



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 19 de agosto de 20201

Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro PALMIERI

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a los fines de adjuntar mediante la presente, copia del proyecto de ley mediante el cual se establece el régimen jurídico especial para la escrituración gratuita de las viviendas construidas o financiadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) que pertenezcan a conjuntos habitacionales o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Sin más, saludo a Usted con atenta y distinguida consideración.

NOTA N° 10/21-“SLyT”



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 19 de agosto de 2021

Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro PALMIERI
S / D

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, y por su intermedio a los miembros de ese Cuerpo, a fin de presentar ante la Legislatura que dignamente preside, para su tratamiento, consideración y posterior sanción, el presente proyecto de ley, el cual tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial para la escrituración gratuita de las viviendas construidas o financiadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) que pertenezcan a conjuntos habitacionales o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Durante los últimos años se ha advertido que, de modo semejante a lo que acontece en otras provincias, en Río Negro hay un alto índice de viviendas construidas y/o financiadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda con destino a casa habitación única y permanente, que se hallan en situación dominial irregular que termina por afectar la calidad de vida de sus habitantes.

En términos generales, aquellas familias que no pueden acceder a la titularización de la vivienda en que viven aumenta la vulnerabilidad y la inseguridad jurídica en la que se encuentran, obstaculiza la realización de mejoras, dificulta su transmisión, afecta la integración en la sociedad y su fortalecimiento como personas dignas e independientes.

La irregularidad responde a causas de diversa índole, la principal radica en la falta de escrituración que imposibilita la titularización en favor de las familias que habitan las viviendas que integran conjuntos habitacionales que deben ser sometidos, en principio, al régimen de propiedad horizontal

Por otra parte, en torno a las causales económicas que repercuten o coadyuvan al mantenimiento de las situaciones de irregularidad dominial, se hallan aquellos casos en los que resulta de aplicación la Ley N° 4.842, que prevé un nuevo plan de amortización de viviendas mediante el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

programa "Nuevos Valores", que actualiza los precios de viviendas a los publicados por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, provocando en muchos casos un incremento imposible de afrontar por sus habitantes, la mayoría provenientes de sectores vulnerables. En efecto, la experiencia desde la sanción de la referida norma legal ha demostrado que las personas que se pretendía beneficiar asignándole las viviendas, ven afectado gravemente su patrimonio al tener que afrontar el pago de una vivienda social a precio del mercado inmobiliario.

Como casos generales y frecuentes, se destacan también aquellas situaciones en las que las personas beneficiarias de un mismo plan habitacional, realizan permutas de viviendas desde la entrega misma del plan, resultando necesario realizar desde el I.P.P.V. una re-adjudicación de vivienda. Y como consecuencia de la vigencia de la Ley N° 4.842, esta re-adjudicación debe ser hecha por un precio ajustado al programa "Nuevos Valores", lo que deviene excesivamente oneroso para los nuevos adjudicados, quienes se ven obligados a abonar un precio mucho más elevado que el de sus vecinos.

De modo similar, se visualiza también la existencia de viviendas no canceladas y ocupadas desde hace más de veinte años, y que no han adherido oportunamente al régimen de amortización creado por la derogada Ley N° 3.340, resultando aplicable a su respecto el nuevo régimen de la Ley N° 4.842 que actualiza y aumenta considerablemente dichos valores, al punto de fijar su precio en el monto que correspondería abonar por una vivienda nueva.

A estas situaciones se añaden las relativas a las adjudicaciones de viviendas colectivas, cuya escrituración resulta onerosa para las familias beneficiarias de escasos recursos, viéndose así impedidas de acceder a la titularización y a eventuales fuentes de financiamiento del sistema crediticio.

Además, corresponde señalar aquellas situaciones en las que quienes resultan adjudicatarios de planes habitacionales son municipios, cooperativas, asociaciones, fundaciones, etc. En dichos casos son las mentadas entidades quienes reciben las viviendas a su nombre para luego entregarlas a las familias que cumplimentan los requisitos legales, pero en última instancia, funcionan como "entidades intermedias" entre el I.P.P.V. y las personas beneficiarias directas, resultando necesaria una posterior re-adjudicación en favor de éstas, aunque bajo las pautas ya expresadas de la Ley N° 4.842.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Finalmente, y común a todas las situaciones antes aludidas, se hallan aquellas personas adjudicatarias que pretenden regularizar su condición dominial pero que, por diferentes razones, han modificado o ampliado la estructura edilicia originalmente asignada, encontrando obstaculizada la escrituración de su vivienda por carecer de la aprobación del plano de mensura de la construcción original, con sus anexos o modificaciones.

Todas estas situaciones vislumbran derechos en expectativa que deben ser atendidos por el Estado Provincial, en pos de una política pública que haga realidad y formalice el derecho constitucional de propiedad, brinde seguridad jurídica a las familias, colabore con la integridad social y fomente espacios de inclusión, aporte al arraigo de las personas, a supertenencia y permanencia, aumente el valor de la casa, que se transforma en el primer capital social de la familia.

Es menester destacar que en muchos casos, ante esta irregularidad en la titularidad, es del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda quien ante un caso de judicialización, termina quedando a cargo de la reparación de las unidades habitacionales, causando un perjuicio económico para el erario público. Ello a su vez redundaría en un desincentivo para la población beneficiaria de planes habitacionales -en muchos casos entregados desde hace más de veinte años- a perseguir su escrituración, como también inhibe el sentimiento de propiedad de las viviendas y de los espacios comunes, en orden al mantenimiento regular de las mismas.

Por todo lo expuesto, resulta impostergable una regulación normativa que resguarde los derechos de las familias adjudicatarias de viviendas permitiendo la elevación de su calidad de vida y dando cumplimiento a la progresividad de sus derechos económicos, sociales, y culturales, conforme las pautas internacionales brindadas por el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su artículo 11 y concordantes.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos, remito adjunto el Proyecto de Ley reseñado, el que dada su trascendencia socioeconómica, se acompaña con Acuerdo General de Ministros para su tratamiento en única vuelta, conforme al Artículo 143, Inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo a Ud. con la más distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

-----En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 19 días del mes de julio de 2.021, con la presencia de la Señora Gobernadora de la Provincia, Arabela CARRERAS, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno y Comunidad, Sr. Rodrigo BUTELER, de Economía, Sr. Luis Pablo VAISBERG, de Obras y Servicios Públicos, Sr. Carlos VALERI, de Producción y Agroindustria, Sr. Carlos BANACLOY, de Educación y Derechos Humanos, Sra. Mercedes JARA, de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria, Sr. Juan José DECO, de Salud, Sr. Luis Fabián ZGAIB y de Turismo y Deporte, Sra. Martha VELEZ.-----

-----La Señora Gobernadora pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia el régimen jurídico especial para la escrituración gratuita de las viviendas construidas o financiadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) que pertenezcan a conjuntos habitacionales o sometidas al régimen de propiedad horizontal.-----

-----Atento al tenor del Proyecto y la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial, por el cual se remite copia del presente.-----



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

REGIMEN JURIDICO ESPECIAL PARA LA ESCRITURACION GRATUITA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS O FINANCIADAS POR EL INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA

Artículo 1°.- Objeto. Se establece el Régimen Jurídico Especial para la escrituración gratuita de las viviendas construidas o financiadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) que pertenezcan a conjuntos habitacionales o se encuentren sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 2°.- Autoridad de Aplicación.- El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda es la autoridad de aplicación del presente Régimen Jurídico Especial.

Artículo 3°.- Alcances. Los beneficios otorgados por el Régimen Jurídico Especial alcanzan a todas las primeras escrituras públicas traslativas de dominio y cuando corresponda, a la constitución de hipoteca de viviendas adjudicadas, conforme al relevamiento que al respecto realice la autoridad de aplicación.

Artículo 4°.- Requisitos. A los fines de acogerse a los beneficios del Régimen Jurídico Especial, las personas interesadas deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda conforme los procedimientos utilizados por el IPPV.
- b. El adjudicatario, adjudicataria o su grupo familiar conviviente, deben destinar al inmueble como vivienda y no deben poseer otro inmueble en su patrimonio, ambas cuestiones acreditadas por declaración jurada.
- c. El adjudicatario, adjudicataria o su grupo familiar conviviente, no deben ser ni haber sido beneficiarios o beneficiarias de ningún otro plan oficial de viviendas del Estado Nacional, Provincial o Municipal.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

El falseamiento u ocultación de los datos requeridos en los puntos b) y c) del presente artículo, implica la exclusión de los beneficios del presente Régimen Jurídico Especial, sin perjuicio de las demás sanciones legales que pudieran corresponder.

Artículo 5°.- Reserva del adjudicatario o adjudicataria original no ocupante.- La persona que sea adjudicataria original de un inmueble construido o financiado por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda que no lo esté ocupando por haber mudado transitoriamente su domicilio a otra ciudad por razones de salud, trabajo o estudio, puede solicitar la escrituración gratuita a su nombre, en tanto no posea otro inmueble en su patrimonio, ni haya sido beneficiada por otro plan oficial de vivienda del Estado Nacional, Provincial o Municipal..

Artículo 6°.- Valuación y Deuda por Impuestos.- La valuación del inmueble adjudicado no constituye impedimento para obtener la escrituración que se prevé en el presente Régimen. Tampoco es impedimento la existencia de deudas por impuestos provinciales que pesen sobre los inmuebles objeto de la escrituración. La presentación de planes de pago de impuestos provinciales, resulta suficiente a los fines de la presente.

Artículo 7°.- Eximición Tributaria.- Las escrituras públicas contempladas por el presente Régimen, como así también los informes, constancias, certificaciones, trámites registrales y catastrales que sean necesarios, están exentos de todo tipo de impuesto y tasa retributiva provincial.

Artículo 8°.- Excepciones catastrales.- Se faculta a la Gerencia de Catastro, dependiente de la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro, a autorizar excepciones a la normativa catastral, en relación con la aprobación de los planos que resulten necesarios a los fines de la escrituración de las viviendas alcanzadas por el presente Régimen.

Artículo 9°.- Ampliaciones y mejoras.- En los planos de obra a utilizar se deben volcar solamente las construcciones realizadas o financiadas por el IPPV al momento de su entrega. Las ampliaciones y mejoras existentes al momento de la mensura se deben consignar en las notas del respectivo plano, quedando a cargo de los adjudicatarios y adjudicatarias tramitar su incorporación, siendo obligación de los mismos regularizar dicha situación ante el municipio, una vez que se transfiera el dominio a su nombre.

Artículo 10.- Escrituración Gratuita.- El Estado Provincial asegura la gratuidad de la escrituración de las viviendas



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

comprendidas en el presente Régimen, a través de la Escribanía General de Gobierno.

Se faculta a la autoridad de aplicación a celebrar convenios con el Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro, a fin de contar con los servicios profesionales de Escribanos y Escribanas de Registro, que resulten necesarios para el cumplimiento de los fines perseguidos por la presente.

Artículo 11.- Carácter de las Declaraciones. Todas las declaraciones o manifestaciones que las personas beneficiarias efectúen a los fines de acogerse a los beneficios de este Régimen, ya sea en forma espontánea o a requerimiento de la autoridad de aplicación, tienen el carácter de declaración jurada.

Artículo 12.- Plazo para escriturar y omisión de hacerlo. Las escrituras públicas traslativas de dominio previstas en el presente Régimen y, cuando corresponda la de constitución de hipoteca, deben labrarse y firmarse dentro del plazo que fije la reglamentación, debiendo el Escribano o Escribana interviniente notificar a la persona beneficiaria en forma fehaciente. La falta de suscripción de dicha escritura pública dentro del plazo establecido, sin causa justificada, implica la exclusión automática de la persona solicitante, y la pérdida de pleno derecho de los beneficios que le otorga el presente régimen, sin perjuicio de los otros efectos legales que correspondan.

Artículo 13.- Administración provisoria. La autoridad de aplicación del presente Régimen Jurídico Especial puede establecer mediante resolución administrativa, el régimen de administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal durante el período previo a la entrega de las escrituras traslativas de dominio.

Artículo 14.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.