - Extensión del beneficio. El derecho a solicitar el acogimiento al régimen de Regularización Dominial se extiende: a) Al cónyuge supérstite y a los sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado en la ocupación del inmueble;

b) A las personas que, sin ser sus sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos (2) años anteriores al 1 de enero de 2.009 y que hubiesen continuado con la ocupación del inmueble de conformidad con los requisitos que al efecto se establezcan en la reglamentación de la presente.

Art. 4º - Quedan excluidos del régimen de la presente Ley:

- a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda;
- b) Los poseedores de inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.

Art. 5º - Características de los inmuebles comprendidos en la presente Ley: A efectos de quedar comprendidos en el presente régimen, los inmuebles deberán cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

- 1) No exceder los seiscientos metros cuadrados (600 m²);
- 2) Su avalúo fiscal no deberá superar el límite exigido para la afectación al régimen de Bien de Familia;
- 3) Su destino principal deberá ser el de casa habitación única y permanente de la familia.

Art. 6º - Excepciones: Facúltese a la Autoridad de Aplicación a aplicar el régimen de la presente Ley, en forma excepcional, a inmuebles que no cumplan alguno de los dos primeros requisitos establecidos en el artículo anterior, cuando se estimase que por razones sociales debieran quedar comprendidos. Cada excepción deberá realizarse mediante acto administrativo expreso y debida-mente fundado de la autoridad de aplicación.

Art. 7º - Gratuidad: Todos los actos y procedimientos que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la Ley 24.374 y en la presente, serán tramitados con el carácter de oficiales, estando exentos del pago de todo tipo de tributos nacionales, conforme lo dispone la Ley Nacional 24.374, provinciales y municipales en cuanto lo disponga la correspondiente ordenanza, así como de los aportes previsionales de los profesionales intervinientes. Las deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el

inmueble, ya sean de jurisdicción nacional, provincial o municipal, no impedirán el otorgamiento de la escritura de regularización dominial. Sin perjuicio el solicitante asumirá dichas deudas desde la fecha en que declare se encuentra en posesión del inmueble.

Art. 8º - La designación, funcionamiento y desempeño de los notarios regularizadores estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, en base a criterios de idoneidad, transparencia e igualdad de oportunidades. A tal fin podrá solicitar la colaboración del Colegio Notarial de Mendoza. Facúltese a la autoridad de aplicación a celebrar los convenios que considere pertinentes con colegios e instituciones profesionales de la Provincia, así como con otros organismos públicos, nacionales, provinciales o municipales, a fin de coordinar acciones que garanticen el carácter social o gratuito del presente régimen para el solicitante, conforme lo establezca la reglamentación.

Art. 9º - Procedimiento. Requisitos. A los fines de esta Ley, los posibles beneficiarios deberán presentar ante el notario regularizador:

1. Solicitud de acogimiento que contendrá: los datos personales del ocupante, características y ubicación del inmueble, medidas perimetrales, linderos y superficies. Nota de inscripción registral del inmueble o de su antecedente si es parte de mayor extensión, nomenclatura catastral, si existiese; copia del impuesto inmobiliario y de la boleta de tasa municipal. Además deberá acompañar boleto de compraventa, libreta de pago de cuotas y cualquier otra documentación o título que obre en su poder.

2. Declaración jurada en la que conste que se encuentra en posesión del inmueble, origen de la posesión y año de la que data la misma, y en su caso manifestar desconocer el domicilio real del titular registral.

3. Expresa aceptación del carácter de deudor de las deudas previstas en el artículo 7 desde la fecha en que declare se encuentra en posesión del inmueble, con la excepción de aquellas que se encuentren prescritas y solo bajo condición de resultar beneficiario de la presente Ley.

4. En caso de tratarse de personas físicas a las cuales les correspondiese el beneficio por la extensión, deberán acompañar las partidas expedidas por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas que acrediten parentesco que invocan o certificado de convivencia expedido por el mismo, según corresponda.

Art. 10. - Obligaciones del notario regularizador hasta la escritura de regularización dominial:

1. Asesorar en forma gratuita acerca de los requisitos que deben reunirse para acceder al Régimen de Regularización Dominial Ley 24.374, de las consecuencias del falseamiento de la declaración jurada y/o de cualquier otra prueba, de la naturaleza de la escritura de regularización que se le otorgará, del plazo para la consolidación del dominio y de la gratuidad del trámite con excepción de la contribución única prevista en el artículo 9 de la Ley 24.374, y de la posibilidad de afectación del inmueble a Bien de Familia.

2. Recepcionar la solicitud de acogimiento al régimen, la declaración jurada y la documentación acompañada, colocando constancia de su presentación con firma, sello aclaratorio y fecha; en una copia idéntica a la documentación presentada, que deberá acompañar el solicitante.

3. Iniciar un legajo-ley 24.374 por cada solicitud recepcionada.

4. Solicitar informe de dominio y certificado que acredite que el solicitante no es titular de otro inmueble ni adjudicatario del Instituto Provincial de la Vivienda expedidos por los organismos correspondientes.

5. Citar y emplazar por tres (3) veces al titular del dominio a fin de que deduzca oposición de manera fehaciente dentro del plazo de treinta (30) días, en el domicilio especial determinado en el boleto de compraventa, libreta de pago u otro documento emanado del titular dominial, y en el domicilio que surja de las constancias expedidas por el Juzgado federal con competencia electoral y Policía de Mendoza.

6. En caso de resultar el domicilio desconocido conforme lo antes previsto, se deberá citar por edictos que se publicarán cinco veces en forma alternada durante treinta (30) días en el Boletín Oficial, en forma gratuita, en la Página Web del Gobierno de la Provincia y en un diario local de difusión masiva, al titular registral y a todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición de manera fehaciente dentro del plazo de treinta (30) días de la última publicación. Se considerará causa

fundada de oposición que el solicitante revista situación procesal de rebeldía en juicio que tramite el cobro de lo que adeudare por el precio de venta del inmueble pretendido.

7. En los casos de los incisos 5 y 6 el notario regularizador deberá dejar constancia de las búsquedas efectuadas en el legajo-Ley 24.374, incorporando los comprobantes y documentación correspondiente.

8. Solicitar relevamiento social firmado por profesional del Área de Desarrollo Social o equivalente del municipio al que corresponda el inmueble, a fin de verificar que la situación socio-económica del solicitante responda a los fines tenidos en cuenta por la presente Ley.

Dicho informe deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

9. Solicitar certificación catastral- Ley 24.374.

10. Tramitar ante las reparticiones públicas, mediante certificados Ley 24.374, las transferencias a nombre de los beneficiarios.

11. Solicitar certificado de dominio-Ley 24.374 en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial para la realización de la escritura de regularización dominial Ley 24.374.

12. Autorizar la escritura de regularización dominial Ley 24.374 con la relación de lo actuado, la que será suscripta por el solicitante y la Autoridad de Aplicación, en los casos en que no se hubiese deducido oposición dentro del plazo de treinta (30) días o la oposición hubiese sido desestimada por la Autoridad de Aplicación y el certificado de dominio no informase prohibición de innovar vigente; sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que en el supuesto del inciso g) del artículo 6 de la Ley 24.374 pudiera ejercer quien formuló la oposición desestimada.

13. Tramitar la inscripción de las escrituras autorizadas en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial, previa acreditación del solicitante del pago de la contribución establecida en el artículo 9 de la Ley 24.374.

14. Elevar testimonio de la escritura inscrita a la Autoridad de Aplicación a efectos de que ésta proceda a entregarla a los propietarios.

Art. 11. - Escritura de regularización dominial Ley 24.374. La escritura de Regularización Dominial Ley 24374 a efectos de su publicidad, se inscribirá en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia como dominio imperfecto.

Art. 12. - Interrupción del procedimiento. Oposición. Si se hubiese deducido oposición se interrumpirá el procedimiento, lo que será declarado por escrito por la Autoridad de Aplicación, notificándolo fehacientemente al solicitante; salvo que la oposición se fundare en la impugnación del procedimiento o de las autoridades previstas en la presente Ley, en cuyos casos se seguirá adelante con el trámite, sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudiere ejercer.

Art. 13. - Consentimiento del titular. Si el titular del dominio presta su consentimiento expreso para la transmisión del dominio a favor del peticionante, la escritura deberá ser otorgada conforme a las normas del derecho civil.

Art. 14. - Durante la vigencia del plazo previsto en la Ley 24.374, el inmueble afectado al régimen de la presente Ley, gozará del beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad con la posibilidad de afectación del inmueble a Bien de Familia.

Art. 15. - Escritura de consolidación de dominio Ley 24.374: Transcurrido el plazo para la consolidación del dominio, el titular del dominio imperfecto o sus sucesores en el derecho, solicitarán al notario regularizador la escritura de consolidación. Los sucesores universales deberán acompañar declaratoria de herederos o adjudicación judicial en su caso, el original y copia de la escritura de regularización dominial Ley 24.374 inscrita, documentos de identidad y toda otra documentación que acredite la legitimación activa.

Art. 16. - El notario regularizador interviniente deberá solicitar certificado de dominio a fin de determinar si se encuentra vigente medida cautelar de prohibición de innovar que impida el otorgamiento del acto.

Art. 17. - Cumplimentado lo anterior, el notario regularizador confeccionará la escritura de consolidación dominial Ley 24.374, la que será suscripta por la Autoridad de Aplicación e inscripta en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial. El testimonio de la escritura inscripta se remitirá a la Autoridad de Aplicación, a efectos de que proceda a entregarla a los propietarios.

Art. 18. - Financiamiento del sistema. Créase el fondo especial "Ley de Regularización Dominial 24.374", el que estará integrado por las partidas que se autoricen en la Ley General de Presupuesto, por la tasa prevista en el artículo 9 de la Ley 24.374, que en el ámbito de la Provincia recaudará la Autoridad de Aplicación y todo otro recurso que se asigne con destino a la misma. Dicho fondo será destinado a solventar los gastos de implementación de la presente Ley.

Art. 19. - Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación estará dentro de la órbita del Poder Ejecutivo Provincial quien creará un organismo con el rango al menos de Dirección, en el ámbito del Ministerio que corresponda, a efectos de la aplicación de la presente, en un plazo de sesenta (60) días de su entrada en vigencia.

Art. 20. - La Autoridad de Aplicación podrá establecer normas y procedimientos que propendan a la descentralización operativa de la ejecución, e implementación del régimen establecido en la presente, garantizando la participación y colaboración de los Municipios de la Provincia. Éstos deberán adecuarse, en cuanto resulte de su competencia, a lo dispuesto en la presente Ley a los fines de asegurar su plena aplicación.

Art. 21. - Facúltase a la Autoridad de Aplicación a celebrar convenios con los Municipios a tales fines.

Art. 22. - Comuníquese, etc.