

Políticas públicas en materia de regularización dominial y la importancia de la colaboración del notariado

POR NATALIA LORENA BARRIVIERA (*), LORENA MUÑOZ (**),
MARÍA ROSA DEL MILAGRO MARTÍN (***) y KARINA ANDRIOLA (****)

Sumario: I. El título de propiedad como aspecto esencial del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna. — II. Relevancia de la obtención del título de propiedad en nuestra legislación. — III. Problemas que conlleva la falta de titulación. — IV. Roles del estado y del notariado en el saneamiento de la falta de título. — V. Políticas públicas y herramientas utilizadas en el saneamiento de la titulación en la Provincia de Buenos Aires. — VI. Reflexiones finales. — VII. Bibliografía. — VIII. Otros documentos consultados. — IX. Legislación consultada.

“Ésta es la hora en que toda clase que no quiera ser barrida del porvenir inminentemente, debe realizar sin hipocresías su examen de conciencia y preguntarse sobre qué títulos de utilidad común podrá fundar su derecho a existir mañana en una sociedad mejor que ésta.” Piero CALAMANDREI.

Resumen: Partiendo de la premisa de que el título de propiedad es un aspecto esencial del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna, realizamos un diagnóstico de la situación argentina actual en materia de titulación de la vivienda en los sectores más vulnerables de la población, destacando la importancia que tienen las políticas públicas en el saneamiento de la titulación y regularización dominial, y la trascendencia de la colaboración del notariado de número en dicha tarea.

En tal sentido, enumeramos y explicamos concisamente la legislación nacional y provincial destinada a erradicar dicha problemática, y por último vinculamos la actividad y el aporte realizado por los escribanos, resaltando la función social que incumbe a dicha profesión.

Palabras clave: Acceso a una vivienda digna, título de propiedad, regularización dominial, función social del notariado, saneamiento de la titulación.

PUBLIC POLICY ON REGULARIZATION DOMINIAL AND THE IMPORTANCE OF COLLABORATION TO THE NOTARY

Abstract: Taking into account the premise that the title deed to prove ownership is an essential aspect of the constitutional right of access to adequate housing, we elaborate a diagnosis of the current situation in Argentina regarding that issue in the most vulnerable sectors of the population. We emphasize the key role of public policy on issuing title deeds and regularization dominial, and the importance of collaboration of notarial number in this task. In this regard, we list and briefly explain the national and provincial legislation aim to eradicate this issue, and finally we associate the activity and the contribution that the notarial number performed in this work, emphasizing the social role of that profession.

Key words: Access to decent housing, title deed of real property, regularization dominial, social function of notary, cleansing of the registering.

I. El título de propiedad como aspecto esencial del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna

El art. 14 bis de nuestra Constitución Nacional establece que el Estado garantizará el acceso a una vivienda digna. (1) En tal sentido, dejaremos de lado aquellas consideraciones relacionadas con las características físicas que debe revestir una vivienda para poder considerarse digna, y nos abocaremos al tratamiento específico del acceso al título de propiedad de la misma, como una cualidad fundamental de la mentada garantía. En este entendimiento, consideramos que el título de propiedad, constituye uno de los aspectos esenciales del derecho consagrado en el citado texto constitucional.

El título de propiedad de la vivienda, confiere la posibilidad a quien lo obtenga, de acceder a más y mejores créditos hipotecarios, situándose dentro del mercado inmobiliario formal, y asimismo facilita el acceso a planes y programas promovidos por organismos nacionales e internacionales, que tengan por finalidad financiar el mejoramiento o construcción de la vivienda para los sectores más vulnerables de la población.

Por otra parte, la realidad demuestra, que en gran cantidad de supuestos, las personas que más necesitarían los beneficios de este tipo de programas, no cuentan con el título de propiedad de su única vivienda familiar, lo que se convierte en un obstáculo —complejo de sortear— para alcanzar estos beneficios.

En nuestro país adquiere singular relevancia la obtención del título de propiedad, puesto que a través de él, se afirma el derecho de acceso a una vivienda digna, reconocido —como se expusiera— tanto en nuestra Carta Magna, como en los tratados y convenciones internacionales a ella incorporados. En el aseguramiento de dicha garantía constitucional, debemos tener presente que: 1) El acceso de los sectores más bajos de la pirámide social, a la obtención del título de propiedad, es un requisito esencial para disminuir la marginalización de los mismos; y 2) Es necesario ampliar las políticas sociales, tendientes a que el sector más bajo de la clase media (2) —hasta quienes no llega la ayuda estatal— puedan alcanzar la obtención del título de propiedad de las viviendas que ocupan (siempre que esta ocupación posea una causa lícita).

II. Relevancia de la obtención del título de propiedad en nuestra legislación

En el derecho argentino, para provocar la transmisión y correlativa adquisición derivada de derechos reales entre vivos, resulta necesario reunir dos requisitos: el título suficiente y el modo suficiente (también denominado “tradición de la cosa”). En el ámbito de los derechos reales, se define al modo suficiente como:

“Acto jurídico (art. 944 Cód. Civil), realizado voluntariamente, con discernimiento, intención y libertad, manifestado concretamente por un “hecho exterior” (art. 913 Cód. Civil), de carácter lícito

(*) Profesora Ordinaria Adjunta de Derecho Notarial y Registral, Cátedras I y II. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP.

(**) Docente de Derecho Notarial y Registral, Cátedra II. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP.

(***) Docente de Derecho Notarial y Registral, Cátedra II. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP.

(****) Becaria de investigación del CONICET.

(1) Desde hace más de cincuenta años, que este derecho goza de reconocimiento constitucional en nuestro país —producto de la Convención Constituyente del año 1957—, y desde un tiempo más reciente a esta parte —con la reforma constitucional del año 1994—, se ve reflejado en instrumentos internacionales que han obtenido jerarquía constitucional, tales como Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana de Derechos Humanos.

(2) Nos referimos a la clase media baja, teniendo en cuenta que en la pirámide social argentina, el sector de la clase media se subdivide en tres segmentos: Clase media alta, Clase media típica y la clase media baja.

(art. 898), bilateral (arts. 946 y 2377 Cód. Civil), de naturaleza real, que sin ser considerado contrato, entraña la transmisión de la cosa.

La cosa se entiende entregada (art. 574) únicamente cuando se observen las formas autorizadas por el Código Civil (art. 2378), mediando actos materiales al menos de alguna de las partes (arts. 2379 y 2380 Cód. Civil), sin poder extenderse a otros modos no contemplados legalmente, siempre y cuando se hallaren cumplidos los requisitos consiguientes (arts. 2601, 2602 y 2603 Cód. Civil) y el inmueble se encuentre libre de contradictor, con posesión vacua (arts. 2380 *in fine* y 2383 Cód. Civil)” (ARRAGA PENIDO, 1996).

Cualquier persona a quien hayan entregado la cosa, y no posea un título suficiente, solo tendrá un derecho personal (3), pero no habrá adquirido un derecho real, hasta que cumpla con el requisito antes mencionado.

El título (4) de propiedad mentado a lo largo de este trabajo, es el denominado título suficiente (5), definido como:

“Acto jurídico (en el sentido del art. 944 Cód. Civil), munido de las condiciones *de fondo* (capacidad en el transmitente y en el adquirente y titularidad del derecho que transmite en el transmitente: arg. art. 3270 Cód. Civil, con las limitaciones que resultan del juego de los arts. 2412 para las cosas muebles, y arts. 1051, 2777 y 2778 Cód. Civil, para los inmuebles) y *de forma* que en cada caso resulte exigible y dotado por la ley de aptitud para transferir derechos reales (satisfacen este recaudo la compraventa, donación, el aporte de sociedad, etc.)” (6) (MARIANI DE VIDAL Marina, 1995:94-95).

El notario, profesional del derecho a cargo de una función pública, interviene como un tercero imparcial y necesario, en el cumplimiento de las formas legales establecidas en el Código Civil, para la configuración de uno de los elementos necesarios para la transmisión de los derechos reales como lo es el “título suficiente”.

Para los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles (7), la forma legal establecida por el Código Civil es la escritura pública, siendo el escribano su autor. El notario con su poder fedatario cumple un rol fundamental. Su intervención deviene obligatoria, y una vez designado por las partes, reviste a la contratación inmobiliaria de la mayor seguridad jurídica. A través del ejercicio de su profesión, confiere a los contratos autenticidad, certeza y fuerza ejecutiva, dotándolos del máximo valor probatorio. (8)

Como expresáramos previamente, el acceso al título suficiente de la vivienda, posibilita la obtención de más y mejores créditos tendientes a mejorarla, elevando en consecuencia la calidad de vida. Concordantemente con lo expuesto, estos cambios transformarán y renovarán los barrios y ciudades, mejorando las condiciones de habitabilidad, recuperando las relaciones sociales desgastadas y fortaleciendo los lazos comunitarios.

(3) Este derecho personal solo le permitirá exigirle a la otra parte del contrato, el cumplimiento de la forma establecida en la legislación argentina para la transmisión, modificación, constitución, de los derechos reales, como es la autorización de la escritura pública.

(4) Según MARIANI DE VIDAL Marina, “...en el lenguaje común se suele denominar “título” al instrumento que formaliza el título suficiente.

(5) Cuando hablamos de título suficiente no nos referimos al justo título ni al título putativo.

(6) Contratos como el depósito, la locación, el comodato, etc., carecen de fuerza en orden a la transmisión de derechos reales, ya que ellos dan origen a derechos personales.

(7) Citamos como ejemplo lo dispuesto en los arts. 1184 y 1810 del Cód. Civil.

(8) El art. 993 Cód. Civil establece: “El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia”.

En estas circunstancias, aparece en escena el concepto de hábitat, como derecho humano que no se acaba en la definición de vivienda, sino que sugiere un espacio mucho más extenso y abarcativo, donde la familia logra desarrollarse en plenitud física y espiritual. (9)

En tal sentido, podría citarse a Emanuel Caló, quien reproduce una tesis básica realizada por la Comisión de Alto Nivel para el Apoderamiento Legal de los Sectores Pobres —HLCLEP—, que afirma:

“...los pobres a menudo no son tales, en cuanto a que si se les atribuyera el título de propiedad y los derechos vinculados a los inmuebles de los cuales están disfrutando sin títulos formales, podrían acceder a una forma superior de goce de los mismos, gracias, entre otros a la posibilidad de recurrir al crédito” (CALÓ, 2007:535).

III. Problemas que conlleva la falta de titulación

La toma de tierras, la intrusión en edificios y el asentamiento de villas de emergencia, situados en la periferia de grandes ciudades (generalmente cerca de ríos y arroyos contaminados y en zonas de baja calidad ambiental), conforman lo que se denomina “autourbanización informal”. En estos sectores, los flujos de poblaciones migrantes, el cambio de domicilio de quienes vivían en sectores rurales hacia la ciudad, la pobreza, la falta de trabajo y de acceso a la educación, la droga, la marginalidad y la desnutrición, entre otros, se convierten en factores que se repiten, y llevan a una convivencia familiar en lugares mínimos, sin planificación ni respeto a las condiciones dignas de vivienda, a todo lo cual se suma la carencia de servicios elementales como gas, agua potable y cloacas.

En consecuencia, el acceso a un título de propiedad para este sector de la población, resulta un aspecto largamente olvidado y una problemática que no se ha abordado con la profundidad que amerita. No obstante, en los últimos años, la Unión Internacional del Notariado Latino, ha logrado concitar la atención internacional sobre este punto, en las denominadas “Conferencias internacionales sobre titulación masiva”, las cuales se han convertido en el punto de partida para discutir acerca de las políticas públicas implementadas para erradicar la pobreza en el continente americano y en el mundo.

Si bien es cierto que a través de ciertas políticas públicas en materia de vivienda, tales como planes de construcción de viviendas y de regularización dominial, se ha trabajado en pos de la garantía constitucional del acceso a una vivienda digna (incluso en el aspecto jurídico de la titulación, orientado especialmente a los sectores más vulnerables de la sociedad), éstas resultan hoy insuficientes para atender una demanda insatisfecha desde hace varias décadas en todo nuestro territorio argentino. En relación a lo expuesto, se ha afirmado que

“...la Argentina no es la excepción, la restringida oferta de suelo urbano formal para sectores bajos y medios, lleva a la realización de maniobras al margen de la ley civil y urbanística motivada en general por la necesidad de contar con un espacio físico (en general periférico y degradado ambientalmente) de realización personal y familiar, dando como resultado una marcada proliferación de la informalidad y de densificación de villas y asentamientos. En este marco la respuesta estatal suele ser de naturaleza curativa, dada por la presión social y hasta judicial tendiente a la regularización urbana y dominial de estas situaciones consolidadas en el tiempo, aunque en algunos casos la respuesta es de naturaleza represiva, hacia quienes buscan un lugar donde vivir. En la Provincia de Buenos Aires con este objetivo se han dictado en los últimos años más de 170 leyes de expropiación que no han sido ejecutadas en su gran mayoría por falta de recursos o imposibilidad de concreción técnica por la vía procedimental vigente” (SCATOLINI, 2011).

De lo expuesto se desprende que, a pesar de las iniciativas plasmadas en la legislación, las políticas públicas y la participación de los distintos operadores, el efectivo acceso a la titulación de la vivienda

(9) Ver al respecto, el desarrollo sobre esta temática realizado por la Cátedra Libre de Hábitat Popular, publicado en la Revista del Hábitat N° 1 del Año 2013 - Ciudad Abierta - Universidad Nacional de La Plata.

no alcanza a cubrir las demandas y expectativas sociales, tornando ilusorio, en consecuencia el acabado ejercicio del derecho a una vivienda digna.

A todo ello se agrega, una cierta relación de causa y efecto entre la situación de aquellos sectores que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad y la falta de titulación formal de la propiedad.

En este sentido, el autor peruano, Hernando DE SOTO en su obra “El Misterio del Capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo”, realiza un exhaustivo examen de esta problemática, refiriéndose especialmente al denominado “capital muerto”. Expresa el autor citado, que la falta de titulación, esto es, la carencia de un título formal de los bienes de los cuales de hecho se tiene ya el control y disfrute, implica su sustracción del mercado, y su consecuente esterilidad en cuanto riqueza que tiene la aptitud de producir otra.

Asimismo destaca la importancia que adquiere la incorporación de la propiedad al circuito legal en un mercado capitalista. Sabido es que, actualmente, la mayoría de los países han adoptado una organización bajo el sistema capitalista y economía de mercado, lo cual trae aparejado inversiones extranjeras, la necesidad de estabilizar la moneda, entre otras medidas importadas de los países occidentales en los cuales el capitalismo se encuentra más arraigado.

El problema en aquéllos países en los cuales no están dadas las condiciones para que la implementación del capitalismo pueda beneficiar a todos, es la marginación que el sistema representa para aquellos que resultan excluidos del sistema.

Conforme expresara Hernando de Soto, la historia demuestra que la solución no está en importar leyes que funcionaron en otros países e incorporarlas al ordenamiento jurídico de aquellos en los que el capitalismo funciona con éxito, sino que, por el contrario, se debe partir de las realidades propias de estas naciones y de los acuerdos extralegales que sus habitantes han ido creando al verse apartados del sistema de propiedad formal.

Las conclusiones expuestas se refieren básicamente a la contradicción que habitualmente se observa entre la disponibilidad de hecho de los bienes y la falta de control real de los mismos, debida a la falta de titulación, lo cual se traduce necesariamente, en la imposibilidad de acceso a créditos (entendidos éstos en sentido amplio, como medios de financiación, otorgados tanto por entidades bancarias, como por el mismo Estado, con fondos propios o provenientes de entidades no gubernamentales nacionales o internacionales).

IV. Roles del estado y del notariado en el saneamiento de la falta de título

En cumplimiento de lo dispuesto por el art. 14 bis de nuestra Carta Magna y obligaciones asumidas en Tratados de jerarquía constitucional (10), el Estado ha asumido el compromiso de facilitar el acceso al título de propiedad de la vivienda, en aquellos supuestos que así fuere necesario y para ello, deberá adoptar medidas concretas de asistencia y apoyo a los sectores que no pueden acceder a él.

Para lograr esos objetivos, el Estado instrumentará, directa o indirectamente, planes específicos que permitan el acceso al título de propiedad (título suficiente), e implementará políticas y programas tendientes a regularizar la situación dominial de los inmuebles que carecen de dicha titulación. A través de esas acciones, se acrecentará la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y escriturario. El proceso de análisis previo a la adopción de tales medidas, debe ser abordado interdisciplinariamente. (11)

(10) Si bien el análisis excede el marco del presente trabajo, entendemos que el Gobierno nacional ha asumido compromisos internacionales en esta materia y su incumplimiento podría acarrear la responsabilidad consecuente.

(11) Pudiendo ser analizado en conjunto y en forma separada, por ejemplo, por la ciencia política, la administración pública, el derecho, la economía, la sociología, trabajo social, psicología, ingeniería, entre otras disciplinas.

Así, mediante las políticas públicas (12) el Estado construye respuestas a las demandas de la sociedad, plasmándolas en normas, instituciones, prestaciones, bienes públicos o servicios. Ello importa tomar decisiones por parte del gobierno, previo análisis y valoración de las necesidades en juego.

En relación a lo expuesto, destacamos la conclusión a la que arriba Gregorio Badeni, al afirmar que

“Una vez instrumentados tales planes los interesados tienen derecho a exigir el cumplimiento de sus contenidos si, en función de la reglamentación pertinente, les corresponde tener acceso a una vivienda construida, siendo su sujeto pasivo el Estado. Son sus gobernantes quienes fijan las prioridades con un criterio razonable y sobre la base de las políticas estructuradas con un criterio arquitectónico... Es de esperar que, el incremento de los recursos estatales generado por aquella economía del conocimiento, la productividad y creación de nuevas fuentes de trabajo, permita en algún momento satisfacer el derecho a la vivienda digna con mayor amplitud y sin lesionar o desproteger otros derechos esenciales que condicionan la subsistencia de la vida humana” (BADENI, 2010).

Hasta aquí, nos hemos concentrado en señalar las acciones concretas que actualmente se llevan a cabo, y las que en un futuro podrían implementarse, relacionadas con el indelegable rol que corresponde al Estado en torno a la regularización dominial y debida titulación de inmuebles especialmente en aquellos sectores de la población más necesitados. Sin embargo, también debemos destacar, el papel coadyuvante que frente a ellas puede asumir el notariado de número, colaborando con el Estado.

En primer lugar, recordamos la conceptualización que de la profesión notarial hiciera el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino, realizado en Buenos Aires en el año 1948, definiendo al notario como “Profesional de derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido”.

De tal modo, los notarios pueden tomar intervención en esta materia, en cumplimiento de la función que les atañe, posibilitando que, aquellos sectores menos favorecidos, puedan acceder al mentado título de propiedad.

El XXV Congreso de la Unión Internacional del Notariado realizado en Madrid en Octubre de 2007, cuyo tema II titulado “La actividad Notarial en los medios rurales y urbanos”, partió de la premisa planteada por la Organización de Naciones Unidas (ONU) en el año 2002, en su Declaración del Milenio, en la que se proponía como meta, la reducción a la mitad de los niveles mundiales de pobreza extrema para el año 2015.

En sintonía con ello, la presentación realizada por la Delegación Argentina, expresó que dos son las cuestiones concretas que se erigen como *“posibles y reales instrumentos de colaboración efectiva del Notariado Mundial con los Estados para la consecución de los objetivos propuestos: la titulación masiva y el acceso a formas de organización, que permita a los sectores sociales más empobrecidos hacer uso de sus derechos de manera colectiva, con buenas y eficaces herramientas crediticias”*. (13)

Entendemos que, la función social que compete al notario no se reduce a su intervención en los programas coordinados con instituciones oficiales, al asesoramiento, a la atención en consultorios gratuitos, o a la reducción de aranceles para personas de escasos recursos, sino que más allá de lo

(12) “Las políticas públicas son acciones con sentido que, en general, se traduce en las intenciones de los gobernantes, pero no las agota. Esto significa que la política no se define sólo por la decisión del actor gubernamental, sino que incorpora las decisiones de los demás actores, quienes al participar condicionan su orientación. El curso de acción de la política se forma por la interacción de los actores involucrados”. PAUTASSI Laura: La articulación entre políticas públicas y derechos. Disponible en <http://www.marn.gob.gt/documentos/diplomado/d01.pdf>.

(13) Publicado en Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires N° 956.

expresado, el escribano representa la confianza que la sociedad deposita en determinados profesionales del derecho, a quienes recurre como garantes de la seguridad jurídica.

Por todo lo expuesto, destacamos la solución que el notariado puede aportar, en coordinación con las políticas que implemente el Estado a fin de lograr una adecuada titulación para los sectores de la población más necesitados.

V. Políticas públicas y herramientas utilizadas en el saneamiento de la titulación en la Provincia de Buenos Aires

Las políticas públicas destinadas al saneamiento de la titulación masiva deben tener por objetivo primordial la obtención de un título suficiente (en los términos ya expresados), que permita el ingreso al mercado inmobiliario formal.

A través de ellas se contribuirá a la seguridad jurídica, en tanto quien ostente un título de propiedad no podrá ser privado de su dominio (14), integrará el inmueble a su acervo hereditario, mejorando en general su calidad de vida.

A continuación enumeraremos, analizando brevemente, las políticas públicas y herramientas más relevantes, utilizadas en materia habitacional y de saneamiento de la titulación a nivel nacional y local (Provincia de Buenos Aires) que aún continúan vigentes.

A. Estado Nacional: La Ley 21.581 (Sancionada el 26/05/1977). Creó el Régimen de Financiamiento del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), cuyos recursos fueron destinados a financiar total o parcialmente la construcción de viviendas económicas para familias de ingresos insuficientes y la ejecución de obras de infraestructura. Esta ley estableció una contribución salarial hacia el Fondo del 5% a aportar en partes iguales por empleadores y empleados, más aportes de los trabajadores autónomos (20%). Dicha ley especificó que el destino del financiamiento eran sectores de población de “*recursos insuficientes*” (definido vagamente como: “quienes no alcancen a cubrir la amortización de una vivienda económica en 30 años”).

La Ley 23.966 (Sancionada el 01/08/1991). Entre otras cuestiones, modificó el régimen de financiamiento previsto para el Fondo Nacional de la Vivienda, estableciendo una distribución automática entre los organismos ejecutores provinciales y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires por mes calendario, debiendo proporcionar al sistema, como mínimo el equivalente a setenta y cinco millones de dólares estadounidenses, en dicho período. Para el supuesto en que las percepciones fueran inferiores a esa cantidad, el Tesoro nacional deberá hacer los anticipos necesarios para mantener dicho nivel de financiamiento, los cuales serán compensados con excedentes posteriores si los hubiere.

La Ley 24.130 (Sancionada el 02/09/1992). Ratificó el acuerdo entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Provinciales, en el cual se convino, entre otros objetivos, facilitar el acceso a la vivienda. Esta Ley suspendió a partir del 1° de septiembre de 1992, en lo que se oponga al acuerdo arribado, la estricta aplicación de la Ley 21.581 (FONAVI), estableciendo además que las jurisdicciones provinciales deberían mantener, en todos los casos, los destinos específicos de los fondos aludidos en la ley. Con relación al Fondo Nacional de la Vivienda, instituyó la responsabilidad exclusiva de los organismos ejecutores de cada jurisdicción provincial.

La Ley 24.374 (Sancionada el 07/09/1994). Estableció un sistema de *regularización dominial* en favor de ocupantes que acreditaran la posesión pública, pacífica, con causa lícita y continua durante 3 años, con anterioridad al 01/01/1992, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente. Luego fue modificada por la Ley 26.493 (B.O. 03/04/2009), estableciendo que los tres años de posesión pública, pacífica y continua deben ser anteriores al 1° de enero de 2009.

(14) Principalmente podrá evitar desalojos, permitiendo a los titulares de dominio el ejercicio de todos los derechos y acciones que su derecho real pleno garantiza.

Esta Ley, instituyó un mecanismo de regularización dominial en virtud del cual, sus beneficiarios, podrían acceder a un instrumento válido y suficiente para acreditar la titularidad del derecho real de dominio del inmueble que poseían.

Es oportuno recordar aquí, que la ley, en su redacción original, se limitó a establecer que a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario del acta (art. 6º, inc. e) comenzaba a computarse el plazo de prescripción del art. 3999 del Cód. Civil. Sin embargo no especificó cómo, una vez que transcurriera dicho plazo, operaría la consolidación del dominio en cabeza del beneficiario de la norma.

Tal situación generó diversas interpretaciones doctrinarias, no sólo respecto del mecanismo para concretar dicha consolidación, sino también acerca de la referencia que el art. 8º de la ley hace en referencia al citado art. 3999.

Luego de varios años y diversos proyectos, el 29 de octubre de 2003 se sancionó la ley 25.797 que sustituyó el art. 8º antes mencionado, estableciendo que la inscripción registral se convertiría de pleno derecho en dominio perfecto, transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su inscripción, dejando librado a las reglamentaciones locales la forma en que los beneficiarios obtendrían la escritura o título de dominio.

En consecuencia —descartada la vía judicial, y resultando inadecuada la vía administrativa con intervención exclusiva del Registro de la Propiedad— se recurrió (en la Provincia de Buenos Aires) al cuerpo notarial para que, conjuntamente con el órgano de aplicación del régimen, y sobre la base de un procedimiento similar al implementado oportunamente en la etapa del acogimiento, llevara a cabo la consolidación del dominio. (15)

Este procedimiento fue instaurado en el dec. prov. 181/2006. Conforme el mismo, el beneficiario debe solicitar la consolidación presentando la documentación a los notarios encargados de los Registros de Regularización dominial (delegación celebrada por convenio con la autoridad de aplicación - Subsecretaría Social de Tierras, dec. 2449/2006), éstos calificarán, examinarán los datos aportados y solicitarán informes registrales y catastrales para luego autorizar la escritura de consolidación.

Oportunamente se dictaron las disposiciones Técnico Registrales 19/2006, 6/2007 y 10/2008 que regularon el procedimiento para la calificación registral de la consolidación de dominio establecida en la ley. (16)

La Ley 24.464 (Sancionada el 08/03/1995). Creó el Sistema Federal de la Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a una vivienda digna, de acuerdo con las previsiones del art. 14 de la Constitución Nacional. El Sistema Federal de la Vivienda se integró con: a) El Fondo Nacional de la Vivienda; b) Los organismos provinciales y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires responsables de la aplicación de la presente ley y la administración de los recursos por ella creados; c) El Consejo Nacional de la vivienda. Estableció además la forma en que se distribuirá el Fondo Nacional de la Vivienda entre las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. El Consejo Nacional de la Vivienda se integrará por el Poder Ejecutivo, los estados provinciales que adhieran a la

(15) Sobre este tema puede consultarse también: MUÑOZ, 2010.

(16) En relación al articulado del decreto (y en lo que respecta específicamente al mecanismo para llevar a cabo la consolidación) la norma señala en su art. 1º que, vencido el plazo de diez años, será necesario cumplir dos pasos sucesivos: el primero de ellos es la extinción del derecho real de dominio del anterior propietario, y el segundo consiste en la consolidación de este derecho real de dominio a favor del beneficiario que contaba con la publicidad de un derecho personal, con la advertencia de estar afectado al régimen de la ley de fondo. Algunos autores han sostenido que la expresión “extinción automática del dominio” empleada en la disposición legal, no ha resultado la más adecuada y puede llevar a confusión, puesto que la consolidación de dominio no opera en forma instantánea, sino que requiere un trámite integrado por distintos pasos. La Disposición Técnico Registral N° 2/2011, reúne en un solo texto normativo los criterios de publicidad y registración de la materia.

presente ley y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán destinados a financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario; quedando facultados los organismos ejecutores en materia de vivienda en cada jurisdicción, para el dictado de normas, tendientes al cumplimiento del destino impuesto. Asimismo estos recursos podrán utilizarse como garantía de préstamos y/o contraparte de financiamiento siempre que se encuentren a asignados a los fines de esta ley.

Debemos destacar lo dispuesto en el art. 15 de la citada ley, puesto que las viviendas, cuya adquisición se financie a través de créditos con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda *se deberán escriturar* dentro de los 60 días posteriores a la adjudicación de los mismos, incluyendo las hipotecas una cláusula de titularización.

El Capítulo VI de la ley dispone la Regularización dominial, mencionando que deberá regularizarse la situación de las viviendas construidas o en ejecución, al amparo de las leyes 21.581 y 24.130 y sus antecedentes respectivos. Para el cumplimiento de dichos objetivos y sólo para viviendas adjudicadas con anterioridad a la promulgación de la presente ley, los institutos provinciales de la vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en sus respectivas jurisdicciones, deberán arbitrar los medios necesarios para otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio con garantía hipotecaria constituidas de conformidad con el art. 3128 y concordantes del Cód. Civil y leyes que rijan la materia.

Las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, mediante acto administrativo adjudicarán las unidades de viviendas aún no escrituradas a quienes previamente *acrediten* el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Ser adjudicatario u ocupante al 30/06/1994 de la unidad de vivienda con posesión pública, pacífica y continua a esa fecha; b) Circunstancias del origen de la ocupación; c) Nivel de ingresos del grupo familiar conviviente; d) Acuerdo explícito con las condiciones que se establezcan en la reformulación del nuevo crédito.

La autoridad de aplicación respectiva establecerá un reglamento tipo de copropiedad y administración, el cual, juntamente con los planos de obra y subdivisión intervenidos por el ente jurisdiccional, serán considerados elementos suficientes para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración previsto en el art. 9º de la Ley 13.512. Dicho reglamento se otorgará ante la respectiva Escribanía de Gobierno (17) conforme a las disposiciones locales que regulen su funcionamiento directamente o mediante convenio.

Podrán someterse al régimen de prehorizontalidad regulado por la Ley 19.724 los grupos habitacionales y las obras complementarias y de equipamiento, respecto de las cuales no se haya dado cumplimiento a lo establecido por el art. 26 de la Ley 21.581, quedando facultados los entes jurisdiccionales respectivos para aplicar porcentuales de dominio de cada unidad.

Simultáneamente con la transferencia del dominio en favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor de cada organismo executor Provincial y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, según corresponda. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio final de la vivienda" definido conforme al art. 22 de la citada ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas, según las constancias obrantes en la repartición o, en su caso, las que acredite el adjudicatario, actualizados conforme a la legislación vigente.

La Ley 26.182 (Sancionada el 29/11/2006). Modificó a la Ley 24.464, a fin de establecer un cupo (fijado por el Consejo Nacional de la Vivienda), en los planes que se ejecuten con los fondos del FONAVI, destinado a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de sus integrantes sea una persona con discapacidad.

(17) Debe tenerse en cuenta que son los notarios de número quienes tienen competencia para realizar éstos actos. La Escribanía General de Gobierno tiene competencia para realizar todos los actos en los cuales intervenga el Estado.

La escritura traslativa de dominio de la vivienda adjudicada por este cupo deberá incluir la constitución de usufructo vitalicio a favor de la persona con discapacidad, bajo pena de nulidad.

Dec. nac. 902/2012. Crea el plan PRO.CRE.AR. Bicentenario, Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar". (18)

Pro.Cre.Ar prevé otorgar 400 mil créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos. Los plazos de éstos oscilan entre 20 y 30 años, las tasas de interés son bajas, y la adjudicación se realizará por sorteo de la Lotería Nacional como garantía de confiabilidad y transparencia.

El lanzamiento de PRO.CRE.AR Bicentenario, generó una gran demanda de inmuebles desde que los favorecidos en los sorteos de ese plan de viviendas, se toparan con la especulación del sector inmobiliario, que había incrementado en porcentajes del cien por ciento o más, el valor de los terrenos.

Acompañando esta iniciativa, la Municipalidad de La Plata decidió acompañar la implementación de dicho plan en el ámbito de éste distrito. Siguiendo esa línea de acción, el Concejo Deliberante local, autorizó al Municipio a rezonificar tierras de áreas rurales (19), para permitir su loteo y posterior venta exclusivamente a beneficiarios del plan Procrear. Esta medida se fundamentó en la necesidad de satisfacer la demanda de alrededor de un millar de platenses favorecidos por el sorteo de Procrear, que no habían podido iniciar la construcción de sus casas por la falta de terrenos, debido a la suba de los precios de los mismos.

La Comuna Platense abrió un Registro de Propietarios de terrenos en zonas rurales, para inscribir a quienes acepten que sus inmuebles, ubicados en zonas como Parque Sicardi, Los Hornos, Melchor Romero, San Lorenzo, Arturo Seguí y Abasto, sean rezonificados, habilitando de esta manera la construcción de viviendas, comprometiéndose además el municipio a dotarlos de redes de servicios públicos básicos. (20) Los propietarios, a cambio, deberán vender esos terrenos a los beneficiarios del Plan Procrear a un precio que establecerá el Municipio. (21)

B. Estado Provincial. La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su Sección 1: Declaraciones, derechos y garantías, art. 36, establece que la Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce entre los derechos sociales en el inc. 7º *A la Vivienda*. El mencionado inciso dispone que "la Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma."

(18) Por medio de este programa, no solo se busca cumplir este objetivo, sino que se impulsa la actividad económica a través del incentivo a la construcción de viviendas, lo cual genera efectos beneficiosos sobre el conjunto de la economía, tanto en la producción, como en el trabajo y el consumo interno.

(19) Ordenanza Municipalidad La Plata N° 11094/2013.

(20) Resulta fundamental la desconcentración de los centros urbanos, dotando a dichas zonas de centros de atención para la salud, escuelas, etc.

(21) El precio fijado por el Municipio de La Plata, "deberá promediar el valor original de la tierra, el costo de los servicios y la revalorización por el cambio de indicadores urbanísticos. Se estima que con este mecanismo se lograría "crear" unos 5 mil lotes de 10 por 30 metros, aptos para el tipo de viviendas que prevé el plan Procrear. Fuentes del Concejo, en tanto, consideraron que esos terrenos tendrían un valor de venta entre \$100 mil y \$150 mil, alrededor de la mitad de los que actualmente piden algunos propietarios". Datos extraídos del artículo publicado en <http://www.eldia.com.ar/edis/20131220/Urbanizaran-terrenos-para-construir-casas-plan-Procrear-laprovincia5.htm>.

La Ley 9573. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda (entidad autárquica de derecho público). Sus objetivos son los siguientes: a) Ejecutar la política habitacional que, al efecto, establezca el Poder Ejecutivo en el ámbito provincial; b) Actuar dentro de la materia de su competencia como asesor del Poder Ejecutivo; c) Constituir el organismo de aplicación de la Ley Nacional 21.581 o la que la sustituya en el futuro, a través del cual se canalicen los recursos destinados al cumplimiento de los planes habitacionales en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

La Ley 11.663. Adhirió al Sistema Federal de Vivienda creado por Ley Nacional 24.464. Designó como autoridad de aplicación al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

La Ley 13.342. Declaró de interés social la regularización dominial y escrituración de los bienes inmuebles construidos, administrados y/o financiados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (I.V.B.A.), a favor de sus adjudicatarios. Los titulares de dominio podrán ser indistintamente el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, los municipios de la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional Argentino y bienes cedidos al I.V.B.A. por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

La Ley 14.423. Eximió del pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro, al Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar.) creado por dec. nac. 902/2012, al Banco Hipotecario S.A., y a quienes resulten beneficiarios-adjudicatarios de los créditos otorgados en el marco del citado programa. Invitó a los Municipios de la Provincia de Buenos Aires a sancionar normas que eximan del pago de tasas en concepto de derechos de construcción a los beneficiarios de los créditos del Programa citado.

El dec. 699/2010 creó en el ámbito del Instituto de la Vivienda —dependiente del Ministerio de Infraestructura— el “Plan de Escrituración del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires”, y aprobó la nueva reglamentación de la Ley Provincial 13.342 y su modificatoria 13.874, designando como Autoridad de Aplicación al Instituto de la Vivienda.

VI. Reflexiones finales

Sin lugar a dudas, el título de propiedad constituye un elemento esencial para lograr un ejercicio acabado y efectivo del derecho constitucional de acceso a la vivienda.

La obtención del mismo, permite al titular del inmueble, la inclusión del bien en el mercado formal, confiéndole la posibilidad de acceder a créditos en un sentido amplio de su acepción.

En efecto, el acceso al título de propiedad, acrecienta la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, incorporando inmuebles que antes estaban excluidos del mercado formal inmobiliario, y otorga la posibilidad de obtener créditos hipotecarios y subsidios gubernamentales.

De tal modo, se contribuye a mejorar la calidad de vida de los grupos familiares, permite construir nuevos proyectos de vida y generar un progreso tanto del barrio como de las ciudades en su conjunto.

Las políticas públicas destinadas a solucionar la problemática de la falta de titulación de la vivienda, fueron creciendo en la agenda nacional y provincial, pero a pesar de ello, hoy en día, gran cantidad de personas no tienen todavía el título de sus viviendas.

Es por ello que entendemos que el notariado, en cumplimiento de la función social que a ellos corresponde, en su rol de tercero imparcial, con potestad fedataria, colabora permanentemente con el Estado, mediante la suscripción de numerosos convenios, tendientes a facilitar la obtención de los títulos de propiedad para los sectores de la población más necesitados, disminuyendo al mínimo sus honorarios profesionales, distribuyendo el trabajo oficial entre los notarios de número inscriptos voluntariamente en las nóminas organizadas por los Colegios, asesorando, realizando el seguimiento de los trámites escriturarios hasta su debida inscripción en los registros correspondientes y proporcionando confianza a las personas que a ellos recurren.

De tal modo, el Estado Nacional, Provincial y Municipal, trabajando en conjunto con los colegios de escribanos (notarios de número), contribuyen al saneamiento de la titulación inmobiliaria y/o la regularización del dominio con bajos costos y facilidades de tramitación, lo cual constituye una herramienta fundamental dentro de las políticas públicas tendientes a combatir la marginación social.

Recorriendo nuestra historia legislativa referente al tema que nos ocupa, podemos observar que las políticas aplicadas por el Estado Nacional, en un principio, financiaban la construcción de viviendas económicas para familias con ingresos insuficientes, que no tenían acceso a ella por sí mismas.

Posteriormente, el Estado Nacional suscribió convenios con las provincias y traspasó a ellas la responsabilidad del manejo de los fondos. En esta etapa, la Provincia de Buenos Aires adquirió una participación directa en el saneamiento de la titulación, a través del Instituto de la Vivienda.

A mediados de la década de los 90, el Estado Nacional advierte la necesidad de regularizar la situación dominial de aquellos inmuebles cuyos poseedores tuvieran causa lícita, sancionándose la Ley 24.374 (y su modif. Ley 25.797), e instituyendo en ella un procedimiento tendiente a solucionar la falta de título de propiedad. Éste ha sido el plan más significativo adoptado por el Estado Nacional en materia de regularización dominial, siendo Buenos Aires la provincia donde mayores resultados se han obtenidos y donde el notariado ha desempeñado un rol fundamental.

Continuando con esa línea de acción, se creó el Sistema Federal de Viviendas y el Consejo Federal de la Vivienda, en pos de lograr la regularización dominial de las viviendas construidas en el marco de las Leyes 21.581 y 24.130.

En la actualidad, la falta del título de propiedad en la provincia de Buenos Aires, podrá encontrar solución en lo dispuesto por las Leyes 24.374 ó 24.464, dependiendo del caso y circunstancias particulares, pudiendo incluso recurrirse al Plan de escrituraciones creado por Decreto Provincial N° 699/10.

Destacamos asimismo, la herramienta instaurada por el Estado Nacional a través de PRO.CRE.AR Bicentenario, que ha conseguido llegar a la clase media baja —sector no incluidos habitualmente en las políticas públicas en materia de vivienda—, mediante el financiamiento para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para la adquisición de aquellas construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos.

Finalmente no podemos dejar de mencionar que la demanda habitacional es muy grande en determinados centros urbanos del país, y que las políticas públicas en dicha materia, a pesar de encontrarse en la agenda del gobierno, no alcanzan a cubrir tal demanda. Esta situación acrecienta el mercado inmobiliario informal, contribuyendo a que los sectores de población más vulnerables, sin la adecuada asistencia del Estado, queden excluidos del mercado inmobiliario formal, acrecentando la marginación social.

Sobre la base de lo expresado, entendemos que las políticas de carácter preventivo que debe adoptar el Estado Nacional, Provincial y Municipal, en conjunto con el notariado de número; como así también la incorporación de esta temática en las líneas de investigación y en las actividades de extensión de nuestras universidades públicas; sumado al rol del sector privado, las asociaciones y organismos que defienden y luchan por la superación de las desigualdades sociales; todos ellos actuando en conjunto e interdisciplinariamente, conseguirán mitigar la problemática descrita en el presente trabajo.

VII. Bibliografía

ABELLA Adriana, 2002. "Documento Notarial", EN: *Revista Notarial*, Buenos Aires, N° 941, 92.

ÁRRAGA PENIDO, Mario O., 1996. Lexis Nexis. Jurisprudencia Argentina. "Dominio sobre inmuebles: requisitos constitutivos", EN: *Jurisprudencia Argentina*, II-921.

ARMELLA, Cristina N., 2007, *Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario*. Buenos Aires. Ad-Hoc.

BADENI, Gregorio, 2010, “Acceso a una vivienda digna”, En: Diario Judicial del 9/12/2010, 7.

CALÓ, Emanuel, 2007. “Entre realidad y utopía: el papel del notariado en la difusión de la propiedad”, En: *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, N° 956, 535-543.

DE ROSA, Diego Edwin y ABADIE, Diego Gustavo, 2013. “Contornos del régimen de regularización dominial de la ley 23.374 y sus modificatorias”, EN: *Revista Anales de Doctrina*, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Buenos Aires, N°42, 86.

DE SOTO, Hernando, 2000. *El Misterio del Capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Buenos Aires: Sudamericana.

GARFINKEL DE WENDY, Lilian, 2005. “Herramientas fiscales que facilitan el acceso a la vivienda”; En: *La Ley*, Buenos Aires, 1398.

GATTARI, Carlos N., 1992, *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires: Depalma.

GIL DOMÍNGUEZ, Andrés, 2012, “Estado constitucional de derecho, políticas públicas y derecho de acceso a una vivienda digna” EN: *La Ley*, Buenos Aires, 385.

LAPLACETTE, Carlos José, 2006. “El acceso a una vivienda digna es una obligación del Estado, pero también el respeto a la propiedad”, En: *La Ley* 2006-F, 460.

MARIANI DE VIDAL, Marina, 1995, *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.

MUÑOZ, Lorena, 2010, “Regularización Dominial: A más de una década de la Ley 24.374. Estado de la consolidación de dominio en la Provincia de Buenos Aires y una posible actualización del régimen”, En: *Revista Anales N° 38*, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP.

PAUTASSI Laura: “La articulación entre políticas públicas y derechos”. Disponible en: <http://www.marn.gob.gt/documentos/diplomado/d01.pdf> [Fecha de consulta: 25/4/2014].

ZINNY, Mario Antonio, 1990. *El Acto Notarial (dación de fe)*. Buenos Aires: Depalma.

VIII. Otros documentos consultados

Revista “*Voces en el Fenix*” [on line] Buenos Aires, Año 1, Número 5. Disponible en: www.vocesenelfenix.com [Fecha de consulta: 26/04/2014].

Revista “*Revista del Hábitat*” [on line] La Plata Año 2013 N° 1 - Ciudad Abierta —Cátedra Libre de Hábitat Popular— UNLP. Disponible en: <http://www.habitatunlp.com.ar/> http://issuu.com/ciudadabierta/docs/ciudad_abierta_revista [Fecha de consulta: 26/04/2014].

“Urbanizaran terrenos para construir casas. Plan Procrear” *El Día*, 20/12/2013, La Provincia. <http://www.eldia.com.ar/edis/20131220/Urbanizaran-terrenos-para-construir-casas-plan-Procrear-laprovincia5.htm>. [Fecha de consulta: 26/04/2014].

IX. Legislación consultada

Ley 21.581. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 02/06/1977.

Ley 23.966. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 20/08/1991.

Ley 24.374. Boletín Oficial de la República a, Buenos Aires, 27/09/1994.

Ley 24.464. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 04/04/1995.

Ley 26.182. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 20/12/2006.

Ley 9573. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 18/08/1980.

Ley 11.663. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 12/10/1995.

Ley 13.342. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 31/05/2005.

Ley 13.874. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 28/10/2008.

Ley 14.423. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 08/01/2013.

Dec. 902. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 13/06/2012.

Dec. 699. Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, 01/07/2010.