



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

CAPITULO I - CREACIÓN

ARTÍCULO 1 - La presente tiene por objeto promover la afectación de inmuebles a vivienda, en el marco del régimen de protección previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante Cód. Civ. y Com. Nac.). Será autoridad de aplicación el Ministerio de Gobierno, Justicia, Derechos Humanos y Diversidad, o el organismo que en el futuro lo reemplace

CAPITULO II - AFECTACIÓN REGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 2 - La afectación de inmuebles a vivienda podrá ser realizada por Acta Administrativa, Escritura Pública o Documento Judicial.

ARTÍCULO 3 - Para el trámite de Afectación, Desafectación o Subrogación de la afectación a vivienda no serán necesarios los informes de dominio, gravámenes e inhibición previos, salvo casos excepcionales que lo ameriten.

ARTÍCULO 4 – Las actas administrativas deberán ser firmadas por el Director Provincial del Registro General de la Propiedad y/o Director General y/o por el funcionario habilitado a tales fines, o los funcionarios que en el futuro lo reemplacen.

ARTÍCULO 5 – Podrá afectarse cualquier inmueble destinado a vivienda, incluyendo viviendas mixtas (vivienda y comercio o industria) o rurales (vivienda y actividad rural), en la medida que el espacio principal sea destinado a vivienda.

En los inmuebles rurales se afectarán siempre y cuando no excedan la unidad económica, según declaración jurada realizada en la rogatoria.

2019



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 6 – La afectación podrá realizarse por la totalidad del inmueble o por una parte de su valor; preferentemente expresado en porciones indivisas, lo cual constará en la rogatoria y en el asiento registral correspondiente.

ARTÍCULO 7 – La afectación será practicada bajo declaración jurada contenida en la rogatoria, donde se expresa que el dominio se constituye en vivienda del solicitante, independientemente de la valuación que surja de los registros impositivos provinciales.

ARTÍCULO 8 – No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

- a) cuando se trate de dos o más inmuebles linderos de un mismo propietario siempre que en la totalidad de ellos se asiente la vivienda;
- b) en el derecho real de propiedad horizontal, la afectación a unidad funcional y de su complementaria, o de una parte indivisa de la misma, debiendo rogarse expresamente por cada una de las unidades afectadas; y,
- c) la calidad de condominio o de nudo propietario de un inmueble afectado a vivienda no impide la afectación de otro inmueble de dominio exclusivo. En el caso de dominio desmembrado, tanto el nudo propietario como el usufructuario deberán manifestar su voluntad de afectar.

ARTÍCULO 9 – La afectación deberá solicitarla el titular registral, por sí, o a través de funcionario judicial en los casos legalmente previstos, no requiriéndose el asentimiento del cónyuge o del conviviente no titular

ARTÍCULO 10 – Cuando el inmueble estuviere en condominio, la afectación deberá ser solicitada por la totalidad de los condominios, no siendo presupuesto necesario que exista parentesco alguno entre ellos.

ARTÍCULO 11 – Podrán ser beneficiarios de la afectación:

- a) las personas titulares registrales constituyen su propio beneficio;
- b) Su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes; y,



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- c) A falta de las personas anteriormente mencionadas, pueden designar a sus parientes colaterales hasta el tercer grado, siempre y cuando convivan con el constituyente;

Los beneficiarios deberán ser individualizados en el documento por el cual se afecta y en la correspondiente minuta rogatoria.

ARTÍCULO 12 – Será requisito que al menos una de las personas beneficiarias habite efectivamente en el inmueble, exigencia que se tendrá por cumplida mediante la declaración jurada suscripta por el titular registral al momento de la afectación.

ARTÍCULO 13 – Subrogación real. En el supuesto previsto en el artículo 248 del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos:

- a) si el inmueble es adquirido simultáneamente con la disposición del bien afectado, deberán surgir del documento los datos de la primitiva afectación. El asiento registral que se practique deberá contener los datos de la afectación originaria. El registrador deberá controlar los datos del bien de familia o afectación a vivienda, lo que correspondiere, en la inscripción antecedente previo a efectuar el traslado de la citada protección; y,
- b) en caso de que el inmueble sea adquirido con posterioridad:
 - B.1) en la escritura pública de disposición, por la cual se libera como afectación a "vivienda" o "bien de familia", deberá constar la expresa reserva de subrogar el beneficio;
 - B.2) en la escritura de la adquisición, el notario deberá calificar y referenciar la reserva realizada oportunamente consignando todos los datos de afectación originaria.

CAPITULO III – DESAFECTACIÓN AL REGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 14 – Si al tiempo de solicitar la desafectación el constituyente resultare de estado civil casado o en unión convivencial inscripta, será indispensable que se otorgue el asentimiento previsto por el art. 255 inciso a) del CCCN, ello con independencia del estado de familia que haya denunciado al momento de la afectación.

ARTÍCULO 15 – En caso de desafectación por requerimiento judicial, resultará suficiente el respectivo oficio de estilo y copia certificada de resolución judicial correspondiente, no siendo exigible la presentación de testimonio.

CAPITULO IV – AFECTACIÓN POR ACTUACION ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 16 – Para la realización de la afectación por acta administrativa se requerirá:

- a) Título de propiedad inscripto en original. En caso de encontrarse retenido en institución financiera o similar, se acompañará copia certificada por la entidad depositaria y certificado de resguardo donde consten los datos del crédito, número de expediente, individualización del inmueble y los titulares del dominio;
- b) Documento Nacional de Identidad del titular;
- c) Documentación que acredite el estado de familia del titular registral, así como los vínculos con los beneficiarios se los hubiere. Para el supuesto de unión convivencial no inscripta, bastará la Declaración Jurada del constituyente en relación al cumplimiento de los requisitos dispuestos por los artículos 509 y 510 del CCCN; y,
- d) Rogatoria por Acta.

ARTÍCULO 17 – El acta será firmada por ante las personas mencionadas en el artículo 4 de la presente, quienes darán fe de lo actuado dejando constancia de ello en la Rogatoria y la misma se registrará en la forma de estilo.

ARTÍCULO 18 – Comuníquese al Poder Ejecutivo.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente

El presente proyecto de ley tuvo media sanción el 7 de julio de 2022, habiendo perdido estado parlamentario en la Cámara de Senadores. El texto reingresado coincide con el dictamen aprobado en el recinto de la Cámara de Diputados.

El Código Civil y Comercial de la Nación derogó, entre otras normas, la ley Nacional 14.394, la cual regulaba el anterior régimen de “bien de familia” (art. 34 a 50) creando, en su título III (Bienes) Capítulo 3, un sistema de tutela denominado “vivienda” que abarca de los artículos 244 al 256. Así, en el art. 244 determina que la afectación se inscribe en el Registro de la propiedad del inmueble según previstas en sus reglas locales.

A su vez, el Código Civil y Comercial introduce como novedad la posibilidad del titular registral de designarse como único beneficiario de la afectación a “vivienda”, que cuando la afectación sea solicitada por condominios no resulta necesario la existencia de parentesco entre los mismos, así como la posibilidad designar al conviviente como beneficiario del régimen (art. 509 al 528).

En el mismo sentido, se prevé por el mencionado cuerpo normativo que se traslade la protección de la vivienda adquirida en sustitución de la afectada, sea que la adquisición resulte simultánea o se efectivice con posterioridad al acto de transferencia. Este instituto tiende a la protección de la vivienda en sentido de hogar, incorporando la posibilidad de extender sus efectos a nuevos sujetos del derecho, tales como las uniones convivenciales o la posibilidad de ser el mismo propietario el beneficiario.

En este contexto, el gobierno de Santa Fe en tanto promotor del acceso a derechos fundamentales es el responsable de planificar, diseñar e implementar políticas públicas tendientes a garantizar tales derechos a todos los ciudadanos e informar sobre su contenidos y alcances.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Durante la gestión del Frente Progresista, el acceso a la vivienda, la titularización y regularización dominial conformaron líneas de acción estratégicas diagramadas dentro de los objetivos de generar un hábitat inclusivo y sustentable. Así, la titularización y regularización dominial permitió a miles de familias santafesinas consolidar la propiedad de su vivienda y, de esta manera, permitió el acceso a créditos, alquileres y circulación de bienes. La posesión segura es constitutiva del derecho a la vivienda digna y, además, libera a las familias de las amenazas que conlleva la precariedad de la irregularidad dominial. No es suficiente disponer de un lugar donde vivir, resulta esencial que exista una seguridad jurídica para la permanencia en esa vivienda.

En ese marco, y sustentado en la esta base jurídica mencionada inicialmente, el presente proyecto pretende busca resguardar la vivienda de toda la ciudadanía, acercando el Registro de la Propiedad a la comunidad, brindando asesoramiento y facilitando el acceso a un trámite que, mediante su concreción, la vivienda afectada no podrá ser ejecutada por deudas posteriores a su afectación, salvo los casos de excepción.

La afectación como bien de familia es una protección jurídica destinada a resguardar el asiento de la familia frente a las adversidades económicas y este fue un acto administrativo que durante los últimos años de la gestión del Frente Progresista se realizó de manera gratuita por intermedio del Registro General de la Propiedad y sus sedes en los nodos de la provincia, descentralizando en sintonía con la política de regionalización y democratización ciudadana que caracterizó cada una de las líneas de políticas del Frente.

Durante años, esto permitió que el hogar no sea ejecutado por deudas posteriores a la afectación y en los casos donde si tienen un embargo o una hipoteca, igualmente se puede proteger la vivienda para futuras deudas.

De acuerdo a lo previsto en el presente proyecto, podrán ser beneficiarias las personas propietarias afectantes en su propio beneficio: cónyuge, conviviente, ascendientes (padres, abuelos), descendientes (hijos, nietos) y, a falta de los anteriores mencionados, pueden designar a sus parientes colaterales de hasta tercer



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

grado, con la obligación de que convivan en el inmueble protegido (hermanos, sobrinos, tíos).

Finalmente, el objetivo de este programa es que el vecino pueda hacer el trámite de manera descentralizada y gratuita, con básicos requisitos y pudiendo designar beneficiarios.

Por todo esto, y por sostener que en función del Estado provincial realizar todos los esfuerzos necesarios para garantizar el resguardo de la propiedad de la vivienda por parte de las familias santafesinas, es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.