

**PROYECTO DE LEY**

**EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN  
ARGENTINA SANCIONAN CON FUERZA DE  
LEY**

ARTÍCULO 1º: Modifíquese el artículo 1 de la ley 24.374, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Artículo 1º- Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1º de enero de 2026, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación. En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan".

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.

**Agustina Propato**

## FUNDAMENTOS

Este proyecto legislativo tiene como antecedente el proyecto 2399-D-2022 de mi autoría.

La compleja problemática de la regularización dominial de las viviendas familiares es central para la resolución de la estabilidad económica de los pequeños propietarios y es portadora de tranquilidad social y base del avance económico en las familias.

La ley 24.374, conocida como "Ley Pierri" tuvo como objetivo dar respuesta a la situación de marginalidad jurídica en que se encontraba, ya en la década del '90, un vasto sector de la población, particularmente en los cinturones urbanos que rodean las grandes ciudades, en relación a la imposibilidad de tramitar judicialmente la escrituración de sus viviendas.

El elemento rector de la regularización dominial en nuestra legislación civil han sido la prescripción adquisitiva "larga" o "usucapión" que requiere una posesión pública, pacífica y continua durante 20 años, y la prescripción adquisitiva "breve" que requiere una posesión durante 10 años y un título imperfecto. Fue en 1994 que este Congreso sancionó la ley 24.374, posibilitando la regularización de inmuebles ocupados con causa lícita de manera pública, pacífica y continua mediante un trámite administrativo específico, mucho más sencillo que la usucapión, de muy bajos costos, que no requiere intervención judicial. Esta Ley estableció que quienes tenían una posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 1992, podrían acogerse a este régimen y lograr la inscripción administrativa de su dominio.

Esta ley que tantas consecuencias positivas ha generado en nuestra sociedad, en diversas provincias y con distintos niveles de intensidad, ha sido modificada en distintas ocasiones con diferentes objetivos. Se ha modificado el artículo 1º en dos ocasiones. La ley 26.493, en el año 2009, a fin de actualizar la fecha de corte para acogerse al régimen de regularización dominial, que, en su redacción original, planteaba que podrían acogerse a los beneficios del régimen "los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 1992". Luego en el año 2015, la ley 27.118 modificó nuevamente la redacción del artículo 1º, ampliando su aplicación para agricultores familiares, al consagrar "En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios: los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan".

La modificación que se introdujo en el año 2009 mediante la sanción de la ley 26.493, tuvo un objetivo similar al que se plantea en este proyecto de ley. La exigencia de una posesión de tres años antes del 1° de enero de 2009, como se dispuso en el año 2009, hoy implica requerir una posesión pacífica y continua del inmueble por los últimos veinte años, cifra que iguala la prescripción adquisitiva "larga" establecida en el código civil y comercial en el artículo 1899, desvirtuando por completo el espíritu original de la llamada "Ley Pierri".

No obstante, la posibilidad de mejorar otros aspectos de la ley relacionados al tipo de beneficiarios o alcance de sus efectos, creemos que la cuestión prioritaria se centra en la adecuación de la fecha a un plazo razonable que respete el espíritu de la ley. El presente proyecto de ley pone a consideración una actualización de la fecha de corte que expresa el artículo 1°, a efectos del acogimiento al régimen dispuesto para la regularización dominial, la cual continúa vigente, y requiere una posesión de "tres años anteriores al 1° de enero de 2009", para llevarla a una posesión de tres años anteriores al 1° de enero de 2026.

En la actualidad creemos que la prioridad es volver a hacer de la Ley Pierri un instrumento dinámico que se adecue a los fines para los cuales ha sido concebida la norma.

Por las razones expuestas solicitamos a los señores legisladores acompañen con su voto el presente proyecto de Ley.

**Agustina Propato**