

**TEMA: LA PROPIEDAD SU FUNCIÓN SOCIAL. INCORPORACION
PRESCRIPCION CORTA PARA FINES DE VIVIENDA.**

LIBRO IV DERECHOS REALES

**Ponente: JOAQUIN ALBERTO FRIAS (ABOGADO -FACULTAD CS. SOCIALES
Y POLITICAS DE DERECHO- UNNE 2011).**

A Modo de Introducción.

**“El mundo académico se nutre de la circulación libre de información. Cada uno aporta (literalmente) un granito de arena, y así se hace cada ladrillo. A veces viene un Newton, un Einstein, un Bohr, un Mendel, y trae él solo treinta ladrillos, pero en general es así: granito a granito.”
ANÓNIMO**

Mientras escribo estas líneas pienso que a lo mejor la presente ponencia sea algo menos que un granito de arena, pero me reconforto en lo que fue una de las frases de Teresa de Calcuta diciendo que ***"A veces sentimos que lo que hacemos es tan solo una gota en el mar, pero el mar sería menos si le faltara esa gota... comienzo con estas reflexiones quizás porque que lo que voy a decir y sostener quiero que sea, el verdadero mensaje que se lleven; lo que precede debiera ser lo más importante, valorado, transmitido, escuchado y por quienes tienen hoy la oportunidad de cambiar o modernizar si se quiere nuestra legislación, aunque pienso que usted, yo nosotros y en realidad todos los que conformamos este suelo argentino lo hacemos día a día siempre que tengamos la valentía o la osadía de levantarnos cada mañana, con ganas con fe, con confianza en nuestras Instituciones, y que todo es posible que todo puede ser mejor y más Justo.***

PROPIEDAD.

La propiedad ha sido estudiada, definida, por autores como por Escuelas Estados leyes; tenemos de todos y para todos, sin embargo me voy a permitir llevarlos a uno de los Discursos de Rousseau:

El mismo narra, claro hipotéticamente que, en un principio... la tierra abandonada a su fertilidad natural y cubierta de inmensos bosques..., ofrecía a cada paso alimento y refugio a los animales de toda especie... Los hombres diseminados observaban imitaban su industria... con ventajas que cada especie no tiene sino el suyo propio y de que el hombre no teniendo...o conociendo, agrego yo, ninguno que le pertenezca, se los apropiaba de todos, o de cualquiera a su

gusto...nutriéndose igualmente con la mayor parte de los diversos alimentos, que los otros animales se dividían...

Es difícil pensar como algunos de estos hombres podría cultivar la tierra si antes no fuese repartida, si antes no se tuviese siquiera idea de lo que significa, que una cosa fuera solo de uno, (que existiera un poder o señorío); no teniendo ni casas, ni cabañas, ni propiedades de ninguna especie, cada uno se alojaba al azar...

JUSTAMENTE, debió haber sucedido en algún tiempo según Rousseau UNO, El primero que, habiendo cercado un terreno, descubrió la manera de decir: *Esto me pertenece*, y halló gentes bastante sencillas para creerle, fue el verdadero fundador de la sociedad civil. ¡Qué de crímenes, de guerras, de asesinatos, de miserias y de horrores no hubiese ahorrado al género humano el que, arrancando las estacas o llenando la zanja, hubiese gritado a sus semejantes: "Guardaos de escuchar a este impostor; estáis perdidos si olvidáis que los frutos pertenecen a todos y que la tierra no es de nadie!".

Sin lugar a dudas es que la Propiedad de una cosa, ese señorío o poder jurídico sobre una cosa sea mueble o inmueble existe; pero el problema que también perdura, es que mientras el género humano se extendió, los trabajos y las dificultades se multiplicaron con los hombres. La variedad de terrenos, el clima... obviamente dependiendo de la idea de propiedad, no ha podido engendrarse repentinamente en el espíritu humano, sino que han sido precisos largos procesos, a fin de conocer la industria, adquirir conocimientos, transmitirlos y aumentarlos de generación en generación, antes de llegar a esto último.

Estemos o no de acuerdo con el planteamiento que hace Rousseau en el "Discurso sobre el origen de la desigualdad", es que desde que el hombre comenzó a construir su casa, se proveyó de armas, apacentó su ganado, comenzó una dominación de las cosas terrenales, ciertamente el hombre lo hace en función de meras relaciones de hecho, todavía sin una ordenación jurídica, de las cosas.

Así tal vez en ese momento, y surgió la necesidad del hombre de apropiarse y servirse de las cosas creadas por la naturaleza o por su propio ingenio.

DELIMITANDO LAS DISTINTAS CONCEPCIONES DE PROPIEDAD PRIVADA (LIBERAL). MARXISTA. DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA. NUESTRA PROPUESTA.

PROPIEDAD INDIVIDUAL- DE CORTE LIBERAL: El capitalismo moderno afirmó el derecho de propiedad, la propiedad se concebía como la base sobre la cual debía operarse, en el terreno económico, la liberación del hombre ya que dotaba de los medios y recursos para forjar su propio destino.

PROPIEDAD SOLUCION MARXISTA: Lo que es propio del hombre no son las cosas, que son extrañas aunque puede apropiarse a través de su trabajo. Solo quien trabaja por su cuenta personal es verdaderamente libre. La propiedad privada de los medios de producción lleva como consecuencia inevitable a que los más fuertes y los más hábiles se apropien de ellos, en tanto que los demás deben limitarse alienarse a su trabajo. El modelo de la propiedad privada engendra desigualdad.

DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA:

Conclusión: No se puede ignorar que la propiedad individual aumenta la desigualdad entre los hombres, perpetua la diferencia entre el rico y el pobre, cualquiera sea la causa que haya originado. Ejemplo. La herencia, la cual trasplanta la desigualdad a los sucesores, sin tener en cuenta sus méritos o desméritos.

Sin embargo tiene una valoración positiva, permite que el hombre se desarrolle.

Desde esta óptica es que pensamos que el Estado debe asumir un rol protagónico a través de programas, incentivos para que todos sus ciudadanos puedan acceder a un pedazo de tierra.

Además este carácter social se basa en los tratados Internacionales que ingresan luego de la reforma de 1994.

CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN RACIAL

Artículo 5

En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar

la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes:

d) Otros derechos civiles, en particular:

v) El derecho a ser propietario, individualmente y en asociación con otros;

CONVENCIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN CONTRA LA MUJER

Artículo 16

1. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas adecuadas para eliminar la discriminación contra la mujer en todos los asuntos relacionados con el matrimonio y las relaciones familiares y, en particular, asegurarán, en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres:

h) Los mismos derechos a cada uno de los cónyuges en materia de propiedad, compras, gestión, administración, goce y disposición de los bienes, tanto a título gratuito como oneroso.

CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José)

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

Agradezco la oportunidad de compartir, disentir, y celebro con un sabor incalculable de dicha y alegría por vivir en esto que es una democracia con todas las letras.

Saludos y Cariños.

PONENCIA

LIBRO CUARTO DERECHOS REALES

Dentro del TÍTULO III en donde se regula el **Dominio**, CAPÍTULO 1 luego de los caracteres propios del derecho de propiedad, luego del artículo 1945 Aconsejo incorporación del siguiente artículo: (como nuevo carácter expreso).

*ARTICULO NUEVO. **FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD**: “Se reconoce el principio de función social de la propiedad; en el marco de sus respectivas competencias el Estado Nacional, Provincial y Municipal, ordenan el suelo y regulan el desarrollo urbano, suburbano, y rural bajo las siguientes pautas”:*

- a) La utilización del suelo no podrá afectar el interés general;*
- b) La utilización territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad.*

Dentro del CAPÍTULO 2 “**Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad**”

ARTÍCULO 1907 Extinción: En este Artículo aconsejo la incorporación de un segundo párrafo:

SEGUNDO PÁRRAFO: “El inmueble urbano, suburbano o rural que el propietario abandone con la intención de no conservarlo en su patrimonio y que otra persona no posea, puede ser declarado como inmueble vacante y, transcurridos tres años, pasar a la propiedad del Estado Municipal o provincial de acuerdo a las normas locales respectivas. Se presume la falta de intención de conservar un inmueble en el patrimonio a que se refiere este artículo, cuando habiendo cesado los actos de posesión, el propietario deje de cumplir con las cargas fiscales de ese inmueble.

Dentro del mismo capítulo se desarrollan las prescripciones, aconsejo que se incorporen los siguientes artículos referidos a **un tipo especial de prescripción**.

*NUEVO ARTÍCULO X.- **Prescripción adquisitiva especial para fines de vivienda.** La prescripción adquisitiva de derechos reales especial para fines de vivienda se produce por la posesión pacífica e ininterrumpida sobre inmuebles durante TRES (3) años. En el juicio de adquisición de dominio de inmuebles previsto por este artículo se tendrá en cuenta los siguientes requisitos para acceder a este derecho son:*

- a) Acreditar que el destino del inmueble es exclusivo para vivienda;*

- b) El adquirente no puede poseer otro inmueble;*
- c) Las dimensiones del inmueble en área urbana o suburbana, deberán adecuarse según la autoridad de aplicación.*

NUEVO ARTÍCULO XX.- Prescripción adquisitiva especial para agricultura familiar. *La prescripción adquisitiva de derechos reales especial para fines de producción agrícola y familiar se produce por la posesión pacífica e ininterrumpida sobre inmuebles rurales durante TRES (3) años*

Los requisitos para acceder a este derecho son:

- a) Acreditar que el destino del inmueble es exclusivo para vivienda y producción agrícola familiar;*
- b) El adquirente no puede poseer otro inmueble;*
- c) El inmueble en área rural no deberá superar la superficie prevista para la unidad económica de acuerdo con lo que establezcan las reglamentaciones locales.*

NUEVO ARTÍCULO XXX.- *La prescripción especial establecida en los dos artículos anteriores puede requerirse de forma colectiva. En este caso se establecerá un condominio especial indivisible, con fracciones ideales iguales para cada poseedor. En cualquier caso el condominio podrá ser disuelto posteriormente por el voto favorable de dos tercios de los condóminos.*

Si a solicitud de los interesados, en los trámites de constitución intervienen profesionales, sus honorarios no pueden exceder en conjunto el TRES (3) por ciento de la valuación fiscal.