

(S-2820/11)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,..

PROGRAMA NACIONAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

ARTÍCULO 1°.- Declarase la Emergencia habitacional de los asentamientos poblacionales pendientes de regularización en todo el territorio nacional por el termino de cuatro años contados a partir de la promulgación de la presente ley.

ARTÍCULO 2°.- Crease, en el ámbito del GOBIERNO NACIONAL, el PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL, con los siguientes objetivos:

1. Fomentar y promover la regularización dominial de asentamientos en todo el territorio nacional;
2. Articular con las jurisdicciones provinciales y municipales la implementación del PROGRAMA mediante la capacitación técnica y la transferencia de recursos;
3. Regular y evaluar periódicamente las acciones desarrolladas procurando mejorar su eficiencia y eficacia;
4. Desarrollar mecanismos que coadyuven a reducir los costos que, en las distintas jurisdicciones, demande su implementación;
5. Implementar estudios de investigación de la problemática territorial y habitacional, generando un sistema de información útil para la toma de decisiones;
6. Promocionar el PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL, como temática de interés nacional, regional o local, en el marco de las transmisiones sin cargo previstas en la Ley de Radiodifusión o la que en el futuro la sustituya y a través del sistema educativo en general;
7. Propiciar la adecuación de la legislación nacional y provincial a los fines del desarrollo y aplicación del presente PROGRAMA.

ARTÍCULO 3°.- La autoridad de aplicación tendrá a su cargo la administración del FONDO NACIONAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL, que se crea por el artículo 11° de la presente ley.

ARTÍCULO 4°.- EL GOBIERNO NACIONAL, para el mejor cumplimiento del PROGRAMA, podrá celebrar convenios con las provincias y los municipios involucrados.

ARTÍCULO 5°.- El PROGRAMA está destinado a regularizar la situación dominial de los inmuebles o fracción de inmuebles, respecto de los cuales las personas físicas acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años con anterioridad al 1º de Enero de 2010; que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, o constituyan una unidad productiva familiar; y reúnan las características previstas en la reglamentación. La autoridad de aplicación, cuando corresponda, podrá solicitar al Congreso de la Nación la declaración de utilidad pública de los inmuebles con el objeto de proceder a su expropiación y posterior transferencia, a título oneroso o gratuito, a los actuales ocupantes según lo establecido en la reglamentación de la presente.

ARTÍCULO 6°.- Serán beneficiarios de este PROGRAMA:

1. Las personas físicas ocupantes de inmuebles o fracción de inmuebles y su núcleo familiar;
2. El cónyuge supérstite y los herederos del ocupante que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
3. Las personas que, sin ser herederos, hubiesen convivido con el ocupante, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1º; recibiendo de éste, trato familiar, y que hayan continuado con la ocupación del mismo.

ARTÍCULO 7°.- Los beneficiarios del presente PROGRAMA gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos que fueren necesarios realizar para el cumplimiento de esta ley y que sean de jurisdicción nacional. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble.

ARTÍCULO 8°.- Quedan excluidos del régimen de la presente ley:

1. Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda y que tengan otra propiedad en la misma provincia donde se persigue la regularización.
2. Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.

ARTÍCULO 9°.- A los fines de la presente ley, se establece el siguiente procedimiento:

1. La autoridad de aplicación evaluará la factibilidad técnica, jurídica y económica de los proyectos de regularización dominial de asentamientos.
2. Declarada la factibilidad, dispondrá, por acto administrativo fundado, la necesidad de regularización dominial de inmuebles en los que se encuentren asentados una pluralidad de familias.

3. Dispuesta la necesidad de regularización dominial de los inmuebles, se suspenderán los desalojos de los mismos.
4. El proyecto de regularización, contendrá los datos personales de los beneficiarios y su núcleo familiar; las características y ubicación del inmueble, especificando medidas, linderos y superficies; datos dominiales y catastrales, y toda documentación o título que obrase en poder de los beneficiarios y permita acreditar la posesión. A tal fin, el beneficiario podrá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación.
5. Una vez efectuado el relevamiento, la regularización quedará limitada a los beneficiarios identificados. En el supuesto que, en función de la superficie afectada; el número de beneficiarios exceda el que establezca la reglamentación, la autoridad de aplicación arbitrará los medios necesarios para la reubicación del excedente de beneficiarios, quienes gozarán de prioridad en el Plan Federal de Viviendas u otros planes que lleven adelante el Gobierno Nacional o los gobiernos provinciales y municipales.
6. La autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación; si se comprobare falseamiento en la declaración jurada, se podrá rechazar la misma sin más trámite.
7. La autoridad de aplicación requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble. No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción. Cuando se trate de inmuebles que no cumplieran con las restricciones que imponen las leyes provinciales sobre ordenamiento urbano y territorial para la aprobación de los planos de mensura y división, la autoridad de aplicación trabajará en la adecuación de los parámetros previstos, pudiendo en cada provincia requerir en forma excepcional y para cada caso en particular la aprobación de los mismos aún cuando no cumplan con las medidas estipuladas.
8. La autoridad de aplicación dispondrá la inscripción preventiva en el Registro de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicción, de que el inmueble se encuentra afectado al PROGRAMA de regularización creado por la presente ley.
9. Concluido el proceso de regularización dominial, se dispondrá el otorgamiento de los títulos de propiedad conforme lo establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 10º.- El GOBIERNO NACIONAL afectará los recursos técnicos y económicos necesarios para la implementación del PROGRAMA NACIONAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL.

ARTÍCULO 11.- Crease, en el ámbito del GOBIERNO NACIONAL, el FONDO NACIONAL DE EXPROPIACIONES y REGULARIZACION

DOMINIAL a fin de ser afectado a la ejecución del PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL NACIONAL.

El Fondo estará integrado por las asignaciones presupuestarias que se establezcan en las Leyes de Presupuesto para la Administración Nacional de cada año, como así también el recupero de las regularizaciones que se realicen a título oneroso, donaciones específicas que se reciban, montos de convenios realizados con organismos internacionales, como así también agencias de cooperación internacional, universidades nacionales o extranjeras y todo otro recurso a crearse con acreditación específica al rubro regularización.

ARTÍCULO 12.- Dicho FONDO se aplicará a:

1. Solventar los gastos de relevamiento de los inmuebles susceptibles de ser regularizados conforme las disposiciones de la presente ley.
2. El pago de las indemnizaciones destinadas a las expropiaciones que en cumplimiento de la presente ley se determinen.
3. Subsidiar, total o parcialmente, los gastos operativos y de asistencia técnica propios del procedimiento previsto.
4. Fortalecer al PROGRAMA mediante la provisión de asistencia técnica, operativa y de capacitación, en forma reembolsable o subsidiada.

ARTÍCULO 13.- Invitase a las Provincias a adherir al PROGRAMA NACIONAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL promoviendo el otorgamiento de exenciones de impuestos y tasas en sus respectivas jurisdicciones; como también el dictado de normas excepcionales de subdivisión.

ARTÍCULO 14.- La reglamentación establecerá el plazo para cumplimentar la regularización que se dispone. El mismo no podrá exceder de cuatro (4) años contados a partir de la promulgación del Decreto reglamentario de la presente ley, y podrá ser prorrogado, por acto administrativo fundado, por igual periodo.

ARTÍCULO 15.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

María R. Díaz.- Osvaldo R. López.- Daniel F. Filmus.- Samuel Cabanchik.-

.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En primer lugar, es necesario hacer mención a que este proyecto pertenece al espacio de trabajo denominado "Habitar Argentina: Iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat", un ámbito plural donde hemos confluido distintos sectores, legisladores,

académicos, organizaciones sociales, conscientes de la necesidad de abordar de manera integral el problema del hábitat.¹

El artículo 14 bis de nuestra Carta Magna establece "la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna".

El Pacto de San José de Costa Rica, de rango constitucional, incluye en su articulado el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos esenciales, atribuyendo al Estado la obligación de garantizar, no solo su acceso, sino también su conservación. En igual sentido la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana celebrada en Bogotá, en el año 1948, estableció que "...toda persona tiene derecho a constituir una familia, elemento fundamental de la sociedad, y a recibir protección para ello (capítulo primero, artículo VII). Asimismo, el artículo XXIII consagra que "...toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar". También el Pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscripto en Nueva York en el año 1966, en su artículo onceavo plasmó que "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia".

Por otra parte la ley 24.071, adopta el convenio 169 de la O.I.T., de reconocimiento de pueblos indígenas y tribales, que en su Artículo 7 estipula que "...los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural...".

Nuestra Carta Magna, por lo tanto, ha consagrado en su articulado y a través de la adhesión a Pactos Internacionales, derechos constitucionales que garantizan a los habitantes el acceso a la vivienda y a la tierra. Ahora bien, según datos oficiales, en la Argentina dieciséis millones de personas - aproximadamente cuatro millones de familias- no tienen una "vivienda digna", siendo además, considerablemente numerosas las que permanecen en situación de precariedad respecto a la titularidad de la tierra.

Esta última situación se generaliza en cuantiosos barrios, villas y asentamientos, donde además, causas como el crecimiento vegetativo

¹ Se puede consultar más información, actas de reuniones y eventos en <http://habitarargentina.blogspot.com>

de la población, las migraciones internas, el desempleo crónico y la precariedad laboral, definen un escenario complejo que dificulta significativamente la búsqueda de soluciones a la problemática habitacional.

Por otra parte, los juicios de usucapión, sean decenales o veinteñales, están lejos de ser un instrumento apto para asistir a aquellas familias, que habiendo habitado un inmueble, en muchos casos por varias generaciones, aun no pueden contar con el título de propiedad del mismo.

La falta de información pública en estos temas, sumado a los costos de un juicio de usucapión, dificulta a la mayoría de las familias a involucrarse en cualquier proceso de regularización dominial de los contemplados por el ordenamiento jurídico actual, no solo porque no están en condiciones de asumir los gastos del procedimiento -aún cuando obtuvieran el beneficio de litigar sin gastos- sino también porque carecen de los recursos e instrumentos necesarios para enfrentar favorablemente los procesos establecidos. En estos casos la dificultad de acceso a la justicia por parte de las familias, se presenta como un obstáculo para la obtención de la propiedad de la tierra y de una vivienda digna.

Ante este escenario, estamos convencidos que es el Estado, con sus políticas activas en materia social, quién debe investigar, proponer y aplicar soluciones a los problemas de los mas débiles, este es el espíritu del presente proyecto y es también su objetivo, esto es lo primero que debemos entender.

En este contexto, la creación de un Programa Nacional de Regularización Dominial, que promueva el accionar del Estado para dar solución a la problemática territorial y habitacional, se vislumbra como un primordial y significativo paso.

La experiencia demuestra que la concreción de la regularización dominial con la consecuente titularización de la propiedad de la tierra, opera como reaseguro para el ciudadano, lo que induce y fomenta en el consolidado propietario mayor inversión y predisposición para la mejora, ampliación y terminación de su vivienda, que autogestionadamente construye desde que tomo la decisión de instalarse en ese espacio territorial.

Como se mencionó anteriormente, existen otros instrumentos dentro de nuestro ordenamiento jurídico que contemplan procesos de regularización dominial, pero vista la experiencia no resultaron suficientes para solucionar la problemática planteada. Esta, por su complejidad, necesita de soluciones más integrales, este es el objetivo

que persigue la creación del Programa que por el presente proyecto se propone.

Es por ello que solicito a los mis pares me apoyen con su voto la aprobación del mismo.

María R. Díaz.- Osvaldo R. López.- Daniel F. Filmus.- Samuel Cabanchik.-