

SESIONES ORDINARIAS
2007
ORDEN DEL DIA N° 3039

COMISION DE LEGISLACION GENERAL

Impreso el día 23 de octubre de 2007

Término del artículo 113: 1° de noviembre de 2007

SUMARIO: **Ley de regularización catastral de pueblos. Balestrini e Ilarregui. (2.248-D.-2007.)**

Dictamen de comisión

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado el proyecto de ley de los señores diputados Balestrini e Ilarregui sobre régimen de regularización catastral y dominial; y, por las razones expuestas en el infome que se acompaña y las que dará el miembro informante aconseja la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

**LEY DE REGULARIZACION
CATASTRAL DE PUEBLOS**

Artículo 1° – *Objeto.* Esta ley regula los derechos por la posesión de los habitantes de los pueblos situados en inmuebles cuyos antecedentes dominiales no reconocen la trama urbana ni el dominio de sus actuales poseedores.

Art. 2° – *Ambito de aplicación.* Esta ley es aplicable sólo cuando los pueblos exhiban elementos propios de una trama urbana, cualquiera sea la cantidad de habitantes, con ocupación continua por veinte (20) años o más. No será de aplicación a los inmuebles que se encuentren dentro del ejido urbano de otra ciudad o poblado.

Art. 3° – *Presunción.* Se presume poseedores, salvo prueba en contrario, a los pobladores que ocupan inmuebles en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida en pueblos como los descritos en el artículo 1°.

Art. 4° – *Cartografía catastral.* Los poseedores podrán requerir del organismo de catastro provincial que corresponda, la ejecución de la cartografía catastral del pueblo, con arreglo al procedimiento acá dispuesto y a las normas de registro aplicables.

La cartografía catastral del pueblo establecerá los límites del dominio del titular según el registro.

Art. 5° – *Deber de información.* El organismo de catastro territorial, inmediatamente de requerida la ejecución de la cartografía catastral o de iniciado el procedimiento de oficio, inscribirá tal circunstancia en relación a los antecedentes dominiales del inmueble.

El Poder Ejecutivo nacional y los gobiernos provinciales informarán a los poseedores sus derechos como tales y por derechos de sucesión, labrándose un acta que se incorporará a los antecedentes dominiales.

Art. 6° – *Efectos.* A partir del inicio del procedimiento previsto en el artículo 4°, a los efectos fiscales, los pueblos delimitados catastralmente situados en los inmuebles descriptos en el artículo 1° no deberán computarse en la valuación del patrimonio de quien figura como titular en el registro de la propiedad inmueble.

Art. 7° – *Regularización dominial.* Ejecutada la cartografía catastral y labrada el acta de información a los poseedores, cada interesado podrá reclamar a través del procedimiento que establecen las normas locales, los derechos de dominio que le correspondan por la posesión ejercida.

Art. 8° – *Asistencia técnica.* Cuando el organismo de catastro territorial no contare con los elementos o personal para la ejecución de la cartografía catastral, requerirá la asistencia del Consejo Federal de Catastro para llevar a cabo su ejecución.

Asimismo, cualquier interesado podrá realizar la determinación de los estados parcelarios del pueblo de acuerdo a lo establecido en el capítulo II de la ley 26.209.

Art. 9° – *Impugnaciones*. El levantamiento parcelario realizado por el organismo de catastro territorial o por persona interesada no se considerará definitivo mientras no transcurran sesenta (60) días hábiles desde su puesta a disposición a todos los interesados mediante la publicidad dispuesta en el artículo 10, quienes podrán objetarlo en todo o en parte, por escrito y por ante el organismo de catastro territorial.

En caso de contradicción, la misma se sustanciará con los interesados y deberá permitir la producción de prueba que fuera pertinente respecto de la extensión geográfica y tiempo de la posesión de cada habitante, espacios públicos, límites de la localidad y cualquier otra cuestión que fuere atinente.

En el procedimiento regirán los principios de informalidad, gratuidad e impulso de oficio, aplicándose en lo que resultare compatible las normas administrativas vigentes.

Art. 10. – *Publicidad*. El acto administrativo que establezca la demarcación será publicado en el boletín oficial de la jurisdicción de que se trate y en un medio de circulación de la localidad implicada.

Art. 11. – *Revisión judicial*. Agotada la vía administrativa, y en los plazos que establezcan las leyes locales, cualquiera de las partes podrá recurrir el acto administrativo que establezca la demarcación ante la autoridad judicial competente mediante demanda que tramitará por juicio de conocimiento, único para todos los interesados. Se dará intervención a la autoridad local que emitió el acto, al titular registral y a la población afectada, la que será representada por los órganos administrativos reconocidos por el gobierno provincial si los hubiera y, en caso contrario, deberán unificar personería. Si el cuestionamiento fuera respecto de la extensión o antigüedad de la posesión individual, el afectado podrá intervenir por su propio derecho. La interposición de demanda no obstará a la inscripción catastral prevista en el artículo 5°.

Art. 12. – *Intangibilidad*. No se dispondrá sujeta pública o privada, ni siquiera ante la quiebra del titular registral, de inmuebles ocupados por pueblos como los definidos en los artículos 1° y 2°, sin recurrir previamente al proceso de delimitación y fraccionamiento establecido en esta ley.

Los inmuebles correspondientes a los pueblos así delimitados no integrarán la prenda común de los acreedores del titular registral.

Art. 13 – *Asistencia*. El Poder Ejecutivo nacional asistirá, por sí o por medio de los gobiernos o municipalidades provinciales, a los habitantes de los pueblos descritos en el artículo 1° a fin de que puedan ejercer sus derechos.

Los gobiernos provinciales adoptarán las medidas necesarias para relevar los pueblos en las condiciones descritas en esta ley y realizar el plano de cada pueblo, estableciendo los espacios públicos y privados, con arreglo a sus leyes de registro y de uso del suelo.

Art. 14. – *Interpretación*. Lo acá dispuesto no excluye otros derechos reconocidos por otras leyes a los poseedores, tenedores o habitantes de los pueblos referidos en los artículos 1° y 2°. En caso de duda se deberá estar a la interpretación más favorable al poblador.

Art. 15. – *Carácter*. La presente ley es complementaria del Código Civil.

Art. 16. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 6 de septiembre de 2007.

Ana María del Carmen Monayar. – Nancy S. González. – María A. Carmona. – Nora N. César. – Luis F. Cigogna. – Stella M. Córdoba. – Eva García de Moreno. – Griselda N. Herrera. – Miguel A. Iturrieta. – Juliana I. Marino. – Rosario M. Romero. – Fernando Sánchez.

En disidencia parcial:

Alberto J. Beccani. – Pablo G. Tonelli. – Laura J. Sesma. – Jorge R. Vanossi.

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General, al considerar el proyecto de ley de los señores diputados Balestrini e Iñarregui sobre régimen de regularización catastral y dominial, ha considerado oportuno modificarlo por razones de técnica legislativa. Asimismo cree innecesario abundar en más detalles que los expuestos en los fundamentos que lo acompañan por lo que aconseja su sanción.

Ana María del Carmen Monayar.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La intención de los suscritos es dar una solución a la situación de los pobladores con veinte o más años de posesión en inmuebles cuyos antecedentes dominiales reconocen como titular a un tercero, y cuyas características son asimilables a un pueblo.

Como es conocido, existen muchos inmuebles a lo largo de toda la República que correspondieron a latifundios o a grandes extensiones de campos donde se asientan de modo tradicional, pacífico e histórico, poblaciones. Por cierto, algunos de esos inmuebles fueron subdivididos y otros se

mantienen con títulos que expresan grandes extensiones donde en su interior existen verdaderos núcleos urbanos: pequeñas ciudades con población, trama urbana y una vida social con instituciones arraigadas, inmuebles dedicados al culto religioso de distintos credos –fundamentalmente iglesias católicas–, cementerios, delegaciones administrativas, etcétera.

Por sólo dar algunos ejemplos que no pretenden ser exhaustivos, podemos citar recorriendo la crónica periodística reciente los casos de Sauzal Bonito, en Neuquén (que fue rematado), San José de Boquerón, El Ceibo y otros en Santiago del Estero, el barrio Pueblo Nuevo en Las Toscas en Santa Fe, Los Amores, también en Santa Fe, El Fuerte en Jujuy. Recientemente se conocieron casos en la provincia de Corrientes que tomaron estado público por hechos puntuales pero que no dejan de alertar a los suscritos por la situación de los pobladores.

La idea que anima a los suscritos es encontrar una solución legal y justa, que atienda a los derechos de los pobladores y del titular registral.

El titular registral de grandes extensiones sostiene generalmente que adquiere mediante una escritura de compra venta los inmuebles. Como es sabido, el sistema del Código Civil prescribe que el dominio se adquiere por el título pero que se requiere la tradición, es decir, el ejercicio de actos posesorios.

Es obvio que quien adquiere un gran extensión o un latifundio no pudo realizar actos posesorios sobre las porciones del inmueble donde existen poblaciones que ocupan de forma quieta y pacífica por décadas, con vida social de diferente grado de desarrollo según el caso. Como ya dijimos, puede haber, además de trama urbana, iglesias, cementerios, comisarías, etcétera.

Ellos ocupan o, en términos del codificador, poseen porque poseen, sin reconocer otra posesión que la propia. En tal virtud, el titular registral no pudo haber adquirido el dominio de esa porción de los inmuebles a los que refieren sus títulos porque no pudo ejercer jamás la posesión (artículos 2.383, 2.384 y concs. C.C.).

Les asisten pues a los pobladores los derechos de los poseedores, los que pueden estar ejerciendo por derechos de sucesión (artículos 2.449 y concs. C.C.).

Este proyecto de ley pretende regular el ejercicio y para ello supone, admitiendo prueba en contrario, que los ocupantes en tales condiciones son poseedores.

A fin de delimitar los derechos del titular registral y los poseedores, se establece un procedimiento de delimitación y demarcación administrativa con control judicial.

El proyecto propone que las normas se consideren complementarias del Código Civil. Admitimos que

algunos puntos pueden reclamar la jurisdicción federal, atento que puede exceder el marco del Código Civil aquello que implica la promoción de derechos sociales. Algunos dirán que las normas del Código Civil regulando los derechos de los poseedores son suficientes. El recorrido por los conflictos desarrollados nos muestra que remitir a los pobladores de las pequeñas localidades con economías de subsistencia a ejercer derechos individuales sin una ley protectora y promotora implica la casi negación de los derechos. Si hablamos de un conflicto que no abarca a un poseedor sino a comunidades arraigadas, es obvio que se trata de un tema político y social para el que deben preverse mecanismos especiales, en su caso reforzando las normas del Código Civil.

No desconocemos lo delicado y complejo del tema pues implica los derechos de propiedad de los titulares registrales y de los habitantes de los pueblos, así como también la promoción social de éstos.

Por lo expuesto, proponemos la aprobación de este proyecto de ley.

Alberto E. Balestrini. – Luis A. Ilarregui.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

LEY DE REGULARIZACION CATASTRAL Y DOMINIAL

Artículo 1° – *Objeto.* Esta ley regula los derechos por la posesión de los habitantes de los pueblos situados en inmuebles cuyos antecedentes dominiales no reconocen la trama urbana ni el dominio de sus actuales poseedores.

Art. 2° – *Ambito de aplicación.* Esta ley es aplicable sólo cuando los pueblos exhiban elementos propios de una trama urbana, cualquiera sea la cantidad de habitantes, con ocupación continua por veinte (20) años o más.

Art. 3° – *Presunción.* Se presume poseedores, salvo prueba en contrario, a los pobladores que ocupan inmuebles en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida en pueblos como los descritos en el artículo 1°.

Art. 4° – *Cartografía catastral.* Los poseedores podrán requerir del organismo de catastro territorial que corresponda, la ejecución de la cartografía catastral del pueblo, con arreglo al procedimiento acá dispuesto y a las normas de registro aplicables.

La cartografía catastral del pueblo establecerá los límites del dominio del titular según el registro.

Art. 5° – *Deber de información.* El organismo de catastro territorial, inmediatamente de requerida la ejecución de la cartografía catastral o de iniciado el procedimiento de oficio, inscribirá tal circunstancia en los antecedentes dominiales.

El Poder Ejecutivo nacional y los gobiernos provinciales informarán a los poseedores sus derechos como tales y por derechos de sucesión, labrándose un acta que se incorporará a los antecedentes dominiales.

Art. 6° – *Efectos*. Una vez iniciado el procedimiento de delimitación, en ningún caso, aun a los efectos fiscales o frente a terceros, se considerarán los inmuebles descritos en el artículo 1° como parte del patrimonio de quien figura como titular en el registro.

Art. 7° – *Regularización dominial*. Ejecutada la cartografía catastral y labrada el acta de información a los poseedores, cada interesado podrá reclamar a través del procedimiento que establecen las normas locales, los derechos de dominio que le correspondan por la posesión ejercida.

Art. 8° – *Asistencia técnica*. Cuando el organismo de catastro territorial no contare con los elementos o personal para la ejecución de la cartografía catastral, requerirá la asistencia del Consejo Federal de Catastro para llevar a cabo su ejecución.

Asimismo, cualquier interesado podrá realizar la determinación de los estados parcelarios del pueblo de acuerdo a lo establecido en el capítulo II de la ley 26.209.

Art. 9° – *Impugnaciones*. El levantamiento parcelario realizado por el organismo de catastro territorial o por persona interesada no se considerará definitivo mientras no transcurran sesenta (60) días hábiles desde su puesta a disposición a todos los interesados mediante la publicidad dispuesta en el artículo 10, quienes podrán objetarlo en todo o en parte, por escrito y por ante el organismo de catastro territorial.

En caso de contradicción, la misma se sustanciará con los interesados y deberá permitir la producción de prueba que fuera pertinente respecto de la extensión geográfica y tiempo de la posesión de cada habitante, espacios públicos, límites de la localidad y cualquier otra cuestión que fuere atinente.

En el procedimiento regirán los principios de informalidad, gratuidad e impulso de oficio, aplicándose en lo que resultare compatible las normas administrativas vigentes.

Art. 10. – *Publicidad*. El acto administrativo que establezca la demarcación será publicado en el bo-

letín oficial de la jurisdicción de que se trate y en un medio de circulación de la localidad implicada.

El titular dominial no podrá reclamar indemnización al Estado o a los poseedores por los inmuebles que resulten demarcados fuera de su patrimonio.

Art. 11. – *Revisión judicial*. En caso de desacuerdo, cualquiera de las partes podrá recurrir el acto administrativo que establezca la demarcación ante la autoridad judicial competente mediante demanda que tramitará por juicio de conocimiento, único para todos los interesados. Se dará intervención a la autoridad local que emitió el acto, al titular dominial y a la población afectada, la que será representada por los órganos administrativos reconocidos por el gobierno provincial si los hubiera y, en caso contrario, deberán unificar personería. Si el cuestionamiento fuera respecto de la extensión o antigüedad de la posesión individual, el afectado podrá intervenir por su propio derecho.

Art. 12. – *Intangibilidad*. No se dispondrá subasta pública o privada, ni siquiera ante la quiebra del titular dominial, de inmuebles ocupados por pueblos como los definidos en los artículos 1° y 2°, sin recurrir previamente al proceso de delimitación y fraccionamiento establecido en esta ley.

Art. 13 – *Asistencia*. El Poder Ejecutivo nacional asistirá, por sí o por medio de los gobiernos o municipalidades provinciales, a los habitantes de los pueblos descritos en el artículo 1° a fin de que puedan ejercer sus derechos.

Los gobiernos provinciales adoptarán las medidas necesarias para relevar los pueblos en las condiciones descritas en esta ley y realizar el plano de cada pueblo, estableciendo los espacios públicos y privados, con arreglo a sus leyes de registro.

Art. 14. – *Interpretación*. Lo acá dispuesto no excluye otros derechos reconocidos por otras leyes a los poseedores, tenedores o habitantes de los pueblos referidos en los artículos 1° y 2°. En caso de duda se deberá estar a la interpretación más favorable al poblador.

Art. 15. – *Carácter*. La presente ley es complementaria del Código Civil.

Art. 16. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto E. Balestrini. – Luis A. Ilarregui.