



Consejo Federal del Notariado Argentino

**XVI JORNADA DEL NOTARIADO NOVEL DEL CONO SUR Y
XXV ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL**

Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, 23, 24 y 25 de Octubre de 2014.

TEMA 2: "TITULACIÓN MASIVA Y ACCESO A LA VIVIENDA"

Coordinadora Internacional:

Esc. Gabriela Alicia MOLINA (Provincia de Salta).
gabrielamolina_8@hotmail.com

Argentina:

Coordinadora Nacional: Esc. Patricia Viviana BLANCO (Provincia de Chaco):
patriciavivianab@hotmail.com

Coordinadora Adjunta: Esc. Eida FERNÁNDEZ COSSINI (Provincia de Buenos Aires).- escribaniacossini@yahoo.com.ar.

Paraguay:

Coordinador Nacional: Esc. Romina MOLAS: rominamolass@gmail.com;

Uruguay:

Coordinador Nacional: Esc. Gustavo ECHEVARRÍA TRABADELO.
dgechavarria@adinet.co.uy



Consejo Federal del Notariado Argentino

PAUTAS PARA LA REALIZACION DE TRABAJOS:

El tema que abordaremos en este Encuentro Nacional del Notariado Novel y del Cono Sur, "Titulación masiva y Acceso a la vivienda", es de trascendental importancia, no solo por su gran aplicación en el ejercicio diario de nuestra profesión sino también y fundamentalmente por su alto contenido social.-

En este tema es necesario que el notariado ponga de manifiesto el papel social que puede desempeñar al servicio de nuestros estados y nuestros ciudadanos, sobre todo de los más desfavorecidos.-

El déficit habitacional, la falta de viviendas en condiciones dignas, en el entendido que vivienda digna es algo mas que un techo para cobijarse: 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 nos 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.-

En este orden de ideas debemos preguntarnos ¿Qué es la Titulación? A lo que respondemos que se trata de hacer posible que miles de ciudadanos a gran escala obtengan un título de propiedad inmobiliaria que les devuelva la



Consejo Federal del Notariado Argentino

dignidad de seres humanos y les permita también darlo como garantía a entidades bancarias para así conseguir créditos y mejorar por ende sus condiciones de vida.-

El derecho a la tierra es un derecho humano así como lo es por ende , el derecho a su titularización.- En tal sentido el artículo 23 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, establece: “ toda persona tiene derecho a una propiedad privada, correspondiendo a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y el hogar”.- Por su parte la Declaración Universal de los Derechos humanos en su artículo 17, establece principios similares: “ Que el acceso a la titularización debe dotar a los títulos no solamente de seguridad jurídica estática, sino también dinámica, privilegiando tanto al adquirente del derecho como así también a la seguridad del tráfico jurídico y a la libre circulación de los mismos que redundará en beneficio del conjunto de la sociedad”.-

El Pacto Internacional de derechos Económicos, Sociales y Culturales suscripto en New York en el año 1.966, en su artículo 11 indica que los Estados integrantes reconocen el derecho de toda persona a tener vivienda adecuada para sí y su familia.- En similar hipótesis el tratado de Costa Rica, resalta el acceso a la misma como uno de los derechos humanos esenciales, atribuyendo al Estado la obligación de garantizar su integridad y conservación.- Claramente la valoración asignada a la vivienda se ha traducido en su reconocimiento como derecho humano en la mayor parte de los ordenamientos constitucionales del mundo.- Esto nos lleva a la afirmación de que la titulación obtenida mediante regimenes de regularización dominial resulta admitida por los organismos internacionales de crédito como sustento suficiente para asistir financieramente planes de infraestructura urbanística.- Y es justamente en este punto donde la figura del notario toma relevancia, al ser la persona idónea para dotar de seguridad jurídica, capacitado ampliamente en derecho, conocedor de la técnica y la forma jurídica, investido por el Estado de fe publica



Consejo Federal del Notariado Argentino

notarial y colaborador de este, que permite, con su actuar, “hacer valer y proteger los derechos” de los terceros con un fin de permanencia.-

Haciéndonos eco de las palabras del Dr. Eduardo Gallino, con las abrió las sesiones de la Comisión de Asuntos Americanos en Lima, Perú, en Marzo de 2.009 decimos que el ejercicio de la profesión debe basarse en tres pilares fundamentales: 1) Capacitación permanente, 2) Ética y 3) Responsabilidad social.- Y es precisamente en la intervención notarial para la solución de problemas generados por el déficit habitacional, mediante la escrituración de viviendas sociales y regularización dominial, donde se ve con mas claridad el ejercicio de la responsabilidad social del escribano.- Responsabilidad social tomada como sinónimo de Compromiso Social.- Una persona es responsable cuando por si o por la imposición de las leyes o del Estado esta obligada a hacer algo y lo cumple.-

En el quehacer notarial el escribano asume responsabilidad civil, penal, administrativa y disciplinaria y desde siempre ha asumido la más importante de las responsabilidades, la social, en cuanto mediante su asesoramiento, su mediación, su interpretación adecuada de la voluntad de los requirentes, se convierte en garante de sus derechos.-

El ejercicio notarial en todas sus etapas permite lograr un efecto perfecto y permanente.- Establecer las virtudes del documento notarial y su trascendencia seria superabundante para quienes lo conocen.- Nuestro trabajo comienza ahí, desde la preparación de nuestro requirente, informándolo, asesorándolo, dándonos a conocer en todo lo que tiene que ver con la relevancia que nuestra gestión tiene.-

Es de suma importancia tratar de establecer lazos de cooperación en el desarrollo de políticas de responsabilidad social activa del cuerpo, donde el notario se sienta participe de procesos y no solo una parte que permite que la cadena no se rompa; es decir que nuestra actuación debe ser incluyente y no contemplativa de la problemática social.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Nuestra función es una herramienta formidable para el Estado y más aun para la sociedad toda, en la lucha contra la pobreza, la desigualdad, facilitando las herramientas de la Economía sin distinción de estratos sociales, en definitiva persiguiendo la dignificación integral de la persona humana.-

El notariado debe ser capaz de instrumentar propuestas claras y precisas, debe verse y sentirse involucrado en ellas, debe ser capaz de encontrar mecanismos que habiliten la puesta en marcha de su función social y de compromiso con la comunidad.-

El notariado es la opción mas adecuada para llevar a cabo la función de brindar certeza y seguridad a los derechos, ya que la ley reconoce una eficacia privilegiada al documento que autoriza y al mismo tiempo la Titulación se lleva a cabo sin merma de la necesaria agilidad y eficacia que reclama el mercado y el trafico jurídico.-

Podemos focalizar nuestro trabajo en todos aquellos tópicos que constituyen las fortalezas de nuestro notariado, con sus particularidades propias de nuestras variadas realidades nacionales.- Y desde estas posiciones, fundar y profundizar el trascendental rol del notariado como eficaz y sólido colaborador del estado y de la sociedad toda, especialmente a través de las herramientas e institutos que propone el notariado latino.-

Las pautas que a continuación vamos a proponer son a titulo ejemplificativo, nunca taxativo, de los trabajos que sobre el tema que nos atañe van a desarrollar.-

Como señala Carlos Sabino: “ No hay modo de crear nuevos conocimientos si no se tiene intuición imaginación, sino se exploran, con mente abierta, los diversos caminos que pueden llevar a la respuesta.- Pero esa disposición creativa de nada sirve si no se la encauza por medio de un riguroso proceso de análisis, de organización del material disponible, de ordenamiento y de critica a las ideas pues, de otro modo, no obtendríamos un conocimiento científico sino



Consejo Federal del Notariado Argentino

simples opiniones, de similar valor a las que cualquiera puede expresar sin mayor reflexión sobre un determinado tema”. - (Sabino, C.;1992:33)

Por lo tanto los invitamos a que juntos desarrollemos este tema, tanto desde su aspecto jurídico como social porque cuanto mas en claro tengamos al primero mas podemos avanzar en lo segundo.- A su vez, cada notariado debe realizar un auto examen que permita evaluar su participación activa, con sus pro y sus contra, además de nuevas políticas relacionadas con los demás agentes, en la creación de pautas de interacción conjunta.-

Desarrollo temático:

Marco normativo sobre Regularización dominial en Argentina; Uruguay y Paraguay.- Leyes que lo contemplan.- Aplicación en los distintos países.- Derecho comparado.-

El problema habitacional y la solución legal.- Antecedentes históricos.- El amparo constitucional de la vivienda.-

Caracterización del sistema notarial de de los países del Cono Sur, particularmente en la transmisión de derechos reales sobre inmuebles.-

Función notarial como pilar fundamental de la seguridad jurídica: Ventajas del notariado de tipo latino.- Privilegio probatorio del documento público.-

Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la Titulación masiva.- Compromiso institucional.- Reconocimiento de la eficacia del titulo de propiedad de naturaleza notarial.-

El rol del notario en la ejecución de Estrategias conjuntas.- Búsqueda de soluciones a la problemática de la instrumentación formal de los derechos de los usuarios.- La información y el asesoramiento.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Procedimiento administrativo notarial.- Expedientes que se inician y finalizan en la notaria.-

Acceso a la Vivienda: Vivienda digna: concepto.-

Problemas relacionados con el derecho a una vivienda digna: a) déficit habitacional, b) falta de crédito a los mas cadenciados, c) Imposibilidad para la gente de escasos recursos económicos de obtener el titulo de propiedad sobre la vivienda que ocupan.-

Soluciones implementadas en los países del Cono Sur: Argentina Uruguay y Paraguay.-

Concepto de Titulación masiva.-

Sistema de Titulación masiva en América.-

Regularización dominial: titulo inscribible.- 1- Procedente del titular registral; 2- Procedente del Estado.- La inscripción del titulo y el derecho de dominio del adquirente.-

Requisitos para ser beneficiario del sistema.-

Procedimiento Administrativo notarial.- Intervención del notario en los procesos regularización dominial.-

Naturaleza jurídica del derecho del beneficiario con titulo idóneo.-

Características del dominio.- Imposibilidad de considerar al poseedor inscripto como un titular de dominio imperfecto.-

Posibilidad de transmitir por cesión los derechos derivados de la inscripción del acta – escritura.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Inmuebles abarcados por el sistema de regularización: calidad de urbanos; destino y edificación.- Características.-

Los sujetos beneficiarios: calidades del sujeto; posesión anterior, causa lícita de la posesión, orden de atribuciones.-

El procedimiento extrajudicial: Procedimiento ante la autoridad de aplicación, procedimiento ante la escribanía, Procedimiento ante el Registro.- Inscripción y efectos.- Mutación registral.- Efectos que producen las medidas cautelares en el inmueble sujeto a regularización dominial.- Situación de los acreedores.- Costo de las escrituras de Regularización dominial.-

Consolidación del dominio.-

La prescripción ulterior: Clase de prescripción; requisitos de la usucapión de la ley; recepción registral de la adquisición de dominio.-

Bibliografía sugerida:

Acquarone, María T.; et. al. **La actividad notarial en los medios rurales y urbanos.** : Ponencias de la Delegación Argentina 25 Congreso de la Unión Internacional del Notariado, Madrid , octubre de 2007 Revista notarial no. 956, 113, may-ago 2007, p. 319-417

Adrogué, Manuel I. **La atribución de la propiedad de la vivienda económica en la ley 24.374.** La ley 1995-B, pp. 934-968 Introducción.- El problema.- La solución legal.- Antecedentes.- La nueva ley, el derecho de propiedad y el amparo constitucional de la vivienda.- La usurpación y la ley 24.374.- El régimen de la ley.- Artículo 7º.- Artículo 8º.- Artículo 9º.- Artículo 10.- Bibliografía. Regularización dominial.

Adrogué, Manuel, **“La escritura pública y el derecho registral”**, en “Temas de Derechos Reales”, Ed.Plus Ultra, 1979.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Bozzano, Horacio. **“Territorios reales, pensados y posibles”** Edit. Espacio, Buenos Aires, 2000; Desarrollo parlamentario Ley 24.374, Buenos Aires, 1.994.-

Bravo D'André, Ignacio M. **La ley 24.374 sobre regularización del dominio** en la práctica. : Nota a Fallo El Derecho 22/10/2009, p. 4-7 1. El caso. 2. Breve reseña del sistema de la ley 24.374 de regularización dominial de tierras para la vivienda. 3. El art. 8vo. de la ley 24.374 (conf. Ley 25.797). 4. Conclusión.

Caló, Emanuele. **Entre la realidad y utopía.** El papel del notariado en la difusión de la propiedad Revista notarial no. 956, 113, may-ago 2007, p. 535-543

Carballo Marina, Franco.- **“La figura del acta de constatación de los requisitos formales de la ley 24.374”**- Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Venezuela, 1.999.-

Causse, Federico J.- **“Títulos de propiedad”**. La ley nº 34, 60, 16 feb. 1996, pp. 1-2 Preliminar.- Los supuestos.- Teoría del título y el modo.- Título suficiente.- Título putativo.- Justo título.- Régimen de regularización dominial (ley 24.374).- Breve noticia de su régimen y una observación.

Clerici, Luís Sebastián; Castro Hernández, Manuel H. **Evolución de los modos de adquisición del dominio con especial referencia a la usucapión, y consideraciones acerca de la ley de regularización dominial 24.374.** El derecho no. 9648, 36, 14 dic.98, pp. 1-11

Di Castelnuovo, Gastón R. **El poseedor por más de veinte años y la regularización dominial. Un supuesto de causa lícita.** Revista notarial no. 930, 104, May-ago.98, pp. 465-468

Fazzio de Bello, Marta E. **“Comentario a la ley 24.374”** – Jurisprudencia Argentina, Bs. As. 1.995, T III, pag.853.-

Fernández Rouyet, Romelio D. **Usucapión.** Revista notarial no. 962, 115, may-ago 2009, p. 609-614 1. Antecedentes. 2. Nueva disposición técnico registral. 3.



Consejo Federal del Notariado Argentino

Matriculación. 4. Adquisición originaria o primer inscripción. 5. Reserva de prioridad para actos simultáneos. 6. Regularización dominial.

Fernández, Edesio (2.003). “**Programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana y pobreza urbana en Latinoamérica**”. Revista Vivienda Popular 12, Facultad de Arquitectura, Uruguay.-

Ferrari de Solari del Valle, Ema B.; Colinas, Claudina A.; Basanta, Luís Felipe; Gómez, Néstor Osvaldo. *Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la titulación masiva. Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina.* 13 Jornada Notarial Iberoamericana, Asunción, Paraguay , 26 al 28 de junio de 2008

Ferrari de Solari del Valle, Ema B.; Colinas, Claudina A.; Basanta, Luís Felipe; Gómez, Néstor Osvaldo. **Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina.** Revista notarial no. 959, 114, may-ago 2008, p. 409-444
Introducción. Capítulo I: Diversos programas aplicados por el Estado Nacional Argentino. Capítulo II: La regularización dominial de la ley n° 24.374. Capítulo III: La intervención notarial en el proceso de regularización dominial de la ley n° 24.374. Capítulo IV: La consolidación de dominio. Conclusiones. Propuesta de ponencia.

Figuroa, David.- “**Regularización dominial. Escrituras masivas**” Rev. De la Comisión de Asuntos Americanos- Temas doctrinarios 2002/2004.-

Grebol, Julio R. **Regularización dominial.** : Muerte del beneficiario. Anotación Ley 14.005. Cesión Cuaderno de apuntes notariales no. 44, 4, ago 2008, p. 17-18 Consulta por acta de regularización dominial, ley 24.374. El bien se encuentra afectado a la ley 14.005 y prometido en venta a un señor que ya falleció.

Iturbide, Gabriela. “**La ley 24374 sobre Regularización del dominio**”. Publicación especial para La Ley Tomo 1995-A Sec. Doctrina.-

Kemelmajer de Carlicci, Aída. “**Protección Jurídica de la vivienda familiar**”. Ed. Hammurabi, 1.995.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Kiper, Claudio Marcelo **Juicio de escrituración**. Conflictos derivados del boleto de compraventa Buenos Aires : Hammurabi. 346.41 K 437

Lamber, Néstor Daniel. *Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la titulación masiva*. **Titulación inmobiliaria y la lucha contra la pobreza**. 13 Jornada Notarial Iberoamericana, Asunción, Paraguay, 26 al 28 de junio de 2008.-

Lamber, Rubén Augusto. **“Régimen de Regularización de tierras para vivienda”**.- Artículo publicado Diario Pregón- La Plata. Marzo 1.996.-

Lamber, Rubén Augusto. **“Análisis de la Ley 24.374 sobre el régimen de regularización de tierras para la vivienda”**. Ed. Fundación Pregón, Bs As. 1.996.-

Lamber, Rubén Augusto **Cuaderno de apuntes notariales, nº 7/97**. CE CEF. ; 3) La adquisición por regularización dominial en actos separados. ;

Lamber, Rubén Augusto **Cuaderno de apuntes notariales nº 10/98**. La Plata : CEPBA. Año II, nº 10 marzo 1998.- I-INTROITO: Regularización dominial (conflictos sobre el derecho del regularizado) ;

Lamber, Rubén Augusto **Cuaderno de apuntes notariales Nº 16**, Septiembre de 1998. 041 CE CEF.05273REST ; 14)La medida de no innovar frente a la regularización dominial ;

López de Zavalia, Fernando. **“La función notarial el registro el justo titulo y el justo modo”**. Publicado en Revista Notarial nº 902 pag. 228.- 1.989.-

López de Zavalia, Fernando. **“La usucapion de la Ley 24734”**. Rev. Notarial nº940.-

Muñoz, Lorena. **“Regularización dominial: a más de una década de la Ley 24.374”**. Estado de la consolidación de dominio en la provincia de Buenos Aires y una posible actualización del régimen Anales. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales no. 38, 5, jul 2008, p. 409-422.-



Consejo Federal del Notariado Argentino

Papaño, Ricardo y Farina, Myriam. “ **¿Un nuevo caso de dominio imperfecto?**”.-
Rev. Jur. La Ley, Bs As.-

Sierz, Susana Violeta. “**Herramientas que el notariado puede proveer para la solución de la titulación masiva**”. 13 Jornada Notarial Iberoamericana, Asunción, Paraguay , 26 al 28 de junio de 2008

Streger, Ezequiel José. **Regularización dominial. Recurso registral.** Cuaderno del CEN no. 5, 4, oct 2009, p. 40-43

Tranchini, Marcela H. **Regularización dominial.** : Desistimiento anterior a la caducidad por conversión en transmisión causal Cuaderno de apuntes notariales no. 50, 5, feb 2009, p. 17

Unión internacional del notariado latino **Temas doctrinarios: 2002-2004.** Buenos Aires : Unión Internacional del Notariado Latino. Comisión de Asuntos Americanos. 348 U 624 CE18866REST , 2004. 266 p.; 25 cm. 1. Nota preliminar, por Carlos Marcelo D´Alesio.- 2. Regularización dominial.

Urbaneja, Marcelo Eduardo. **El “doble dominio” y la actividad notarial.** Revista notarial no. 947(2004), p. 113.

Legislación Argentina:

Constitución Nacional.-

Ley 24.374.-

Ley 25797.-

Decretos reglamentarios.-

Legislación Uruguay:

- **Constitución Nacional: 1934, 1942 y 1967**
- **Ley 13.728: estructura Plan Nacional de Vivienda**
- **Decreto-Ley 15.597: Constitución Bien de Familia**
- **Ley 15.900: vivienda para pasivos**



Consejo Federal del Notariado Argentino

- **Ley 16.112 Ministerio Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medioambiente**
- **Ley Nacional 18.308. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**
- **Ley 18.407: Regulación general del sistema cooperativo**
- **Ley 18.795: Acceso a la Vivienda de interés social**
- **Ley 18.829: Plan Juntos: Plan Nacional de Integración Socio-habitacional**

Legislación Paraguaya:

- 1- Constitución Nacional de la República del Paraguay de año 1992.
- 2- **Ley 1183/8.** Código Civil Paraguayo.
- 3- **Ley 1863/02.** Que Establece el Estatuto Agrario.
- 4- **Ley 2002/02.** Que modifica varios artículos la ley 1863/02.
- 5- **Ley 2309/03.** Que establece el Marco De Administración de las Cooperativas De Vivienda y El Fondo Para Viviendas Cooperativas
- 6- **LEY Nº 2.419/04.** Que crea el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la tierra (INDERT).
- 7- **Ley 2640/05.** Que crea la Agencia Financiera de Desarrollo.
- 8- **Ley 3307./07** Que Establece Un Régimen De Aranceles Especiales en el pago de Tasas Judiciales, Honorarios y pago de Servicios al Estado, Entes Descentralizados y Actos Notariales de Viviendas Económicas Y de Interés Social.
- 9- **Ley 3637/09.** Que crea el fondo nacional de la vivienda social. FONAVIS.
- 10- **Ley 3909/10.** Que Crea La Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat "SENAVITAT.
- 11- **Ley 4682/12..** Que Sanciona la Comisión De Hechos Punibles Contra Bienes Patrimoniales destinados a la Política Agraria De Estado
- 12 - **Decreto No 9.235/95** que crea la Secretaría de Acción Social (SAS)