

El Poder Ejecutivo

5174

de la

Provincia de Buenos Aires

18 JUN 1987

LA PLATA,

Visto el expediente n° 2100-7894/86 originado por la situación en que se encuentran los adquirentes de inmuebles con pagos diferidos e indexados en la jurisdicción de esta Provincia y cuyos recursos no bastan para afrontar la cancelación de deuda por comprender una franja social de escasos recursos; y

CONSIDERANDO:

Que ha sido preocupación primaria del gobierno democrático a partir de diciembre de 1983 dar respuesta a los más elementales principios que hacen a la dignidad del ser humano;

Que en el sentido expuesto, la vivienda digna y propia es un objetivo a que aspira toda persona y, por ende, el Estado debe proporcionar y asistir al logro de tal finalidad;

Que nuestra sociedad padeció la agresión de una inflación desmesurada cuyas principales consecuencias sufrieron los sectores de menores recursos;

Que en procura de aliviar los efectos desastrosos de este flagelo, el Estado nacional sancionó, en su momento, la Ley n° 23.073 tendiente a arbitrar los medios necesarios para disminuir los efectos indexatorios de adquirentes de lotes y viviendas comprendidos por la misma;

Que ajustado a tal política y consustanciado con la decisión del Estado nacional, el Gobierno de esta Provincia dictó el Decreto n° 8210/84 mediante el cual se designa autoridad de aplicación de la normativa legal antes aludida, a la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda, dependiente de la Secretaría General de la Gobernación;

Que con el propósito de acelerar el sistema técnico-legal que permita arribar a una pronta y eficaz solución a tan dramática situación en que se encuentran los adquirentes de inmuebles aludidos por la Ley nacional, el Poder Ejecutivo Provincial dictó, a su vez, el Decreto n° 3840/87 por el que se crea una Comisión de apoyo a la autoridad de aplicación;

Que la misma se expidió en el término previsto formulando la propuesta de solución al tema en cuestión;

///.

El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

2.-

Que al respecto se han expedido favorablemente los organismos legales competentes;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1°: Apruébase la propuesta técnico-legal efectuada por la Comisión de apoyo creada por Decreto nº 3840/87 como sistema tendiente a dar respuesta a la situación de adquirentes de inmuebles indexados aludidos por la Ley nº 23.073 y cuya implementación deberá efectuar la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda dependiente de la Secretaría General de la Gobernación y que forma parte del presente Decreto juntamente con sus Anexos I, II y III.

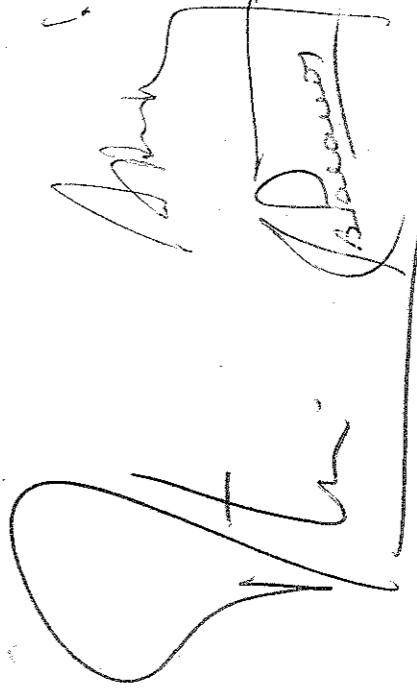
ARTICULO 2°: Facúltase al señor Director de la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda para formalizar el acto jurídico de transferencia del dominio fiduciario a la Provincia de Buenos Aires, a que alude el Anexo II de la propuesta aprobada.

ARTICULO 3°: Facúltase al señor Secretario General de la Gobernación para formalizar la Escritura Traslativa de Dominio Fiduciario a favor de la Provincia de Buenos Aires y que da cuenta el Anexo III de la referida propuesta.

ARTICULO 4°: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

ARTICULO 5°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

DECRETO N° 5174



Corresponde al expte. n° 2100-7894/86.

Provincia de Buenos Aires

GOBERNACION

///NOR DIRECTOR DE REGULARIZACION
DE PLANES DE VIVIENDA

5174

Los abajo firmantes, miembros de la Comisión de apoyo de esa Dirección, designados por Decreto n° 3840/87, reunidos en plenario en la Relatoría de la Secretaría General de la Gobernación, giramos a usted el presente informe con la evaluación y propuesta, así como la instrumentación necesaria respecto al objeto y misión que nos fuera encomendado por el referido acto administrativo y que tiene relación con la adquisición de inmuebles aludidos por la Ley nacional n° 23.073, sus modificatorias y decreto que la reglamenta.

Como exordio del presente debemos manifestarle que a la solución propuesta se arriba luego de reiteradas reuniones plenas, habiéndose analizado en las mismas los distintos matices y circunstancias que rodean la problemática. En tal sentido, conocedores de la sensibilidad social que caracteriza el accionar del gobierno provincial, si bien nuestra labor encomendada se circunscribe a la elaboración técnico-jurídica para viabilizar una respuesta, no pudimos sustraernos al drama socio-económico, pivote sobre el cual giró fundamentalmente nuestra atención para dar con la solución más justa y equitativa de esta franja de la sociedad que supo soportar los embates de una inflación desmesurada en relación a los ingresos económicos que poseen.

En tal criterio y ante la magnitud y complejidad de las relaciones negociales que originaron la problemática en cuestión, debimos adoptar un método de trabajo y una estrategia final. Buscamos como fin sacar del medio a los vendedores de los inmuebles adoptando el Estado provincial un rol protagónico de mediador o si mejor cabe la expresión, de conciliador de los dos (2) sujetos negociales.

Para ello se buscó una figura jurídica que die sustentación a la implementación del sistema a desarrollar. No se vio en el mejor encuadre que la figura del fideicomiso singular normado por el art. 2662 del Código Civil, que conceptualmente consiste en adquirir la Provincia el inmueble subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutiva, es decir, la Provincia adquiere el dominio del inmueble en forma imperfecta o menos plena abonando a los vendedores el precio de venta que aún resta saldar de la deuda que había contraído el comprador originario. Luego de escriturar a favor de la Provincia en la forma antes indicada, la Provincia transferiría el dominio pleno o perfecto escriturando a favor de los compradores originarios cuando éstos cumplan la condición resolutoria, la cual consiste en abonar el crédito personal que le otorgaría el Banco de la Provincia en su carácter de Institución financiera.

///.

Provincia de Buenos Aires

GOBERNACION

5174

De lo expresado surge que es condición "sine qua non" contar con el apoyo financiero del Banco de la Provincia de Buenos Aires. A tal fin y por sugerencia de esta Comisión se encuentra en vías de concreción la firma de un Convenio entre el Poder Ejecutivo y el Banco de la Provincia, mediante el cual éste asume el compromiso crediticio.

Pasando a desarrollar el mecanismo de concreción técnico-jurídico del sistema adoptado podríamos indicar lo siguiente:

- 1.- INSTRUMENTO LEGAL APLICABLE: Fideicomiso singular.
- 2.- ENTE FINANCIADOR: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- 3.- ORGANO DE APLICACION: Dirección de Regularización de Planes de Vivienda.
- 4.- TRANSMITENTE: Empresa o individuo (vendedor).
- 5.- ADQUIRENTE FIDUCIARIO: Provincia de Buenos Aires.
- 6.- ADQUIRENTE PERFECTO: Particular.

Tal es, en forma global el sistema que se ha ideado de manera conceptual y cuyo desarrollo práctico operativo deberá aplicar la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda a través del siguiente esquema de cursoograma de trámite:

- 1.- La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda efectúa proceso de computación sobre la base de las Declaraciones Juradas oportunamente presentadas, a los fines de lograr:
 - a) Identificación de cada uno de los deudores presentados.
 - b) Domicilio de los deudores.
 - c) Identificación de la firma vendedora.
 - d) Ubicación de los inmuebles negociados.
 - e) Determinación de los valores adeudados.
- 2.- La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda comunica a la Secretaría General la sumatoria de los valores de Vivienda comuadeudados a que alude el punto e) anterior, operación que permite confeccionar el valor tentativo global del conjunto de operaciones a realizar el que debe hallar su correlato en el cupo de crédito que debería acordar el Banco.
- 3.- La Secretaría General elabora programa de publicidad para
 - a) Explicar los alcances del regimen aprobado.
 - b) Invitar a los deudores a concurrir a la sucursal del Banco de su domicilio.
- 4.- La Secretaría General evalúa la información obtenida en 2 y solicita al Banco el cupo de crédito respectivo.

///.-

Provincia de Buenos Aires

GOBERNACION

5174

3.-

- 5.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda notifica a los deudores adquirentes de inmuebles en el domicilio denunciado en la Declaración Jurada para que en un plazo perentorio se presenten ante el Banco de la Provincia.
- 6.-Los deudores se presentan ante el Banco - Sucursal que corresponde a su domicilio y cumplimentan la firma de la autorización a la Provincia para obtener el dominio imperfecto, sobre texto que se explicita en Anexo I adjunto, además inician tramitación de otorgamiento de crédito sin especificar importe a requerir.
- 7.-El Banco de la Provincia evalúa las presentaciones efectuadas y elabora listados.
- 8.-El Banco de la Provincia envía a la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda el listado de presentaciones obtenido y el conjunto de formularios de autorización para transferir el dominio imperfecto. (Anexo I)
- 9.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda prepara la documentación respectiva para discutir con los vendedores o empresas.
- 10.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda cita a los vendedores o empresas y efectúa ofrecimiento provincial de transacción y en el caso de ser aceptado, el vendedor firma la Promesa de Transferencia de dominio fiduciario. (Anexo II).
- 11.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda sobre la base de los acuerdos obtenidos elabora propuesta de solicitud individual de créditos bancarios a acordar a los deudores.
- 12.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda eleva a la consideración de la Secretaría General los valores de los créditos que deberían acordarse a los deudores.
- 13.-La Dirección de Regularización de Planes de Vivienda comunica a la Escribanía General de Gobierno la nómina de los vendedores y empresas adheridas al sistema y los valores que han sido acordados.
- 14.-La Secretaría General comunica los valores individuales al Banco, que corresponden a cada crédito a acordarse.
- 15.-El Banco de la Provincia notifica a los adquirentes de inmuebles seleccionados para que los mismos concurren a suscribir la documentación final del crédito.
- 16.-El Banco de la Provincia acuerda los créditos a cada deudor y acredita globalmente las sumas en la cuenta que determine la Tesorería General.
- 17.-El Banco de la Provincia comunica a la Tesorería General y Contaduría General el depósito de los fondos y su detalle analítico.
- 18.-La Contaduría General toma conocimiento y comunica a la Dirección de Administración Contable de la Gobernación acerca de los fondos recibidos a los fines de proceder a su registración contable.

///.-

Provincia de Buenos Aires

GOBERNACION

5174

4.-

- 19.-La Escribanía General de Gobierno solicita los fondos a efectos de proceder a la escrituración de los inmuebles, a la Dirección de Administración Contable.
- 20.-La Dirección de Administración Contable emite Libramiento de pago y remite las actuaciones a la Contaduría General de la Provincia
- 21.-La Contaduría General de la Provincia, registra y consiente libramiento de pago y envía para su depósito a la Tesorería General
- 22.-La Tesorería General deposita los fondos respectivos a la orden de la Escribanía General de Gobierno.
- 23.-La Escribanía General de Gobierno elabora la escritura transmitiendo el dominio imperfecto a favor de la Provincia de Buenos Aires y abona el precio acordado. (Anexo III).

de trámite.
Se adjunta al presente gráfico de cursograma -

Es de resaltar que ha sido objetivo primordial en la instrumentación legal ideada como sistema de solución y como paso previo, desinteresar a las Empresas y/o vendedores acreedores de la relación negocial originaria para facilitar posteriormente la transmisión definitiva del dominio al particular adquirente a quien en última instancia la Provincia escriturará el inmueble correspondiente.

Igualmente y a fin de facilitar a la Dirección el modelo tipo de Manifestación de Conformidad de Comprador, para que la Provincia adquiriera el dominio fiduciario esta Comisión ha proyectado la misma que se agrega al presente como Anexo I.

Asimismo, esta Comisión ha proyectado el modelo de Transferencia de Dominio Fiduciario que debieran suscribir el vendedor y el Director de Regularización de Planes de Vivienda en representación de la Provincia y que se agrega como Anexo II del presente. Esta compra-venta toma publicidad e inscripción en el Registro de la Propiedad mediante Escritura Traslativa de Dominio que formaliza la Escribanía General de Gobierno a cuyo efecto igualmente se adjunta el proyecto de escritura de fideicomiso como Anexo III de este informe.

Un párrafo especial y aparte merece la sugerencia de esta Comisión al estado provincial para dar publicidad por los medios masivos de comunicación (Periodístico, radial y televisivo) a fin de esclarecer el mecanismo o sistema a implementar; recomendar expresamente la gratitud de la gestión al particular comprador del inmueble y desalentar cualquier intento especulativo derivado de la ignorancia del trámite.

///.-

Provincia de Buenos Aires
GOBERNACION

5174

5.-

De compartir el señor Director el sistema y mecanismo técnico-legal propuesto por esta Comisión sugerimos que previo informe de la Contaduría General de la Provincia, dictamen del señor Asesor General de Gobierno y vista del señor Fiscal de Estado, se apruebe el mismo por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial y disponga en este acto administrativo junto a su aprobación, autorizar al señor Director de Regularización de Plazas de Vivienda a firmar la Promesa de transferencia de dominio fiduciario según texto glosado como Anexo II y al Señor Secretario General de la Gobernación para firmar la escritura traslativa de dominio que se agrega como Anexo III.

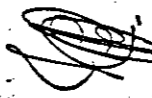
Es nuestro convencimiento haber aportado el mayor esfuerzo y la mejor predisposición para arribar a esta propuesta en el menor tiempo posible tal como se sugiere en el Decreto que dio origen a esta Comisión de apoyo y creemos es una solución comprensiva de la justicia social que caracteriza al Superior Gobierno de la Provincia en toda su gestión.




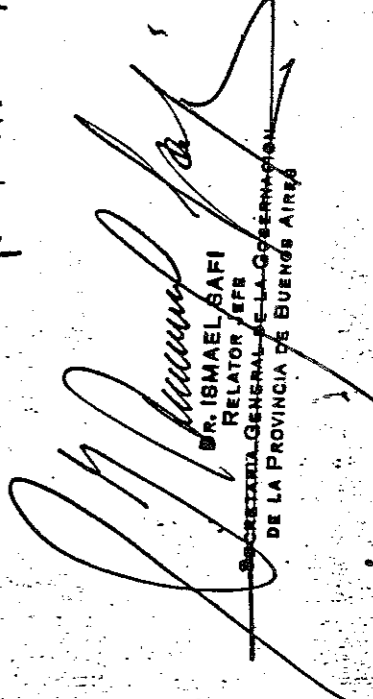
LA PLATA, junio de 1987.


Dr. B.R. Krause

Oscar Vieier


Dr. Julio J.J. Leguiza


Oscar Vieier


Dr. ISMAEL SAFI
RELATOR JEFE
SECRETARIA GENERAL DE LA GOBERNACION
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MANIFESTACION DE CONFORMIDAD A LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO
IMPERFECTO A LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.-

Por la presente, quien suscribe Don.....de nacio-
nalidad.....de estado civil.....con documento
de identidad n°.....domiciliado realmente en calle.....
.....n°.....de la localidad de.....mani-
fiesta:-----

PRIMERO:Que es legítimo y único titular de un contrato de compra-venta de -
un inmueble identificado como.....que
fuera adquirido a.....en fecha.....
lo cual declaro bajo juramento.-----

SEGUNDO:Que en relación al inmueble adquirido e identificado en la presente
manifiesta su expresa conformidad para la trasmisión del dominio fiduciario
del precitado inmueble a favor de la Provincia de Buenos Aires, hasta tanto
el suscripto de cumplimiento a la cancelación del crédito personal que le o-
torgue el Banco de la Provincia de Buenos Aires para cancelar el saldo de -
deuda del inmueble.-----

TERCERA:Cumplida la condición resolutoria del fideicomiso singular estable-
cida en la cláusula anterior, acepto recibir de la Provincia de Buenos Ai--
res, la trasmisión del dominio pleno del referido bien.-----

CUARTA:Doña.....en su carácter de cónyuge de don
.....presta su conformidad con lo expuesto
en las cláusulas precedentes, en los términos del art. 1277 del Código Ci-
vil.-----

QUINTA:Suscribo/Suscribimos la precedente manifestación en la ciudad de --
.....,Provincia de Buenos Aires, a los.....
días del mes de.....del año mil novecientos ochenta y -
siete.-----

A N E X O II

PROMESA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO FIDUCIARIO.-

Entre el Ing. Dn. José Antonio VAZQUEZ, en el carácter de Director de la I
rección de Regularización de Planes de Vivienda de la Provincia de Buenos
Aires, por una parte, en adelante "el fiduciario" y Don.....
por la otra, en adelante "el fiduciante" se conviene de común acuerdo cel
brar el presente contrato de promesa de transferencia de Dominio Fiduciar
de los inmuebles comprendidos en la Ley nacional n° 23.073, cuyos adquire
tes adhirieron expresamente a la misma, mediante la presentación de las r
pectivas declaraciones juradas, sujeto a las cláusulas que se detallan a
continuación:-----

PRIMERA:"El fiduciario" manifiesta que actua en función de la delegación
conferida por el decreto del Poder Ejecutivo n°...../87 y que el domini
fiduciario lo adquiere en nombre y representación de la Provincia de Buen
Aires.-----

SEGUNDA:"El fiduciante" se compromete a transferir a "El fiduciario" en l
términos del artículo 2662 del Código Civil, los inmuebles cuya ubicación
identificación e inscripción se consignan seguidamente:-----

.....
.....
.....

TERCERA:"El fiduciario" asume la responsabilidad de transferir el domini
pleno de los referidos inmuebles a las personas cuya nómina se detalla y
la siguiente forma:.....M.I.N°.....el inmueble.....

M.I.N°.....el inmueble.....
.....
.....

CUARTA:El precio de la transferencia se estipula en la cantidad de AUSTR
LES.....(A.....)pagaderos a la firma de la escritura
traslativa de dominio, cuyo otorgamiento estará a cargo de la Escribanía
neral de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en un plazo máximo de
treinta días contados a partir de la fecha del presente.-----

Provincia de Buenos Aires

GOBERNACION

2.-

QUINTA: El dominio pleno "el fiduciario" lo transmitirá cuando los beneficiarios en cada caso particular, cancelen el préstamo personal que el Banco de la Provincia de Buenos Aires, les ha concedido con esa finalidad. Cabe aco-
tar que estos últimos han prestado conformidad expresa a la transferencia fiduciaria del dominio objeto de este contrato.

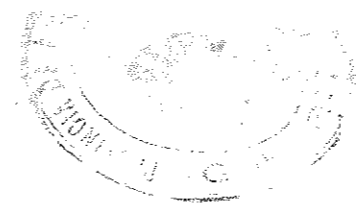
SEXTA: "El fiduciante" declara que los inmuebles son de su exclusiva propiedad, siendo su dominio perfecto y encontrándose en legítimas condiciones de transmisibilidad, sin hallarse afectados por embargos, hipotecas u otras cargas reales o gravámenes.

SEPTIMA: Cualquier demora que se produzca en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, cuya causa tenga origen en impedimentos enunciados en la cláusula anterior, será de exclusiva responsabilidad de "el fiduciante", quedando a cargo del mismo liberar dichas causas para obtener el acto notarial, sin que le asista derecho a reclamar indemnizaciones, actualización monetaria o ajuste de precio.

OCTAVA: Para todos los efectos legales las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de La Plata, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, constituyéndose domicilios especiales, la Dirección de Regularización de Planes de Vivienda en calle.....nº.....de la ciudad de La Plata, y el señor.....
.....en calle.....de.....

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de La Plata, a los.....días del mes de.....del año mil novecientos ochenta y siete.

5174





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

5174

A N E X O III

PROYECTO DE ESCRITURA DE FIDEICOMISO...

..... transmite el dominio a la Provincia de Buenos Aires de los siguientes inmuebles de su propiedad (o de propiedad de su mandante):

El dominio es FIDUCIARIO: se transmite a título de FIDEICOMISO SINGULAR por razón de estar subordinado a condición resolutive: será transmitido por la fiduciaria a aquellos fideicomisarios que acrediten, por intermedio del organismo de aplicación competente, su acogimiento a la Ley 23.073 y haber dado cumplimiento a los recaudos fiscales y administrativos a su cargo. El precio de esta transferencia asciende a la suma total de..... la que ha sido abonada antes de ahora por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en virtud de la operatoria emergente del/la ... (expediente o Resolución de Directorio) número... El/la fiduciante otorga por la presente recibo y carta de pago en forma, se obliga por evicción y vicios redhibitorios y al saneamiento conforme a derecho. La Provincia de Buenos Aires acepta esta transferencia de dominio fiduciario a su favor y, cumplida que sea la condición, se obliga a transmitir el dominio pleno a aquellos fideicomisarios que acrediten, como queda dicho, por intermedio del organismo de aplicación competente, su acogimiento a la Ley 23.073 y haber dado cumplimiento a los recaudos fiscales y administrativos a su cargo. Ambos partes manifiestan: que esta transmisión se realiza sin perjuicio de los derechos de los titulares de promesas de venta a plazos amparados por las leyes 14005 y 4564, y que el requisito de la tradición se cumplió antes de ahora, sin intervención notarial.

