

REGISTRADA BAJO EL N° 12953

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y :

RÉGIMEN ESPECIAL DE TITULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y FACILIDADES
DE PAGO DE PLANES EJECUTADOS Y ADMINISTRADOS POR LA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO I

OBJETO

ARTÍCULO 1.- **Ámbito de Aplicación.** El objeto de la presente ley es la instrumentación de un Régimen Especial de Titularización de las viviendas construidas en jurisdicción provincial mediante planes ejecutados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo que a la fecha de publicación de ésta no hayan sido escrituradas.

ARTÍCULO 2.- **Fin.** La finalidad de esta ley es permitir la regularización de las situaciones jurídicas contempladas en la presente, a fin de que los beneficiarios adquieran el dominio pleno mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y que los inmuebles comprendidos en la misma sean afectados como bien de familia, siempre que el beneficiario no manifieste expresamente lo contrario, en los términos y bajo las formas previstas en la ley N° 7224.

CAPÍTULO II

SUJETOS LEGITIMADOS Y EXCLUÍDOS

ARTÍCULO 3.- **Beneficiarios.** Podrán acceder al Régimen instituido por la presente ley:

- a) Todos aquellos que por cualquier acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo se encuentren en posesión o tenencia de la vivienda, los compradores o cesionarios de adjudicatarios por sucesivas transmisiones realizadas por instrumentos públicos, privados y los sucesores universales de las personas mencionadas precedentemente.
- b) Todos aquellos que se encuentren ocupando la vivienda sin que haya mediado acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y

Urbanismo, siempre que reúnan todas las siguientes condiciones:

- a. Que dicha ocupación tenga el carácter de vivienda única, familiar y permanente, por más de cinco años anteriores a la fecha de publicación de la presente ley.
- b. Que tomen a su cargo los saldos pendientes de pago por el inmueble en las condiciones que establezca la autoridad de aplicación y suscriban los instrumentos que disponga la misma.
- c. Que no se encuentren bajo la cláusula de exclusión del artículo 5 de esta ley.

ARTÍCULO 4.- Interrupción de Ocupación: Excepciones. La falta de continuidad en la ocupación efectiva del inmueble no perjudicará el derecho a ser considerado beneficiario cuando se hubiere interrumpido como consecuencia de un hecho ilícito penalmente punible realizado por un tercero.

ARTÍCULO 5.- Exclusiones. Quedan excluidos del presente Régimen de Titularización:

- a) Los beneficiarios de otra vivienda construida por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- b) Los beneficiarios que no habiten efectivamente el inmueble.
- c) Los propietarios de otros inmuebles utilizables como vivienda única, familiar y permanente adquiridos con posterioridad a la adjudicación que pretenden titularizar y que se encuentren en situación de mora con los pagos oportunamente convenidos con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

CAPÍTULO III ESCRITURACIONES

ARTÍCULO 6.- Fijación del cronograma de escrituración. La autoridad de aplicación determinará los cronogramas de escrituraciones, tomando en consideración los antecedentes existentes de cada conjunto habitacional.

ARTÍCULO 7.- Pretensiones simultáneas sobre una misma vivienda: En el supuesto que para una misma vivienda se presentare más de una persona invocando el carácter de beneficiario, en los términos del artículo 3, la autoridad de aplicación deberá resolver dentro del plazo que establezca la

reglamentación, siendo recurrible dicha resolución.

ARTÍCULO 8.- Facultades reglamentarias del Poder Ejecutivo. A los fines previstos en la presente ley, se faculta expresamente al Poder Ejecutivo para disponer la excepción a requisitos, formalidades o exigencias que puedan derivarse de la aplicación de leyes o reglamentos provinciales o decretos u ordenanzas municipales y comunales.

En particular, para poder otorgar la escritura traslativa de dominio -sin perjuicio de la ampliación que mande el Poder Ejecutivo- quedan exceptuados el cumplimiento u obtención de:

- a) Certificados Catastrales y Declaraciones Juradas de mejoras.
- b) Permisos y finales de obra a efectos de aprobar las mensuras y divisiones de los inmuebles comprendidos por la presente ley.

ARTÍCULO 9.-Utilización de los planos de obra como planos definitivos. En los edificios construidos bajo el Regimen de Propiedad Horizontal de la ley N° 13.512, cuando no se cuente con el final de obra correspondiente ni con los planos definitivos, se utilizarán -a fin de otorgar las escrituras de los Reglamentos de Copropiedad y Administración- los planos de obra como planos definitivos, los que así serán inscriptos en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

ARTÍCULO 10.- Deudas por saldo de precio, deudas fiscales o de servicios públicos. La existencia de saldo de precio, deudas fiscales o provenientes del uso y consumo de servicios públicos en ningún caso constituirán impedimentos para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio.

Las escrituras traslativas de dominio previstas en la presente ley, así como sus inscripciones en los registros, se cumplimentarán aún cuando la vivienda registre deudas con los organismos provinciales o municipales o empresas del Estado provincial, por impuestos, contribuciones y tasas retributivas de servicios a la propiedad.

No se requerirá certificación de libre deuda, pero se hará constar en la escritura traslativa de dominio la obligación del adquirente de abonar las deudas.

Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 1º de la ley N° 11.649.

ARTÍCULO 11.- Titularidad de los Terrenos. Es condición esencial, en todos los casos, para poder obtener la escrituración que la titularidad del dominio de los terrenos donde se hubiere emplazado el conjunto habitacional

corresponda al Estado provincial. En su defecto, la autoridad de aplicación deberá promover las acciones que faciliten los mecanismos de transferencia de modo de adquirir el dominio y asegurar su traspaso directo a los adquirentes.

ARTÍCULO 12.- Fijación de procedimientos y personas habilitadas para otorgar la escritura. El otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, será formalizado con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la autoridad de aplicación, con facultades para su inscripción y cancelación en caso que así correspondiese.

Las escrituras de transferencia de dominio serán realizadas a partir de la presente ley por:

- a) Escribanía de Gobierno de la Provincia.
- b) Escribanos designados por el Colegio de Escribanos de la Provincia según convenio firmado por dicho Colegio y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, los que percibirán como honorarios el veinte por ciento (20%) de las sumas que les corresponderían según normas arancelarias comunes, encontrándose su actuación liberada de los gastos o gravámenes establecidos por las normas provinciales.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIÓN DE PRECIO y COBRO DE LOS SALDOS

ARTÍCULO 13.- Precio: Metodología de Cálculo. En todos los casos previstos en la presente ley, con excepción de los supuestos de cancelación total, la autoridad de aplicación determinará el precio de las viviendas de acuerdo a sus metodologías de cálculo, siempre en relación a los instrumentos oportunamente otorgados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para el conjunto habitacional del que se trate. A tales efectos deberá considerar la antigüedad, estado general y ubicación, sin perjuicio de otras valoraciones que establezca según el caso siempre en interés del beneficiario.

ARTÍCULO 14.- Financiación. Para los beneficiarios contemplados en el artículo 3 de esta ley, la financiación del precio o el saldo se fijará en relación a los instrumentos oportunamente otorgados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para el conjunto habitacional del que se trate, conforme a las pautas establecidas en el artículo anterior. De existir cuotas adeudadas, el monto de la suma de las mismas, pasará a ser parte integrante del saldo.

El servicio mensual estará establecido en un monto que permita su total amortización de conformidad a los ingresos de cada grupo familiar beneficiario.

En ningún caso el monto de la cuota podrá superar el quince por ciento (15%) del ingreso del titular o el de él o los integrantes del grupo familiar conviviente, ni será inferior al equivalente del cinco por ciento (5%) del Salario Mínimo Vital y Móvil.

ARTÍCULO 15.- Autorizaciones. La autoridad de aplicación estará facultada para condonar hasta un veinte por ciento (20%) del total adeudado.

Además podrá, cuando se trate de casos de vulnerabilidad social debidamente justificados, otorgar plazos de gracia para el capital o extender el plazo máximo hasta un término de cinco (5) años.

ARTÍCULO 16.- Cancelación Anticipada. Cumplimiento Regular. El monto adeudado por cada beneficiario, podrá ser cancelado anticipadamente.

Si se tratare de beneficiarios que hayan cumplido regularmente con el pago de las cuotas establecidas oportunamente, obtendrán una quita equivalente al cuarenta por ciento (40%) del monto adeudado si lo hicieren al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 17.-Renuncias. La incorporación de los beneficiarios al presente Régimen Especial importa su renuncia expresa a cualquier reclamo por deficiencias o vicios en la construcción e implica también, el expreso desistimiento de todo recurso interpuesto o juicio entablado contra la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo o el Estado Provincial.

ARTÍCULO 18.- Autorización al Poder Ejecutivo a crear un fondo especial, tramitaciones urgentes y exentas de todo gravamen. Se autoriza expresamente al Poder Ejecutivo la creación de un fondo especial para atender los gastos que origine la implementación de las acciones tendientes a la concreción de las previsiones de esta ley, el cual será administrado por la autoridad de aplicación.

Todos los actos y diligencias administrativos que deban cumplirse tramitarán

ante los organismos públicos provinciales, con carácter de urgencia y preferencia, estando exentos de todo gravamen.

Asimismo, el órgano de aplicación invitará a los municipios y comunas en cuya jurisdicción se emplacen las unidades a regularizar, para adherir a la eximición o condonación del pago de toda contribución o tasa, o derecho de construcción, que gravite o se hubiere devengado hasta el acto escriturario, de modo de facilitar la normalización definitiva de los dominios en cabeza de los beneficiarios legítimos.

CAPÍTULO VI NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 19.- Autoridad de Aplicación. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo es autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 20.- Convenciones y contrataciones para fines especiales. La autoridad de aplicación podrá convenir la realización de distintos trabajos o actuaciones por especialidad o incumbencia, en las condiciones que establezca en cada oportunidad, con los Colegios de Profesionales de la Provincia, Universidades, Municipalidades y Comunas. Asimismo, podrá suscribir convenios con entidades intermedias y organizaciones no gubernamentales cuyos objetivos y acciones estén vinculadas a la vivienda de interés social.

ARTÍCULO 21.- Reglamentación. Facúltase a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo a dictar las normas reglamentarias que resulten indispensables para el cumplimiento de las finalidades de la presente.

ARTÍCULO 22.- Comisión Parlamentaria. A los fines del seguimiento del presente Regimen Especial, créase una Comisión Bicameral integrada por cuatro (4) senadores y cuatro (4) diputados.

ARTÍCULO 23.- Adhesión. Invítase a las Municipalidades y Comunas de la Provincia a adherir al presente Regimen Especial.

Facúltase a la autoridad de aplicación a suscribir convenios especiales con las Municipalidades y Comunas que hayan adherido, con el objeto de establecer la distribución de los fondos provenientes del presente Régimen.

ARTÍCULO 24.- Consorcios: Formación y Capacitación. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, podrá promover programas de formación y capacitación para los consorcios de propietarios en los complejos habitacionales sujetos a este régimen; persiguiendo como objetivo la constitución e inscripción del reglamento de copropiedad y administración.

ARTÍCULO 25.- Derogación. Derógase las disposiciones legales que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 26.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.

Firmado: Eduardo Alfredo Di Pollina - Presidente Cámara de Diputados
Griselda Tessio - Presidenta Cámara de Senadores
Lisandro Rudy Enrico - Secretario Parlamentario Cámara de Diputados
Diego A. Giuliano - Secretario Legislativo Cámara de Senadores

DECRETO N° 3097

SANTA FE, 22 DIC 2008

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

V I S T O :

La aprobación de la Ley que antecede N° 12.953 efectuada por la H. Legislatura;

D E C R E T A :

Promúlgase como Ley del Estado, insértese en el Registro General de Leyes con el sello oficial, publíquese en el Boletín Oficial, cúmplase por todos a quienes corresponde observarla y hacerla observar.-

Firmado: Hermes Juan Binner

Hugo Guillermo Storero