

EXPDTE. N°: 402/2012 - P.Ley

AUTOR: DOÑATE Claudio Martín

EXTRACTO: Establece la ejecución de un sistema que permita la formalización de los instrumentos necesarios para efectivizar la seguridad jurídica de la vivienda como derecho humano fundamental. Se garantiza el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio sobre inmuebles adjudicados por planes para vivienda única y par a el grupo familiar.

DICTAMEN DE COMISION
SEÑOR PRESIDENTE:

La Comisión de ASUNTOS SOCIALES ha evaluado el Asunto de Referencia, resolviendo aconsejar a la Cámara: **La SANCION del siguiente Proyecto de Ley el cual quedará redactado de la siguiente manera:**

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- El objeto de la presente ley 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 garantizará 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 de la provincia, 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.

Esta ley es de orden público y de cumplimiento obligatorio para todos los municipios de la provincia, al ser reglamentaria del art. 74.4 de la Constitución de la Provincia.

-

BENEFICIARIOS

-

Artículo 2º.- Serán 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 propietarios de otros inmuebles, y cuyos inmuebles hayan sido adjudicados por la provincia o los municipios de la provincia de acuerdo con normas vigentes.

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

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

REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL ACCESO AL DERECHO A LA ESCRITURACIÓN

Artículo 3º.- La provincia o los municipios, según corresponda, verificará que los beneficiarios que pretendan la escrituración de un inmueble asignado para la construcción de vivienda en los términos del art. 1 de esta ley hayan cumplimentado los requisitos mínimos exigidos en los distintos planes de adjudicación. De darse el caso, expedirán un certificado de cumplimiento de requisitos mínimos que permitirá al beneficiario exigir la escrituración del inmueble.

Por requisitos mínimos del "plan de adjudicación de inmuebles destinados a la construcción de vivienda" se entenderá al 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 esta ley, será competencia exclusiva de aquel gobierno que lo haya implementado.

El plazo máximo para la expedición del certificado de requisitos mínimos será 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 deberá expresar las causas del rechazo e informar qué prestaciones deberá cumplimentar el beneficiario para acceder al certificado.

OBLIGACIÓN DE DICTAR NORMAS REGLAMENTARIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY

-

Artículo 4º.- Con el fin de cumplimentar la presente ley, el Poder Ejecutivo Provincial y los municipios, en un plazo no superior a 60 días, y según los planes de vivienda implementados por ellos, deberán dictar las normas necesarias para establecer:

- a) los planes de vivienda susceptibles de aplicación de la presente ley.
- b) Los recaudos necesarios que deberán acreditar las personas físicas para considerarse beneficiarias de esta ley en los términos del primer párrafo del art. 2, y para considerarse en situación de prelación en los términos del segundo párrafo del art. 2 de esta ley.
- c) Los requisitos mínimos que las personas físicas deberán acreditar para acceder al certificado previsto en el art. 3 de esta ley.
- d) El órgano administrativo de aplicación de la ley en la órbita de sus respectivas competencias. En el caso de la provincia, será órgano de aplicación el Ministerio de Desarrollo Social, y en el caso de los municipios quien se designe a tal efecto.
- e) Las normas necesarias para implementar la escrituración del inmueble.
- f) La modalidad de pago de los gastos que insuma la escrituración del inmueble, a excepción de las exenciones aquí establecidas.

El incumplimiento de la sanción de las normas previstas en este artículo no impedirá la aplicación de la presente ley, sin perjuicio de que tal omisión dará lugar al supuesto previsto en el art. 207 inc. d) de la Constitución Provincial.

-

LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO

-

Artículo 5º.- Una vez expedidos los certificados aludidos en los arts. 2 y 3, el órgano de aplicación remitirá a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia 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 ley.

Facúltese a la Escribanía General de Gobierno de la provincia para dictar normas que permitan la

implementación de esta ley en lo atinente a su incumbencia notarial.

-

Artículo 6º.- La provincia y los municipios, según corresponda, suscribirán la escritura traslativa de dominio a través de la Escribanía General de la Provincia, salvo que el respectivo plan de adjudicación contenga una previsión especial. Los costos que demande la escrituración serán afrontados de conformidad con las previsiones de cada plan de adjudicación.

-

Artículo 7º.- El Notario de Gobierno, o quien este designe para el otorgamiento del acto, dejará expresa constancia en el texto de la escritura traslativa de dominio que la misma se otorga conforme las prescripciones de esta ley. Asimismo, se deberán consignar en la escritura las obligaciones a cargo del beneficiario del inmueble que aún se encuentren pendientes, su plazo estimativo de cumplimiento, y las sanciones que acarreará su incumplimiento.

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 art. 505 del C.C., o norma que lo sustituya, ejerciendo tal prerrogativa en concordancia con el derecho humano a la vivienda.

-

Artículo 8º.- Quedan exentos del pago del impuesto de sellos y de las tasas retributivas de servicios del Registro de la Propiedad Inmueble los actos notariales a que se refiere la presente ley.

Artículo 9º.- 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 10º.- Las escrituras traslativas de dominio deberán otorgarse dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la formalización de la solicitud a que se refiere el artículo 5.

SUBSISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES IMPUESTAS POR LOS RESPECTIVOS PLANES DE ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 11.- La expedición de las escrituras traslativas de dominio que se realicen de conformidad con la presente ley 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 12.- El plazo de vigencia de la presente será de un (1) año desde la fecha de su entrada en vigencia.

Artículo 13.- De forma.

SALA DE COMISIONES

**MARINAO DOÑATE PEGA BARTORELLI GEMIGNANI MILESI
PAZ PEREIRA SGRABLICH URIA VICIDOMINI**

Atento al orden de prelación establecido corresponde dar giro a las presentes actuaciones a: **COMISION DE PLANIFICACION, ASUNTOS ECONOMICOS Y TURISMO.**

DEPARTAMENTO COMISIONES, Viedma, 07 de Agosto de 2012