

LEY J N° 4812

Artículo 1º- Objeto. El objeto de la presente es la ejecución de un sistema que permita una eficaz y rápida formalización de los instrumentos necesarios para efectivizar la seguridad jurídica de la vivienda como derecho humano fundamental. A tal fin se garantiza el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio sobre inmuebles urbanos o rurales, que hayan sido adjudicados por planes destinados a la construcción de vivienda única y para el grupo familiar, implementados por la provincia o por los municipios y cuya regularización dominial esté subordinada a la conclusión de etapas previstas en la norma creadora del plan o a la satisfacción de pagos aún no cancelados.

La presente es de orden público y de cumplimiento obligatorio para todos los municipios de la provincia, al ser reglamentaria del artículo 74 inciso 4, de la Constitución de la provincia.

Artículo 2º- Beneficiarios. Son beneficiarios del presente régimen las personas físicas adjudicatarias de inmuebles urbanos o rurales con destino a la construcción de vivienda única y exclusiva del grupo familiar, que no sean titulares del dominio pleno de otros inmuebles y cuyos inmuebles hayan sido adjudicados por la provincia o los municipios de la provincia de acuerdo con normas vigentes.

Tienen prioridad para acogerse a los beneficios dispuestos en la presente los grupos familiares en los que haya menores de edad o personas con discapacidad entre sus integrantes. La reglamentación fija los requisitos para acreditar los extremos previstos precedentemente, previendo un sistema de colecta de datos acorde con los derechos humanos tutelados en la presente, de fácil obtención para los interesados y que no constituya un exceso de ritualidad manifiesta.

La acreditación del carácter de beneficiario de la presente y de la prioridad de acogimiento prevista en el segundo párrafo de este artículo, es expedida por el Gobierno provincial o municipal, según quien fuere el adjudicante del inmueble sujeto a escrituración, conjuntamente con el certificado aludido en el artículo 3º.

Artículo 3º- Requisitos para Acceso a Escrituración. La provincia o los municipios, según corresponda, verifican que los beneficiarios que pretendan la escrituración de un inmueble asignado para la construcción de vivienda en los términos del artículo 1º de la presente, hayan cumplimentado los requisitos mínimos exigidos en los distintos planes de adjudicación. De darse el caso, expiden un certificado de cumplimiento de requisitos mínimos que permite al beneficiario exigir la escrituración del inmueble.

Por requisitos mínimos del "plan de adjudicación de inmuebles destinados a la construcción de vivienda" se entiende el cumplimiento de al menos el 25% del conjunto de obligaciones que la norma de adjudicación provincial o municipal haya impuesto en cabeza del beneficiario del inmueble y que de su comprobación fehaciente se exteriorice la voluntad del adjudicatario de cumplimentar con las prestaciones a su cargo, sean éstas de hacer, de no hacer o de dar sumas de dinero.

La verificación de los requisitos mínimos de cumplimiento, conforme el criterio rector previsto en el párrafo precedente de la presente, es competencia exclusiva de aquel gobierno que lo haya implementado.

El plazo máximo para la expedición del certificado de requisitos mínimos es de treinta (30) días hábiles administrativos desde que el solicitante haya presentado los recaudos exigidos para tal expedición. En caso de denegación del certificado de requisitos mínimos, el órgano de aplicación debe expresar las causas del rechazo e informar qué prestaciones debe cumplimentar el beneficiario para acceder al certificado.

Artículo 4°- Obligatoriedad del dictado de Normas Reglamentarias. Con el fin de cumplimentar la presente, el Poder Ejecutivo provincial y los municipios, según los planes de vivienda implementados por ellos, deben dictar las normas necesarias para establecer:

- a) Los planes de vivienda susceptibles de aplicación de la presente.
- b) Los recaudos necesarios que deben acreditar las personas físicas para considerarse beneficiarias de la presente en los términos del primer párrafo del artículo 2° y para considerarse en situación de prelación en los términos del segundo párrafo del artículo 2° de la presente.
- c) Los requisitos mínimos que las personas físicas deben acreditar para acceder al certificado previsto en el artículo 3° de la presente.
- d) El órgano administrativo de aplicación de la presente en la órbita de sus respectivas competencias. En el caso de la provincia, es órgano de aplicación el Ministerio de Desarrollo Social y en el caso de los municipios quien se designe a tal efecto.
- e) La modalidad de pago de los costos totales que insuma la escrituración del inmueble a excepción de las exenciones aquí establecidas y de los convenios que oportunamente se pudieren celebrar.

El incumplimiento de la sanción de las normas previstas en este artículo no impide la aplicación de la presente, sin perjuicio de que tal omisión dé lugar al supuesto previsto en el artículo 207 inciso 2.d. de la Constitución Provincial.

Artículo 5°- Realización del Acto Notarial. Una vez expedidos los certificados aludidos en los artículos 2° y 3°, el órgano de aplicación remite a la Escribanía General de Gobierno o al Colegio Notarial, los datos filiales del beneficiario, la individualización registral y catastral del inmueble y toda aquella documentación que sea necesaria para realizar el acto notarial en los términos de la presente.

Se faculta al Poder Ejecutivo para dictar normas que permitan la implementación de la presente, en lo atinente a su incumbencia notarial.

Artículo 6°- Escritura Traslativa de Dominio. La provincia y los municipios, según corresponda, suscriben la escritura traslativa de dominio a través de la Escribanía General de Gobierno o los escribanos del registro de la provincia designados al efecto, a opción del beneficiario, salvo que el respectivo plan de adjudicación contenga una previsión especial. Los costos totales que demande la escrituración son afrontados de conformidad con las previsiones de cada plan de adjudicación.

Artículo 7°- Constancia. La Escribanía General de Gobierno o el notario que otorgue el acto, deja expresa constancia en el texto de la escritura traslativa de dominio, que la misma se otorga conforme las prescripciones de la presente.

La provincia o el municipio, según corresponda, podrá compeler judicialmente al beneficiario para que: a) Cumpla las obligaciones pendientes de producción y b) Se le apliquen las sanciones pecuniarias o de otra índole previstas en el respectivo plan, en los términos del artículo 505 del Código Civil o norma que lo sustituya, ejerciendo tal prerrogativa en concordancia con el derecho humano a la vivienda.

Artículo 8°- Exenciones. Quedan exentos del pago del impuesto de sellos, tasas retributivas y de inscripción de servicios del Registro de la Propiedad Inmueble y de la tasa de D.G.C. e I.T. (Dirección General de Catastro e Información Territorial), los actos notariales a que se refiere la presente.

Artículo 9º- Exenciones para Notarios. Los notarios intervinientes en la escrituración de inmuebles incluidos en este régimen, quedan eximidos de la obligación de solicitar certificaciones de inexistencias de deudas de impuestos y/o tasas para los casos previstos.

Artículo 10 – Subsistencia de Obligaciones de Partes. La expedición de las escrituras traslativas de dominio que se realicen de conformidad con la presente, no exime a las partes del cumplimiento cabal e íntegro de las obligaciones que hayan sido impuestas por las normas que crearon los respectivos planes de adjudicación de inmuebles con destino a la construcción de vivienda. Del mismo modo, subsisten los derechos acordados a las partes en la norma creadora del respectivo plan de adjudicación.

Artículo 11 – Vigencia. La presente rige hasta el 7 de enero de 2014.