



H. Cámara de Diputados de la Nación

La Honorable Cámara de Diputados y el Senado de la Nación

sancionan con fuerza de ley:

MODIFICACIÓN DE LA LEY 24.374

ARTÍCULO 1°. - Modifícase el artículo 1° de la Ley N° 24.374 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1°: 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 1° de enero de 2026, respecto de inmuebles edificados que tengan como destino principal la vivienda única familiar de habitación permanente y reúnan las características previstas en la reglamentación.

En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios:

- a.- Los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.*
- b.- Las Unidades Productivas Familiares, respecto de los inmuebles donde residan y desarrollen dicha actividad.*
- c.- Entidades sociales, educativas, culturales y deportivas, sin fines de lucro, encuadradas en la Producción Social del Hábitat, en los procesos de integración socio urbana o que realicen actividades en beneficio de población vulnerable y/o con necesidades especiales, respecto de los inmuebles donde desarrollen su actividad. Dichas instituciones deberán mantener la actividad y su personería al momento de la consolidación.*

ARTÍCULO 2°.- Modifícase el artículo 2° de la Ley N° 24.374 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2°: Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:

- a) Las personas físicas y las entidades legalmente constituidas a que refiere el inciso c) del artículo 1°, ocupantes originarios del inmueble de que se trate;*
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;*



H. Cámara de Diputados de la Nación

c) Las personas, que, sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1º, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;

d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

En todos los casos, y en todo de acuerdo a las correspondientes reglamentaciones locales, se deberá priorizar la regularización a favor de las mujeres cabeza del hogar.

ARTÍCULO 3º.- Modifícase el artículo 8º de la Ley N° 24.374 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 8º: La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6º se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de CINCO (5) años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.

ARTÍCULO 4º.- Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.

ARTÍCULO 5º: Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

JUAN MARINO



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS:

Nos dirigimos a vuestra honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de Ley modificatoria del régimen establecido por la Ley 24.374, cuyo objeto es la regularización dominial de inmuebles edificados que tengan como destino principal las viviendas únicas familiares de habitación permanente, aún la de los agricultores familiares, respecto de los inmuebles donde residan y produzcan, las unidades productivas familiares y las entidades sociales, educativas, culturales y deportivas, sin fines de lucro, respecto de los inmuebles donde desarrollen su actividad.

Dicha Ley, ha tenido que ser modificada en su artículo 1º en dos oportunidades. En ambos casos, el motivo de la modificación fue porque la fecha de corte propuesta para acogerse al régimen de regularización dominial propuesto por la Ley quedaba muy alejada en el tiempo y, por ende, desvirtuaba el espíritu de la norma.

En su redacción original, el artículo 1º de la Ley N° 24.374 planteaba que podrían acogerse a los beneficios de la norma, “los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 1992, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente...”.

Después de muchos años, fue en el 2009 que finalmente se actualizó este artículo, ya que debido a su redacción original, cada año calendario que transcurría sumaba un año más al requisito exigido a aquellos ocupantes con interés de regularizar su situación dominial a través de la Ley Pierri.

Es así que previo a la sanción de la Ley N° 26.493, del año 2009, el requisito de posesión a regularizar se encontraba en el orden de los 20 años. La norma antes mencionada actualizó el artículo 1º de la Ley N° 24.374, llevando el requisito temporal a “...tres años con anterioridad al 1º de enero de 2009...” De esta manera, todos aquellos casos sujetos a regularización dominial (y a la posibilidad de acogerse a los beneficios de la ley 24.374) que tuvieron lugar entre 1990 y 2006 quedaron incluidos gracias al *aggiornamento* de la norma.



H. Cámara de Diputados de la Nación

La iniciativa contenida en la presente ley busca actualizar, con mirada federal, una de las herramientas existentes en lo relativo al punto específico de la tenencia de la vivienda familiar aún en los casos en que en las mismas se desarrollen actividades productivas que resulten el sustento fundamental de dichos grupos familiares. Según datos del censo INDEC 2010, hay en la Argentina 539.629 familias que se hallan en una situación irregular desde el punto de vista de la tenencia del terreno en cuanto no son dueños del lote en que se emplaza su vivienda. De 2001 a 2010, la variación intercensal muestra que el indicador se mantuvo estable, pasando de un 4,29% a un 4,40%. Comparado con todos los demás índices sociales durante el mismo período (la drástica reducción del desempleo y de la pobreza, el crecimiento de la matrícula escolar, la reducción del índice de Gini, que pasó de 0,47 a 0,37, lo que supone una mejora del 21,27%), el de la tenencia irregular de la tierra se ha mostrado más inelástico. Esto indica que la irregularidad en la tenencia no obedece a un único principio ni puede ser explicada mediante una mirada unívoca. Aunque afecta principalmente a los hogares vulnerables, exhibe un comportamiento independiente del nivel de ingresos. La variable apenas tuvo un pequeño incremento entre 2001 y 2010 (de 4,29% a 4,40%), mientras que, por ejemplo, la variación intercensal del porcentaje de hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI) a nivel nacional decreció un 23%. De manera similar, el fenómeno afecta transversalmente tanto a las clases medias y a los sectores populares, tanto en barrios ya urbanizados como en barrios informales.

El análisis de distintas fuentes y datos arroja como evidencia que el problema de la tenencia irregular de la tierra es multicausal. Entre los factores que confluyen se encuentran el aumento de la población urbana, que es un fenómeno mundial y de especial impacto en América Latina; las migraciones internas vinculadas al proceso de reindustrialización experimentado por nuestro país en los últimos años; la desregulación del mercado inmobiliario operada a lo largo de las décadas del '70, '80 y '90; la influencia de los códigos de planeamiento urbano; y los alcances diversos de las políticas de regularización.

El otro proceso, estrechamente relacionado con el anterior, lo configuran las migraciones vinculadas al proceso de reindustrialización que encaró nuestro país entre 2003 y 2015. Según datos del INDEC, mientras que entre 1991 y 2002 la producción industrial se expandió a un ritmo anual promedio de 0,5%, entre 2003 y 2012 lo hizo al 9,0% promedio, con un crecimiento



H. Cámara de Diputados de la Nación

correlativo del empleo industrial, que aumentó un 41% (de 902.544 a 1.272.517). Según datos del Ministerio de Industria, el PBI industrial era en 2004 de US\$ 36.308 millones, mientras que para 2014 fue de US\$ 66.408 millones). La variación anual de la industria fue contractiva en el período 1996-2002 (-3,3%), y expansiva en un 5,6% entre 2003-2014. El empleo industrial en el primer período también fue contractivo (-3,3%), y positivo (4,3%) en el segundo. Esto significa que, para analizar la situación de la tenencia irregular, es necesario considerar el crecimiento demográfico que se da en la zona urbana, producto de la atracción que genera a los trabajadores y trabajadoras la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida junto a sus familias.

El tercer fenómeno es la desregulación del mercado inmobiliario. Parte de la irregularidad en la tenencia de la tierra se explica por la desregulación del mercado inmobiliario operada durante décadas de neoliberalismo, y el consecuente aumento del precio de la tierra en las grandes ciudades.

Finalmente, cabe destacar la disparidad en las políticas de regularización. La estructura federal de la Argentina lleva a que cada jurisdicción provincial tenga una normativa diversa en lo que se refiere a los dispositivos de regularización de la tenencia de la tierra que, en ocasiones, dificulta la regularización de dominios a favor de sus habitantes.

Es conocido que los mecanismos vigentes para la regularización dominial de que disponen las familias son sumamente complejos. Suponen requisitos de difícil cumplimiento, trámites onerosos, plazos excesivamente prolongados. El principio básico de regularización dominial sigue siendo el de usucapión, que, de no existir justo título o buena fe, exige una posesión pública y continua por veinte años. La ley N° 24.374, conocida como "Ley Pierri" y sancionada por el Congreso Nacional en 1994, permite regularizar los terrenos ocupados con causa lícita de manera pública, pacífica y continua mediante un trámite simplificado, sin juicio civil y con un costo menor al de otros procedimientos. Pero en la actualidad sólo se encuentra vigente en 9 provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la ciudad rionegrina de Bariloche.

La Ley 27.118 modifica el artículo 1° de la Ley 24.374 ampliando a la aplicación de la misma a las situaciones de agricultura familiar, al consagrar *"En las mismas condiciones podrán acceder*



H. Cámara de Diputados de la Nación

a estos beneficios: los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan".

En el mismo sendero de facilitar los trámites administrativos de regularización dominial, el proyecto propone modificaciones a la Ley N° 24.374 con el propósito de extender su aplicación a las Unidades Productivas Familiares, respecto de los inmuebles donde residan y desarrollen dicha actividad., y las entidades sociales, educativas, culturales y deportivas, sin fines de lucro, encuadradas en a la Producción Social del Hábitat, en los procesos de integración socio urbana o que realicen actividades en beneficio de población vulnerable y/o con necesidades especiales, respecto de los inmuebles donde desarrollen su actividad. Dichas instituciones deberán mantener la actividad y su personería al momento de la consolidación.

La incorporación de estas situaciones a regularizar se sustenta en una mirada amplia del hábitat como derecho superador del derecho a la vivienda. El derecho a un hábitat adecuado concibe la complementariedad de la residencia con las actividades productivas, sociales, culturales, administrativas, etc., así como con los equipamientos comunitarios, infraestructuras, y espacios verdes en el marco de un ambiente sostenible. El concepto de "hábitat" ha sido reconocido, incorporado e institucionalizado en distintas administraciones gubernamentales (en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en 2011 mediante la creación de la Secretaría de Hábitat e Inclusión, en la provincia de Buenos Aires en 2012 a partir de la sanción de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, y en el Poder Ejecutivo Nacional en 2014 con la creación de la Secretaría de Acceso al Hábitat y más recientemente con la creación del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Territorial).

Por otra parte, el artículo 8° de la misma ley, en la redacción incorporada por la Ley 25.797, establece que *"La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.*



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.”

En este punto se propone establecer el plazo de consolidación del derecho en CINCO (5) años contados a partir de su registración.

A lo largo de los 25 años de vigencia la Ley 24.374, se ha podido constatar, en las jurisdicciones donde se ha adherido, reglamentado e implementado su aplicación, un muy bajo nivel de litigiosidad respecto de los casos en que se procedió a la regularización dominial mediante este instituto, demostrando de este modo una más de las virtudes del sistema implementado.

Por otra parte, la Ley 24.374, con las modificaciones propuestas, pretende consolidarse como un instrumento útil para la integración sociourbana, ya que permite regularizar el dominio de inmuebles no solo en barrios informales o precarios, sino también en aquellos barrios consolidados en los que por distintas razones las familias no han podido acceder al título de propiedad de la vivienda que ocupan. La Integración socio-urbana se define como el conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial. En este sentido, la regularización dominial es un aspecto fundamental para la integración social y urbana e implica beneficios para los Estados, ya que los nuevos propietarios estarán en condiciones de abonar los impuestos y tasas correspondientes.

En síntesis, con el proyecto que se somete a consideración de ese Honorable Congreso se busca dotar de mejores instrumentos legales a los Estados, entre cuyas responsabilidades primarias se cuenta el abordaje de la problemática de la tenencia de la tierra. Y, sobre todo, se otorga a las familias argentinas mejores herramientas administrativas para garantizar su inclusión y acceso al hábitat digno.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Es por ello que solicitamos a los y las legisladoras, acompañen con su voto el presente proyecto de ley.

JUAN MARINO