



PODER LEGISLATIVO
SANTIAGO DEL ESTERO

LEY N° 7.406

LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y:

TITULO UNICO

REGIMEN DE MODERNIZACION Y ARTICULACION NORMATIVA PARA LA REGULARIZACION TERRITORIAL

CAPITULO 1

REFORMA AL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL

ART. 1°.- Nominase al Título I del Libro IV de la Ley N° 6.910, Código Procesal Civil y Comercial, Interdictos, Acciones Posesorias y de la Prescripción Adquisitiva, e incorporase el Capítulo VIII denominado de la Prescripción Adquisitiva y los artículos, 630° bis, 630° ter, 630° quater, 630° quinquies, y 630° sexies, los que quedaran redactados de la siguiente manera:

“Art. 630° bis: Trámite. La prescripción adquisitiva tramitará por las reglas del proceso ordinario, con las reglas especiales establecidas en este capítulo.

Art. 630° ter. - Interposición de la Demanda. Con la demanda deberá adjuntarse:

- 1. Informe de dominio expedido por el registro de la propiedad Inmueble.*
- 2. Plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva, registrado por Dirección General de Catastro de la Provincia.*

El incumplimiento de los requisitos precedentemente mencionados autorizará a desestimar la demanda sin más trámite.

Art. 630° quater. - Vista previa. La acción se entablará contra quien resulte titular registral del dominio. Previo a correr traslado de la demanda, se correrá traslado de las actuaciones a la Dirección General de Catastro de la Provincia para verificar la correcta afectación de dominio.

La providencia que ordena correr traslado de la demanda al titular registral del inmueble deberá disponer además:

- 1. La citación a todos los que se consideren con derecho sobre el inmueble, la que se notificará por edictos por cinco (5) días en la forma prevista por el artículo 149, sin perjuicio de la mayor publicidad que disponga el juez.*
- 2. La citación a la Provincia, al municipio o comisión municipal, según la ubicación del inmueble, para que se expidan sobre la existencia de interés público comprometido.*





3. *La anotación de la Litis en el asiento registral del bien.*
4. *La instalación y mantenimiento en el inmueble objeto del proceso de un cartel indicativo, con la intervención acreditante del Oficial de Justicia, Juzgado de Paz o Policía de la Provincia con jurisdicción en la zona del inmueble afectado, según corresponda, durante todo el tiempo que dure el juicio y en un lugar visible. El cartel no podrá ser inferior a dos (2) metros de ancho por un metro y medio (1,5) de alto, y deberá contener todas las referencias necesarias acerca de la existencia del pleito, a saber: carátula, número de expediente, radicación, juez y secretaría actuantes.*

Art. 630° quinquies. - *Prueba. Será prueba necesaria la inspección judicial del inmueble, bajo pena de nulidad.*

Será especialmente considerado el pago contemporáneo a la fecha de vencimiento, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a su nombre.

La sentencia no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial.

Art. 630° sexies. - *Sentencia. La sentencia que declare adquirido el dominio establecerá la fecha exacta de adquisición del derecho real. Dispondrá además la expedición del testimonio de hijuelas a los fines de su inscripción en los registros públicos.*

No se impondrán las costas a los demandados y terceros que no hubieren formulado oposición.”

CAPITULO II

REFORMA AL CÓDIGO PROCESAL PENAL

ART. 2°.- *Modificase el artículo 223° de la Ley 6941, Código Procesal Penal, el que quedará redactado de la siguiente manera:*

“Art. 223°.- Aplicación del Código Procesal en lo Civil y Comercial. Con respecto a todas las medidas de coerción real previstas o las que pudieran establecer los magistrados, regirán las disposiciones del Código Procesal Civil y Comercial. La decisión podrá ser revisada y modificada en el curso del trámite.

En las causas por supuesta infracción al Art. 181° del Código Penal, luego de la declaración del o los imputados, el Juez de Control podrá, a petición de parte, ordenar el desalojo del inmueble – urbano o rural y restitución a su legítimo poseedor o propietario, cuando el derecho invocado por el damnificado fuere verosíblemente calificado, y se trate de supuestos de desposesión inmediatas. El juez podrá fijar caución si lo considera necesario. La apelación de la medida tendrá efecto devolutivo”.





CAPITULO III

REFORMA A LA LEY 3.662

ART. 3°.- Modificase el inciso 4) del artículo 16° de la Ley N° 3.662, el que quedara redactado de la siguiente manera:

“Inciso 4). El estudio de los antecedentes de dominio toda vez que se trate de negocios de transmisión o constitución de derechos reales.

En el caso de la cesión de acciones y derechos posesorios sobre inmuebles que tramiten por escritura pública o por instrumento privado con certificación de firmas, genera la obligación a cargo del Escribano interviniente, de solicitar un informe previo a la Dirección General de Catastro sobre inscripciones previas de planos de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva y titular de dominio. La Dirección General de Catastro llevará al efecto un Registro de Cesiones y derechos posesorios”.

CAPITULO IV

REFORMA A LA LEY N° 3.813

ART. 4°.- Modificase el artículo 33° de la Ley N° 3.813 que crea el Registro General de la Propiedad Inmueble, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 33°.- Información Integrada de Dominio y sus modificaciones entre el Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección General de Catastro. Las transferencias de inmuebles, pedidos de certificados, embargos, hipotecas, anotaciones de litis e inhibiciones que se produzcan, con sus montos y los nombres y apellidos de los enajenantes e hipotecantes y de los afectados por las medidas cautelares mencionadas, constituyen información inmediata a integrar entre Registro General de la Propiedad Inmueble y la Dirección General de Catastro de la Provincia”.

CAPITULO V

REFORMA A LA LEY N° 5.402

ART. 5°.- Incorporase el Artículo 3° bis y 3° ter en la Ley N° 5.402, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 3° bis.- Créase el Área de Planificación de Zonas Rurales Urbanizadas, con competencia para evaluar la factibilidad, establecer los controles necesarios y consolidar la planificación de nuevos núcleos urbanos en zonas rurales aptas para el desarrollo urbanístico, en consonancia con criterios de sustentabilidad ambiental, accesibilidad, integración territorial y uso racional del suelo. Asimismo, esta área podrá





regularizar y ordenar territorialmente las zonas urbanizadas situadas fuera de los ejidos municipales o en comisiones municipales correspondientes.

La referida Área deberá coordinar sus acciones con los organismos provinciales y municipales competentes en materia de ordenamiento territorial, infraestructura, servicios públicos y desarrollo local.

A los fines de dar cumplimiento a lo establecido la Dirección General de Catastro, previo a la aprobación de los planos de desarrollo urbanos, situados en las zonas fuera de los ejidos municipales y/o en las comisiones municipales, tendrá la competencia para verificar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas del mismo respecto a la apertura de calles, espacios libres, y posibles destinos públicos. La finalidad de dicha verificación será garantizar que el proyecto cumpla con los requisitos de accesibilidad, infraestructura urbana, y utilización del suelo, asegurando así la adecuada planificación y ordenamiento territorial.

Artículo 3° ter.- La Dirección de Tierras, a solicitud del organismo competente, realizará la evaluación y determinará la disponibilidad de terrenos públicos susceptibles de ser afectados a la construcción de viviendas sociales, cualquiera fuese su tipología o programa de construcción. La citada autoridad será responsable de identificar y habilitar los terrenos aptos para tal fin, en concordancia con las políticas y normativas aplicables.

Una vez finalizadas las obras de vivienda social en los terrenos afectados, la Dirección General de Catastro elaborará el plano catastral correspondiente, para su debida registración en el registro de la propiedad a nombre de los beneficiarios.

El Poder Ejecutivo dictará el reglamento que establezca las modalidades y condiciones para la transferencia definitiva de los terrenos afectados a la construcción de viviendas sociales, en conformidad con las disposiciones generales que rigen la materia y los principios establecidos en la presente ley. La reglamentación deberá contemplar plazo de escrituración, prohibición de venta, y toda otra norma que considere menester”.

ART. 6°.- Modificase los incisos f), j) y k) del artículo 40° de la Ley N° 5.402, los que quedarán redactados de la siguiente manera:



“Inciso f) No arrendar, dar en aparcería o bajo cualquier forma de contrato que implique la explotación indirecta de la tierra, excepto autorización por escrito de la Autoridad de Aplicación.

Inciso j) No transferir los derechos emergentes del Contrato de Adjudicación, excepto autorización por escrito de la Autoridad de Aplicación.



Inciso k) No subdividir, no anexar las parcelas unas a otras, todo acto contrario en tal sentido será nulo, excepto que cuente con autorización por escrito de la Autoridad de Aplicación.

ART. 7°.- Modificase el artículo 42° de la Ley N° 5.402, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 42°: El precio de adjudicación en venta será fijado conforme valuación de la Comisión de Tasación de la Provincia.

ART. 8°.- Suprímese los artículos 17°, 63° y 64° de la Ley N° 5.402.

CAPITULO VI

RESERVAS FORESTALES

ART. 9°.- Las zonas de reserva forestal que surjan de los planes productivos autorizados, deben ser inscriptos para su publicidad en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

CAPITULO VII

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

ART. 10°.- Regularización Escritural de Antiguos Barrios. Facultase al Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo (IPVU) a establecer un procedimiento directo de escrituración destinado a regularizar la situación dominial de aquellas viviendas ejecutadas por el organismo con más de 25 años de antigüedad. A tal fin, el interesado, en el siguiente orden, deberá:
Presentar el plano de mensura y subdivisión del inmueble ante el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo para una aprobación previa condicional y autorización al adjudicatario para su presentación ante la Dirección General de Catastro para su aprobación.

Acompañar el certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble.

La Dirección General de Catastro, con la registración del plano debe otorgar también el Certificado Catastral que contiene el informe parcelario y el parte valuatorio.

Solicitar la escrituración ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

El Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo gestionará la inscripción de la escritura traslativa de dominio en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

La Oficina Técnica del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo establecerá, por vía reglamentaria, el procedimiento y los





formularios necesarios para que los particulares lleven a cabo las gestiones tendientes a iniciar el trámite de registración del inmueble a través de un sistema presencial o vía web.

ART. 11°.- Facultase al Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, previa autorización del Poder Ejecutivo, a otorgar en comodato con opción de compra remanentes de inmuebles de complejos habitacionales, para ser destinados al desarrollo y radicación de establecimientos comerciales que beneficien el empleo y crecimiento de nuevos polos comerciales urbanos.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES COMUNES

ART. 12°.- El Poder Ejecutivo y el Poder Judicial deberán reglamentar la presente ley en un plazo no mayor a noventa (90) días desde su promulgación.

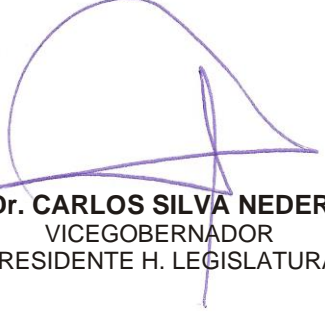
ART. 13°.- Deróguese toda normativa que se oponga a los artículos precedentes.

ART. 14°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Santiago del Estero, 11 de Noviembre de 2025.


Dr. LUIS FERNANDO HERRERA
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. CAMARA DE DIPUTADOS




Dr. CARLOS SILVA NEDER
VICEGOBERNADOR
PRESIDENTE H. LEGISLATURA