



## **CONCLUSIONES TEMA II:**

### **“Titulación Masiva y Acceso a la Vivienda”**

#### AUTORIDADES DEL ENCUENTRO Y JORNADA

Presidente: Esc. Omar Antonio FENOGLIO

Vicepresidente: Esc. Gustavo Daniel ROSSO

Representante del Notariado Novel Argentino ante el Consejo Federal: Esc. Álvaro SOBRECASAS

#### COORDINADORES TEMA II

##### COORDINADORA INTERNACIONAL

Esc. Gabriela Alicia Molina

##### ARGENTINA

##### COORDINADORA NACIONAL

Esc. Patricia Viviana Blanco

##### COORDINADORA ADJUNTA

Esc. Elda Fernández Cossini

##### PARAGUAY

##### COORDINADORA NACIONAL

Esc. Romina Molas

##### URUGUAY

##### COORDINADOR NACIONAL

Esc. Gustavo Echevarría Trabadelo



## AUTORIDADES DE COMISIÓN

Presidente: Gabriela Alicia MOLINA (Provincia de Salta)

Secretaria: Patricia Viviana BLANCO (Provincia de Chaco)

Secretaria: Elda FERNÁNDEZ COSSINI (Provincia de Buenos Aires)

## COMISIÓN REDACTORA

Manuel AGUILERA (Provincia de Buenos Aires)

Sofía Teresa SCOTTI (Provincia de Buenos Aires)

Mariana HEFLING (Provincia de Buenos Aires)

Gonzalo Matías VASQUEZ (Provincia de Buenos Aires)

Carina Mariela MITIEFF (Provincia del Chaco)

Ramón Sebastián OJEDA (Provincia del Chaco)

José Leandro PARAJÓN (Provincia de Formosa)

María Mercedes FERNÁNDEZ LOMBARDO (Provincia de Mendoza)

Jorgelina MANZUR (Provincia de Mendoza)

Luis TONELLI VENIER (Provincia de Mendoza)

Ana Carla SERINO (Provincia de Neuquén)

Nadia ALDAYA (Provincia de Río Negro)

Jessica CABAÑA (Provincia de Río Negro)

María Emilia GATTAS (Provincia de Río Negro)

Natali BUSTELO (Uruguay)

Gustavo ECHAVARRÍA TRABADELO (Uruguay)

Edison Arnaldo CÁCERES ORTIGOZA (Paraguay)

Romina MOLAS (Paraguay)

RELADORES: Natali BUSTELO; Mariana HEFLING, y Edison Arnaldo CÁCERES ORTIGOZA



TRABAJOS y PONENCIAS PRESENTADOS: 19

TRABAJOS EXPUESTOS: 17

No se expusieron los siguientes trabajos:

Seudónimo “Dominus Res”, Autoras: María de las Mercedes LYNN y Mercedes BRAGA FUSTA (Provincia de Buenos Aires)

Seudónimo “Martín Fierro” Autores: Francisca SPILA, Juan Manuel BRUNA, Verónica ALBERIO y Cristina CAMINOS (Provincia de Santa Fe, Primera Circunscripción)

### CONCLUSIONES:

Tal como se estableció en las pautas redactadas para la realización de los trabajos el déficit habitacional, la falta de viviendas en condiciones dignas, (en el entendido que vivienda digna es algo más que un techo para cobijarse que significa disponer de un conjunto de elementos referidos a la seguridad jurídica de la tenencia y disponibilidad, estructura y materiales adecuados, precios razonables, armonía con el medio ambiente y demás condiciones que permitan el acceso a la salud y al desarrollo personal y colectivo de la comunidad), es un grave problema común a los países latinoamericanos, en los que el crecimiento demográfico supera el crecimiento económico y donde las políticas de Estado no siempre mantienen una continuidad, o a pesar de esfuerzos de los gobernantes, no son suficientes o se carece de medios para el financiamiento de las mismas.-

La experiencia indica que el sentido de pertenencia o de arraigo a la tierra, a un lugar determinado, produce en una familia un natural deseo de superación. La obtención de un título de propiedad refuerza ese sentimiento familiar y repercute favorablemente en su entorno inmediato, aparece la necesidad de mejorar lo propio y el barrio mismo, sea cada uno desde lo suyo así como colaborando desde las entidades intermedias.-



POR ELLO la Comisión propone al plenario las siguientes conclusiones:

### **Conclusiones Generales:**

El notario, como profesional del derecho, no puede ser ajeno a la realidad que vive la sociedad en la que ejerce su tarea, que muchas veces necesita de su desinteresada intervención para dar solución a las problemáticas que la afectan.

Por ser el escribano un profesional del derecho en el ejercicio de una función pública que tiene como principal nota su carácter fedante y la autenticidad del instrumento autorizado, su intervención en los procesos de titulación garantiza el cumplimiento de todos los requisitos de fondo y forma que exige la ley.

Debemos posicionar al Notariado Latino en el cumplimiento de anhelos supranacionales que implican satisfacer las necesidades del mundo actual y unirse a la comunidad internacional en la lucha contra la pobreza y el progreso de los países subdesarrollados. Es nuestro desafío cumplir una función social que rinda méritos, enaltezca la figura del notario y nos convierta en motores esenciales de un engranaje que necesita ponerse en movimiento en aras al Bien Común.

La titulación es una política social y por lo tanto lleva implícita una mejora en las condiciones de vida de la población; pero también posee un componente de creación de capital inmobiliario que involucra la incorporación de las propiedades regularizadas al mercado y de los beneficiarios al sistema fiscal del estado y como clientes de las empresas de servicios.

Es primordial la revalorización del notariado frente al sistema político y a la ciudadanía toda asignándole una mayor participación en la resolución de conflictos fuera de los tribunales, logrando así la descompresión de un sistema judicial hartamente saturado.

La implementación del régimen de regularización dominial requiere un trabajo multidisciplinario de diversas instituciones públicas y privadas, que como



paso final y fundamental encuentra en el notariado, las herramientas necesarias para llegar a concretar el título de propiedad.

### **Conclusiones Delegación República Argentina:**

#### **Ley 24.374 de Regularización Dominial.**

Resulta fundamental el asesoramiento que realiza el escribano al requirente en la audiencia previa en relación a los alcances y efectos del régimen de regularización dominial.

En cuanto a la naturaleza jurídica del derecho que surge del Acta de Regularización Dominial la ley no se expide expresamente. Al respecto existen dos posturas mayoritarias: la que lo considera un derecho personal y la que lo considera un dominio imperfecto revocable sujeto a condición resolutoria.

Recomendamos que cada demarcación aclare expresamente en la reglamentación de la ley 24.374 la naturaleza jurídica del derecho que se otorga.

En el supuesto de considerarlo un derecho personal, el mismo podrá ser cedido, antes del cumplimiento del plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción del Acta de Regularización, instrumentándose necesariamente en escritura pública.

La experiencia en la aplicación del régimen de la ley en las distintas provincias indica que resulta altamente eficaz en aquellas jurisdicciones en donde el notario interviene en el procedimiento desde el inicio del expediente y hasta el otorgamiento e inscripción de la escritura.

La Ley 24.374 no afecta el derecho de defensa del titular dominial por cuanto éste cuenta con todas las notificaciones que se le realizan durante el procedimiento para tomar conocimiento del mismo y oponérsele como así también con el plazo decenal para consolidar por parte del beneficiario.

---



Al incorporarse el texto de la Ley 24.374 al Digesto Jurídico Argentino, se mantuvo la redacción del artículo 8 con su forma original. Se recomienda su corrección de acuerdo al texto del artículo reformado por la Ley 25.797.

El proyecto de ley de derogación de la 24.374 es violatorio del derecho de fondo argentino, por cuanto contraría las normas del Código Civil que establecen la obligatoriedad de la transmisión del dominio por escritura pública.

Se propone reincorporar el artículo 7 de la Ley 24.374 permitiendo regularizar los bienes de dominio privado del Estado.

#### Despacho de la delegación de la Provincia de Buenos Aires:

La ley 14.449 vigente en la Provincia de Buenos Aires no es funcional al fin proyectado, por cuanto el plazo de cinco años establecido es demasiado breve, teniendo en cuenta el caso de particulares que adquieren lotes para construcción de su vivienda única y sin ánimo de lucro, y que no pueden comenzar la edificación antes del vencimiento del plazo. Tampoco se establece en la normativa cómo se realizará la adjudicación de esos lotes

#### Despacho de la delegación de la Provincia de Mendoza:

Se propone incluir dentro del marco normativo, la contribución de aportes jubilatorios mínimos respecto de la escritura de Regularización.

#### Conclusiones Delegación República del Paraguay.

Se propone que las transferencias de inmuebles rurales realizadas por el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra por sistema administrativo, sean autorizadas por un notario dotándolas de certeza jurídica.

Si bien se cuenta con leyes para paliar la problemática del déficit habitacional en el Paraguay, concluimos que lo correcto sería la unificación del sistema legal estableciendo un órgano rector en materia de vivienda social, con un sistema nacional que articule las distintas instituciones públicas y de la sociedad civil que guardan relación con la producción del hábitat social.

---





Respecto del Anteproyecto de Reforma de la Ley 223/93 y sus modificatorias de la Escribanía Mayor de Gobierno, la Comisión en pleno considera que estas modificaciones contrarían todos los principios legales de las normativas jurídicas modernas y del notariado latino, que buscan evitar los conflictos judiciales y el incremento del gasto para el Estado.

---