



Por un Código Civil y Comercial que proteja el derecho a la vivienda y a la tierra, proporcione mayores herramientas al estado para su mediación en las relaciones privadas, en un país que comienza a crecer en derechos y garantías, y direcciona las leyes hacia la construcción de una sociedad más igualitaria.

Propuestas para la Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial.

**CONTACTO: LUIS CESAR CÁCERES
COOPERATIVA DE VIVIENDA DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE LA PCIA DE BS AS LA MATANZA.**

<http://www.cooptebamatanza.com.ar/>

MAIL: LCC2871@HOTMAIL.COM

Con la fuerza de todos Nosotros seguimos construyendo...



A.- INTRODUCCIÓN

Coopteba Matanza es una cooperativa de vivienda promovida desde el SUTEBA Matanza (Sindicato Unificado de Trabajadores de la Educación de Buenos Aires – Seccional La Matanza), nacida en 1995.

En la actualidad lleva construidas más de 300 viviendas, dando así respuesta a cientos de docentes y auxiliares del distrito.

Como cooperativa de viviendas formamos parte de los espacios colectivos FOTIVBA – HABITAR.

Las propuestas que formulamos a continuación se fundamentan en el conjunto de instrumentos internacionales de derechos humanos, los proyectos presentados por Habitar Argentina a nivel nacional y apuntan a consolidar un modelo de país, en donde el Estado cumple una función activa en las relaciones de mercado, procurando garantizar la redistribución de la riqueza, conforme lo establece el art. 34 de la Carta de la OEA:

“Los Estados miembros convienen en que... la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son... objetivos básicos del desarrollo integral. Para lograrlos, convienen asimismo en ...las siguientes metas básicas:(...) b) Distribución equitativa del ingreso nacional; (...) d)Modernización de la vida rural y reformas que conduzcan a regímenes equitativos y eficaces de tenencia de la tierra, (...) k) Vivienda adecuada para todos los sectores de la población; l) Condiciones urbanas que hagan posible una vida sana, productiva y digna (...).”

A pesar de que en el texto de presentación del proyecto y en los fundamentos se refiere a los tratados de derechos humanos y al principio de función social de la propiedad, las instituciones jurídicas que establece el articulado no reflejan esos valores. En los temas vinculados con la vivienda y la propiedad, en gran medida el proyecto repite las propuestas de los proyectos anteriores elaborados en contextos neoliberales.

Si bien se puede vislumbrar en la regulación del derecho de familia una modernización progresista de las instituciones del derecho privado, esto no se refleja en otras áreas como los derechos reales, en donde se regulan las relaciones de propiedad. A mitad de camino se queda la regulación de derechos contractuales, pues si bien no hay huella del actual rol que el Estado ocupa en las relaciones económicas, las relaciones de mercado se ven moderadas por la inclusión de los derechos del consumidor. Por ello las propuestas se encaminan hacia el objetivo actual del gobierno que procura “un Estado más presente para combatir la desigualdad”.

Aunque el Código Civil sólo regula las relaciones privadas, no se debe perder de vista que el Código puede, en determinados conflictos ser un obstáculo para las políticas de intervención del Estado en la distribución de los bienes para defender a las personas más pobres. Por ello, las propuestas que aquí se presentan pretenden apuntalar esta perspectiva.

El Código debe ser una herramienta de inclusión social; por eso vemos que:

- le falta incorporar las formas de vida de los sectores populares en términos de habitar y acceder al suelo y al hábitat digno,

- no prevé mecanismos para que puedan regularizar los barrios informales, mientras que sí regulariza los barrios cerrados, los tiempos compartidos y los cementerios privados,
- le falta incorporar instrumentos para que los sectores populares puedan acceder a los derechos sobre las tierras donde viven.

En definitiva lo que intentamos en esta presentación es marcar la necesidad imperiosa de que el articulado de nuestro Código unificado refleje en instituciones jurídicas concretas el derecho de todas y todos los pobladores de nuestro país a habitar con dignidad.

B. OBSERVACIONES AL PROYECTO Y PROPUESTAS

LIBRO CUARTO: DERECHOS REALES

En este capítulo el proyecto contempla solamente formas jurídicas que permiten regularizar las actuales formas de vivir (barrios privados) y morir (cementerios privados) de los sectores de altos ingresos de nuestra población, a través de la figura de conjuntos inmobiliarios. Sin embargo no hay nuevos instrumentos que permitan la regularización de las formas de vivir (villas y asentamientos urbanos) y producir (tierras rurales para los campesinos) de los sectores más pobres y vulnerables, más allá de la tradicional usucapión (prescripción adquisitiva de 20 años). La implementación de leyes especiales de regularización como la 24374 han suscitados múltiples conflictos de aplicación en las provincias que deben ser resueltos mediante la creación de instrumentos jurídicos fuertes siguiendo la experiencia de países vecinos como Brasil y Uruguay. Por ello proponemos incluir nuevos instrumentos de adquisición del dominio y modificar algunos atributos de los derechos reales, de tal manera de ofrecer alternativas de regularización para las formas de habitar popular y no impedir la utilización de instrumentos de gestión de suelos desde los municipios.

TÍTULO I. Disposiciones generales. CAPÍTULO 1. Principios comunes

1. Aplicación del principio de función social de la propiedad específico a los derechos reales

Para concretizar el principio de la función social de la propiedad mencionado anteriormente, en el sentido amplio que hoy se entiende, incluyendo la dimensión ambiental y cultural, es necesario incluir un artículo específico en el campo de los derechos reales, en el que se describa su contenido. Esta prescripción servirá como pauta de interpretación en conflictos en los cuales se enfrenta un derecho real con derechos vinculados al interés público (sociales, ambientales, culturales), que suelen ser claves para la implementación de políticas de redistribución de la riqueza, incentivos para el uso social de la propiedad o gravámenes contra los usos especulativos de la propiedad, protección del medio ambiente humanos, del patrimonio histórico y diversidad cultural, que pueden implicar limitarlos.

MODIFICACION PROPUESTA: Agregar el siguiente artículo, luego del art. 1882:

Artículo Nuevo: El ejercicio de un derecho real, de la posesión o la tenencia debe ser realizado priorizando el interés social, cultural y ambiental, y tendiente a cumplir los fines públicos que dispongan las normas administrativas, urbanísticas y ambientales de cada jurisdicción.

El no uso de las cosas muebles o inmuebles de acuerdo a los usos y destinos determinados por las normas de cada jurisdicción se considerará como violación al principio de función social de la propiedad.

TÍTULO III. BIENES. CAPÍTULO 3 VIVIENDA

1. Régimen de afectación de la vivienda

1.1. Inscripción automática y exclusión de bienes suntuarios

Los artículos 244/250 del proyecto prevén el régimen de afectación de la vivienda. El régimen es superador en algunos aspectos de nuestro actual régimen de bien de familia en cuanto permite la protección de la vivienda de una persona y posibilita mejores protecciones en las provincias, en tanto habilita que “la afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales” (art.244). Ello, permitirá que no puedan ser declaradas inconstitucionales normas locales que mejoran la forma de protección de la vivienda, cambiando así la suerte de casos como el que resolvió en 2002 la CSJN en el fallo *Banco de Suquia*,¹.

Sin embargo, el proyecto abandona la descripción que hacía el art. 34 de la ley 14394 en cuanto a que limitaba la protección a inmuebles cuyo valor no exceda las necesidades de sustento y vivienda de su familia. Ello quiere decir que el texto propuesto permitirá la protección de viviendas suntuarias a elección del propietario, lo que significa una malversación de los objetivos buscados por el art. 14 bis de nuestra Constitución Nacional.

Por otro lado, el régimen de afectación propuesto, en tanto exige la inscripción, no protege suficientemente la vivienda única familiar. El derecho a la vivienda es universal e imponer requisitos para su ejercicio significa anular este carácter. En este sentido, el acreedor de una posible deuda es el que debe tener la carga de asegurarse que el potencial deudor posee más de un inmueble, además del destinado a la vivienda, para garantizar el pago de la deuda. Entonces proponemos establecer la inscripción automática para la vivienda única de modo de mejorar el estándar de protección y equilibrar en este piso mínimo a todo el país.

Un modelo que sirve de referencia en ese sentido es el que ha seguido el artículo 58 de la Constitución de Córdoba que establece que la vivienda única es inembargable y la ley 8067 de dicha provincia, que reglamenta la inembargabilidad de la vivienda única sin necesidad de inscripción.

¹ CSJN, 19-03-2002 – Fallos 325:428 – “Banco del Suquia SA c/ Juan Carlos Tomassini”.

MODIFICACION PROPUESTA: Modificar el texto art. 244 agregando un párrafo al final del primer párrafo y otro como párrafo cuarto, que diga lo siguiente: (lo agregado en negrita)

*ARTÍCULO 244.- **Afectación.** Puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor. **El régimen no protege los inmuebles no utilizados como vivienda por su titular, ni aquellos cuyo valor excede las necesidades de sustento y vivienda de quienes allí habitan.***

Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales. La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario.

No puede afectarse más de un inmueble. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término.

En caso de vivienda única se presume la afectación del inmueble independientemente de la inscripción en el registro.

4.2. Desprotección por deudas de expensas y mejoras constructivas

El proyecto establece que algunas deudas puedan ser ejecutadas sin perjuicio de la afectación. Ello puede resultar en perjuicio de las personas que por diferentes circunstancias acaban reduciendo sus ingresos quedando en situación de pobreza. En efecto, pese a su empobrecimiento, el régimen propuesto permite castigarlos aún más, posibilitando que pierdan su vivienda. Por ello, y siguiendo la línea de lo expuesto en nuestra anterior propuesta, en tanto que el régimen no debería proteger los inmuebles cuyo valor excede las necesidades de sustento y vivienda de quienes allí habitan, proponemos eliminar dos supuestos de estas excepciones.

MODIFICACION PROPUESTA: Modificar el texto art. 249 eliminando los incisos a y c:

*ARTÍCULO 249.- **Efecto principal de la afectación.** La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación. La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, excepto: **a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble (ELIMINAR)** b) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250; **c) obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda (ELIMINAR)**; d) obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida.*

Los acreedores sin derecho a requerir la ejecución no pueden cobrar sus créditos sobre el inmueble afectado, ni sobre los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio, aunque sea obtenido en subasta judicial, sea ésta ordenada en una ejecución individual o colectiva.

Si el inmueble se subasta y queda remanente, éste se entrega al propietario del inmueble. En el proceso concursal, la ejecución de la vivienda sólo puede ser solicitada por los acreedores enumerados en este artículo.

LIBRO TERCERO. DERECHOS PERSONALES

TÍTULO I. Obligaciones en general. CAPÍTULO 2. Acciones y garantía común de los acreedores. SECCIÓN 3ª. Garantía común de los acreedores.

1. Exclusión de la vivienda única como garantía de los acreedores

Siguiendo la argumentación del punto anterior, notamos que el art. 744² del proyecto no excluye a la vivienda única de la “garantía común de los acreedores”. Esto quiere decir que ante una deuda por cualquier motivo el acreedor podría perseguir al deudor hasta embargar y rematar su vivienda. Se da la paradoja de que si bien un acreedor no puede ejecutar “la ropa y los muebles de uso indispensable” o “los instrumentos necesarios para la profesión u oficio” del deudor, sí puede quitarle su hogar (salvo que esté registrada bajo el sistema establecido en el art. 244 y siguientes). Por ello para mantener la coherencia con la propuesta anterior es necesario incluir en el art. 744 la vivienda y las cosas dentro de ellas esenciales para satisfacer las necesidades humanas de vida adecuada.

MODIFICACION PROPUESTA: Modificar el texto art. 744 agregando un párrafo luego del inciso g), que diga lo siguiente: (lo agregado se escribe en negrita)

ARTÍCULO 744.- Bienes excluidos de la garantía común. Quedan excluidos de la garantía prevista en el artículo anterior:

² ARTÍCULO 744.- Bienes excluidos de la garantía común. Quedan excluidos de la garantía prevista en el artículo anterior:

- a) las ropas y muebles de uso indispensable del deudor, de su cónyuge o conviviente, y de sus hijos;
- b) los instrumentos necesarios para el ejercicio personal de la profesión, arte u oficio del deudor;
- c) los sepulcros afectados a su destino, excepto que se reclame su precio de venta, construcción o reparación;
- d) los bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado;
- e) los derechos de usufructo, uso y habitación, así como las servidumbres prediales;
- f) las indemnizaciones que corresponden al deudor por daño moral y por daño material derivado de lesiones a su integridad psicofísica;
- g) la indemnización por alimentos que corresponde al cónyuge, al conviviente y a los hijos con derecho alimentario, en caso de homicidio;
- h) los demás bienes declarados inembargables o excluidos por otras leyes.

- a) *las ropas y muebles de uso indispensable del deudor, de su cónyuge o conviviente, y de sus hijos;*
- b) *los instrumentos necesarios para el ejercicio personal de la profesión, arte u oficio del deudor;*
- c) *los sepulcros afectados a su destino, excepto que se reclame su precio de venta, construcción o reparación;*
- d) *los bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado;*
- e) *los derechos de usufructo, uso y habitación, así como las servidumbres prediales;*
- f) *las indemnizaciones que corresponden al deudor por daño moral y por daño material derivado de lesiones a su integridad psicofísica;*
- g) *la indemnización por alimentos que corresponde al cónyuge, al conviviente y a los hijos con derecho alimentario, en caso de homicidio;*
- x) *La vivienda única y los muebles, utensilios y electrodomésticos de uso indispensable que en ella se encuentran.***
- h) *los demás bienes declarados inembargables o excluidos por otras leyes.*