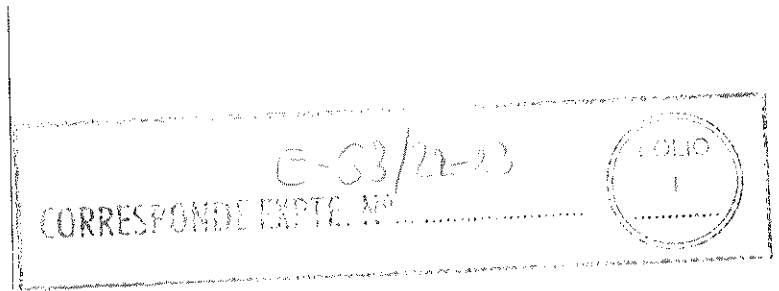




H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires



PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

sancionan con fuerza de

LEY

ARTÍCULO 1º: La presente ley tiene por objeto profundizar, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el conocimiento y constitución del instituto de afectación de un inmueble desinado a vivienda reconocido en el artículo 14 bis y concordantes de la Constitución Nacional y legislado en el artículo 244 y subsiguientes y concordante del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme lo normado en la presente y su reglamentación.

ARTÍCULO 2º: Será obligatorio para el notario interviniente en cualquier actuación profesional que involucre un inmueble en condiciones de ser afectado al régimen del artículo 244 y subsiguiente del Código Civil y Comercial de la Nación, informar integralmente al legitimado y a los potenciales beneficiarios sobre las características de dicho instituto, la posibilidad de tramitar la afectación gratuitamente ante las autoridades públicas competentes, o de constituirlo en ese mismo acto con su intervención. En caso de negativa del destinatario de acceder al beneficio, se deberá dejar expresa constancia en la actuación notarial referida sobre el cumplimiento de esta diligencia y su negación.

ARTÍCULO 3º: Modificase el artículo 35 del Decreto Ley 9020/78 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 35: Son deberes del notario:

- 1. Autorizar con su firma los documentos en que intervenga.*
- 2. Asesorar en asuntos de naturaleza notarial a quienes requieran su ministerio.*
- 3. Estudiar los asuntos para los que fuere requerido en relación a sus antecedentes, a su concreción en acto formal y a las ulteriores legalidades previsibles.*
- 4. Examinar con relación al acto a instrumentarse, la capacidad de las personas individuales y colectivas, la legitimidad de su intervención y las representaciones y habilitaciones invocadas.*



5. Obrar con imparcialidad de modo que su asistencia a los requirentes permita que el acuerdo se complete en un plano de equidad.
6. Guardar el secreto profesional en tanto no se hagan públicas las declaraciones de las partes y exigir igual conducta a sus colaboradores.
 - a) Se equipara a la revelación del secreto, la utilización que en beneficio propio o de terceros hiciere el notario sobre la base de los conocimientos que para su intervención se le hubieren confiado.
 - b) El sigilo comprende lo conocido en relación directa con el negocio y las confidencias que las partes hicieren al notario aunque no estuvieren directamente vinculadas con el objeto de su intervención.
 - c) La dispensa del secreto profesional podrá producirse por justa causa y la apreciación de su existencia quedará librada a la conciencia del notario.
7. Proceder de conformidad con las reglas de la ética.
 - a) Constituyen en general faltas de ética, los actos que afecten el prestigio y el decoro del cuerpo notarial o que fueren lesivos a la dignidad inherente a la función o que empañen el concepto de imparcialidad propio de la actividad notarial o que importaren el quebrantamiento de las normas de respeto y consideración que se deben los notarios entre sí.
 - b) El Reglamento Notarial establecerá las faltas de ética, pero su enumeración no tendrá carácter taxativo, pues podrán considerarse tales las que surjan de la conceptualización general contenida en el apartado anterior.
8. Tramitar, bajo su sola firma la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo.
9. Asentar en los títulos de dominio o en otros documentos que los interesados le exhibieran, nota de los actos autorizados ante él, que tengan relación con aquellos.
10. Atender personalmente la notaría y no ausentarse por más de diez (10) días continuos sin conocimiento del Presidente de la delegación respectiva. Si la ausencia fuera superior a un mes, deberá solicitar licencia al Juez Notarial y proponer suplente, si así correspondiere.
11. Mantener abierta la oficina al público no menos de cuatro (4) horas diarias. Deberá anunciar el horario de labor en lugar visible.
12. Remitir trimestralmente a la delegación respectiva y al Juzgado Notarial, un estado de movimiento de los protocolos dentro de los plazos y con los datos que fije el Consejo Directivo. El informe deberá remitirse aunque no hubiere autorizado documento alguno en dicho período.

13. Tener a la vista, toda vez que haya de autorizar documentos relacionados con la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles, los certificados vigentes exigidos por las leyes registrales y de catastro nacional, sin perjuicio de los demás que corresponda conforme a la legislación vigente.

14. Informar en su actuación notarial que involucre un inmueble destinado a vivienda, conforme la existencia del régimen establecido en el artículo 244 y subsiguiente del Código Civil y Comercial de la Nación, la posibilidad de tramitar esa afectación de forma gratuita ante las autoridades públicas competentes, o de constituirlo en ese mismo acto con su intervención, y en caso de negativa del legitimado, dejar constancia de la misma en la actuación notarial sobre el cumplimiento del deber de información y la manifestación del legitimado.

ARTICULO 4º: En caso de incumplimiento por el notario interviniente de la obligación impuesta en la presente será pasible de las sanciones que correspondan conforme lo dispuesto en el artículo 64 y concordantes de la ley 9020 y sus modificatorias.

ARTICULO 5º: Modifícase el artículo 41 del Decreto Ley 9020/78 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 41: Compete al Tribunal Notarial:

- 1. Las causas relativas a falta de ética, las que afecten la dignidad de la investidura o del prestigio del notario y el incumplimiento del deber establecido en el artículo 35 inciso 14 de la presente Ley.-*
- 2. Las recusaciones del Secretario del Tribunal."*

ARTICULO 6º: El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, en su carácter de Autoridad encargada de inscribir la afectación de la vivienda, dispondrá la mayor difusión pública de las características, legitimados y beneficiarios de la afectación del inmueble destinado a vivienda, de la posibilidad de tramitarla gratuitamente, e informará anualmente sobre la evolución estadística respecto de las inscripciones de los inmuebles de la Provincia de Buenos Aires bajo este régimen.

ARTICULO 7º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.-


Dr. MARCELO FELIÚ
Senador
Bloque Frente de Todos
H. Senado de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

Con el propósito de comprender la trascendencia del instituto cuya adición a regulación legal provincial propiciamos, cabe recordar que se trata de acordar a toda persona física un derecho, que no es absoluto ni irrenunciable, cuya finalidad es garantizarle la protección de su vivienda frente a las vicisitudes económicas y la conservación de esa parte de su patrimonio como bien indispensable para el desarrollo de su personalidad. Asimismo se trata de proteger de los riesgos económicos e, inclusive, de problemas como la enfermedad o la muerte, al núcleo familiar, cuando existe, brindándole la posibilidad de vivir bajo un mismo techo^[1]

Sabido es que la Constitución Nacional a partir de la reforma de 1957 en su artículo 14 bis garantiza el derecho de toda persona a una vivienda digna. Con anterioridad, en la reforma constitucional de 1949, se había dispuesto en el art. 37-II, inc. 3° que "El Estado garantiza el bien de familia conforme a lo que una ley especial determine", manda que se cumpliera, en 1954, con la sanción de la ley N° 14.394, antes referida, hoy derogada por la Ley 26.994.

En la actualidad la protección constitucional de la vivienda no sólo se encuentra en el cuerpo de la Carta Magna sino en diversos tratados internacionales que tienen rango constitucional, por ejemplo, en el artículo 25, apartado 1° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el artículo 14 apartado 1° del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este marco constitucional permite sostener en el presente, aun cuando no se haya concretado ninguna reforma al régimen tuitivo de la ley vigente, una interpretación sistemática respecto a que la protección de la vivienda familiar beneficie "no sólo a la familia, sino a la persona humana en su individualidad"^[2].

Con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, la protección de la vivienda, quedó regulada en el artículo 244 y sub siguientes.-

La necesidad de garantizar la protección constitucional a la vivienda llevó a los constituyentes provinciales, en las últimas reformas constitucionales, a incluir normas de avanzada en las Constituciones de las Provincias de Córdoba, Santiago del Estero y San Juan.

Sin duda que el tema que tratamos exige un delicado equilibrio en la tensión tutela del crédito - tutela del deudor. La economía exige propiciar la dinámica del crédito sin desproteger al tomador de crédito, en especial cuando se trata de un sujeto débil. De modo

que la protección de la vivienda debe darse teniendo en cuenta estos límites necesarios de la realidad social.

El proyecto que elaboramos tiende a colaborar para instalar un principio que debe aprehenderse lentamente en nuestra sociedad: el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores, pero ese patrimonio no se integra, como regla, con la vivienda única y habitual del deudor; sólo por excepción esa vivienda podrá ser agredida por sus acreedores. Es decir que, en un futuro próximo, el principio deberá ser que el acreedor no podrá preguntarse si su deudor tiene "un inmueble" a su nombre, pues, si posee una única vivienda habitual no será garantía para el cobro de su crédito.

En este sentido el espíritu del constituyente y del legislador señalan la necesidad de que este instituto tenga un alcance general, por lo que su interpretación y su reglamentación deben tender a este objetivo. Así, en la actualidad en la Provincia de Buenos Aires el titular de un inmueble puede realizar personalmente, y sin cargo, la inscripción ante el Registro de la Propiedad inmueble o, en su caso, con la intervención de un notario, con las limitaciones honorarias que dispone la ley sustantiva. Cabe resaltar que además algunos municipios (Bahía Blanca, desde el mes de mayo de 2002, entre otros) han descentralizado la recepción de la documentación en sus municipios, que coadyuva con facilitarle la tarea a los potenciales beneficiarios.

En este mismo orden de razonamiento se pretende con el presente proyecto dotar de una nueva herramienta tendiente a brindar una nueva posibilidad para que los beneficiarios de este instituto puedan conocer sus ventajas y en su caso decidir su afectación.

Concretamente se propone que ante cualquier actuación notarial en la que haya una modificación de titularidad de dominio o cualquier actuación que tenga como base un inmueble asiento de la familia, el escribano interviniente tendrá la obligación de informar íntegramente al potencial beneficiario del instituto, la posibilidad de tramitar la afectación gratuitamente ante las autoridades públicas competentes, y en su caso el ofrecimiento para su afectación en el mismo acto, con su intervención. En caso de negativa del beneficiario deberá dejar, y expresa constancia en la escritura correspondiente de haberse realizado la correspondiente información, el ofrecimiento y su negativa.

Debe recordarse que si el trámite se decide realizarlo a través de un profesional, sus honorarios no podrán exceder, en conjunto, del 1% de la valuación fiscal del inmueble para el pago de la contribución territorial, o impuesto inmobiliario provincial; que sin perjuicio de lo expuesto, debe publicitarse clara y ampliamente que la ley prevé la gratuidad de la inscripción para aquellos interesados que desean realizar el trámite personalmente.

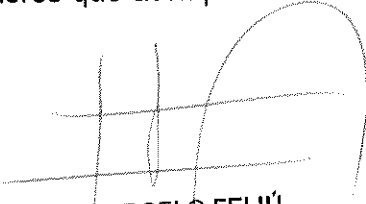
Además, la autoridad interviniente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, está obligada a prestar el asesoramiento y colaboración necesaria para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del bien de familia.

El presente proyecto está destinado a dar la mayor difusión sobre el instituto del bien de familia, sus objetivos y beneficios, especialmente por parte de los notarios de la provincia de Buenos Aires, muchos de los cuales, debe reconocerse, aún sin la exigencia que por esta ley se impone han adoptado como práctica profesional informar integralmente sobre las características del mismo. El resultado positivo de esta práctica impone la necesidad de extenderla a todos los profesionales en forma obligatoria, como un elemento más que el notario deberá tener en cuenta completo y necesario quehacer profesional, tal como dispone las reglas del notariado (ley 9020).

En suma, con esta reforma se pretende acercar aún más el bien de familia a miles de familias bonaerenses que podrán decidir, con la debida información integral que le realice el notario, sobre su afectación como tal y así poder poner a salvaguarda su propiedad, tal como garantiza este instituto de raigambre constitucional.

Resulta menester señalar que mediante Expediente D-3322/10-11 de mi autoría, entonces como diputado provincial, esa Honorable Cámara le otorgó media sanción con fecha 29/6/201, siendo reproducido aquel a través de los Expedientes D-1472/12-13 y D-392/15-16

Por los motivos expuestos, solicito a los señores legisladores que acompañen con su voto la presente iniciativa.


Dr. MARCELO FELIÚ
Senador
Bloque Frente de Todos
H. Senado de Buenos Aires

[1] p.v. BORDA, GUILLERMO J., *El bien de familia y dos fallos clarificadores*, LA LEY 2007-D, 13; CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO, *Bien de Familia en la quiebra: facultades del síndico en la interpretación de la CSJN, Derecho Comercial - Concursos y Quiebras - Doctrinas Esenciales Tomo III*, 371.
[2] XX Jornadas Nacionales de Derecho civil, Buenos Aires, setiembre 2005.



Corresponde Expte. E -53/22-23

Pasen las presentes actuaciones a la **MESA DE ENTRADAS LEGISLATIVA** a sus efectos.

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS, 08 de Marzo de 2022.

P/la
LILIAN B. CEJAS
Directora
Mesa General de Entradas y Salidas
Archivo Administrativo
H. Senado de Buenos Aires
Bonifacio