FUNDAMENTOS

El derecho a la vivienda es un derecho de toda persona, reconocido por normas de nivel constitucional. Como tal, implica un contenido y un conjunto de obligaciones derivados de esa normativa. El derecho a vivir en paz y seguridad en alguna parte no depende de ser propietario, inquilino o adjudicatario. Todo ser humano, por su condición de tal, merece acceder a una vivienda digna, y quienes no puedan lograr esto, mediante el acceso al mercado, merecen atención del Estado. Es obligación del Estado garantizar un nivel mínimo de satisfacción de este derecho humano a cualquier persona.

La Constitución Nacional, a través del artículo 14 bis, reconoce expresamente el derecho de los individuos al acceso a una vivienda digna. Según expresa Bidart Campos: "[...] Este último enunciado (el derecho de los individuos a una vivienda digna) va más allá en su carácter programático, porque obliga al Estado a procurar mediante políticas diversas que todos los hombres puedan obtener un ámbito donde vivir decorosamente, sean o no propietarios de él" (Bidart Campos, Germán, Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino, Tomo I, El Derecho Constitucional de la libertad, Ediar, Buenos Aires, 1989, pág. 437). Por su parte, Sagués apunta a que "el dispositivo legal constitucional no obliga al Estado a proporcionar por sí mismo viviendas a los más necesitados, sino a programar planes que faciliten la casa habitación" (Sagués, Néstor Pedro, Elementos de Derecho Constitucional, Tomo 2, Astrea, Buenos Aires, 1997, pág. 568.)

En materia de tratados de derechos humanos, con jerarquía constitucional conforme artículo 75 inc. 22 de nuestra Carta Magna, el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales garantiza expresamente el derecho a la vivienda adecuada. El párrafo 1 del artículo 11 del Pacto establece: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua en las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Por su parte, la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 25 expresa: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de

desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

La Convención Internacional sobre Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, la Convención sobre los Derechos del Niño, entre otros documentos internacionales incorporados a la Constitución Nacional, reconocen expresamente el derecho a una vivienda digna.

Especial énfasis requiere el art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) en cuanto establece que la ley puede subordinar el uso y goce de los bienes al interés social, pudiendo someter las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. Asimismo, el artículo 17 de la constitución Nacional reconoce el derecho de propiedad, a la vez que reconoce la expropiación por causa de utilidad pública.

En este mismo sentido, debe interpretarse el artículo 90 de la Constitución Provincial en cuanto establece: "La propiedad y la actividad privadas tienen una función social; están sometidas a las leyes que se dicten. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada". Asimismo, la Carta Magna provincial en su artículo 31 reconoce la protección de la familia, como célula base de la sociedad, establecida, organizada y proyectada a través del afecto, facilitando su constitución y el logro de sus fines culturales, sociales y económicos.

Entendemos que el derecho de acceso a una vivienda digna trae aparejado el respeto por otros derechos humanos imprescriptibles e inalienables como son el derecho a la vida y a la dignidad humana, pues ello implica una mejora en la calidad de vida y una posible planificación social, económica y productiva de las familias involucradas.

De todo lo expuesto, se desprende que el Estado tiene la obligación de adoptar todas las medidas legislativas necesarias para garantizar el pleno y libre ejercicio de los derechos fundamentales, y lograr progresivamente la plena efectividad de los mismos. Por tanto, el proyecto de ley en tratamiento busca brindar soluciones de vivienda a más de 400 familias rionegrinas como base y núcleo de una sociedad más justa y equitativa, brindando para el caso seguridad jurídica a las familias integrantes de las cooperativas que serán beneficiadas conforme lo prevé el listado de beneficiarios adjuntos a la Ordenanza número 2314-

CM-12, sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Emergencia Habitacional en San Carlos de Bariloche

En el año 2008, se sancionó la ordenanza N° 1825-CM-08 mediante la cual se declara la Emergencia Habitacional en la ciudad de San Carlos de Bariloche y establece un marco jurídico de excepcionalidad que implica la instauración de una serie de políticas públicas a cargo del Estado municipal con el fin de morigerar los efectos de la grave crisis habitacional sin proceder a la criminalización de la pobreza, tal como expresamente reza el artículo 20 de la citada ordenanza. A través de la citada norma, es el estado municipal quien se compromete a mediar en situaciones de conflicto en pos de llegar a soluciones socialmente aceptables. La emergencia habitacional, oportunamente declarada, ha sido prorrogada por ordenanzas 1971-CM09 y 2273-CM-2011, a través de las cuales se constituyó un régimen excepcional de funcionamiento de la Administración Municipal. Este régimen excepcional tiene como objeto acelerar el proceso de adopción de soluciones eficaces y eficientes a la problemática de la falta de acceso a la tierra y la vivienda para el hábitat social.

En relación al proyecto de ley que hoy se presenta, resulta oportuno remarcar que en el año 2010 la familia Eiletz firmó con el entonces Ejecutivo de San Carlos de Bariloche -a través del Instituto Municipal de la Tierra y la Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS)- un boleto de compra venta, por el cual el municipio adquirió 42,5 hectáreas. El 1° de diciembre de 2011, una mayoría especial de ocho votos aprobó la compra de las 42,5 hectáreas en el barrio El Frutillar -ladera sur del Cerro Otto-. No obstante ello, luego que el propietario del inmueble rescindiera el boleto de compraventa, oportunamente suscripto con la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, el 21 junio de 2012 es sancionada una nueva ordenanza (número 2314-CM-12) que prescribe: "Después de un desmedido esfuerzo que demandó la ardua negociación por arribar a un acuerdo para efectivizar la operación inmobiliaria, no resultó posible con motivo de ciertas exigencias del privado que tornaban imposible de cumplimiento las obligaciones impuestas a cargo del Municipio".

"Por ello, y en atención a la incuestionable necesidad actual de adquirir la parcela de 25 hectáreas, tendiente a brindar soluciones habitacionales a diversas familias de nuestra ciudad, es que se torna obligatorio la declaración de utilidad pública y expropiación del referido inmueble".

Es así que el Concejo Deliberante de la ciudad de San Carlos de Bariloche sancionó el pasado jueves 21 de junio la ordenanza que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación una porción del inmueble identificado catastralmente como 19-2-H-H10-02B, que tiempo atrás fuera producto de negociaciones infructuosas con el propietario del bien, el Sr. Eiletz.

Declaración de utilidad pública y sujeto a expropiación del inmueble identificado catastralmente como 19-2-H-H10-02B.

Por tanto, y en función de la emergencia habitacional que hoy sufre la ciudad de San Carlos de Bariloche y del proceso antes mencionado, con el objetivo de garantizar el derecho de acceso a una vivienda a parte de la población que habita la ciudad, el Concejo Municipal de la ciudad ha decidido declarar de utilidad pública y sujeto a expropiación una franja de 25 hectáreas del inmueble identificado catastralmente como 19-2-H-H10-02B, con el fin de dar una solución concreta de hábitat a las cooperativas "Viviendas Consumo y Servicios Liucura Ltda.", "Sueños de Todos", "Federación de Cooperativas Autogestionaria MOI Ltda" y "13 de Mayo".

El inmueble en cuestión se encuentra debidamente identificado en los antecedentes de la ordenanza antes mencionada mediante un plano que es parte integrante de la misma. Es importante aclarar que por tratarse de una expropiación parcial, hasta tanto no se sancione la presente ley no podrá realizarse la posterior identificación parcelaria y nueva asignación de mensura, razón por la cual nos remitimos a la documentación formal y aprobada por la ordenanza antedicha.

Asimismo, es en los considerandos de dicha ordenanza donde se hallan relatadas las circunstancias que rodean la iniciativa expropiatoria y se afinca el ejercicio de tal facultad o prerrogativa estatal en la imperiosa necesidad de dar respuesta a los vecinos barilochenses que actualmente se ven envueltos en una incertidumbre e inseguridad jurídica, producto del actuar imprudente de la anterior gestión municipal.

Régimen legal de la Expropiación.

Etimológicamente, la palabra "expropiar" significa "privar del dominio o de la propiedad". Como institución jurídica apunta al acto por el cual el Estado priva al titular de su derecho de propiedad, con un fin de utilidad pública y mediante el pago de una justa indemnización. Se trata de una manifestación de soberanía por

parte del Estado que se concreta en un derecho superior y exclusivo dentro de su propio territorio.

El instituto de la expropiación aparece contemplado en el artículo 17 de la constitución Nacional: "La propiedad es inviolable y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de una sentencia fundada en ley. La expropiación, por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino". En cuanto a la regulación legal, en el ámbito nacional está dada por la ley 21.499, y en el ámbito de la provincia de Río Negro por la ley 1015.

La ley provincial 1015 establece que el "concepto de utilidad pública comprende todos los casos en que se persiga la satisfacción de una exigencia determinada por el perfeccionamiento social" y "la declaración de utilidad pública se hará en cada caso por Ley, con referencias a bienes determinados. Cuando la calificación sea sancionada con carácter genérico, el Poder Ejecutivo individualizará los bienes requeridos a los fines de la ley, con referencia a planos descriptivos, informes técnicos u otros elementos suficientes para su determinación".

Pues bien, en el caso que nos ocupa, tratándose de una expropiación parcial, será el Estado municipal, en su carácter de sujeto expropiante, quien, una vez sancionado en ley el presente proyecto, deberá, a través de sus organismos competentes, realizar la correspondiente mesura de acuerdo con el plano que se adjuntó y fue aprobado por Ordenanza número 2314-CM-12 del Concejo Deliberante de San Carlos de Bariloche. El artículo 3 de la ley provincial 1015 en su inciso b) contempla la facultad de que las municipalidades se constituyan en sujetos expropiantes exclusivamente sobre bienes ubicados dentro de sus respectivas jurisdicciones. El órgano colegiado del Municipio es quien debe declarar los bienes afectados a expropiación. Así se ha realizado por ordenanza número 2314-CM-12.

En función de todo lo expuesto, atento la sanción de la Ordenanza pertinente por el Concejo Deliberante de la ciudad de San Carlos de Bariloche, y la causa de utilidad pública mediante la que se pretende satisfacer el derecho humano fundamental al acceso a una vivienda digna, se presenta el proyecto de ley en análisis. Se entiende que la expropiación es la alternativa para comenzar a resolver situaciones de necesidades extremas en pos de perseguir progresivamente una sociedad más justa, y se le otorga al Estado un rol protagónico en el intento por satisfacer derechos humanos fundamentales. Es el Estado quien debe perseguir ese fin, y para ello debe contar con todas las

herramientas legales que se encuentren a su alcance. El instituto de la expropiación es una de ellas.

Por ello:

Autores: Bloque de Legisladores Frente para la Victoria.

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

Artículo 1°.- Se declara de utilidad pública y sujeta a expropiación una fracción de 25 hectáreas del inmueble designado catastralmente como 19-2-H-H10-02B, que se encuentran individualizadas mediante plano que como anexo I forma parte de la Ordenanza número 2314-CM-12 del Concejo Deliberante de la ciudad de San Carlos de Bariloche. Una vez promulgada la presente ley, el Departamento Ejecutivo Municipal de dicha ciudad confeccionará la mesura correspondiente conforme lo prescribe el artículo 4° de la Ordenanza pre-citada.

Artículo 2°.- Es sujeto expropiante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a cuyo cargo estarán todos los gastos que demande la presente.

Artículo 3°.- El destino del inmueble expropiado será destinado al desarrollo de loteos de carácter social conforme las prescripciones adoptadas por la municipalidad de San Carlos de Bariloche en la Ordenanza número 2314-CM-12 del Concejo Deliberante de esa ciudad.

Artículo 4°.- De forma.