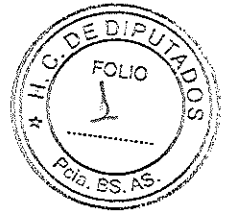




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de
LEY

Artículo 1°.- Creación. Créase en el ámbito de la provincia de Buenos Aires el Régimen de Mensura de Interés Social, con el fin de promover el proceso de regularización dominial respecto de la posesión de la tierra en asentamientos precarios e impulsar la integración socio-urbanística en barrios informales, a través de la municipalidad respectiva.

Artículo 2°.- Objeto. La mensura de interés social consiste en la determinación, medición, ubicación, y documentación en un plano de una parcela catastral de vivienda única familiar con sus límites conforme a las causas jurídicas que lo originan, en el marco de las Leyes Nacionales 24.374, 24.320, 25.797 y 27.453, las leyes provinciales 14.449 y 10.830, y el decreto-ley 8912.

Artículo 3°.- Requisitos. Podrán ser beneficiarios del presente Régimen aquellas familias que cumplan con los requisitos fijados en la Ley 24.374 de regularización y consolidación dominial en la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Exclusión. Quedaran excluidas del presente régimen las familias que son propietarias total o parcialmente y/o poseedoras de otro inmueble que pueda satisfacer sus necesidades de vivienda.

Artículo 5°.- Profesionales provinciales. Autorízase a los equipos provinciales de agrimensores o ingenieros agrimensores a realizar los trabajos bajo este Régimen. Los profesionales designados a sueldo, están obligados a tomar a su cargo los trabajos correspondientes a sus respectivos títulos habilitantes. Sus servicios se entenderán retribuidos por el sueldo que el presupuesto les asigne y no tendrán derecho a reclamar honorarios adicionales

Artículo 6°.- Exención. Los gastos correspondientes a esta operatoria, por concepto de pagos de "sellados, timbrados, derechos y otros tributos fiscales", ante los organismos locales y provinciales que fueren menester, serán eximidos totalmente a este régimen diferencial de orden social.

Artículo 7°.- Presupuesto. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las adecuaciones presupuestarias necesarias para el cumplimiento de la presente ley.



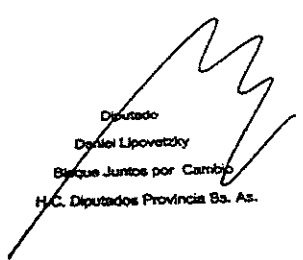
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



Artículo 8°.- Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación es designada por el Poder Ejecutivo provincial.

Artículo 9°. Adhesión. Invitase a los municipios de la Provincia de Buenos Aires a adherir a la presente norma a los efectos de implementarla en sus respectivas jurisdicciones.

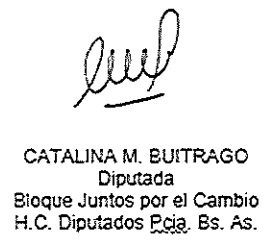
Artículo 10°. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Diputado
Daniel Lipovetzky
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Provincia Bs. As.



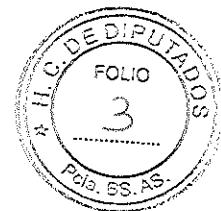
VALENTIN MIRANDA
Diputado
H.C.D. Provincia Buenos Aires



CATALINA M. BUITRAGO
Diputada
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El objeto de este proyecto de ley es crear un Régimen de Mensura de Interés Social para los inmuebles alcanzados por el Régimen de Regularización Dominial, de Reconstrucción Urbana y Regularización Tributaria en el estricto, absoluto y excluyente marco de "INTERES SOCIAL", que se aplicara oportunamente.

Se trata de aquellos inmuebles que en la Provincia de Buenos Aires muestran hoy un problema habitacional padecido por un importante número de familias de escasos recursos económicos.

Es una situación que involucra a gran cantidad de bonaerenses que poseen inmuebles con destino a vivienda única, familiar y permanente. Sin embargo, la obtención del título de dominio se ve condicionada por diferentes situaciones, tales como, familias que no pueden afrontar los costos de los planos de mensura, tramitación de Escrituras inconclusas, o que no se pudieron iniciar por las condiciones de la compra (vendedores que no eran titulares de dominio o ventas falaces, etc.), herederos que no afrontaron el juicio sucesorio; loteadoras que realizaban las operaciones de ventas en forma engañosa otorgando la posesión con el apoyo de un croquis a mano alzada, sin informar a los compradores que serían parte de un condominio no aprobado legalmente; cesiones de porcentajes del lote, o de ocupación desde hace mucho tiempo de terrenos de los que no son titulares.

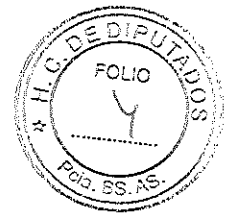
Esta situación genera que no estén identificadas correctamente las parcelas o incluso que se encuentren varias familias que ocupan una fracción sin subdividir, resultando un condominio de hecho. Dichas condiciones son un problema para la regularización dominial, ya que, si no se soluciona, sería imposible obtener el título de dominio de manera individual, pero también lo es desde el punto de vista urbanístico, porque se constituye una trama urbana irregular sin las condiciones necesarias para la accesibilidad y la provisión de servicios básicos.

Teniendo en cuenta a la integración socio-urbana como: *"al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial"* (Art. 27 – Ley 14.449), es que se genera la Mensura de Interés Social, entendiéndose como la actividad de confeccionar una planimetría que permite la correcta individualización de las parcelas teniendo como objetivo principal reflejar tanto la situación dominial como física de las parcelas que se pretenden prescribir en el marco del interés social. Además, beneficiaría a oficializar los espacios circulatorios abiertos al público.

Es un trabajo técnicamente realizado de modo excluyente por los agrimensores e ingenieros agrimensores, matriculados ante sus respectivos Colegios y Consejos profesionales;



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



según las Resoluciones del Ministerio de Educación de la Nación nros. 1.231/2001, 284/2009 y 2.415/2014.

La importancia de la diligencia de Mensura de Interés Social radica en que es la base documental para la confección de la Escritura Traslativa de Dominio en el Marco del Interés Social.

La Mensura de Interés Social es determinante para acompañar y potencializar el desarrollo y la planificación territorial reforzando la importancia, insoslayable, de la Tierra, la Vivienda y el Hábitat, como un derecho humano inalienable.

Este instrumento garantiza que el Estado está presente donde debe estar, generando un campo de intervención directo para iniciar el reordenamiento urbano en los barrios. Es una medida que a mediano y largo plazo modificaría objetivamente la situación catastral de cada distrito ubicando los dominios y los accesos públicos como corresponden.

La Mensura de Interés Social proveería las herramientas necesarias para que aquellas familias que no cuentan con la oportunidad de escriturar, lo puedan hacer, legalizando los posicionamientos de suelo que legítimamente constituyeran.

Poder profundizar este instrumento significa poder repensar metodologías alternativas, que basadas en las relaciones entre el municipio y el territorio, se puedan diseñar nuevos marcos y enfoques. A su vez, brindaría posibilidades concretas a las familias en cuanto a la obtención de servicios que mejoren la calidad de vida. Por carácter transitivo los barrios transformarían sus condiciones de habitabilidad.

El sujeto de derecho beneficiado por el régimen de este proyecto ley es la persona física y su grupo familiar que acredite actos posesorios de buena fe, pública, pacífica, ininterrumpida y lícita de un inmueble que tenga como destino el de la vivienda única, permanente y reúnan las características previstas en cada una de las respectivas reglamentaciones locales.

En este caso, el orden de prelación de los beneficiarios es el siguiente:

- a.- El/la poseedor/a originario/a del inmueble en cuestión;
- b.- El/la cónyuge sobreviviente y los herederos del poseedor o de la poseedora originario/a, siempre que hayan continuado con la posesión de dicho inmueble;
- c.- Los/las convivientes del o de la poseedora originario/a, con trato familiar público y notorio, durante un período mínimo de dos años, y siempre que hayan continuado con la posesión de dicho inmueble;
- d.- y Los/las que fuesen continuadores/as de la posesión, a través de actos jurídicos legítimos, como por ejemplos: Contratos de cesión de derechos reales posesorios o hereditarios.

El procedimiento a seguir es:

- a) Quienes demanden La Mensura de Interés Social, deberán presentar ante la autoridad de aplicación una solicitud de acogimiento, con sus datos personales, ubicación del inmueble, partida municipal y provincial de la parcela origen. A dicha solicitud se debe acompañar, documentación pertinente y oficial que respalde la posesión lícita, pública, efectiva y permanente de la misma.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



- b) La autoridad de aplicación llevara adelante las verificaciones respectivas junto al relevamiento socioambiental, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos en la presente.
- c) Una vez que se considere procedente la solicitud, se realizara el relevamiento planimétrico correspondiente con el objeto de confeccionar el proyecto de mensura de interés social.
- d) Una vez en condiciones el proyecto, los beneficiarios darán dar su conformidad con rubrica a través del convenio marco entre la autoridad de aplicación municipal y el/los representantes del grupo familiar.
- e) Se procederá a la tramitación pertinente de la aprobación del plano de mensura de interés social ante los organismos oficiales intervinientes.

Una vez finalizado el plano y realizada las aperturas de las partidas, tanto municipal como provincial, se comunicará a cada una de las familias y dicha documentación se entregará oportunamente a cada una

Queda excluido del régimen el beneficiario que es propietario o poseedor de otro inmueble que satisfaga sus necesidades habitacionales y la de su familia, como así las parcelas que se encuentren al momento del relevamiento en estado de baldío

Este proyecto de ley viene a establecer excepciones al Decreto - Ley Provincial nro. 8.912/1977, que compendia las "Normas de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo y Urbanización", el cual fija un criterio estricto y formal.

La realidad urbana que presenta la extensa superficie de la Provincia de Buenos Aires, evidenciada la existencia de asentamientos habitacionales sin relevar, que figuran en los planos como franjas territoriales deshabitadas, sin ocupación humana ni infraestructura alguna. Se trata de territorios con emplazamiento de barrios precarios o en vías de mejoramiento, con acciones posesorias de los propios municipios, ejerciendo actos de custodias, que hasta llegan a contar con centros de salud primarios, instituciones educativas, comedores escolares, sociedades de fomento, etcétera.

Por eso, se insiste en que se torna menester continuar con el proceso de reordenamiento posesorio territorial con una función social, en adhesión a las normativas nacionales y provinciales de regularización dominial en el Marco del Interés Social, teniendo en cuenta los marcos



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

normativos vigentes, Como ser: ley 10.830¹, Ley 14.449², Ley 27.453³, Ley 24.320⁴, Ley 24.374⁵ y Ley 25.797⁶. En tal sentido, corresponde contemplar el relevamiento, la confección, tramitación y posterior aprobación del plano de Mensura de Interés Social, una acción pensada como herramienta de inclusión con la intervención de un organismo público que no había sido cubierto en la operatoria de regularización dominial tanto nacional como en el concordante provincial. Por sus costos y características propias, toman prohibitivos o de difícil materialización su concreción por parte de los poseedores de los inmuebles.

El objetivo de esta iniciativa legislativa resulta contemplativo - desde el punto de vista de las dimensiones- en la adecuación de los inmuebles, como figuras de excepción, por sus metrajes inferiores a los fijados en la norma local madre.

Toda esta actividad estatal regularizadora dominial responde a la manda Constitucional Nacional del Preámbulo, cuando alude a: "*promover el bienestar general*" y al derecho de "*Inviolabilidad de la Propiedad*" del artículo 17°.

A partir de la Reforma constitucional del año 1994, en el artículo 41° se consagra el "*goce del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano...*".

Asimismo, en el artículo 75° inciso 22 de la Carta Magna se otorga jerarquía constitucional, a los siguientes Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, que sí reconocen más puntualmente "el Acceso a la Vivienda". A saber: "Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre" (artículo XI°); "Declaración Universal de Derechos Humanos" (artículo 25°); "Convención Americana sobre Derechos Humanos" (artículo 26°); "Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales" (artículo 11°); "Convención para

¹ La Ley 10.830 "*Permite obtener la escrituración del inmueble a aquellas personas que no poseen recursos económicos para afrontar dicho gasto y son declarados de interés social. Destinada a los propietarios de un inmueble que sea vivienda única familiar, de uso propio y ocupación permanente o lote destinado a tal fin.*"

² El principal objetivo de la Ley 14.449 es: "*(...) la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable en la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son producir suelo urbano, facilitar la regularización urbano Dominial de barrios informales, atender de manera integral la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional, y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo. En consonancia con estos objetivos, la norma fija cuatro principios rectores que son su fundamento jurídico. Ellos son: el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad y el reparto equitativo de cargas y beneficios.*"

³ La Ley 27.453 en su artículo primero declara: "*(...) de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017. Entiéndase por "Barrio Popular" a aquel con las características definidas en el capítulo XI del decreto 2670 del 1° de diciembre de 2015.*"

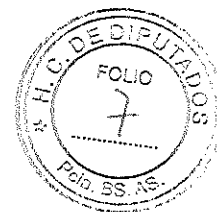
⁴ La ley 24.320: refiere en su Artículo 1°: "*El dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquirieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente*"

⁵ La Ley 24.374 de Regularización Dominial de Interés Social refiere que: "*Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2009, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación.*"

⁶ La Ley 25797 en su artículo 1°: "*Sustitúyase el texto del Art. 8° de la Ley 24.374 por el siguiente: Art. 8°: La inscripción registral a que se refiere el inciso e del Art. 6° se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido. Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.*"



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial" (artículo 5° inciso "e - III"); "Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer" (artículo 14° inciso "2 - h"); "Convención de los Derechos del Niño" (artículo 27° inciso "3").

Sin desmedro, que el artículo 75 inciso 23 fija como atribución del Congreso Nacional, *"Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos ..."*.

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires también consagra en su Preámbulo: *"promover el bienestar general"*; así como en el artículo 28° establece que: *"Los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras"*.

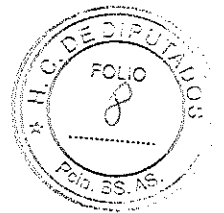
Además, en el artículo 36° inciso 7 se contempla especialmente el tema de la vivienda y plantea: *"La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente..."*.

El Papa Francisco en Evangelii Gaudium dice que *"La solidaridad es una reacción espontánea de quien reconoce la función social de la propiedad y el destino universal de los bienes como realidades anteriores a la propiedad privada. La posesión privada de los bienes se justifica para cuidarlos y acrecentarlos de manera que sirvan mejor al bien común. La solidaridad debe vivirse como decisión de devolverle al pobre lo que le corresponde."* (Evangelii Gaudium. Primera Exhortación - Papa Francisco – 27 de noviembre de 2014)

Arturo Sampay dice con respecto a la propiedad privada *"además de servir para satisfacer las necesidades personales y familiares, deben servir al logro del bien común de los argentinos, y que ningún derecho individual referido a bienes materiales puede ser ejercido dando preeminencia al interés privado sobre el bien social"*

Se puede referir entonces que la Constitución de 1949 menciona, como uno de sus pilares, a la propiedad privada en función del Interés Social. Luego dichos principios se incorporan en la ley 17.711 con la reforma del código civil en el año 1968 en donde las teorías del abuso del derecho, de la lesión y de la imprevisión entienden que la propiedad privada y los contratos no son un simple hecho económico, sino un hecho social y los mismos deben ser resguardados, custodiados y limitados por el estado.

Según la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, en su artículo 3ro, refiere que: *"El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales"*. A su vez en su artículo 5 se plantea que: *"El Estado Provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población."*



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Muchas veces la materialización del lote y la vivienda no alcanzan, por lo cual es necesario implementar medidas de acción concretas, a través del Estado local, para que el poseedor de la vivienda, se convierta en propietario, contando con su escritura y plano de medición de interés social. Como así también cumpla con su rol de contribuyente.

El Estado debe asumir este desafío de "dignificar" al habitante de su terreno, para que deje de auto-compadecerse. En una primera etapa, el municipio junto con el vecino asumirá el servicio de incluirlo en un proceso de legalización institucional, mediante la obtención de un plano de mensura de interés social y una posterior acta notarial de posesión legítima, con miras a la titularidad definitiva. Nada de esto será posible, sin la voluntad, las ganas y el esfuerzo del vecino.

Se entiende que la obtención del título de la propiedad es muy valorada entre las familias residentes, ya que les otorga seguridad de tenencia, ser incluidos formalmente dentro de la trama urbana, ser reconocidos como ciudadanos con derechos y obligaciones ante las autoridades municipales y provinciales (a causa de la obtención de los impuestos y tasa), y la posibilidad de dejar algo seguro y tangible a sus hijos e hijas ya que su vivienda se convierte en un bien jurídicamente heredable.

La concurrencia a los municipios de aspirantes a propietarios, munidos con libretas o recibos de pago y boletos de compra-venta muchas veces espurios crean un caos registral y administrativo en general, que constriñe a desconocer los intereses de personas que, de buena fe, adquieren terrenos de propiedad ajena o ubicados en zonas pantanosas e insalubres.

Por todo lo expuesto es que solicito a los señores legisladores que acompañen con su voto esta iniciativa.