PODER LEGISLATIVO

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº 324 **PERIODO LEGISLATIVO** 2010

EXTRACTO **BLOQUE A.R.I.** PROYECTO DE LEY.
UNIFICAR Y CENTRALIZAR LA INFORMACIÓN EXISTENTE SOBRE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO PRIVADO PROVINCIAL.

Entró en la Sesión de : 07 OCT. 2010

Girado a Comisión Nº 1

Orden del día Nº

PODER LEGISLATIVO
SECRETARIA LEGISLATIVA
28 SEP 2010
MESA DE ENTRADA
N° 324 Hs. 17 FIRMA

Fundamentos.

Señor Vicepresidente 1°
a/c Presidencia
Legislatura de la Provincia de Tierra del Fuego.

La Constitución de nuestra provincia garantiza a todas las personas el derecho a la propiedad privada y lo armoniza con los derechos sociales y de la comunidad (art. 14 inc. 13). Asimismo prevé los derechos de trabajar, al bienestar, y al mejoramiento económico, entre los derechos sociales (art. 16 incs. 1° y 2°).

En materia habitacional reconoce los derechos de acceso a la tierra y a la vivienda digna (art. 23), agregando que todo habitante en la provincia goza del derecho a un ambiente sano, en asentamientos humanos dignos (art. 25), imponiendo al Estado alentar el cooperativismo en condiciones de organización democrática y solidaria, para la cobertura de necesidades comunes que propendan al bienestar general brindando servicios sin fines de lucro (art. 30).

En materia de ecología y medio ambiente prevé la protección del suelo como elemento vital para el Hombre, juntamente con el agua y el aire, mandando al Estado asegurar: a) la programación física, económica y social de la provincia de modo compatible con la preservación y el mejoramiento del ambiente, y b) una distribución equilibrada de la urbanización en el territorio (art. 54, incs. 1° y 2°).

La organización económica queda subordinada a la finalidad del bienestar general, a los derechos del Hombre y al progreso social (art. 63).

Entre las políticas especiales del Estado nuestra Ley Fundamental establece que **la tierra es un bien de producción y desarrollo** que se divide y adjudica con fines de fomento, distribución, explotación, y asistencia a las agricultura y ganadería (Art. 82).

De otra perspectiva, la provincia a través de su Carta Fundacional se declara

parte de la Nación Argentina; estableciendo por su artículo 13, específicamente, que: "*Todas las personas en la Provincia gozan de los derechos y garantías que reconocen la Constitución Nacional,*" y "*los Tratados Internacionales ratificados por la República...*".

La Ley Cimera Nacional, a su turno, incorporó el reconocimiento expreso del derecho a la vivienda digna entre los derechos sociales enumerados en esa prieta síntesis de la Constitución de 1.949, que intentara hacer el Art.. 14 bis a partir de 1957.

En efecto, la Constitución Nacional de 1.949 enumeraba, por su Art.. 37, entre los derechos especiales, los del trabajador, contando entre ellos los derechos de trabajar (definiéndose al trabajo como el medio indispensable para satisfacer las necesidades espirituales y materiales del individuo y de la comunidad, la causa de todas las conquistas de la civilización y el fundamento de la prosperidad general; agregándose que tal derecho debe ser protegido por la sociedad, considerándolo con la dignidad que merece y proveyendo ocupación a quien la necesite); y al bienestar (cuya expresión mínima se concreta en la posibilidad de disponer de vivienda). Y enumera los derechos de la ancianidad, entre los que también revista el derecho a la vivienda, comprensivo de un albergue higiénico, con un mínimo de comodidades hogareñas, como inherente a la condición humana.

Por otro lado dicho cuerpo normativo estableció, por su Art.. 38, que la propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común; y que incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización del campo o intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su rendimiento en interés de la comunidad, y procurar a cada labriego o familia labriega la posibilidad de convertirse en propietario de la tierra que cultiva.

La reforma constitucional de 1949 afilió, entonces, a nuestra Norma Fundamental en la corriente del constitucionalismo social, superadora de la visión de corte liberal de la original de 1853 que, en la materia, se limitaba a garantizar a

los habitantes a "usar y gozar de su propiedad" (Art.. 14 C.N.) declarándola, además, como "inviolable" (Art.. 17 C.N.).

Consecuente con el paradigma liberal, el Código Civil consagró un sistema de propiedad basado en el concepto de dominio que tenía los caracteres de individual, pleno, libre e ilimitado, carácter este último el que fue siendo atenuado con sucesivas reformas a la legislación ordinaria.

No obstante dichos antecedentes, con la reforma de 1.994, por vía de la incorporación de ciertos tratados internacionales de derechos humanos que hace el Art.. 75 Inc. 22, le dio lisa y llana jerarquía constitucional al **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**.

Dicho instrumento, tras reconocer el derecho a la libre determinación de los pueblos los cuales, a tal fin, pueden disponer libremente de sus riquezas y recursos naturales, sin que puedan ser privados de sus propios medios de subsistencia (Art.. 1), impone a los Estados Parte el **compromiso de adoptar medidas, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos que reconoce** (Art.. 2).

Específicamente por su Art.. 11 el PIDESC dispone que los Estados reconocen el **derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, lo que incluye vivienda adecuada, y el derecho a una mejora continua de las condiciones de existencia**, debiendo adoptar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

A esta altura de la introducción de algunas pautas mínimas que delinean el continente normativo apropiado a la cuestión que nos convoca, ya podemos apresurar la conclusión de que derechos tan elementales a todo orden social que pretenda cimentarse sobre valores de justicia, bienestar general y posibilidades de progreso para la población, como lo son los derechos al trabajo y a la vivienda, son

inescindibles del debido abordaje por parte de las políticas de Estado de la cuestión de la tierra y de sus diversos aspectos, como su consideración como un bien social, su distribución en órdenes productivo y habitacional, su distribución entre los habitantes del Estado, las posibilidades de acceso, las condiciones de su uso, de su tenencia, etc.

Si las políticas públicas relacionadas a estas materias son responsabilidad del Estado diseñar y conducir, no parece que uno de los elementos condicionantes y esenciales de esas políticas como lo es la tierra pueda estar totalmente privatizado, absolutamente librado a las leyes del mercado, sin que el Estado pueda intervenir de modo de poder cumplir con los compromisos fundacionales asumidos en interés del conjunto de la población, interés que justifica la existencia del Estado y que debe guiar su accionar.

En Tierra del Fuego, particularmente, estas cuestiones tienen fisonomía propia, por cierto preocupantes. Como parte de la Nación que somos, fuimos ungidos por nuestro país en territorio depositario de políticas migratorias que determinaron en nuestras ciudades crecimientos demográficos intensivos que fueron desbordando toda posibilidad de adecuada contención, acompañamiento, planificación. Si el desfasaje entre el crecimiento poblacional y la planificación de políticas de tierra vinculadas a la producción y a la urbanización fue casual o deliberado tal vez sea materia de otra discusión en la cual, de darse, seguramente algunos tomaremos partido por esta última alternativa. Pero lo cierto es que el resultado del desfasaje hoy es una realidad palpable sobre la que, más vale con demora que nunca, hay que trabajar.

Tenemos que empezar a discutir si el Estado tiene que seguir corriendo detrás del problema (más o menos despacio, más o menos rápido, pero detrás), o si podría el Estado empezar a intentar ponerse adelante del problema, empezar a tener hoy alternativas de solución para problemas que sabemos que se van a presentar mañana.

Si el Estado no dispone de tierras para ir adelantándose a la elaboración de

un stock de soluciones para los problemas habitacionales o productivos que sabemos que se van a seguir suscitando en lo futuro, aunque más no sea como consecuencia natural del desenvolvimiento normal de nuestra sociedad y de su crecimiento vegetativo, la población seguirá viéndose forzada a inventar las soluciones que pueda o encuentre, muchas veces con injusticia, con violencia y después, sólo después, y sólo en el mejor de los casos, irá el Estado a tratar de ver cómo resuelve un problema que ya se instaló y que no lo pudo evitar. Ese 'después' que sólo a veces y en el mejor de los casos (dentro de lo malo que ya se dio y que es la inexistencia de planificación o previsión, la ausencia del Estado) se da, no es un 'después' que demora algunas horas, días, semanas o meses en llegar. Ese 'después' (que por el solo hecho de ser 'después' ya es injusto, por tardío, por no ser 'antes') puede durar años, durante los cuales transcurren vidas, familias, seres humanos, niños, adolescentes, ancianos, trabajadores, posibilidades, exclusiones, discriminaciones, padecimientos, carencias, oportunidades, fracasos, frustraciones, muertes.

En los tiempos que corren se van recuperando lentamente algunos debates, algunas reflexiones, que van de a poco devolviéndonos la conciencia colectiva que nos supieron quitar durante más de 30 años de neoliberalismo, de desguace del Estado, de desarticulación de tejidos y redes sociales, de regresión en materia de derechos fundamentales. En toda América Latina, al impulso de los movimientos sociales que supieron encabezar la resistencia a los procesos imperialistas, de despojo, genocidas, los pueblos estamos recuperando la conciencia de la importancia de robustecer al Estado como actor político, económico, social, histórico, cultural, a la vanguardia de la planificación participativa de los destinos colectivos, de la efectivización del bienestar general, de la justicia social y de la felicidad del conjunto de la población.

Venimos de un tiempo en que intentaron convencernos, aún a fuerza de secuestros, torturas, desapariciones, terror, de que 'todo se compra y todo se vende' en un mercado global; de que la humanidad no vale en sí misma sino como

cartera de clientes que hace posibles los negocios del capital; de que nada existe en interés ni en función sociales, ni la tierra, ni los alimentos, ni el hábitat, ni la información.

Nuestra provincia será una isla en sentido geográfico, pero no lo es en sentido histórico, social, cultural, político, económico. Nos toca hacernos cargo de una parte de este proceso nacional y latinoamericano de recuperación popular.

En ese contexto tenemos que dotar al Estado de herramientas que le permitan ponerse al día con las soluciones que adeuda, y adelantarse a los problemas futuros vinculados a la distribución de la tierra, al acceso a la misma, a sus tenencia y uso, con fines habitacionales y productivos.

El presente proyecto pretende proporcionar una radiografía del punto de partida y sentar las bases para las políticas públicas que habrá que empezar a discutir, acordar, implementar. Dichas bases contemplan, primero, que **el Estado tiene que tener tierra**, y en tal sentido sugiere algunos caminos para hacerse de ella; luego, que **la tierra es un bien social**, instrumento de progreso igualitario. Desde allí se proyectan una serie de consecuencias que intentan disparar un debate en torno de la sociedad en que queremos y merecemos vivir (si es que queremos ser una sociedad y, en caso afirmativo, las implicancias que ello tiene, o si nos conformamos con ser una sumatoria amorfa y violenta de individualidades, como compartimentos estancos, sin lazos de sociabilidad que nos pongan en camino de ser una comunidad y nos resguarden del riesgo de acontecer y transcurrir en una suerte de campo de batalla donde estamos enfrentados 'todos contra todos' en base a una única regla que es el 'sálvese quien pueda').

La herramienta que se pone a consideración del Parlamento no es excluyente de varias otras que indudablemente habrá que ir considerando e implementando, en un proceso claro de desactivación de una ingeniería jurídica e institucional dispuesta para privilegiar a unos pocos en desmedro de los derechos más básicos de las grandes mayorías.

Así, habrá que profundizar en su momento el estudio del esquema de reparto de los recursos entre la provincia y los municipios que la componen, esquema que fuera calificado de irracional y ruinoso por la Fiscalía de Estado, y que comprende la inexistencia de un régimen provincial de impuesto inmobiliario, tributo provincial por excelencia a lo largo y a lo ancho de nuestras historia y geografía nacionales. Habrá que estudiar si está bien o si es justo que mientras la provincia tiene la responsabilidad constitucional de invertir en vivienda los municipios –que escapan a esa responsabilidad- recauden los impuestos y demás gravámenes relacionados a ello. O si es necesario implementar alguna herramienta normativa que prevenga y/o desaliente la acumulación especulativa de tierra por parte de quienes no le dan uso, viendo incrementado su valor con el mero transcurso del tiempo, por el avance de la inversión estatal y comunitaria en la producción de ciudades. Etc.

Un primer paso es la institución del banco de tierras e inmuebles, inspirado en los principios aludidos y de que da cuenta el articulado que se propone, en el marco de la refundación del Estado que es necesaria para la real materialización de un destino de grandeza para nuestro pueblo.

Por todo lo cual solicitamos a nuestros pares acompañen el presente proyecto.

MANUEL RAIMBAULT
Legislador
A.R.I.

Mesgado Osvaldo LOPEZ
Legislador Provincial
Poder Legislativo

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1.- A los efectos de unificar y centralizar la información existente sobre los inmuebles del dominio privado provincial, y a los efectos previstos en el artículo subsiguiente créase, a modo de registro especial, el Banco de Tierras e Inmuebles de la provincia de Tierra del Fuego, el cual se regirá por las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2.- El banco precedentemente creado apunta a coadyuvar en la resolución de aspectos vinculados a las necesidad y conveniencia de incrementar en forma permanente el stock de tierras e inmuebles fiscales disponibles para ser aplicados a:

a) implementar políticas habitacionales y de producción de suelo urbano y hábitat digno;

b) posibilitar el establecimiento de polos productivos locales vinculados al rubro alimentario, facilitando la creación de explotaciones agrícolas que resulten económicamente rentables y socialmente viables como base de una nueva actividad agraria, con especial hincapié en productos frutihortícolas, avícolas, producciones agropecuarias en general, subproductos artesanales y agroalimentos conservados.

Artículo 3.- Sin perjuicio de los principios contemplados en las Constituciones Nacional y Provincial en materia de derechos fundamentales de las personas, son principios rectores en materia de interpretación y/o aplicación de la presente ley:

a) concepción de la tierra como un bien social, el cual debe administrarse y disponerse de acuerdo con políticas de Estado que promocionen la justicia social, el bienestar general de la población, y los derechos económicos, sociales y culturales de los habitantes de la provincia;

b) función social de la tierra y de la propiedad;

c) prevalencia de los intereses colectivos por sobre los particulares;

d) prevalencia del uso por sobre la propiedad de la tierra y de los inmuebles, atendiendo a las formas y condiciones que el mismo debe cumplir en miras de asegurar un uso adecuado en razón de la función social de la tierra;

e) los tres principios que anteceden no se interpretan como menoscabo al derecho de propiedad, sino que resaltan el contenido del mismo, matizándolo con un sentido social;

f) adecuada y justa distribución de la tierra, especialmente de aquéllas que han sido transformadas y apreciadas mediante inversiones públicas;

g) prevención de la concentración de la propiedad y/o tenencia de la tierra en pocas manos;

h) prevención de la aplicación de medidas y/o estrategias monopólicas y/u oligopólicas en el mercado privado de tierras e inmuebles;

i) distribución justa y equitativa de cargas y beneficios en materia de administración y disposición de tierras e inmuebles;

l) progresividad del esquema tributario;

ll) desaliento de la acumulación ociosa y/o especulativa de la tierra y/o de los inmuebles por parte de actores del mercado inmobiliario;

m) regulación del mercado y de la economía, vinculados a la tierra y a los inmuebles, a partir de la concepción de que los mismos deben estar al servicio del ser humano antes que de negocios lucrativos privados;

n) movilidad social ascendente y progreso permanente de toda la población a través de políticas públicas que promocionen la inclusión social y garanticen la igualdad de oportunidades;

ñ) seguridad y estabilidad en la tenencia de la tierra y de los inmuebles;

o) las políticas públicas en materia de tierra e inmuebles operan como instrumento de desarrollo económico, social y cultural sustentable;

p) articulación de las políticas públicas vinculadas a la materia sobre que versa esta ley, entre la provincia, la nación, los municipios y comunas, y las organizaciones de base de la sociedad civil;

q) promoción del cooperativismo y de la economía social en las políticas vinculadas a los derechos al trabajo, a la tierra, al hábitat, a la ciudad y a la vivienda dignos;

r) promoción de la familia en las políticas relativas a las administración, disposición y/o distribución de tierras e inmuebles, tanto en lo vinculado a vivienda y hábitat como en lo vinculado a trabajo y producción;

s) promoción del espíritu comunitario en las políticas vinculadas a la administración, disposición y/o distribución de tierras e inmuebles, tanto en lo vinculado a vivienda y hábitat como en lo vinculado a trabajo y producción;

Artículo 4.- El Banco de Tierras e Inmuebles se conformará con:

a) los predios fiscales y demás inmuebles del dominio privado provincial actualmente existentes, ocupados o no, y los afectados a reserva;

b) las tierras e inmuebles que los Gobiernos de la Provincia, de la Nación, o Municipales, o entidades privadas le transfieran, y que sean aptos para su urbanización, construcción de vivienda y/o para su uso como tal; o para la aplicación prevista por el artículo 2º inciso b) de la presente;

c) las tierras y/o inmuebles transferidos a la provincia en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley Provincial 783;

d) las tierras y/o inmuebles que el Estado provincial adquiera específicamente con destino al presente banco, a través de permutas y/o compras que realice mediante concursos, licitaciones o cualquier otro procedimiento que resultare aplicable;

e) las tierras y/o inmuebles que el Estado adquiera específicamente con destino al presente banco, mediante expropiaciones;

f) las tierras y/o inmuebles que el Estado adquiera mediante las ejecuciones judiciales que correspondieren en contra de aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan muchos años sin pagar los debidos impuestos por sus propiedades;

g) las tierras y/o inmuebles que el Estado reciba a título de donación, herencias vacantes o legado en tanto no tengan como cargo, condición o afectación otro destino específicamente previsto;

h) las tierras y/o inmuebles que el Estado reciba a título de daciones en pago de créditos insolutos;

i) las tierras y/o inmuebles que el Estado reciba como consecuencia de revertir permisos de uso de tierras que otorgara a personas físicas o jurídicas, las cuales en su caso deberán acreditar adecuadamente las inversiones que efectuaran en la propiedad, para que se les devuelva el dinero invertido;

j) las tierras y/o inmuebles que el Estado adquiera en virtud de disponer las caducidades de concesiones que correspondieren en contra de aquellas personas físicas y/o jurídicas que incumplieran los deberes, las obligaciones y/o las cargas que fueran determinantes de tales concesiones;

k) las tierras y/o inmuebles provenientes de la aplicación de las Leyes Nacionales 23967, 24146, sus normas complementarias y/o modificatorias, y/o las que en lo futuro las sustituyesen, con objeto idéntico o compatible, en tanto no tengan por dichas leyes y/o normativas nacionales otro destino o afectación específicamente previstos;

l) las tierras y/o inmuebles que el Estado provincial reciba como consecuencia de la aplicación de planes nacionales de loteo para la construcción de viviendas y/o destinados a cubrir el déficit en la producción de suelo urbanizado de calidad o a reducir y/o intervenir en la fijación de los valores de los terrenos y/o de los alquileres o a incidir en las políticas de redistribución y/o subdivisión de la

tierra;

ll) las tierras y/o inmuebles que pudieren provenir de la aplicación de leyes nacionales y/o locales sobre ordenamiento territorial;

m) toda otra tierra y/o inmueble con que el Estado provincial decida dotar al banco creado por la presente, a través de otras medidas, acciones, programas, proyectos, políticas, etc., que estén interesados en fortalecer dicho banco y que se inspiren en su mismo espíritu, de posibilitar al Estado cumplir eficiente y efectivamente con su responsabilidad de garante de los derechos de acceso al suelo, al hábitat, al trabajo productivo y a la vivienda dignos para todos sus habitantes.

Artículo 5.- El Poder Ejecutivo a través del ente gestor del banco de tierras deberá conformar el registro a los fines de la presente, en un plazo máximo de noventa (90) días de su promulgación, inventariando la totalidad de las tierras y de los inmuebles del dominio privado del Estado que no tengan destino específico y sean aptos para el desarrollo de los planes previstos en la misma.

Artículo 6.- El banco de tierras e inmuebles será de carácter público y dependerá

transferidos a la provincia;

c) llevar adelante acciones, medidas y/o políticas tendientes a la identificación de tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de urbanización, infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda, producción y reservas naturales y/o culturales, de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas pertinentes, proponiendo su adquisición, venta, cesión, permuta o expropiación.

d) elaborar y/o proponer programas, para la reinversión de los fondos provenientes del recupero de las cuotas de los adjudicatarios, en dotación al banco de tierras e inmuebles y/o en planes de urbanización, habitacionales y/o productivos;

e) proponer medidas tendientes a verificar el cumplimiento de la mención expresa en las correspondientes escrituras traslativas de dominio, de la intransferibilidad del inmueble por parte del beneficiario y demás condiciones y/o cargos, por el plazo que resultare aplicable según la política y/o programa habitacional o productivo de que se trate;

f) asesorar y gestionar programas y proyectos de inversión, contribuir al desarrollo socioeconómico de los municipios interesados, y velar por la conservación del entorno ecológico del banco de tierras e inmuebles mediante una explotación racional de sus recursos naturales;

g) proponer medidas tendientes a posibilitar la transferencia de tierra y/o inmuebles a las entidades de bien público cuyo objeto social sea la construcción de viviendas para familias de escasos recursos;

h) asesorar y/o proponer medidas interesadas en la promoción y/o implementación de políticas sociales de viviendas dirigidas a las familias de menores ingresos;

i) proponer medidas tendientes a evitar que una misma persona obtenga más de un lote de terreno a través del presente banco, o que esté en condiciones para

rentar, vender, ceder, donar o enajenar el bien;

l) proponer medidas tendientes a facilitar a las familias fueguinas el acceso financiado a tierra y/o inmuebles del presente banco, con tasa preferencial y/o interés promocional subsidiado, con garantía hipotecaria;

ll) proponer medidas tendientes a promover la estabilidad y la seguridad en la tenencia de las tierras y/o inmuebles del presente banco que se adjudicaren, teniendo especial interés, respecto de los mismos, en los caracteres de inembargable e inalienable hasta por un plazo de veinticinco años o su cancelación total, procurándose que las familias no pierdan el derecho sobre los bienes inmuebles de interés social referidos, a causa de deudas que pudieran contraer con terceros, a excepción de los compromisos que resulten del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria previstos en el inciso anterior;

m) en general, centralizar la información precisa, detallada y actualizada, como adecuado y solvente soporte para la toma de decisiones públicas sobre administración, disposición y distribución de la tierra y de los inmuebles en cuestiones vinculadas a políticas habitacionales y/o productivas, en un todo de acuerdo con lo previsto por los artículos 2º, 3º y concordantes de la presente ley.

Artículo 9.- Los organismos de la administración pública provincial, entes descentralizados y/o autárquicos, deberán informar en el plazo de 90 días al Banco de Tierras e Inmuebles de la provincia de Tierra del Fuego, toda modificación que se produzca en la situación dominial de inmuebles del dominio privado del Estado provincial.

Artículo 10.- El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, deberá reglamentar la presente ley dentro de los noventa días a contar de su publicación.

Artículo 11.- La presente ley entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

Artículo 12.- Comuníquese al Poder Ejecutivo provincial.

MANUEL RAIMBAULT
Legislador
A.R.I.

Abogado Osvaldo LOPEZ
Legislador Provincial
Poder Legislativo