



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La temática de la vivienda familiar trasciende la situación individual por su importancia social y su íntima vinculación con el desarrollo humano integral, así lo ha entendido la Provincia de Río Negro, incorporando en forma operativa las normas que den cumplimiento a los principios constitucionales del artículo 14 bis y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos aprobados por el artículo 75 inciso 22) de la Carta Magna.

Las distintas crisis económicas y sociales que arreciaron en nuestro país a fines del siglo pasado, afectaron la producción y el trabajo de una manera tan contundente que sus secuelas aun llegan a nuestros días, a pesar de la importante recuperación del crecimiento de la economía nacional y los niveles de empleo actuales.

Cuando a principios del año 2001 comenzó a regir la ley 3370 hoy derogada, los municipios como el de Bariloche usando los mecanismos vigentes por la misma, se encontraron con una herramienta de un dinamismo y practicidad que sirvió para iniciar un proceso de regularización dominial nunca antes puesto en práctica, ya que el mismo benefició a una franja de propietarios de inmuebles que a través del tiempo y por motivos donde lo económico era lo primordial no les permitía tener sus escrituras de dominio, de la tierra que de distintas maneras eran poseedores legítimos.

A posteriori se comenzó a trabajar desde esta legislatura y dotando de mayores requisitos se consideró que se mejoraba el procedimiento y así se sancionó la ley 4071, el trámite de solicitud con estos nuevos requisitos ha llevado a que los operadores del sistema no logren tener en claro la forma de implementarlo y la franja de beneficiarios donde la escrituración bajo este régimen otorga soluciones concretas se ve reducida a su mínima expresión, desvirtuando de esta manera el objetivo planteado.

Vuelvo a la ciudad de Bariloche, donde ha quedado demostrado desde su puesta en vigencia que la ley 4071 le ha quitado agilidad al procedimiento de la anterior ley y la falta de operatividad de la misma ha tenido como consecuencia directa la necesidad de sancionar leyes específicas como es el caso reciente del Barrio Arrayanes.

Esto ha llevado a que grandes franjas de propietarios de terrenos se vean hoy privados de tan útil herramienta, notándose que al no tener los mismos sus escrituras de dominio y ante la falta de seguridad sobre la posesión de la tierra, se ha comprobado que trae aparejado el



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

atraso en el mejoramiento de sus viviendas, influyendo de manera negativa en su calidad de vida.

Con la simplificación y modificación del artículo 2° quiero llevar a que las condiciones requeridas sean las esenciales, donde los factores de superficie del inmueble e ingresos especificado por intermedio de un valor dado en JUS, valor este utilizado por los abogados en el cobro de sus honorarios, pasen a ser los factores que considero primordial para así definir en forma mas profunda los requisitos a solicitar.

En la modificación del artículo 3° creo que se hace necesario dado la importancia que esta ley tiene, la puesta en marcha en cada municipio que adhiera de una Unidad Ejecutora Municipal U.E.M que con un bajo costo en personal pueda realizar en forma ágil los tramites y asesoramiento que cada propietario de vivienda requiera.

Esta propuesta conjuntamente con la ley 3396 sancionada el 28/07/00 que implementa y complementa el Régimen de Regularización Dominial dispuesto por la ley nacional n° 24.374 en jurisdicción de la Provincia de Río Negro, son las herramientas necesarias para dar solución a esta compleja problemática de alto contenido social.

Por ello:

Autor: Osvaldo Enrique Muená



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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

Artículo 1°.- Determinar el carácter de "Política de Estado" del acceso al título de dominio de los inmuebles y mejoras a fin de consolidar el "derecho a la vivienda digna" que consagran las Constituciones de la Nación y de la Provincia. A tal efecto, se establece un régimen para el otorgamiento de escrituras traslativas de dicho dominio de inmuebles en los que se encuentren asentadas, según acreditación fehaciente que establecerá la reglamentación, aquellas viviendas únicas de grupo familiar ocupante y cuya regularización dominial esté condicionada por el costo de instrumentación notarial.

Artículo 2°.- Pueden acceder a tal régimen quienes invoquen y ejerzan la posesión de inmuebles que cumplan los siguientes requisitos y demás condiciones:

- a) Las mejoras construidas conforme normativa municipal sea ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cuya calidad constructiva según el ordenamiento fiscal para el Impuesto Inmobiliario "de segunda categoría" o inferior.
- b) No estar comprendidos en Planes o Programas de Vivienda Social del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V) o en el Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI).
- c) Acreditar según la reglamentación el destino del inmueble para única vivienda y exclusiva del grupo familiar y no ser propietarios ni poseedor a título de dueño de otros inmuebles.
- d) Tener un ingreso del grupo familiar mensual no sea superior a tres salarios mínimos vitales y móviles.
- e) Cumplir con las normas y demás reglamentaciones en vigencia de orden municipal y provincial, en particular en lo catastral, registral y tributario.

Artículo 3°.- El Poder Ejecutivo reglamentará y pondrá en ejecución esta ley en un plazo de ciento ochenta días, a cuyos



Legislatura de la Provincia de Río Negro

finas asignará a un organismo de la Administración la función de cooperación y asistencia técnica con el Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro y la autoridad de aplicación a cargo de los municipios de la provincia, quienes operarán por intermedio de una Unidad Ejecutora en cada Municipalidad (U.E.M.).

Artículo 4°.- Las solicitudes de acogimiento al régimen deben iniciarse y tramitarse ante las U.E.M.

Artículo 5°.- Dentro de los treinta (30) días de habilitado el trámite de escrituración por la respectiva U.E.M. expedida la certificación a que se refiere el artículo anterior, la autoridad municipal respectiva debe solicitar al Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro, la designación de un notario con competencia territorial sobre el inmueble, quien previa presupuestación del monto y forma de pago de todas las sumas mínimas a abonar por el interesado, dará curso al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor.

Artículo 6°.- Para la designación del notario interviniente, es de aplicación lo previsto en la ley G n° 4193 y las disposiciones complementarias del Reglamento Notarial según dicha norma.

Artículo 7°.- Establecer para los honorarios aplicables a este tipo de actos, el equivalente entre un mínimo de dos (2) "fides" hasta un máximo de cinco (5) "fides".

Artículo 8°.- El notario interviniente debe dejar expresa constancia en el texto de la escritura que la misma se otorga conforme a las prescripciones de la presente ley y la ley G n° 4193.

Artículo 9°.- Los actos notariales a que se refiere la presente Ley quedan exentos del pago del Impuesto de Sellos, Tasas Retributivas de Servicios del Registro de la Propiedad Inmueble y Tasas de Asistencia Técnica y Financiera con el Registro de la Propiedad de la Ley Provincial n° 2312 y la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

Artículo 10.- Los notarios intervinientes en la escrituración de inmuebles incluidos en este régimen, dejando la debida constancia pueden realizar el acto aun con observaciones a la inexistencia de deudas de impuestos o tasas para los casos previstos, con el debido anoticiamiento al organismo competente al momento de solicitar la certificación.

Artículo 11.- Las escrituras deben otorgarse dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la formalización de la solicitud a que se refiere el artículo 4°. El incumplimiento de las previsiones de la presente Ley hace pasible al notario



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

responsable de las sanciones previstas en el artículo 66 de la ley G n° 4193.

Artículo 12.- Derógase la ley J n° 4071.

Artículo 13.- De forma.