




	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
--	---------------------	--

02 JUL 2024

COMUNICACIÓN N.º -CM-24

132/24

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: COMUNICA AL CONGRESO DE LA NACIÓN
NECESIDAD DE MODIFICAR FECHA LEY
NACIONAL 24.374 Y LEY PROVINCIAL 3.396.**

ANTECEDENTES

Declaración Universal de los Derechos Humanos

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por Ley N.º 23.313

Constitución Nacional

Ley 24.374

Constitución Provincial


Carta Orgánica Municipal

Proyecto 6602-D-2020. Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

FUNDAMENTOS

Desde su sanción, la Ley N.º 24.374 (popularmente conocida como "Ley Pierri") ha sufrido sendas modificaciones en su artículo 1º en dos oportunidades, con el motivo



	COMUNICACIÓN	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
--	--------------	---


de que la fecha de corte propuesta para acogerse al régimen de regularización dominial se aproximara en el tiempo a la actualidad. La desactualización de dicha fecha desvirtuaba el espíritu de la norma, al aproximarse progresivamente al plazo previsto en el instituto de la prescripción adquisitiva.

En su redacción original, el artículo 1° 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 1° de enero de 1992, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente...". Si consideramos que el texto original es del año 1994, podremos observar que el espíritu del Legislador fue el de exigir al menos cinco (5) años de posesión pública, pacífica y continua, lo que parece un plazo más que razonable para iniciar los trámites de regularización.

Al pasar el tiempo y cumplirse 15 años de sanción, fue modificada en el año 2009, restableciéndose así un plazo razonable para acogerse al régimen de regularización y llevando el requisito temporal a "...tres años con anterioridad al 1° 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 24.374) que tuvieron lugar entre 1990 y 2006 quedaron incluidos gracias a la actualización e la norma. En la actualidad, aquellas ocupaciones comprendidas por la Ley Pierri que hayan tenido lugar a partir del 1 de enero de 2006, no tienen posibilidad de acogerse a su régimen debido a que el requisito temporal exigido se encuentra vinculado a una fecha calendario fija (en el caso original era el 1° de enero de 1992, en la actual redacción es el 1° de enero de 2009). Nuevamente nos encontramos ante un escenario donde a 15 años de su última modificación el plazo exigido desvirtúa por completo el espíritu de la norma.

En línea con algunos proyectos presentados en el Congreso de la Nación (como el proyecto 6602-D-2020), sería más operativo establecer un requisito temporal, proporcional y estable en el tiempo. Una modificación del artículo 1° de la Ley N° 24.374 que elimine cualquier fecha de referencia y en su lugar establezca un requisito universal de tener que acreditar la posesión pública, pacífica y continua durante cinco (5) años con anterioridad al momento de solicitar acogerse al Régimen establecido por la 24.374, sería más acorde a la realidad efectiva que transita nuestro pueblo. Esto es así dado el carácter estructural que reviste la crisis habitacional. La necesidad de regularización dominial se renueva de forma periódica, no es un stock decreciente que podamos abordar de una vez y para siempre, como tal supusieron los legisladores allá por mediados de la década de 1990.



	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
--	--------------	---

De esta forma, con esta modificación estaríamos logrando que todo aquel ocupante que reúna las condiciones exigidas, pueda acceder a los beneficios de la 24.374 sin la necesidad de aguardar una ley que la actualice, sino tan solo cumplir, en cualquier momento y lugar, con la exigencia de los cinco (5) años de antigüedad en su ocupación.


En nuestra ciudad de San Carlos de Bariloche encontramos barrios enteros que no pueden acogerse a la Ley 24.374 en su versión vigente, lo que demanda una intervención urgente.

Para fundamentar este pedido, alcanza con conocer la experiencia de aplicación de la ley en nuestra ciudad de San Carlos de Bariloche. Si bien la Ley Provincial 3.396 de 2000 adhirió a la Ley Nacional 24.374, durante años la norma no fue aplicada en el territorio de la Provincia de Río Negro. Recién en 2013 se inició el primer intento de implementación en el marco de un convenio firmado entre el IPPV y el IMTVHS. No obstante, este intento tampoco dio sus frutos por lo que posteriormente se dictó el Decreto Reglamentario 1167/2017. Aún así, tampoco fue posible avanzar en la implementación de la Ley en ese entonces. En el año 2021 se modificó la Ley 3.396, estableciendo como autoridad de aplicación al Ministerio de Gobierno. Recién ahí, después de un arduo proceso de implementación se pudo inscribir la primera acta en el año 2021, a más de 20 años de la primera adhesión a la Ley Nacional.

El régimen de la llamada Ley Pierri otorga a los ocupantes del lote un acta de protocolarización o "escritura imperfecta", que luego de transcurridos 10 años sin reclamos se convertirá en una "escritura perfecta". Por lo que no es razonable que en la actualidad se estén requiriendo 18 años de posesión para iniciar el trámite de regularización, porque llevaría la consolidación del dominio a un plazo de al menos 28 años desde el inicio de la posesión acreditada, excediendo incluso los plazos de la prescripción adquisitiva.

En Bariloche -como en otras localidades de la Provincia- se dan muchos casos que pueden incorporarse al régimen de la Ley: personas que compraron sus terrenos de buena fe pero nunca escrituraron, y que con el paso del tiempo no pudieron encontrar a sus vendedores para formalizar la escritura; ocupaciones en las que los propietarios originales de los lotes no se presentan ni pueden ser hallados, entre otros. La ley prevé que ese lapso de 10 años de espera se dedique a agotar la búsqueda legal de los propietarios registrados a través de edictos públicos. Esto implica un ida y vuelta permanente entre el Registro de la Propiedad Inmueble, la Dirección de Tierras, el Registro Civil, la Inspección de Personas Jurídicas, el Ministerio de Gobierno, el



	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
--	---------------------	---

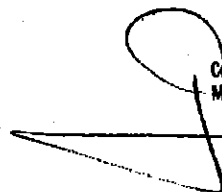
Colegio de Escribanos y Consejo Profesional de Agrimensores de la provincia de Río Negro.

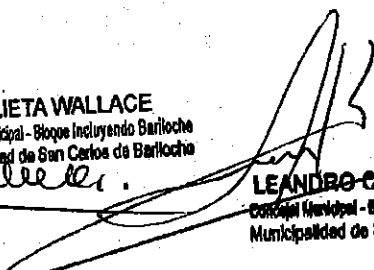
Bariloche fue el primer municipio en la provincia de Río Negro en implementar esta herramienta legal de regularización dominial y a través del IMTVHS se han confeccionado en los últimos años más de 650 expedientes de distintos barrios, habiéndose entregado alrededor de 80 actas.

Estimaciones municipales dan cuenta de entre 8 y 10 mil parcelas que estarían en condiciones de regularizarse en el marco de la Ley 3.396 en la ciudad de San Carlos de Bariloche, lo que permite estimar no sólo el impacto en términos de seguridad de tenencia y arraigo para las familias, sino también en términos de regularización del funcionamiento del mercado inmobiliario.


Por todo ello, se comunica al Honorable Congreso de la Nación la urgente necesidad de modificar la fecha de corte establecida en el artículo 1° de la Ley Nacional 24.374. Asimismo, se comunica a la Legislatura de Río Negro la necesidad de realizar una comunicación semejante a la que proponemos, a los fines de multiplicar a los ancho de nuestra provincia este justo reclamo.

AUTORES:


JULIETA WALLACE
Concejal Municipal - Bloque Incluyendo Bariloche
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


LEANDRO COSTA BRUTTEN
Concejal Municipal - Bloque Incluyendo Bariloche
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
--	---------------------	---

INICIATIVA: Consejo Social de Tierras.

El proyecto original N.º /24 fue aprobado en la sesión del día de 2024, según consta en el Acta N.º /24. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE COMUNICACIÓN**

- Art. 1º) Se comunica al Honorable Congreso de la Nación la necesidad urgente de modificar la fecha de corte establecida en el artículo 1º de la Ley 24.374, eliminando cualquier fecha de referencia y en su lugar establecer un requisito universal que será el tener que acreditar la posesión pública, pacífica y continua durante cinco (5) años con anterioridad al momento de solicitar acogerse al Régimen establecido por la Ley 24.374.
- Art. 2º) Se comunica a la Legislatura de la Provincia de Río Negro la necesidad urgente de expedirse mediante una comunicación para solicitar al Honorable Congreso de la Nación la modificación de la fecha de corte establecida en el artículo 1º de la Ley 24.374, eliminando cualquier fecha de referencia y en su lugar establecer un requisito universal que será el tener que acreditar la posesión pública, pacífica y continua durante cinco (5) años con anterioridad al momento de solicitar acogerse al Régimen establecido por la Ley 24.374.
- Art. 3º) Comuníquese. Dése a publicidad. Cumplido, archívese.