

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de ley:

LEY DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA SEDES DE CLUBES DE BARRIO Y DE PUEBLO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º: *Objeto.* La presente ley tiene por objeto promover un Régimen de Regularización Dominial destinado a inmuebles sedes de Clubes de Barrio y de Pueblo, que complementa lo establecido por la Ley N° 27.098, en reconocimiento del rol estratégico que estos cumplen en la promoción del deporte, la cultura, la inclusión social y el desarrollo comunitario .

ARTÍCULO 2º: *Definición.* En el marco de lo expresado en el artículo 2 de la Ley N°27.098, se consideran sedes de clubes de barrio y de pueblo aquellos inmuebles ocupados por instituciones deportivas que acrediten la posesión de inmuebles pública, pacífica, continua y con causa lícita, durante tres años con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 3º: *Alcances.* Los clubes de barrio y de pueblo pueden acceder al régimen de regularización, procedimientos y beneficios de la presente Ley, siempre y cuando no estén administradas, dirigidas o gerenciadas por personas físicas y/o jurídicas ajenas a la institución. El mismo contempla el beneficio de la gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta Ley, los que fije la reglamentación o la autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. En ningún caso constituyen impedimentos: la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de jurisdicción nacional, provincial o municipal.

ARTÍCULO 4º: *Obligaciones de los destinatarios.* Los inmuebles, cuya titularidad adquieran las instituciones beneficiarias en virtud de la presente ley, no podrán ser enajenados, gravados ni transferidos, total o parcialmente, a título gratuito u oneroso, durante el plazo de veinte años contados desde la fecha de inscripción del dominio a su favor. Vencido dicho plazo, todo acto de disposición sobre dichos inmuebles requerirá, previamente:

- a) la aprobación de la Asamblea de Asociados mediante el voto favorable de los dos tercios (2/3) de la totalidad de los asociados con derecho a voto, conforme a las disposiciones estatutarias aplicables; y
- b) la autorización expresa de la autoridad de aplicación competente de la jurisdicción donde se encuentre registrada la institución beneficiaria, la que deberá verificar que el acto de disposición proyectado no desnaturalice los fines sociales que motivaron la adjudicación del inmueble ni afecte la continuidad de las actividades de la entidad.

Los actos realizados en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren corresponder a quienes los hubieren autorizado o ejecutado.

ARTÍCULO 5º: *Exclusión o desafectación de los destinatarios.* Las instituciones favorecidas por la presente Ley pierden el beneficio obtenido cuando dejen de desarrollar, de manera permanente y total, las actividades sociales y deportivas que constituyen su objeto estatutario, o cuando destinen el inmueble a un fin sustancialmente distinto al que motivó la regularización. La desafectación no opera de manera automática, sino que requiere:

- a) Constatación fehaciente de la causal por parte de la autoridad de aplicación, mediante inspección o relevamiento;
- b) Notificación fehaciente a la institución afectada, con indicación precisa de la causal invocada;

- c) Plazo de treinta (30) días hábiles para que la institución formule descargo y, en su caso, acredite la reanudación de actividades o circunstancias de fuerza mayor;
- d) Resolución fundada de la autoridad de aplicación, susceptible de los recursos administrativos y judiciales previstos en la normativa general aplicable.

La interrupción temporal o parcial de actividades, cuando obedezca a causas de fuerza mayor, remodelación edilicia, o reorganización institucional debidamente acreditadas, no da lugar a la desafectación prevista en este artículo.

ARTÍCULO 6º: *Autoridad de aplicación.* La autoridad de aplicación de la presente ley es el máximo organismo del Poder Ejecutivo Nacional con competencia en materia deportiva, que tiene a su cargo la reglamentación, implementación, ejecución, seguimiento y control de las políticas previstas en la presente ley.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES PROCESALES

ARTÍCULO 7º: *Inscripción al régimen de regularización dominial.* Los beneficiarios deben presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de inscripción al presente régimen con los siguientes elementos:

- a) Datos de identificación de la institución junto a las características y ubicación del inmueble; una cédula parcelaria, especificando las medidas, linderos y superficies; datos domiciliarios y catastrales si los tuviese; y toda documentación o título que obre en su poder.
- b) Declaración jurada donde conste el carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito necesario; y aportar los datos personales de por lo menos diez (10) testigos en

condiciones de declarar respecto de la posesión del bien por parte de la institución.

ARTÍCULO 8º: *Validación*. La autoridad de aplicación es responsable de practicar las verificaciones respectivas, el relevamiento social y demás aspectos previstos por la reglamentación, y puede desestimar las solicitudes que no reúnen los requisitos exigidos. Si se comprueba falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada, se rechaza la misma sin más trámite, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren corresponder. Las decisiones que adopte la autoridad de aplicación deberán instrumentarse mediante acto administrativo fundado y serán recurribles conforme al régimen de recursos previsto en la Ley 19.549 de Procedimientos Administrativos y demás normas que resulten aplicables.

ARTÍCULO 9º: *Antecedentes dominiales*. Cuanto la solicitud sea procedente, se remiten los antecedentes a la Escribanía General de Gobierno de la Nación o las que se habiliten por las Jurisdicciones respectivas, que requiere los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.

ARTÍCULO 10º: *Inscripción registral*. La Escribanía emplaza al titular de dominio en su último domicilio conocido, así como a toda persona que invoque derechos sobre el inmueble mediante edictos publicados durante tres (3) días en el Boletín Oficial y en un diario local, o por el medio que la reglamentación determine como más efectivo. El plazo para deducir oposición es de treinta (30) días, luego del cual se labra escritura según lo actuado, que es suscrita por el interesado y la autoridad de aplicación, inscribiéndose la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente. En caso de oposición por parte del titular de dominio o de terceros, se interrumpe el procedimiento, a excepción de impugnación a procedimientos o intervenciones previstas en esta ley, en los que se da continuidad al proceso, sin perjuicio de las acciones judiciales que los opositores puedan ejercer.

ARTÍCULO 11º: *Escrituración*. En caso de consentimiento del titular de dominio original, la escrituración se realiza en conformidad con las normas habituales del derecho, y de acuerdo a las normas de cada jurisdicción.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 12º: *Inmuebles de dominio privado del Estado*. Cuando los inmuebles sean de dominio privado del Estado nacional, provincial o municipal, y se acredite la posesión en los términos del artículo 2º, nace a favor de la institución deportiva el derecho a la celebración de un contrato de comodato, que el organismo estatal titular del inmueble debe suscribir dentro de los sesenta (60) días hábiles de notificada la resolución favorable prevista en el artículo 8º. El plazo del comodato no puede ser inferior a diez (10) años, es renovable de pleno derecho a su vencimiento salvo que la institución hubiera incurrido en las causales del artículo 5º, y no genera contraprestación dineraria alguna a cargo de la institución. Vencido el plazo de sesenta (60) días sin que el organismo estatal hubiera suscripto el contrato, la institución queda habilitada para promover acción judicial tendiente a obtener su instrumentación, incluida la acción de amparo cuando se configuren los presupuestos del artículo 43 de la Constitución Nacional, sirviendo la presente ley y la resolución favorable de la autoridad de aplicación como acreditación suficiente del derecho invocado.

ARTÍCULO 13º: *Dominio*. La inscripción registral, según lo expresado en el art. 10, adquiere el pleno derecho de dominio perfecto luego de diez años transcurridos desde su registro.

Las provincias dictan las normas reglamentarias, catastrales y registrales pertinentes para la obtención de dicha escritura.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 14°: *Adhesión y competencia territorial.* Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley y a dictar las normas complementarias necesarias para su implementación. Las disposiciones de los Capítulos II y III relativas a la intervención de la Escribanía de Gobierno y de los Registros de la Propiedad Inmueble rigen de manera directa respecto de los inmuebles sujetos a dominio o jurisdicción del Estado nacional. En cada provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que adhieran, dichas funciones son ejercidas por el organismo que la respectiva jurisdicción determine en su ley de adhesión o normativa reglamentaria.

ARTÍCULO 15°: *Comunicación.* Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Agustín Rossi

Natalia Zaracho

German Martínez

Jorge Chica

Carlos Castagneto

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El objeto de este proyecto de ley es promover un Régimen de Regularización Dominial destinado a inmuebles sedes de Clubes de Barrio y de Pueblo, que complementa lo establecido por la Ley N° 27.098, en reconocimiento del rol estratégico que estos cumplen en la promoción del deporte, la cultura, la inclusión social y el desarrollo comunitario.

A partir del deporte, los clubes de barrio y de pueblo llevan a cabo tareas sociales, sin fines de lucro, que resultan insustituibles en el sostenimiento del entramado comunitario. Se trata de espacios de promoción de la práctica deportiva, pero también de integración, de recreación, de intercambio intergeneracional y social, de construcción de identidad y de solidaridad, así como de contención y resguardo en situaciones de crisis (coyunturales o estructurales). Son espacios donde se fortalece el tejido social y se previene, sobre todo entre niños, niñas y adolescentes, situaciones de violencia o consumos problemáticos.

La estratégica consideración del deporte en el entramado social argentino, se encuadra en derechos constitucionales más amplios, así como en tratados internacionales con rango constitucional. El deporte y la actividad comunitaria son parte sustancial del "bienestar general" que promueve desde su mismo preámbulo nuestra Constitución Nacional, y que encuadran la legitimidad de las políticas públicas de apoyo o promoción de los clubes. Por otra parte, los derechos de niños, niñas y adolescentes (art. 75 inc. 22, así como específicos tratados internacionales, como la Convención sobre los derechos del niño) dan cuenta de la necesidad de acompañar el rol de los clubes en términos de protección, desarrollo y participación comunitaria.

La Ley N° 24.374 se constituye como una norma de referencia, que establece desde el año 1994 un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua y su causa lícita, de

inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente. Esta se constituye en un precedente fundamental para comprender los alcances y objetivos de este proyecto de ley vinculado a situaciones similares que afectan a muchas sedes institucionales de los clubes de barrio y de pueblo.

El presente proyecto de ley tiene como antecedente el presentado por el diputado mandato cumplido Carlos Heller (Expte. 6771-D-2013), reproducido por el también diputado mandato cumplido Juan Carlos Junio (Expte 1887-D-2015). El paso de los años torna imperante poder dar una respuesta a la demanda por parte de clubes de barrio y de pueblo, que encuentran en la ausencia de regularización dominial uno de los principales impedimentos para garantizar no solo la tenencia segura de los inmuebles que se constituyen en sus sedes institucionales, sino también la posibilidad de su desarrollo y crecimiento futuro.

Por otra parte, la Ley 27.098 del año 2014 otorgó un estratégico reconocimiento de los clubes de barrio y de pueblo, instituyendo el Registro Nacional de Establecimientos Deportivos (RENACED), principal base de información que nuclea la diversa composición de establecimientos en todo el país. A partir de dicho registro y de la tarea complementaria de relevamientos específicos, la Universidad Nacional de San Martín junto al propio RENACED, desarrollan en el año 2021 un informe que permite dar cuenta de la situación, tareas y composición de dichos clubes. El resultado final evidencia un total de 11.870 clubes en todo el territorio nacional, de los cuales 4.084 se encuentran en la provincia de Buenos Aires, y en segundo término, en la provincia de Santa Fe, donde se localizan 1.368 clubes. El relevamiento de estos establecimientos permitió también contar con datos específicos relacionados con los objetivos de este proyecto de ley: en aproximadamente el 40% de los casos, los clubes no son propietarios de las sedes donde desarrollan sus actividades, hecho que se verifica con mayor impacto en los clubes de menor escala. Los clubes chicos que se encuentran en dicha situación, desarrollan sus actividades en predios cedidos o prestados (entre un 22.5% y un 25% de los casos), lo que implica una mayor vulnerabilidad en este sentido, que aquellos que cuentan con la posibilidad de

un espacio alquilado, que son la gran mayoría de las situaciones restantes. En la gran mayoría de los casos donde las sedes no son propias, las mismas suelen ser propiedad estatal, ya sea nacional, provincial o municipal, destacándose esta última opción sobre el resto. En segunda instancia, dichos predios pertenecen a empresas privadas o a otros clubes, y en el menor de los casos, son propiedad de escuelas o de organizaciones de la sociedad civil.

Este estado de situación, se estima con mayor criticidad en la actualidad, tal como se evidencia en la demanda que realizan distintos clubes en todo el territorio nacional, que ven enmarcada dicha problemática en una coyuntura que aúna tanto el fuerte incremento de los costos de funcionamiento como de la demanda de actividades deportivas y comunitarias, junto a una sostenida disminución de sus recursos.

En este contexto, resulta evidente la imposibilidad de los clubes de gestionar o perfeccionar títulos dominiales, así como de consolidar su inscripción en los Registros de la Propiedad de cada jurisdicción, lo que contribuye a debilitar o generar instancias de incertidumbre jurídica. Esto obedece a distintos motivos u orígenes: suscripción de boletos de compraventa con procesos de escrituración o de inscripción registral incompletos, donaciones informales, ocupaciones, cesiones, comodatos, etc. Sin embargo, esa ausencia de seguridad en la tenencia, se contrapone con una significativa presencia institucional: son los espacios físicos que posibilitan que se desarrollen esas prácticas deportivas y recreativas y, por tanto, las tareas de contención, promoción y articulación mencionadas.

El proyecto de ley reconoce como objetivo fundamental la creación de un instrumento legal que garantice la seguridad jurídica, a partir de la promoción de la regularización dominial de aquellos espacios físicos que los clubes poseen de manera continua, y que utilizan para el desarrollo de prácticas deportivas y recreativas con finalidad social. La posibilidad de que el Estado implemente una estrategia de acompañamiento y gestión que promueva la resolución del dominio de dichos predios, implica su involucramiento en una problemática de larga data

que se exacerba en momentos de crisis económicas, que por otra parte, son los momentos donde se evidencia con mayor fuerza el rol social de los clubes de barrio y de pueblo.

Son destinatarias de este proyecto de ley todas las entidades adheridas al Registro creado por la Ley 27.098, y que por algún motivo no han podido regularizar en términos dominiales el inmueble donde desarrollan sus actividades, pero que, por otra parte, ejercen posesión continua y pacífica de los mismos desde hace años. En este sentido, compartimos y reafirmamos el sentido de lo expresado oportunamente por los diputados Heller y Junio: *"el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, debe convertirse en estado de derecho y ese nuevo derecho que se forma merece ser respetado y consolidado"*.

Resulta imperioso abordar esta problemática y generar las condiciones jurídicas necesarias para revertirla. Los clubes de barrio y de pueblo, al no contar con dicha regularización dominial, carecen también de posibilidades de gestionar instancias de mejoramiento edilicio o de crecimiento de sus instalaciones en el marco de nuevas y mayores demandas espaciales.

Por todo lo expuesto, es que solicito a mis pares el acompañamiento al presente proyecto de ley.

Agustín Rossi

Natalia Zaracho

German Martínez

Jorge Chica

Carlos Castagneto