

## Legislación Nacional

Decreto provincial 2815Decreto provincial 2815Del 5 de agosto de 1996Publicado en el B. O. el 16 de agosto de 19961. La Secretaría de Tierras y Urbanismo será el órgano de aplicación de la ley nacional 24374.2. Quedan comprendidos en las disposiciones de la ley nacional citada, exclusivamente aquellos inmuebles que, de conformidad a lo establecido en las normas legales y reglamentarias vigentes, sean considerados como pertenecientes a las áreas o plantas urbanas de los respectivos municipios.La Autoridad de Aplicación, a ese solo efecto, podrá considerar como urbanas aquellas áreas no urbanas en las cuales existan asentamientos poblacionales. Tal circunstancia se comunicará al Municipio correspondiente con el objeto de coordinar acciones conducentes a la regularización del ordenamiento territorial.3. La valuación fiscal individual de las viviendas alcanzadas por este régimen no podrá exceder el 70 % de la suma prevista en la ley Impositiva (\$ 80.000 Art. 20 ley Impositiva 1996 Número 11750) a los efectos de la exención prevista en el Artículo 248 Inc. 28 del Código Fiscal (t.o. 1994).4. A los efectos del artículo 4 inciso b) de la ley 24374, se considerarán excluidos de los beneficios establecidos en la misma, aquellos lotes que dupliquen las medidas mínimas indicadas en el Decreto ley 8912/77, salvo que la cantidad de familias que lo habiten y viviendas que los pueblen, determinen que, cada uno de los lotes resultantes por división, no excedan dichas medidas.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de esta reglamentación, 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; a cuyos fines elevará al Poder Ejecutivo las propuestas en tal sentido.6. Las solicitudes de acogimiento al régimen de la ley Nacional 24374, así como las correspondientes declaraciones juradas serán recepcionadas unicamente por reparticiones locales que se crearán bajo la denominación "Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial ley 24374".7. La creación y cancelación de los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial y su cantidad en cada distrito será determinada por Decreto del Poder Ejecutivo en base a los antecedentes estadísticos en la materia de que disponga. La designación de los Notarios encargados de las R.N.R.D. se efectuará por Resolución de la Autoridad de Aplicación y los mismos serán seleccionados conforme a las normas que se establecen en el Anexo II.La función de los Notarios actuantes en los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial, será incompatible con cualquier función en las Casas de Tierras. No obstante, en los distritos en que no se hayan establecido Registros NotVerdanaes, o en los distritos en que aquellas aún no hayan sido habilitadas, la Autoridad de Aplicación podrá habilitar la respectiva Casas de Tierras como R.N.R.D. y los escribanos Jefes de dichas Casas de Tierras desempeñarán las funciones de los encargados de las R.N.R.D. con las mismas obligaciones y derechos que se establecen en el presente y en el Convenio que este Decreto aprueba.El funcionamiento y desempeño de las R.N.R.D. será supervisado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y por la Autoridad de Aplicación.8. El procedimiento establecido en el Art. 6 de la ley 24374, solo podrá ser ejecutado por los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial cuyas funciones serán las siguientes:A) Recepcionar las solicitudes que presenten los beneficiarios de la ley citada.B) Obtener, gestionar o requerir la documentación necesaria para la realización del correspondiente trámite de regularización.C) Autorizar las escrituras a que se refieren los incisos e) y h) del Art. 6 de la ley 24374.D) Tramitar la inscripción de las escrituras autorizadas en el Registro de la Propiedad.E) Elevar el testimonio de la escritura inscrita a la Autoridad de Aplicación a efectos de que esta proceda a entregarla a los beneficiarios.F) Realizar las demás tareas necesarias para cumplimentar todos los objetivos de la ley 24374 y sus reglamentaciones provinciales.Cada Registro NotVerdana de Regularización Dominial recibirá las solicitudes de acogimiento al régimen de la ley con relación a inmuebles ubicados en el Distrito por el que hayan sido creadas. La Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá extender la competencia territorial de Registros NotVerdanaes de otros Distritos, cuando por razones de insuficiencia o inexistencia de Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial en su Distrito no se cubran las necesidades de regularización dominial del mismo. La Resolución dictada al efecto deberá estar fundada en el informe que eleve el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.9. La Secretaría decidirá sobre el establecimiento de las delegación locales en cada un o de los Municipios llamados "Casas de Tierras" y dependerán del Secretario de Tierras y Urbanismo quien asignará la dependencia funcional a las regiones cuando lo estime conveniente. Tendrán como función la implementación de las políticas de tierras que defina la Secretaría.Las Casas de Tierras estarán a cargo de un Jefe que será designado por la Autoridad de Aplicación, el que no será dependiente de la planta permanente y/o transitoria del personal de la Provincia.10. Las personas físicas que pretendan acogerse a los beneficios de la ley deberán acreditar ante los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial estar comprendidas en los supuestos del artículo segundo de la ley 24374, pudiendo valerse de todos los medios de prueba contemplados en la legislación vigente.Corresponderá a la Registro NotVerdana de Regularización Dominial, ejecutar el procedimiento establecido por el artículo 6 de la ley 24374.En caso de ser desestimada la solicitud del peticionante, el Registro NotVerdana de Regularización Dominial, con su resolución denegatoria, elevará dentro de los diez días corridos a partir de la fecha de la denegatoria, dichas actuaciones a la Autoridad de aplicación para su reconsideración, quien se encuentra facultada para requerir, en caso de ser

necesario, mayores elementos probatorios tendientes a cumplir los extremos requeridos en la ley 24374 para resultar beneficiario de la misma. Para el caso de ser revocada la decisión del Notario interviniente y acogida la solicitud, las actuaciones volverán al Registro NotVerdana de Regularización Dominial ley 24374 a fin de proseguir con el trámite correspondiente. En lo que respecta al resto de la problemática de tierras que no pueda encuadrarse dentro de los alcances de la ley 24374 los Registros NotVerdanaes deberán derivarlas a las Casas de Tierras. 11. A fin de implementar las políticas de tierras de la Provincia de Buenos Aires, créanse en el ámbito de la Secretaría de Tierras y Urbanismo los siguientes Programas Ejecutivos: A) Dentro del Área de Regularización Dominial: PROGRAMA EXPROPIACIONES: la Secretaría será autoridad de aplicación para la implementación hasta su resolución de las leyes de expropiación relacionadas a temas que son de su incumbencia específica, en vigencia o las que en adelante se sancionen, esto tendrá el alcance incluso de la administración de las cuentas especiales y/o de terceros que se generen para tal finalidad. PROGRAMA INMUEBLES INDEXADOS: La Secretaría será autoridad de aplicación de la ley nacional 23073 y provincial 11199, relacionadas con lotes indexados. Podrá dentro de este marco, además de resolver lo encomendado en dicha normativa, disponer las adjudicaciones y desadjudicaciones que fueran necesarias y administrar los recursos que se generen. PROGRAMA BANCO DE TIERRAS: organizar un Registro Unico de oferta y demanda de Tierras. B) Dentro del área de Regularización Urbana: PROGRAMA ASENTAMIENTOS PLANIFICADOS: La Secretaría será autoridad de aplicación de los decretos provinciales 818/88, 4930/88 y 2225/95 para lo cual podrá: dentro de las incumbencias que le son propias, efectuar operaciones inmobiliarias o concertar con propietarios de tierras gestiones asociadas de lotes urbanizados. Toda la tarea mencionada se orientará fundamentalmente a tierra apta y desocupada, sea esta de dominio público o privado del Estado nacional, provincial o municipal o de particulares. Se compatibilizarán los asentamiento planificados a crecer con las pautas de ordenamiento territorial e infraestructura disponible de cada distrito. PROGRAMA DE RECONSTRUCCION URBANA: La Secretaría será Autoridad de aplicación del decreto provincial 3736/91, con lo cual será la responsable de la regularización urbana y dominial, según lo descripto en el mencionado decreto, fundamentalmente orientado a tierras ocupadas o semiocupadas. También en este marco podrá solicitar la compra de fracciones de tierra para relocalizaciones y afectar al mismo proyecto integral. PROGRAMA CASAS DE TIERRAS: Se procurará a través de este programa: capacitar, asistir técnicamente, suministrar material de información y difusión, y propender a la capacitación de organización administrativa para las Casas de Tierras. Organizar cursos y encuentros, como así también lo concerniente a los trámites, relevamientos y entrega de escrituras a través de la normativa en vigencia. Así mismo podrá crear un Registro Unico de Entidades Intermedias a fin de posibilitar la intervención en los acuerdos y convenios que la Autoridad de Aplicación realice con instituciones financieras y organismos públicos y/o privados. Los Programas mencionados serán Planificados, Conducidos y Ejecutados por el Secretario de Tierras y Urbanismo, el cual podrá delegar, total o parcialmente la implementación de dichos programas en los responsables de programas (Regiones I y II) quien para tal fin podrá contratar, por locación de servicios, los profesionales necesarios, con cargo al presupuesto de la Secretaría. A los mismos fines la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la colaboración de los Colegios o Instituciones Profesionales, en el marco de los convenios vigentes o a suscribirse, pudiendo celebrarse con dichas entidades acuerdos completados a ese afecto y para contemplara los criterios arancelarios a aplicar en función de la gratuidad del procedimiento. 12. Todos los actos y diligencias que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la ley 24374 y el presente decreto, serán tramitados por los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial ante los organismos públicos con el carácter de oficiales, estando exentos del pago de los sellados y tasas provinciales y municipales. 13. La citación y emplazamiento al titular del dominio previsto por el inciso d) del artículo 6 de la ley 24374, se efectuará en el último domicilio conocido, y a falta de éste se considerará tal el registrado para el cobro del Impuesto Inmobiliario, debiéndose efectuar además la publicación de edictos en el Boletín Oficial, en un diario local o por una radiodifusora oficial o privada local, durante tres (3) días seguidos. La publicación del edicto o su radiodifusión se acreditarán con los comprobante emanados de los Organismo respectivos. 14. La oposición a que alude el inciso f) del artículo 6 de la ley Nacional 24374 sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario y deberá ser deducida por escrito ante el escribano interviniente, acompañando toda la documentación en que se sustente. Recepcionada la misma, previa certificación de la fecha de su presentación, el notario en todos los casos, remitirá las actuaciones a la Autoridad de Aplicación, la cual resolverá sobre su procedencia o rechazo. 15. Vencido el plazo fijado en el artículo 6, inciso d) de la ley 24374 sin que se haya formulado oposición, o ésta hubiere sido desestimada y transcurrido el plazo para ser recurrida, el Notario encargado labrará el acta correspondiente previo depósito por el beneficiario de la contribución especial establecida en el artículo 9 de la ley 24374. 16. El otorgamiento del acta notVerdana y su inscripción en el Registro de la Propiedad, se efectuará con el sólo cumplimiento de los requisitos exigidos por los incisos c) y e) del artículo 6 de la ley 24374. El cumplimiento de los recaudos pertinentes, exigidos con carácter previo por las normas vigentes a la inscripción del dominio de los inmuebles deberán observarse al momento de solicitarse la consolidación de la inscripción de conformidad con lo previsto por el artículo 21 del presente. 17. La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad arbitrará las medidas que resulten necesarias para la inscripción de

las escrituras indicadas en el artículo anterior, en los asientos dominiales de los inmuebles que correspondan y asimismo tomará razón de las cesiones de derechos por actos entre vivos o a título universal en tanto se encuentre en curso el plazo previsto en el artículo 8 de la ley 24374, o cuando vencido este no se hubiere solicitado la consolidación del dominio.18. A los fines de la implementación de la ley Nacional 24374 y demás atribuciones específicas del órgano de aplicación, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá realizar valuaciones y/o tasaciones, sobre los inmuebles regularizar.19. Al disponerse la inscripción del acta notVerdana ante el Registro de la Propiedad deberá procederse al empadronamiento del inmueble a todos los efectos fiscales, sin que ello implique condonación de deudas u obligaciones anteriores.20. Cumplido el trámite de inscripción del acta notVerdana ante el Registro de la Propiedad, el Notario encargado de la Registro NotVerdana de Regularización Dominial elevará el testimonio de la escritura inscrita a la Autoridad de Aplicación, la que determinará el modo y oportunidad de su entrega al beneficiario. 21. Transcurrido el plazo que determina el artículo 3999 del Código Civil a contar de la fecha de la inscripción de la escritura conforme lo dispuesto en el artículo 17 del presente Decreto, el titular del derecho acordado podrá solicitar al Registro de la Propiedad la consolidación definitiva de la inscripción dominial, con arreglo a las normas técnico- registrales que el citado organismo determine a tal fin.No procederá la consolidación si dentro del plazo referido en el párrafo anterior tuviere vigencia alguna medida que afecte la disponibilidad del bien.22. A los efectos de implementar el artículo 9 de la ley Nacional 24374, el Colegio de Escribanos administrará los recursos provenientes de dicha normativa y la retribución que se fija en el artículo 23, del presente. La distribución de dichos fondos entre la Autoridad de Aplicación y el Colegio, se efectuará en un todo de acuerdo con el Convenio Colegio de Escribanos, Provincia de Buenos Aires, aprobado en el artículo 31 del presente y que, como Anexo I, forma parte del presente.23. Se fija una retribución de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$ 150.00) por cada escritura realizada según procedimientos de la ley Nacional 24374.La Unidad Ejecutora Reconstrucción del Gran Buenos Aires dispondrá los recursos necesarios para tal efecto.24. Aféctase de los fondos del artículo 4, apartado II de la ley 10295, modificada por la ley 10771, con carácter de anticipo, la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), con destino a los fines del Convenio que se aprueba y que como Anexo I forma parte del presente, y en las proporciones fijadas en su cláusula sexta, Inciso a), el que será reintegrable, de permitirlo la recaudación, en cinco cuotas mensuales del 20% cada una, a partir del décimo tercer mes de la entrada en vigencia del presente.25. Los inmuebles comprendidos por aplicación de la ley que se reglamenta o que pudieran resultar por subdivisión, quedan exceptuados de las normas del Decreto ley 8912/77, de las leyes 6254, 6253 y 10707 y Decreto Reglamentario 1736/94.26. Sin perjuicio de las atribuciones y competencias establecidas en el Decreto 231 /95, serán incumbencias de la Secretaría de Tierras y Urbanismo:A) Aprobación de los planos de mensura, subdivisión, englobamientos, loteos y parcelamientos de todo sector de tierra definido como DISTRITO DE URBANIZACION PRIORITARIA, y/o lotes y fracciones dispersas pero encuadrados dentro de la normativa, donde la Secretaría de Tierras y Urbanismo es autoridad de aplicación, de tal modo que los organismos intervinientes para la consolidación dominial y urbana de dichos inmuebles (Dirección Provincial de Catastro Territorial, Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y Dirección de Geodesia) adoptarán como suficiente y válida dicha aprobación.A los efectos de la implementación de la ley Nacional 24374 y con la misma finalidad y, efecto que con respecto a la usucapión, las Direcciones Provincial de Catastro Territorial y Provincial del Registro de la Propiedad registrarán como válidos para las actas escrituras en el marco de la ley 24374 los planos de subdivisión de particulares presentados a aquél efecto por los solicitantes con intervención y aprobación (en sus aspectos urbanístico y geométricos) de la Secretaría de Tierras y Urbanismo. Dichos planos adquirirán su validez definitiva al consolidarse las actas escrituras en los tiempos que determine la ley 24374 o sus modificatorias,B) Los emprendimientos urbanos (urbanizaciones o barrios cerrados) gestionados a través de la ley nacional 13512, deberán, previo a su aprobación y registración en las Direcciones de Catastro, Geodesia y cualquier otro organismo dependiente del Poder Ejecutivo Provincial, contar con la aprobación, en lo que hace a los aspectos urbanísticos, de la Secretaría de Tierras y Urbanismo.C) Para el cumplimiento de sus incumbencias, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá gestionar: la compra, venta, comercialización, administración y gestión inmobiliaria de tierras, asociándose a los efectos mencionados con organismos públicos y privados y particulares en general,D) Podrá ejecutar por si mismo o a través de terceros obras de infraestructura habitacional y de equipamiento urbano. En las tareas se justificarán en el marco de los emprendimientos definidos como Distritos de Urbanización Prioritaria o tarea encuadrada en regularización es urbanas y dominiales.E) Fiscalización con poder de policía para todos los loteos, parcelamientos y subdivisiones en el territorio bonaerense, y la verificación de los mismos en cuanto al cumplimiento de la legislación y normativa en vigencia, no sólo en cuanto al uso del suelo, sino incluso en los aspectos relacionados a la comercialización de la tierra y su impacto urbana y dominial.27. Facúltase a la Autoridad de aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del presente decreto.28. A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, todas las solicitudes de regularización dominial radicadas en los Municipios, y todas las actuaciones substanciadas en las Casas de Tierras de cada distrito, creadas en el marco del Decreto 3991/94, deberán ser transferidas a los Registros NotVerdanaes de Regularización Dominial, conforme las pautas que establecer el Convenio

Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires, aprobado en el Artículo 31 del presente y que, como Anexo I, forma parte integral del presente. Quedan exceptuadas aquellas actuaciones en las que se haya designado el Escribano interviniente, con quien se deberá concluir el procedimiento.29. La Autoridad de Aplicación deberá efectuar una amplia publicidad por radiodifusión u otros medios que se consideren necesarios, de los términos de la ley 24374, de la presente reglamentación y de los lugares a que deben concurrir los interesados.30. Derógase el Decreto 226/95, continuando en vigencia aquellos artículos que tengan relación con la aplicación del Decreto 4605/95 el cual continúa en vigencia; y derógase el Decreto 3991/94.31. Apruébase el Convenio celebrado entre la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de esta Provincia que como Anexo I forma parte integrante del presente Decreto.32. El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Justicia y de Economía.33. Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.