



Defensoría del Pueblo de la Nación
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Resolución

Número:

Referencia: RESOLUCIÓN N° 00066/23 - ACTUACIÓN N° 13384/18 - [REDACTED] - s/
inconvenientes en un plan de viviendas - AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL
ESTADO.

VISTO, la Actuación N° 13384/18, caratulada: "[REDACTED]" sobre inconvenientes en un plan de viviendas"; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Sr. [REDACTED] solicitó la intervención de esta Institución manifestando ser comprador de una vivienda en el marco del "Programa Arraigo", del inmueble propiedad del Estado Nacional Argentino, ubicado en el barrio El Ferrocarril II, Manzana 5a Lote 7, de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, solicitando el envío de las boletas a fin de realizar el pago correspondiente y su posterior escrituración.

Que, tal circunstancia se puso en conocimiento de la Secretaría de Vivienda, a fin de que brinde las explicaciones del caso.

Que, en responde, informó mediante Nota NO-2018-65632586-APN-DGAJ#MI que: "...la requisitoria dio origen al expediente electrónico EX-2018-62341318-APN-SV#MI el cual fue remitido a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE)..."

Que, en atención a ello, se cursó requerimiento a la AABE, quien en responde, mediante Nota NO-2019-52454469-APN-DACONT#AABE, solicitó prórroga, respondiendo por Nota NO-2019-56951438-APN-DACONT#AABE, afirmando que: "...2. Si bien no consta agregado en los actuados tenidos a la vista copia del boleto de compraventa agregado a la presentación, de las constancias del ex Programa Arraigo surge que se efectuó una compraventa en favor de los Sres. [REDACTED] en el marco de una operatoria de regularización dominial del Barrio El Ferrocarril. Sin embargo, la misma fue suspendida por la entonces CNTF por falta de mensura por lo que no se procedió a la apertura de un plan de pago ante el Banco Hipotecario ni la correspondiente emisión de boletas. Por lo expuesto, antes de habilitar el pago del inmueble en trato, deben llevarse a cabo gestiones previas que oportunamente permitan su escrituración. 3. Las acciones tendientes a lograr la regularización dominial del inmueble en trato en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 23.967, su decreto reglamentario N° 1096/18 y afines, se realizarán una vez que se encuentren cumplimentadas las exigencias administrativas que prescribe la normativa en relación a la totalidad de las parcelas que componen el Barrio que integra. Esta metodología de trabajo se debe a que el cumulo de actuaciones en trámite por este Organismo impide dar tratamiento y respuesta individual a cada uno de los casos particulares. Sin perjuicio de las explicaciones vertidas, se procederá a requerir a la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información de esta Agencia la confección del correspondiente informe técnico, catastral y dominial. En este sentido, se requerirá a la Municipalidad de Córdoba informe el estado de las tramitaciones de mensura y la

situación actual del inmueble...”.

Que, ante una nueva requisitoria tendiente a determinar los avances en las gestiones previas que deberían realizarse para finalmente lograr la regularización dominial en el caso en cuestión, la AABE mediante Nota NO-2019-107404748-APN-DACONT#AABE, reiteró las explicaciones vertidas en Nota NO-56951438-APN-DACONT#AABE.

Que, con posterioridad se cursaron notas con el mismo fin (NO-2021-00007716-DPN-SECGRAL#DPN y NO-2021-00018807-DPN-SECGRAL#DPN), brindando respuesta la AABE mediante Nota NO-2021-121417596-APN-AABE#JGM en los siguientes términos: “...la entonces Comisión de Tierras Fiscales Nacionales – “Programa Arraigo” efectuó la venta según croquis de DIECISIETE (17) lotes que formaban parte el Barrio II de la Ciudad de CORDOBA. Posteriormente, en el mes de septiembre de 2005 se efectuó un segundo operativo de venta en el mencionado Barrio a partir del cual se confeccionaron nuevos boletos de compraventa, entre los que se incluye uno suscripto con los Sres. [REDACTED] sobre el lote denominado como Manzana 5ª, Lote 7 con una superficie de DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (207,45 M2). No obstante, lo expuesto, entre los días 12 y 15 de octubre de 2005, se realizó un nuevo relevamiento en el Barrio en el cual se resolvió que el boleto suscripto con los Sres. [REDACTED] junto con los de otras tres familias, debían quedar en suspenso por encontrarse pendiente la mensura de los inmuebles. En este sentido, obra a fs. 304/308 del Expediente JGM N° 29714/14 (CD-2019-50649594-APN-DAC#AABE) un Anteproyecto de Loteo del inmueble en trato elaborado por la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL Y PARTICIPACION CIUDADANA del a MUNICIPALIDAD DE CORDOBA en el mes de agosto de 2005, sin constar en autos si el mismo fue presentado ante las autoridades competentes en la materia para su aprobación definitiva. Asimismo, por Expediente JGM N° 39662/10 (CD-2019-52594349-APN-DAC#AABE), tramito un Convenio de Intervención asociada para la implementación de un Proyecto Urbano Social y Dominial en el barrio El Ferrocarril II, entre la entonces CTFN y la mencionada Municipalidad. En dicho instrumento se prevé, entre otras cuestiones, la obligación de la Municipalidad de realizar gestiones tendientes a la obtención de los planos de mensura y subdivisión aprobados y registros necesarios para permitir la regularización dominial. Cabe señalar que la copia del convenio agregada en autos se encuentra incompleta. Posteriormente, se suscribió un segundo Convenio para la implementación de un Proyecto Urbano, Habitacional, Social y Dominial en el Barrio en trato entre la COMISION DE TIERRAS PARA EL HABITAT SOCIAL -PADRE CARLOS MUJICA, continuadora de la CTFN, y la MUNICIPALIDAD DE CORDOBA. En dicho acto se deja sin efecto el convenio anteriormente suscripto y se mantiene en cabeza de la Municipalidad la obligación de la mensura del inmueble. Adicionalmente... esta Agencia procedió a realizar los estudios técnicos del inmueble en trato. Es así que...a la fecha el inmueble en su mayor extensión no se encuentra catastrado ni subdividido y se encuentra inscripto a favor del ESTADO NACIONAL ARGENTINO al Tomo 2-Folio 444-N° 387-Año 1931-Depto Capital y al Tomo 4-Folio 2067-N°1758-Año 1935 Depto. Capital, de los registros Gráficos N° 139 y 141 del ramal A8 del FERROCARRIL GENERAL BELGRANO respectivamente. En consecuencia, por Nota NO-2021-68526075-APN-AABE#JGM, se solicitó a la Municipalidad informar grado de cumplimiento de la obligación y el estado de avance de mensura de los inmuebles, sin contar aun con la respuesta. Por todo lo expuesto, desde esta Agencia no puede darse curso a la operatoria de escrituración del inmueble en trato hasta tanto el inmueble se encuentre en las condiciones técnicas, dominiales y catastrales requeridas a tales fines...”.

Que, posteriormente, personal de esta Institución se comisionó en la AABE, donde se nos brindó constancia de carta certificada cursada por dicho Organismo a la Municipalidad de Córdoba, de fecha 05/08/21, a fin de que informe el grado de cumplimiento de la obligación y el estado de avance de mensura de los inmuebles en cuestión.

Que, finalmente, en el mes de agosto del año en curso, se realizó una nueva comisión ante dicho Organismo, con el objeto de tomar vista del expediente y evaluar los avances, advirtiéndose que el último movimiento fue la carta documento mencionada, sin obrar avances en la mensura de los inmuebles por parte del municipio, ni otra gestión tendiente a lograr dicho fin instada por la AABE.

Que, en el caso, si bien el Estado a través del Plan Arraigo brindó una solución habitacional al Sr. [REDACTED] el hecho de que no se haya realizado aún la mensura de los inmuebles de todo el barrio, por parte de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, impide llevar adelante la regularización dominial de las parcelas, dejando en situación de inseguridad jurídica a sus poseedores, haciendo por tanto inadecuadas las viviendas

en cuestión, entre ellas la asignada al Sr. [REDACTED]

Que, como es sabido, el derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano universal, fundamental, social y de prestación, que debe ser gozado plenamente por todos los seres humanos.

Que, dicho derecho se encuentra reconocido expresamente en la Carta Magna a través del art. 75 inc. 22, con la incorporación con jerarquía constitucional de distintos Tratados Internacionales de Derechos Humanos - Declaración Universal de Derechos Humanos, la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre, la Convención sobre los derechos del niño y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)-.

Que, el contenido de la vivienda adecuada ha sido desarrollado en la Observación General N° 4 del Comité DESC, a saber: "...el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al evaluar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto", entre esos aspectos y en lo que concierne puntualmente a la presente actuación figura el siguiente: Seguridad jurídica de la tenencia, y expresa "Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que, en la actualidad, carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados".

Que, en el orden interno, por el Decreto N° 846 del 2 de mayo de 1991 se creó la COMISIÓN DE TIERRAS FISCALES NACIONALES – "PROGRAMA ARRAIGO", en el ámbito de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN, cuyas misiones y funciones fueron, entre otras, realizar el relevamiento nacional de las tierras fiscales ocupadas por asentamientos irregulares e impulsar todas aquellas acciones tendientes a lograr la regularización dominial de las tierras fiscales nacionales mediante su transferencia a favor de sus ocupantes.

Que, posteriormente, a través de la Ley N° 23.967 se dispuso que las tierras propiedad del Estado Nacional, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el Estado Nacional tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias, ocupadas por viviendas permanentes serían transferidas a los Estados Provinciales y a la hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para su posterior venta a los actuales ocupantes, entre otros extremos.

Que, en ese orden, mediante Decreto N° 358/17 para mejorar la aplicación y ejecución de la Ley N° 23.967, y lograr así mayor eficiencia, se designó a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, como organismo executor para la aplicación de la misma, a efectos de concentrar en un solo organismo público todas las acciones, funciones y competencias relacionadas con la mencionada ley.

Que, en consecuencia, es menester recomendar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a fin de que, en el marco de su competencia, articule todas aquellas acciones tendientes a lograr la regularización dominial del inmueble ubicado en el barrio El Ferrocarril II, Manzana 5a Lote 7, de la Ciudad de Córdoba en favor del Sr. [REDACTED] como así también en relación a la totalidad de las parcelas que componen el mismo y EXHORTAR a LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, que lleve adelante la mensura de los inmuebles ubicados en el Barrio Ferrocarril II, de la Ciudad de Córdoba.

Que, la presente se dicta de conformidad con lo establecido por el artículo 86 de la Constitución Nacional y la Ley N° 24.284, modificada por la Ley N° 24.379, la autorización conferida por los Sres. Presidentes de los bloques mayoritarios del H. Senado de la Nación, como de la Comisión Bicameral Permanente de la Defensoría del Pueblo, ratificada por su Resolución N° 0001/2014, del 23 de abril de 2014, y notificación del 25 de agosto de 2015, que ratifica las mismas facultades y atribuciones otorgadas al Secretario General en la persona del Subsecretario General, para el supuesto de licencia o ausencia del primero.

Por ello,

EL SUBSECRETARIO GENERAL A/C

DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN

RESUELVE:

ARTICULO 1º.- RECOMENDAR a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a fin de que, en el marco de su competencia, articule todas aquellas acciones tendientes a lograr la regularización dominial del inmueble ubicado en el barrio El Ferrocarril II, Manzana 5a Lote 7, de la Ciudad de Córdoba en favor del Sr. [REDACTED], como así también en relación a la totalidad de las parcelas que componen el mismo.

ARTICULO 2º.- EXHORTAR a la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, a que lleve adelante la mensura de los inmuebles ubicados en el Barrio Ferrocarril II, de la Ciudad de Córdoba.

ARTICULO 3º.- Regístrese, notifíquese y resérvese.

RESOLUCIÓN N°: 00066/23.