



Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

EXPTE. N° 20904 - P.E. MENSAJE N° 3502
SANTA FE, 12 AGO 2008

A LA HONORABLE
LEGISLATURA DE LA PROVINCIA
SALA DE SESIONES



Se remite a vuestra consideración, tratamiento y sanción el adjunto proyecto de ley para la implementación del REGIMEN ESPECIAL DE TITULARIZACION DE VIVIENDAS DE PLANES EJECUTADOS POR LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.

La Provincia lleva ejecutadas por operatorias FO.NA.VI. más de sesenta y un mil (61.000) unidades de vivienda. De tal número, menos de un 10% han llegado a la escrituración, habiéndose presentado obstáculos que, por causas de diversa índole, no han sido sorteados y han impedido la titularización correspondiente.

La Constitución Nacional en su Artículo 14 bis, 3er. párrafo, consagra el derecho de acceder a una vivienda digna. Que en consonancia con ello la Constitución de la Provincia de Santa Fe en su Artículo 21 protege la vivienda como modo de asegurar el nivel de vida de sus habitantes. Por su parte el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) que goza desde 1994 de jerarquía constitucional, de conformidad con el Artículo 75, inc. 22 de la Constitución Nacional, en su Artículo 11 se orienta en igual sentido. De igual modo, y también en el Artículo 11, lo hace la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.

De esta manera, la tutela constitucional implica que sea cual fuere el carácter de la posesión o la tenencia (compraventa, locación, ocupación informal, etc.), todas las personas tienen el derecho de estabilizar y asegurar sus legítimos intereses, asegurándose protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas. Para el derecho internacional de los derechos humanos la vivienda reviste un carácter fundamental y se interrelaciona con otros derechos básicos considerando que su

Imprenta Oficial - Santa Fe





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

ausencia hasta podría llegar “a impactar negativamente” en las condiciones de nutrición de las personas y en su desarrollo físico y moral (*Comunidad Indígena Yakye Axa v. Paraguay*, cit. ¶ 165).

De la normativa mencionada es posible advertir el compromiso que nuestro país ha asumido, el cual consiste en adoptar las medidas necesarias para garantizar a los individuos el acceso a una vivienda, derecho social que –como todos los demás- están sujetos a la cláusula de desarrollo progresivo del Artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos, incluso como lo ha interpretado la Corte Interamericana en el caso “*Cinco Pensionistas*” v. Perú (CIDH, sentencia del 28 de febrero de 2003.)

El hecho de que la vivienda deba ser adecuada implica que las personas puedan disponer de su derecho a la privacidad e intimidad, un espacio para la convivencia familiar y la proyección del futuro; un lugar accesible de acuerdo a los ingresos de las personas, cuyos gastos de mantenimiento no comprometen la satisfacción de otras necesidades básicas, que reciba las prestaciones más básicas en materia de seguridad e infraestructura básica; un lugar habitable que permita el descanso luego de una dura jornada de trabajo.

Vale la pena resaltar –como sostuvo la Corte Suprema de Justicia de la Nación- que “... del conjunto de directivas legales sobre la materia surge nítidamente que, a fin de alcanzar esa equitativa recomposición, el legislador ha procurado fijar reglas diferenciales para los supuestos en que se hallase en juego la vivienda única, familiar y permanente lo cual, sin duda, revela una especial preocupación por hacer operativas las garantías que amparan tal institución. No es ocioso recordar aquí que la protección de la familia y el acceso a una vivienda digna son derechos tutelados tanto por el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional como por diversos tratados internacionales que cuentan con jerarquía constitucional tras la reforma operada en 1994...” (CSJN, *Fecred S.A. c. Mazzei, Osvaldo*, sentencia del 6 de mayo de 2008, publicada en LL, del 20 de mayo.)

De ello se desprende que el Estado debe implementar las medidas necesarias para regularizar la tenencia de las tierras y otorgar certidumbre y estabilidad contra intervenciones arbitrarias en el uso y goce. El derecho a acceder a una

Imprenta Oficial - Santa Fe





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

vivienda adecuada podría verse frustrado si los gastos aparejados para acceder a ella fueran de un nivel superior a los niveles de ingreso de las personas. Estas directrices son tomadas en consideración en este proyecto.

Especial relevancia tiene el contenido normativo del derecho social a una vivienda digna. Siguiendo el enfoque del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de Naciones Unidas en su ya referida Observación General 4, el primer componente es la **seguridad jurídica de la tenencia**. El Comité sostiene que "Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el deshaucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados" (Observación General 4, p. 288).

Ya la Ley Nacional 24.464 en su Artículo 18 dispuso la regularización de la situación jurídica de ciertos inmuebles mediante la obtención de la escritura traslativa de dominio para los adquirentes de viviendas construidas por planes gubernamentales. Por otra parte la Provincia de Santa Fe ha adherido por Ley 11.347 a lo dispuesto por la Ley Nacional 24.464, debiendo cumplir los objetivos previstos por dicha norma entre los que se destaca la regularización de la situación jurídica de los adquirentes.

La citada Ley Nacional establece la escrituración dentro de un plazo de 60 días para los adjudicatarios de fecha posterior a su vigencia y fija un periodo de 360 días a partir de la publicación para la regularización de las viviendas construidas bajo las normativas anteriores. Puesto que la adhesión provincial data de diciembre del año 1995, es indiscutible la mora del Estado en la materia y, asimismo la imposibilidad de aplicación de la norma sin un instrumento legal adecuado que posibilite despejar los obstáculos diversos que arroja el análisis casuístico de la problemática.

Constituye un principio de estricta justicia que quienes acceden al beneficio de viviendas construidas y financiadas con fondos públicos regularicen su situación jurídica, de modo de garantizar la seguridad de los ocupantes de la





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

vivienda. La obtención de la escritura traslativa de dominio le permitirá a los beneficiarios de viviendas ejecutadas por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, convertirse en titulares dominiales del inmueble, con todos los derechos inherentes que corresponden al carácter de propietarios, asegurándose así los beneficios del orden legal y la regularidad de la dominialidad.

A mayor abundamiento, no sólo la Ley Nacional 24.464 ha propendido al resguardo de los adquirentes de inmuebles, sino que también lo han hecho las Leyes Nacionales 14.005, 19.724 y las reformas a los Artículos 1185 bis y 2355 del Código Civil.

En tal sentido la Ley contempla un amplio espectro de beneficiarios, comprendiendo tanto a los que hubieran resultado poseedores o tenedores de la vivienda por disposición de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, como también aquellos que la ocupan y reúnen las condiciones establecidas ya que éstas implican la apropiación y adaptación del grupo familiar a la vivienda y su entorno, así como un alto grado de cohesión con la comunidad de su contexto particular.

El beneficio de regularizar esta diversidad de situaciones jurídicas redundará en la integración de los propietarios en pos de obtener también mejoras en su hábitat posibilitando por ejemplo, el mantenimiento de espacios comunes y la puesta en valor del espacio público, entre otras.

Paralelamente debe subrayarse que la presente ley establece el compromiso de los beneficiarios de viviendas de este tipo, a respetar y cumplir las contraprestaciones recíprocas en el marco de una concepción de neto sentido solidario.

La implementación del Régimen instituido por la presente Ley se prevé a través de cronogramas determinados por la Autoridad de Aplicación. Los mismos, que incluirán etapas de avance, se estiman indispensables por la escala de la problemática y el universo de conflictos particulares a abordar. Por ello, se especifica el abordaje por Conjuntos Habitacionales, trabajándose por "poblaciones objetivo" ya delimitadas que posibiliten diagnósticos sociales, físicos y/o jurídicos que arrojen denominadores comunes para facilitar las resoluciones correspondientes al caso.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

La Ley elimina restricciones y/u obstáculos administrativos en el proceso de titularización, removiendo situaciones impeditivas para la escrituración tales como, finales de obra, tramitaciones catastrales, la existencia de deudas fiscales y/o de servicios, entre otras. Asimismo se establece la reducción de los costos de la tramitación.

En relación al precio de las viviendas, su saldo y financiación son de aplicación las metodologías disponibles en el Organismo. Por otra parte, la Ley establece que se tendrá en cuenta la situación de cada conjunto habitacional, considerando variables tales como la antigüedad, estado general y ubicación.

En cuanto a la cancelación anticipada, el Régimen establecido premia la conducta de aquellos beneficiarios cumplidores.

Por último, a fin de facilitar la regularización se ha proyectado que la reglamentación sea dispuesta por la propia Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, constituyéndola como Autoridad de Aplicación del Régimen previsto, autorizándola a dictar las regulaciones razonables que sean necesarias para llevar adelante los objetivos y finalidades que inspiran esta norma.

Por lo expuesto solicitamos pronto tratamiento a este proyecto de ley que traerá aparejados tranquilidad y seguridad a los adjudicatarios de las viviendas construidas por el organismo provincial.

Dios guarde a V.H..


ANTONIO JUAN BONFATTI
MINISTRO DE GOBIERNO Y REFORMA DEL
ESTADO




HERMES JUAN BINNER
GOBERNADOR DE SANTA FE



Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

REGIMEN ESPECIAL DE TITULARIZACION DE VIVIENDAS DE PLANES
EJECUTADOS POR LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Capítulo I

OBJETO

ARTÍCULO 1.- **Ámbito de Aplicación.** El objeto de la presente Ley es la instrumentación de un Régimen Especial de Titularización de las viviendas construidas en jurisdicción provincial mediante planes ejecutados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo que a la fecha de publicación de ésta no hayan sido escrituradas.

ARTÍCULO 2.- **Fin.** La finalidad de esta Ley es permitir la regularización de las situaciones jurídicas contempladas en la presente, a fin de que los beneficiarios adquieran el dominio pleno mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y que los inmuebles comprendidos en la misma sean afectados como bien de familia.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Capítulo II

SUJETOS LEGITIMADOS Y EXCLUÍDOS

ARTÍCULO 3.- **Beneficiarios.** Podrán acceder al Régimen instituido por la presente Ley:

- a) Todos aquellos que por cualquier acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo se encuentren en posesión o tenencia de la vivienda, los compradores y/o cesionarios de adjudicatarios por sucesivas transmisiones realizadas por instrumentos públicos y/o privados y/o los sucesores universales de las personas mencionadas precedentemente.
- b) Todos aquellos que se encuentren ocupando la vivienda sin que haya mediado acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, siempre que reúnan todas las siguientes condiciones:



Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

1. Que dicha ocupación tenga el carácter de vivienda única, familiar y permanente, por más de cinco años anteriores al 1 de Enero del año de publicación de la presente Ley.
2. Que tomen a su cargo los saldos pendientes de pago por el inmueble en las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación y suscriban los instrumentos que disponga la misma.
3. Que no se encuentren bajo la cláusula de exclusión del Artículo 5 de esta ley.

ARTÍCULO 4.- Interrupción de Ocupación: Excepciones. La falta de continuidad en la ocupación efectiva del inmueble no perjudicará al derecho a ser considerado beneficiario cuando se hubiere interrumpido como consecuencia de un hecho ilícito penalmente punible realizado por un tercero.

ARTÍCULO 5.- Exclusiones. Quedan excluidos del presente Régimen de Titularización:

- a) Los beneficiarios de otra vivienda construida por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- b) Los beneficiarios que no habiten efectivamente el inmueble.
- c) Los propietarios de otros inmuebles utilizables como vivienda única, familiar y permanente adquiridos con posterioridad a la adjudicación que pretenden titularizar y que se encuentren en situación de mora con los pagos oportunamente convenidos con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Capítulo III

ESCRITURACIONES

ARTÍCULO 6.- Fijación del cronograma de escrituración. La Autoridad de Aplicación determinará los cronogramas de escrituraciones, tomando en consideración los antecedentes existentes de cada conjunto habitacional.

ARTÍCULO 7.- Facultades reglamentarias del Poder Ejecutivo. A los fines previstos en la presente Ley, se faculta expresamente al Poder Ejecutivo para disponer la excepción a





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

requisitos, formalidades o exigencias que puedan derivarse de la aplicación de leyes o reglamentos provinciales o decretos u ordenanzas municipales y comunales. En particular, para poder otorgar la escritura traslativa de dominio –sin perjuicio de la ampliación que mande el Poder Ejecutivo- quedan exceptuados el cumplimiento y/u obtención de:

- a) Certificados Catastrales y Declaraciones Juradas de mejoras.
- b) Permisos y finales de obra a efectos de aprobar las mensuras y divisiones de los inmuebles comprendidos por la presente Ley.

ARTÍCULO 8.- Utilización de los planos de obra como planos definitivos. En los edificios construidos bajo al Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 13.512, cuando no se cuente con el final de obra correspondiente ni con los planos definitivos, se utilizarán –a fin de otorgar las escrituras de los Reglamentos de Copropiedad y Administración- los planos de obra como planos definitivos, los que así serán inscriptos en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

ARTÍCULO 9.- Deudas por saldo de precio y/o fiscales y/o de servicios públicos. La existencia de saldo de precio, deudas fiscales y/o provenientes del uso y consumo de servicios públicos en ningún caso constituirán impedimentos para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio.

Las escrituras traslativas de dominio previstas en la presente Ley, así como sus inscripciones en los registros, se cumplimentarán aún cuando la vivienda registre deudas con los organismos provinciales o municipales o empresas del Estado provincial, por impuestos, contribuciones y tasas retributivas de servicios a la propiedad.

No se requerirá certificación de libre deuda, pero se hará constar en la escritura traslativa de dominio la obligación del adquirente de abonar las deudas.

Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1 de la Ley 11649.

ARTÍCULO 10.- Titularidad de los terrenos. Es condición esencial, en todos los casos, para poder obtener la escrituración que la titularidad del dominio de los terrenos donde se hubiere emplazado el conjunto habitacional corresponda al Estado Provincial. En su defecto,





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

la Autoridad de Aplicación deberá promover las acciones que faciliten los mecanismos de transferencia de modo de adquirir el dominio y/o asegurar su traspaso directo a los adquirentes.

ARTÍCULO 11.- Fijación de procedimientos y Personas habilitadas para otorgar la escritura. El otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, con o sin gravamen hipotecario, será formalizado con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la Autoridad de Aplicación, con facultades para su inscripción y cancelación en caso que así correspondiese.

Las escrituras de transferencia de dominio y de gravámenes serán realizadas a partir de la presente Ley por:

- a) Escribanía de Gobierno de la Provincia.
- b) Escribanos designados por el Colegio de Escribanos de la Provincia según convenio firmado por dicho Colegio y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, los que percibirán como honorarios el 20 % (veinte por ciento) de las sumas que les corresponderían según normas arancelarias comunes, encontrándose su actuación liberada de los gastos y/o gravámenes establecidos por las normas provinciales.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Capítulo IV

DETERMINACION DE PRECIO y COBRO DE LOS SALDOS

ARTÍCULO 12.- Precio: Metodología de Cálculo. En todos los casos previstos en la presente Ley, con excepción de los supuestos de cancelación total, la Autoridad de Aplicación determinará el precio de las viviendas de acuerdo a sus metodologías de cálculo. A tales efectos podrá considerar la antigüedad, estado general y ubicación, sin perjuicio de otras valoraciones que establezca según el caso.

ARTÍCULO 13.- Financiación. Para los beneficiarios contemplados en el Artículo 3 de esta Ley, la financiación del precio y/o el saldo se fijará en relación a los instrumentos oportunamente otorgados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para el





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

conjunto habitacional del que se trate, conforme a las pautas establecidas en el Artículo anterior.

Cada servicio mensual estará establecido en un monto que permita su total amortización de conformidad a los ingresos de cada grupo familiar beneficiario.

En ningún caso el monto de la cuota podrá superar el quince por ciento (15%) del ingreso del grupo familiar, ni será inferior al equivalente del cinco por ciento (5%) del Salario Mínimo Vital y Móvil.

ARTÍCULO 14.- Autorizaciones. La Autoridad de Aplicación estará facultada para condonar hasta un veinte por ciento (20%) del total adeudado, otorgar plazos de gracia para el capital y/o extender el plazo máximo hasta un término de cinco años, cuando se trate de casos debidamente justificados.

ARTÍCULO 15.- Cancelación Anticipada. Cumplimiento Regular. El monto adeudado por cada beneficiario, podrá ser cancelado anticipadamente.

Si se tratare de beneficiarios que hayan cumplido regularmente con el pago de las cuotas establecidas oportunamente, obtendrán una quita equivalente al cuarenta por ciento (40%) del monto adeudado si lo hicieren al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Imprenta Oficial - Santa Fe

Capítulo V

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 16.- Renuncias. La incorporación de los beneficiarios al presente Régimen Especial importa la renuncia expresa del beneficiario a cualquier reclamo por deficiencias o vicios en la construcción e implica también, el expreso desistimiento de todo recurso interpuesto por el beneficiario o juicio entablado contra la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y/o el Estado Provincial.

ARTÍCULO 17.- Autorización al Poder Ejecutivo a crear un fondo especial, tramitaciones urgentes y exentas de todo gravamen. Se autoriza expresamente al Poder





Provincia de Santa Fe

Podar Ejecutivo

Ejecutivo la creación de un fondo especial para atender los gastos que origine la implementación de las acciones tendientes a la concreción de las previsiones de esta Ley.

Todos los actos y diligencias administrativos que deban cumplirse tramitarán ante los organismos públicos provinciales, con carácter de urgencia y preferencia, estando exentos de todo gravamen.

Asimismo, el órgano de aplicación invitará a los municipios y comunas en cuya jurisdicción se emplacen las unidades a regularizar, para adherir a la eximición o condonación del pago de toda contribución o tasa, o derecho de construcción, que gravite o se hubiere devengado hasta el acto escriturario, de modo de facilitar la normalización definitiva de los dominios en cabeza de los beneficiarios legítimos.

Capítulo VI

NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 18.- **Autoridad de Aplicación.** La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo es Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

ARTÍCULO 19.- **Convenciones y contrataciones para fines especiales.** La Autoridad de Aplicación podrá convenir con los Colegios de Profesionales de la Provincia, Universidades Nacionales, Municipalidades, Comunas, entidades intermedias y organizaciones no gubernamentales la realización de distintos trabajos o actuaciones de su especialidad o incumbencia en las condiciones que establezca en cada oportunidad.

ARTÍCULO 20.- **Reglamentación.** Facúltase a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo a dictar las normas reglamentarias que resulten indispensables para el cumplimiento de las finalidades del presente.

ARTÍCULO 21.- **Comisión Parlamentaria.** A los fines del seguimiento del presente Régimen Especial, créase una Comisión Bicameral integrada por cuatro (4) senadores y cuatro (4) diputados.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

ARTÍCULO 22.- **Adhesión.** Invitase a las Municipalidades y Comunas de la Provincia a adherir al presente Régimen Especial.

Facultase a la Autoridad de Aplicación a suscribir convenios especiales con las Municipalidades y Comunas que hayan adherido, con el objeto de establecer la distribución de los fondos provenientes del presente régimen.

ARTÍCULO 23.- **Derogación.** Deróganse las disposiciones legales que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 24.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ANTONIO JUAN BONFATTI
MINISTRO DE GOBIERNO Y REFORMA DEL
ESTADO



HERMES JUAN BINNER
GOBERNADOR DE SANTA FE