TÍTULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD

En el sistema de Ley 24.374 el título definitivo de propiedad está compuesto entonces por dos actas que se complementan.

Regularización Dominial

Consolidación

Título definitivo de propiedad.

SEDECA
SECRETARIADO DE ENLACE DE COMUNIDADES AUTOGESTIONARIAS

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

QUE ES LA REGULARIZACIÓN?

Es FORMALIZAR aquello que es INFORMAL. Ajustar una situación de ocupación de hecho a lo que exigen las leyes y disposiciones.

1. LA REGULARIZACIÓN URBANA:
Es el proceso mediante el cual se logra que un barrio o asentamiento se adecue a las normas y disposiciones de ordenamiento territorial municipales y provinciales.

2. LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL:
Es el proceso mediante el cual los ocupantes de un barrio o asentamiento pueden convertirse en dueños (titulares dominiales, conforme a derecho) de la tierra y las viviendas que habitan.

LA LEY 24374 - REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Es un régimen especial de escrituración social, que cumpliendo los requisitos que la propia ley exige permite a los ocupantes el acceso al título de propiedad de la vivienda que habitan.

Para cualquier proceso de **REGULARIZACIÓN** hay que comprender que se trata de un camino largo y exige tres cosas: **PACIENCIA, TIEMPO Y ORGANIZACIÓN.**

PROCESO DE REGULARIZACIÓN CONSTA DE DOS ETAPAS.

El proceso de Regularización Dominial consta de dos momentos, dos trámites a partir de lo que establece la Ley 24.374:

1 – PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL:

Requisitos para iniciar el trámite

- Posesión por causa lícita.
- Ocupación pública, pacífica y continua del inmueble con anterioridad al 1 de enero de 2006.
- Que el inmueble tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Quiénes pueden iniciar el trámite

- Las personas físicas ocupantes del inmueble de que se trate.
- El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble.
- Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menos a dos años anteriores al 1 de enero de 2009, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble.
- Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

Documentación Requerida

- Boleto de compraventa, Cesión de Derechos, Libreta de pagos, Títulos antecedentes, recibo de compra del lote, Cesión de Derechos posesorios y otra documentación probatoria que determine la ocupación antes del año 2006.
- DNI, LC o LE de los beneficiarios y del grupo familiar que habitase el bien a regularizarse. Se presentará la primera y segunda hoja y las que contengan el último domicilio.
- Certificado de matrimonio o copia de sentencia de divorcio, en caso de ser viudo/a certificado de defunción del cónyuge.
- Recibos de Tasa Municipal e Impuesto Territorial Provincial.
- Recibo de Servicios domiciliarios: Agua, Electricidad, Video Cable, Gas Natural, Teléfono fijo.
- Planos de cualquier tipo si los hubiera.
- Toda otra documentación probatoria: boletines escolares, facturas de compra de bienes para el hogar o electrodomésticos, certificados médicos, certificados de trabajo, correspondencia, factura de celular, resumen de cuenta bancaria o tarjeta de crédito, etc. En todos los casos si es que en ellos constase nombre y el domicilio del bien a regularizar.

Costo del trámite

El único costo que tiene que abonar el solicitante es el 1% de la valuación especial del inmueble, que surge del relevamiento técnico que hace en la vivienda el escribano actuante.

Importante: se puede pagar en cuotas y sólo a través del Banco Provincia de Buenos Aires.

Finalización

El trámite de Procedimiento de Regularización Dominial culmina con la obtención de un Acta de Regularización Dominial, que se inscribe en el Registro de la Propiedad a favor del beneficiario. Esta se inscribe en el Registro de la Propiedad a favor del beneficiario.

2 – PROCEDIMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:

Requisitos para iniciar el trámite

Que se hayan cumplido los 10 años desde la inscripción del Acta de Regularización Dominial. La fecha que se toma es la de la inscripción, que se visualiza en el sello que se coloca al reverso del acta.

Dónde se inicia el trámite

Ante cualquier Registro Notarial de Regularización Dominial (R.N.R.D.) de tu partido.

Documentación que debe presentarse

- Acta de Regularización Dominial Inscripta, la cual debió hacerse efectuado con el trámite mencionado en el punto nro 1.
- DNI
- CUIT

En el caso de beneficiarios fallecidos

- En tal caso podrá iniciarlo un familiar acompañando además con el certificado de defunción y las partidas que acrediten el vínculo (matrimonio, nacimiento, etc).

Toda la documentación debe presentarse en original y copia.

Costo del trámite

El trámite es totalmente gratuito.

Finalización

El trámite de Procedimiento de Consolidación culmina con la obtención de un Acta de Consolidación una vez aprobado el expediente, el cual será entregado mediante acto público.