



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

EXPEDIENTE NUMERO: 888/96

FUNDAMENTOS

La apertura de líneas de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas uni o multifamiliares encuentra en nuestra provincia una severa restricción.

Tal es el caso del decreto 2056/84 que reglamenta el cumplimiento en nuestra jurisdicción de las leyes nacionales 13512 de propiedad horizontal y la 19724 de prehorizontalidad. El citado decreto impide en el marco de las citadas leyes constituir derechos reales (por ejemplo hipotecas) sobre terrenos que no tengan aún ningún tipo de construcción. Es decir, a partir de las exigencias de las entidades financieras, se impide el acceso al crédito para constituir varias unidades de viviendas en un mismo terreno, se encuentre o no afectado el mismo al régimen de prehorizontalidad. (Ley nacional 19724).

De tal forma, esta propuesta legislativa pretende que las entidades bancarias que lo consideren viables (caso B.H.N.), puedan otorgar préstamos a distintas personas para que construyan cada uno su vivienda, o bien a una persona o empresa que construya varias unidades de viviendas, sobre un mismo terreno con la posibilidad de constituir garantías hipotecarias sobre el terreno y sobre la edificación a construir.

En síntesis, proponemos una ley de excepción que otorgue la posibilidad de inscribir títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, de unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación y con determinados requisitos si las unidades no tienen independencia constructiva.

Todo ello, en el marco de una necesaria reactivación de la industria de la construcción en nuestra provincia y porque creemos que estamos acompañando a la iniciativa privada en una actividad que por todos conocida, genera una importante ocupación de mano de obra.

Por ello:

AUTOR: Juan Muñoz, legislador.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro todos aquellos instrumentos que formalicen la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en los regímenes de las leyes nacionales 13.512 y 19.724, si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidas los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio. Cuando no se reúnan estas condiciones no podrán gozar de los beneficios de la presente ley.

Artículo 2°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a reglamentar la presente ley en un plazo que no podrá exceder los treinta (30) días desde su promulgación.

Artículo 3°.- De forma.