

**SUBSECRETARÍA SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA**  
**Resolución N° 32/2012**

La Plata, 28 de junio de 2012.

VISTO el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374, sustituido por la Ley Nacional N° 25.797(4) y el Decreto N° 181/06 reglamentario del mismo en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, y

CONSIDERANDO:

Que la sanción de la Ley Nacional N° 25.797 modificó el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374 de Régimen de Regularización Dominial a favor de ocupantes de inmuebles urbanos, disponiendo que la inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6 de la citada ley se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración, delegando en las provincias el dictado de normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio.

Que por Decreto N° 181/06 se reglamentó en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el mecanismo de consolidación de dominio de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nacional N° 25.797, modificatoria del artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374.

Que la citada norma reglamentaria dispuso que el trámite de consolidación será ejecutado por los "Registros Notariales de Regularización Dominial – Ley N° 24.374", designando a la Subsecretaría Social de Tierras, como autoridad de aplicación con facultades para dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del citado decreto.

Que la experiencia recogida en la aplicación de la citada normativa conduce a la necesidad de profundizar el cumplimiento del objetivo social que la fundamenta, a fin de lograr que la titulación definitiva de los inmuebles comprendidos en el sistema se lleve a cabo a través de un procedimiento que asegure su uniformidad, sencillez, celeridad y economía de costos, como modo de edificar inclusión.

Que para ello se hace necesario el dictado de normas complementarias del procedimiento de consolidación de dominio.

Que por Decreto N° 72/12 se aprobó en el ámbito del Ministerio de Infraestructura la estructura orgánico funcional de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, designándola como autoridad de aplicación de la Ley Nacional N° 24.374.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto N° 72/12.

Por ello, **el Subsecretario Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda**

RESUELVE:

**Artículo 1.** Aprobar las normas de procedimiento, requisitos y condiciones aplicables al trámite de consolidación de dominio previsto en el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374 y modificatorias y en el Decreto reglamentario N° 181/06 que como ANEXO ÚNICO forman parte integrante de la presente.

**Art. 2.** Derogar la Resolución del entonces Subsecretario Social de Tierras N° 65/07 y toda otra norma que se oponga a la presente.

**Art. 3.** Registrar, comunicar al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, a los Registros Notariales de Regularización Dominial de la Provincia de Buenos Aires, a la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar. *Dr. Fabián C. Stachiotti. Subsecretario Social de Tierras, urbanismo y Vivienda. Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.*

## ANEXO ÚNICO

### **Normas de procedimiento, requisitos y condiciones aplicables al trámite de consolidación de dominio previsto en el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374 y modificatorias y en el Decreto reglamentario N° 181/06**

#### **1. Solicitante.**

##### **1.1. Sujetos comprendidos.**

Cumplido el plazo previsto en el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374 y modificatorias, la consolidación podrá ser solicitada por las personas que se mencionan a continuación, ante cualquier Registro Notarial de Regularización Dominial con jurisdicción en el partido donde se encuentre ubicado el inmueble.

##### **1.2. Solicitantes por derecho propio.**

Podrán solicitar la consolidación de dominio por derecho propio:

- a) Los beneficiarios de actas de la Ley Nacional N° 24.374 (artículo 6, inciso e) debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad.
- b) Los cesionarios por escritura pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad.
- c) Los herederos del beneficiario declarados judicialmente con orden judicial de inscripción a su favor.

##### **1.3. Terceros interesados.**

Podrán solicitar la consolidación como terceros interesados a favor de un beneficiario de la Ley Nacional N° 24.374 con acta inscripta:

- a) Los herederos del beneficiario, sin proceso sucesorio abierto o con proceso sucesorio abierto pero sin orden judicial de inscripción.
- b) Cualquiera de los co-beneficiarios de actas de la Ley N° 24.374 y modificatorias debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad.
- c) Los familiares de un beneficiario en grave estado de salud debidamente acreditado.
- d) Los que por resolución fundada determine la autoridad de aplicación.

##### **1.4. Representantes.**

En todos los casos, los solicitantes podrán actuar por medio de apoderados, aplicándose en lo pertinente las disposiciones contenidas en la Ley N° 7647 de procedimiento administrativo de la Provincia de Buenos Aires.

#### **2. Expedientes.**

##### **2.1. Sistema de Gestión de Registros Notariales de Regularización Dominial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Obligación de carga.**

Recibida la solicitud de consolidación con la documentación pertinente, se formarán las actuaciones, debiendo el notario actuante cargar los datos respectivos en el Sistema de Gestión Registro Notarial de Regularización Dominial que administra el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La autoridad de aplicación podrá devolver los expedientes que ingresen para su control cuando no se encuentren cargados en el mencionado sistema.

##### **2.2. Ordenamiento de los expedientes.**

Los expedientes deberán observar el siguiente orden:

1. Solicitud de consolidación (cuyo ejemplar será suministrado por la autoridad de aplicación) suscripta por el requirente y el notario actuante.
2. Copia del documento de identidad del solicitante.
3. Constancia de CUIT/CUIL correspondiente al solicitante.
4. Copia del acta de la Ley N° 24.374 debidamente inscripta.
5. En caso de corresponder, copia de la escritura pública de cesión de derechos debidamente inscripta.
6. Documentación destinada a acreditar el carácter invocado por el solicitante.
7. Informe de dominio.
8. Cédula catastral.

9. Plancheta catastral.
10. Plano, en caso de corresponder.
11. Nota de cierre y elevación suscripta por el notario actuante.

Los expedientes deberán ser foliados en orden correlativo en su extremo superior derecho y llevar sello de juntura.

La autoridad de aplicación podrá devolver los expedientes que no se ajusten a las formalidades establecidas en el presente.

### **2.3. Desglose de originales.**

Los informes expedidos por el Registro de la Propiedad deberán constar en sus originales. En los casos que corresponda, el notario procederá a su desglose bajo constancia.

### **2.4. Actas Ley N° 24.374. Original. Retención. Nota de correlación.**

El original del testimonio del acta regularización de la Ley N° 24.374 será retenido por el notario actuante hasta el momento que se entregue al solicitante el testimonio del acta de consolidación.

Inscripta el acta de consolidación, deberá colocarse en el testimonio del acta de regularización la correspondiente nota de correlación firmada y sellada por el notario.

El mismo criterio se observará cuando se presente una escritura de cesión de derechos.

### **2.5. Extravío o destrucción del acta original.**

Cuando mediare el extravío o la destrucción del testimonio del acta de regularización dominial o de la cesión de derechos, se deberá solicitar y registrar un ulterior testimonio, a costa del requirente.

## **3. Información registral.**

### **3.1. Informe de dominio. Cédula y plancheta catastral.**

El notario actuante deberá requerir informe de dominio del inmueble objeto de consolidación a fin de verificar la correcta inscripción del derecho del beneficiario y la situación jurídica del bien, como así también la cédula y plancheta catastral, a efectos de verificar su situación física.

### **3.2. Tiempo y modo de presentación. Vigencia.**

El informe de dominio y la cédula y plancheta catastral deberán ser requeridos por el notario actuante una vez cumplido el plazo previsto en el art. 8 de la Ley Nacional N° 24.374 y tendrán una vigencia de ciento veinte (120) días contados desde la fecha de su expedición.

Los informes de dominio serán diligenciados únicamente a través de la Dirección de Titularización de Inmuebles, dependiente de la Dirección Provincial de Tierras, acompañando a la solicitud el listado de los expedientes relacionados, de acuerdo a las planillas que al efecto determine la autoridad de aplicación.

Las cédulas y planchetas catastrales deberán ser solicitadas directamente por los notarios actuantes a través de la página web de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

### **3.3. Gestores.**

En el supuesto de que los informes de dominio o títulos sean ingresados o retirados por gestores, éstos deberán estar expresamente autorizados por el notario actuante y sus datos acreditados ante la Dirección de Titularización de Inmuebles dependiente de la Dirección Provincial de Tierras.

## **4. Gravámenes y restricciones.**

### **4.1. Prohibición de innovar. Prohibición de inscribir.**

Si del informe de dominio surgiesen anotados y vigentes gravámenes o restricciones, no se interrumpirá el trámite de consolidación, salvo disposición en contrario de la autoridad de aplicación, o en los casos en que por la naturaleza y características del gravamen o restricción, se hiciese imposible la posterior inscripción registral del acta.

Cuando el gravamen o restricción vigente afectara al derecho del beneficiario, los mismos deberán mantener la debida publicidad registral.

### **4.2. Constancia en el acta.**

El escribano actuante deberá dejar constancia en el acta de consolidación de todos los gravámenes y restricciones vigentes que surjan del informe de dominio.

## **5. Control administrativo de legalidad. Alcance. Responsabilidad notarial.**

### **5.1. Control administrativo previo.**

El expediente deberá ser remitido a la autoridad de aplicación para su control previo al otorgamiento del acta de consolidación.

### **5.2. Alcance.**

El control administrativo previo del trámite de consolidación se limitará a la legalidad de las formas extrínsecas de las actuaciones y al cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 8 de la Ley Nacional N° 24.374 y modificatorias, del Decreto N° 181/06, reglamentario del mismo y de la presente.

### **5.3. Función notarial.**

Fuera de los casos mencionados precedentemente, los restantes aspectos del trámite de consolidación serán de exclusiva incumbencia del notario actuante, en el marco de la normativa que reglamenta el ejercicio y responsabilidad de la función notarial.

### **5.4. Plazo para la firma.**

Aprobado un expediente por la autoridad de aplicación, el notario actuante tendrá un plazo de treinta (30) días para autorizar el acta de consolidación, prorrogable por causa justificada.

Cuando se tratase del otorgamiento del acta notarial en forma desdoblada en días distintos, el plazo máximo que podrá mediar entre el acta de requerimiento y el acta de otorgamiento será de treinta (30) días.

### **5.5. Ingreso por Mesa General de Entradas y Salidas.**

Los expedientes que el notario actuante remita a control o a consulta de la autoridad de aplicación, deberán ingresar obligatoriamente por la Mesa General de Entradas y Salidas de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda.

A partir de que se implemente el control por remitos mediante la aplicación del Sistema de Gestión de Registros Notariales mencionado en el apartado 2.1., el lugar de ingreso y egreso de expedientes será el que oportunamente indique la autoridad de aplicación.

## **6. Firma del acta.**

### **6.1. Control. Expediente aprobado.**

El día designado para la firma del acta ante la autoridad de aplicación, el escribano actuante deberá acompañar los protocolos con copia del dictamen aprobatorio para un nuevo control.

Los datos del acta de consolidación deberán hallarse cargados en el Sistema de Gestión de Registro Notariales de Regularización Dominial que administra el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

### **6.2. Redacción del acta.**

La autoridad de aplicación, con la colaboración del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, elaborará textos sugeridos.

### **6.3. Aclaraciones y rectificaciones.**

En el acta de consolidación podrán realizarse las aclaraciones y rectificaciones que sean pertinentes, a excepción de las que correspondan a supuestos de error en el objeto de la regularización.

## **7. Registración.**

La inscripción del acta de consolidación en el Registro de la Propiedad será diligenciada por intermedio de la Dirección de Titularización de Inmuebles dependiente de la Dirección Provincial de Tierras.

El trámite de inscripción deberá ajustarse a las normas registrales que al efecto determine el Registro de la Propiedad.

## **8. Procedimiento. Duración. Gratuidad.**

### **8.1. Duración.**

La duración del procedimiento de consolidación no podrá exceder los ciento veinte (120) días contados desde la apertura del expediente y hasta su aprobación en la instancia de control administrativo previo de legalidad.

## **8.2. Gratuidad.**

El trámite de consolidación será totalmente gratuito para el solicitante.

## **8.3. Actos jurídicos simultáneos.**

Serán a costa del solicitante los actos jurídicos que se realicen a su pedido de manera simultánea al otorgamiento del acta de consolidación.

## **9. Acta de consolidación. Entrega.**

### **9.1. Acto Público. Excepción.**

El testimonio del acta de consolidación será entregada al beneficiario en acto público. Excepcionalmente la autoridad de aplicación podrá autorizar la entrega directa al beneficiario en los siguientes casos:

- a) Edad avanzada o enfermedad grave del beneficiario.
- b) Cuando fuere indispensable para la realización de actos de disposición o constitución de gravámenes sobre el inmueble.
- c) Cuando mediare requerimiento judicial.
- d) Cuando transcurra más de un año desde la fecha de registración del acta sin que se realice acto publico para su entrega.

En los casos contemplados en los incisos a) y b) del presente, el interesado deberá acreditar en debida forma las circunstancias alegadas.

### **9.2. Otros casos de excepción.**

Fuera de los supuestos mencionados precedentemente, la autoridad de aplicación podrá autorizar la entrega directa cuando las circunstancias del caso lo justifiquen.

### **9.3. Deber de informar.**

Los notarios deberán informar a la autoridad de aplicación en los meses de enero y julio de cada año la cantidad de títulos inscriptos que tengan bajo su custodia.

## **10. Depósito de expedientes.**

Entregada el acta de consolidación al beneficiario, el expediente respectivo quedará archivado en el Registro Notarial de Regularización Dominial actuante por un plazo de ciento ochenta (180) días, vencido el cual podrá ser remitidos a la autoridad de aplicación.

Al remitir los expedientes, el notario actuante deberá confeccionar en soporte papel e informático un inventario de los mismos, el que deberá contener: 1. Partido. 2. Número de expediente. 3. Nombre del o de los beneficiarios. 4. Tipo y número de documento. 5. Domicilio. 6. Nomenclatura catastral. 7. Número de escritura. 8. Fecha de otorgamiento. 9. Número de matrícula. 10. Fecha de inscripción. 11. Cantidad de fojas.

## **11. Registro Notarial de Regularización Dominial. Incumplimiento de las obligaciones.**

Cuando la autoridad de aplicación constatare el incumplimiento de los deberes inherentes a la función administrativa notarial en los trámites de regularización dominial, remitirá al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires los antecedentes del caso a los fines que correspondan.

COPIA OFICIAL.