

V ENCUENTRO DE ESCRIBANOS DE GOBIERNO

Tema: REGULARIZACIÓN DE
BARRIOS POPULARES"

Autora:

-Graciela María Galindez

-Escribana de Gobierno de la Provincia de Salta

-grapagalindez@gmail.com

AÑO
2018

REGULARIZACION DE BARRIOS POPULARES

Introducción

El acceso a la vivienda es un derecho humano universal consagrado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el año 1948, mediante la Declaración Universal de Derechos Humanos. De acuerdo a lo prescripto por el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, es obligación del Estado garantizar la existencia de condiciones legales que permitan el acceso a una vivienda digna.

Por su parte en el artículo 72 inciso 22 de la Constitución Nacional se otorga jerarquía constitucional a diversos tratados de derechos humanos que garantizan el derecho a la vivienda adecuada. Consagran este derecho además de la Declaración Universal de Derechos Humanos ya mencionada: el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, la Convención de los derechos de niño, la Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial, la Convención por la eliminación de la discriminación contra las mujeres, entre otros.

Las dificultades de acceso a una vivienda digna afectan gravemente a vastos sectores de nuestra población, sobre todo en relación a las condiciones de Hábitat, o sea las condiciones urbanas de servicios, equipamientos y movilidad. Esta dificultad se presenta más marcada en los sectores de ingresos medios y bajos, y tienen además impactos diferenciales en mujeres, niños, niñas y personas con discapacidad.

Por otro lado el desarrollo urbano viene definido a partir de las pautas del mercado inmobiliario y también de las propias políticas del Estado. En este contexto, se incrementan la toma de tierra, la informalidad y la desigualdad.

La falta de certeza jurídica sobre la propiedad es un problema común entre los habitantes de asentamientos irregulares los cuales son, en algunos casos, la única opción para que las familias en condiciones de pobreza puedan acceder a suelo para construir su vivienda. Esta situación impide que los hogares se beneficien plenamente del uso y usufructo de su propiedad.

Es esencial reconocer los importantes esfuerzos que vienen realizando hace varios años los habitantes de las villas y asentamientos, al construir sus viviendas y su barrio, a pesar de las enormes dificultades, inequidades y reglas de un mercado que los excluye.

Como es sabido, la precariedad en la tenencia del suelo incide negativamente en la calidad de vida de las personas, limitando el acceso a la infraestructura y a los servicios públicos, lo que contribuye a la generación de situaciones de pobreza, marginación y fragmentación social.

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.

La irregularidad o informalidad de un asentamiento humano se define como “la ocupación de un conglomerado humano de un suelo o tierra determinada sin autorización y al margen de las leyes y de los planes de desarrollo urbano”, lo que genera un problema de carácter urbano.

Las causas de esta situación son múltiples y se han generado a lo largo de muchos años, algunos autores las asocian al crecimiento urbano experimentado por las grandes ciudades, que se caracteriza no sólo por una rápida expansión territorial urbana, sino también por un crecimiento desordenado de las mismas. Otra causa es la baja capacidad de planeación urbana, generada por la falta de recursos humanos capacitados en los ayuntamientos y la tendencia que éstos muestran a planear pensando en el corto plazo.

A los factores anteriores, hay que añadir que generalmente no hay sanciones claras para las personas que promueven o se asientan sobre suelo irregular, y para las personas muchas veces no es claro cuáles son las consecuencias de asentarse en lugares como éstos. Por último, la insuficiente oferta de suelo para vivienda, especialmente aquella que es asequible para los sectores de menores ingresos, y el hecho de que los bajos ingresos de los hogares en condiciones de pobreza impiden que éstos puedan cubrir los costos del proceso de escrituración.

Los efectos de esta problemática son por un lado, que la falta de infraestructura urbana y básica que caracteriza a estos asentamientos hace que las viviendas de los mismos sean insalubres para sus habitantes, generando un entorno desfavorable para los mismos y que tengan un bajo valor en el mercado inmobiliario.

En síntesis, 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.

El título de propiedad como cualidad fundamental 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. 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 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 que también es necesario ampliar las políticas sociales, tendientes a que el sector más bajo de la clase media 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.

Importancia 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.

En nuestro sistema se puede afirmar a grandes rasgos que para producir una mutación jurídico real, en materia inmobiliaria, hace falta un título suficiente (escritura pública -arts. 1184 Cód. de Vélez y 1017 del nuevo Código-), y un modo suficiente (traditio -arts. 577 del Cód. de Vélez y 750 del nuevo Código-), requisitos que se complementan con la inscripción del título en el Registro para lograr plena oponibilidad (arts. 2505 del Cód. de Vélez y 1893 del nuevo Código).

Así los artículos 1892 y 1893 del Condigo Civil y Comercial de la Nación establecen:

Artículo 1892. Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título

suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto”.

Artículo 1893: Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

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

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 y Comercial de la Nación, 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, la forma legal establecida por el Código Civil y Comercial de la Nación es la escritura pública, siendo el escribano su autor.

El notario con su poder fedatario cumple un rol fundamental. Su intervención deviene obligatoria, además 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.

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.

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.

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.

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

Rol 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, 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 instrumenta, directa o indirectamente, planes específicos que permitan el acceso al título de propiedad, e implementa políticas y programas tendientes a regularizar la situación dominial de los inmuebles que carecen de dicha titulación. A través de esas acciones, se acrecienta la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y escriturario.

Así, mediante las políticas públicas el Estado se construyen 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.

Sin embargo, también debemos destacar, el papel coadyuvante que frente a ellas puede asumir el notariado, es decir en este caso las Escribanías de Gobierno a lo largo del país, 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”.

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.

Políticas públicas para el saneamiento de la titulación

El conjunto de medidas de regularización que se han encarado desde diferentes organismos muestran perfiles distintos vinculados a los tipos de irregularidad que intentan corregir y a

las particularidades de las situaciones conflictivas que han enfrentado, creando un abanico de medidas con mayor o menor impacto en el corto o mediano plazo

Frente a las imposibilidades propias de la producción de ciudad en el capitalismo para dar cabida al acceso a todas las familias a la vivienda urbana de manera regular (es decir, mediante una transacción mercantil registrada formalmente o a través de un programa habitacional público), aparecen formas de producción del hábitat que se desarrollan fuera de los marcos normativos.

La ocupación de suelo o inmuebles deshabitados, violando la propiedad privada, y las compraventas de viviendas y lotes por fuera de los circuitos formales, son algunas maneras de resolver la necesidad de encontrar un lugar donde vivir en la ciudad, negado para quienes carecen de recursos económicos suficientes.

En sociedades regidas por marcos jurídicos elaborados al calor del desarrollo del mercado, quienes habitan estos barrios irregulares carecen del mismo status jurídico que el resto de lo/as ciudadano/as: porque la irregularidad dominial de la tenencia de la tierra que se habita conlleva obstáculos en el acceso a los servicios públicos, por las inseguridades cotidianas por habitar un suelo susceptible de ser desalojado, entre otros problemas.

La irregularidad dominial refiere a la posesión de un inmueble al que se accede, como ya dijimos, por vías no formales (ocupación o compraventa irregular) o que se compra en el mercado formal, pero queda inconclusa la confección y registro de la escritura a nombre del o lo/as titulares del dominio.

Se tiene la propiedad de un inmueble cuando se posee la titularidad del dominio dada por la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Se posee un inmueble cuando se lo tiene bajo poder con el fin de someterlo al ejercicio del derecho de propiedad, expresando la voluntad de mantenerlo mediante actos posesorios.

En la mayoría de los casos, la irregularidad está dada por el no cumplimiento de normas que protegen la propiedad privada o que rigen las transacciones comerciales y la producción de hechos físicos en la ciudad.

Para lograr mejorar esta situación es preciso realizar estudios encaminados a identificar los asentamientos irregulares que den un panorama claro de cuál es la verdadera magnitud de la problemática, ya que sin información confiable es difícil implementar programas de apoyo eficientes a las familias que habitan en dichos lugares

El nuevo Proyecto de ley de Regularización de Barrios Populares

A comienzo de este año, un grupo de diputados de Cambiemos presentó en el Congreso un proyecto de ley para avanzar en la integración social y urbana de los barrios populares.

Un barrio popular de acuerdo al proyecto presentado, es un barrio donde viven al menos ocho familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con

título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos (o más) de los servicios básicos: red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal.

A través del Relevamiento Nacional de Barrios Populares iniciado en 2016, se identificaron y mapearon los perímetros de todos los barrios populares del país.

El proyecto propone varias medidas, dos de las principales son: 1) declarar de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que componen el Registro Nacional de Barrios Populares; 2) suspender los desalojos por dos años.

Apunta a expropiar tierras y urbanizar más de cuatro mil barrios populares, villas y asentamientos de todo el país. Sólo serán alcanzados los barrios ya relevados e identificados en el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana) y cuya propiedad no sea del Estado Nacional.

El sujeto expropiante atento su carácter técnico con especialización en materia inmobiliaria, será la Agencia de Administración de Bienes del Estado, dentro del marco normativo de la Ley N° 23.967, que junto al Ministerio de Desarrollo Social deberá celebrar acuerdos con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir los bienes inmuebles que estén bajo su titularidad.

Por tales motivos se pretende incorporar a dicha agencia el RENABAP, cuya función principal será registrar los bienes inmuebles donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y datos de las personas que las habitan a efectos de desarrollar políticas públicas habitacionales inclusivas.

El proyecto establece que los gastos que implique el proceso “serán afrontados en partes iguales por las jurisdicciones firmantes”, al tiempo que autoriza al Poder Ejecutivo a crear un fideicomiso “con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la ley”.

Objetivos del proyecto:

- ◆ Financiar proyectos de integración social para la mejora de la calidad de vida de los habitantes de los barrios populares identificados en el RENABAP
- ◆ Visibilizar el trabajo de las organizaciones sociales a través de proyectos de innovación para la integración urbana de los barrios populares
- ◆ Incentivar la presentación de proyectos que impulsen el trabajo cooperativo y propuestas de mejora en la infraestructura de los barrios
- ◆ Incrementar la participación ciudadana y las oportunidades económicas para los trabajadores de la economía popular

El proyecto está dirigido a todas las organizaciones sociales que desarrollen trabajo comunitario vinculado al hábitat y la vivienda y que cumplan con las condiciones requeridas para implementar el proyecto.

La ley es hija de la movilización social. Organizaciones como la CTEP, Techo y Caritas que realizaron durante varios meses un relevamiento de villas y asentamientos, que a principios de 2017 se formalizó por decreto como el Registro Nacional de Barrios Populares (Renabap).

La cuantificación puso en agenda un problema largamente invisibilizado: 4228 barrios no tienen las condiciones mínimas de un hábitat digno. Tres millones y medio de personas sin servicios básicos, ni propiedad del suelo. La cantidad y las condiciones urbanas no son datos que las propias organizaciones desconozcan; sin embargo, la información precisa era el primer paso necesario para implementar políticas públicas adecuadas.

El proyecto entró al Congreso en abril con las firmas de Massot, Carrió y Negri. Fueron los vecinos y las organizaciones de base quienes a lo largo de este tiempo se ocuparon de los problemas de infraestructura y vivienda.

El trabajo más reciente de organizaciones sociales hizo emerger el problema en la escala nacional, reconociendo y articulando demandas que aún en sus diferencias son parte de la misma deuda.

Techo Argentina armó en 2012 un centro de investigación para medir y monitorear, y realizó un año después el primer relevamiento de asentamientos informales, un trabajo que mostró, en muy poco tiempo, un panorama global del problema. CTEP, por su lado, reivindica la urbanización como parte de un programa que incluye la emergencia alimentaria, la infraestructura social, la agricultura familiar y la ley de adicciones. La dimensión estructural del problema hoy ya es incuestionable.

El tratamiento de la ley es un gesto de alta visibilidad política frente a las negociaciones con las organizaciones. Sin embargo, a diferencia del financiamiento social directo, no genera un compromiso de inversión a corto plazo. Tanto en el tratamiento de los plenarios de comisiones, de los que participaron vecinos, organizaciones, académicos y funcionarios, como en el dictamen de minoría e incluso en las intervenciones durante las sesiones pasadas, un tema fue reiterado: ¿Cómo se fondea esta ley?

Aun con un presupuesto adecuado, las críticas más duras se cuestionan si la expropiación como única forma de acceder a la tierra puede redundar en procesos más largos, más judicializables y menos eficientes que otras alternativas, como la negociación directa con los propietarios de los terrenos.

Como funciona

Como ya dijimos, el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), es el lugar donde deben registrarse:

- Los terrenos donde están ubicados los barrios populares.
- Las construcciones existentes en los barrios populares.

- Los datos de las personas que viven en las construcciones de los barrios populares. Se pueden inscribir los Barrios Populares que existen desde antes del 31 de diciembre de 2016, los que están formados por 8 familias, como mínimo, los barrios en los cuales más de la mitad de la población no tiene título de propiedad ni acceso a 2 servicios básicos (agua corriente, energía eléctrica con medidor o red de cloacas).

No solo se pueden registrar los barrios populares que están en terrenos de propiedad del Estado sino también las construcciones y personas que están en terrenos que son de particulares.

También se pueden inscribir personas que viven en barrios populares desde una fecha posterior al 31 de diciembre de 2016.

Las personas que viven en barrios populares y se inscriben en el Registro tendrán derecho a que se les entregue un Certificado de Vivienda Familiar. El mismo se entrega en Anses y prueba el domicilio de las personas y sirve para:

- Pedir la conexión a los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y cloacas.
- Sacar el CUIT o CUIL.
- Hacer pedidos ante los organismos públicos.
- Pedir coberturas de salud.
- Hacer trámites previsionales.
- Hacer trámites relacionados con la educación.

Conclusiones

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, confiriéndole 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.

Uno de los aspectos a destacar de este Proyecto es que utiliza el concepto de “integración socio urbana” e incluye la cuestión de los servicios públicos. No debemos olvidar la usual reticencia de las empresas de servicios públicos de no hacer las instalaciones para la prestación de servicios en donde no se acredite el dominio de las tierras.

Aun con otras variables en juego, la aprobación de esta ley viene a reconocer derechos que ya no admiten cuestionamiento. El camino de la integración sociourbana es complejo y largo, y representa un desafío.

Es importante resaltar que en el corto plazo la ley tiene un efecto inmediato en el freno a los desalojos. También hay un efecto inmediato en la posibilidad de exigir servicios básicos, que ya se comenzó a implementar con los certificados de vivienda del Renabap. Así, la entrada en vigencia de la ley daría un paso certero al revertir la misma definición de barrios populares: mejora el acceso a servicios y las condiciones en la seguridad de la tenencia.

Para las ochocientas mil familias en los barrios populares es una enorme batalla ganada. Desde una perspectiva que inserte las mejoras sociourbanas de villas y asentamientos como parte de un cambio de mirada sobre las ciudades y sus habitantes, la ley reconoce derechos. Aunque luego haya que dar la pelea de la implementación, vamos un paso adelante. Las villas son territorios de derechos. No hay vuelta atrás.

Por último, si bien este proyecto nace de la iniciativa de la ONG Techo y las organizaciones sociales CTEP y CCC, fruto de un acuerdo entre ellas y un proceso de negociación con el gobierno, es un logro de estas organizaciones, y cuya labor puede ser continuada y finalizada por los organismos pertinentes del Estado y finalmente lograr una solución habitacional para la gente más carenciada.

Bibliografía

- 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.
 - GIL DOMÍNGUEZ, Andrés, 2012, “Estado constitucional de derecho, políticas públicas y derecho de acceso a una vivienda digna” EN: *La Ley*, Buenos Aires, 385.
 - MARIANI DE VIDAL, Marina, 1995, *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.
- POLÍTICAS DE REGULARIZACIÓN EN BARRIOS POPULARES DE ORIGEN INFORMAL EN ARGENTINA, BRASIL Y MÉXICO. REGULARIZATION POLICIES IN INFORMAL NEIGHBORHOODS ORIGIN. ARGENTINA, BRASIL AND MEXICO

de *María Mercedes Di Virgilio, Tomás Alejandro Guevara, María Soledad Arqueros Mejica.*

-Políticas públicas en materia de regularización dominial y la importancia de la colaboración del notariado de Natalia Lorena Barriviera, Lorena Muñoz, María Rosa del Milagro Martín y Karina Andriola.

-Decreto N° 358/2017 y Ley N° 23.967 Fecha sanción: 14/08/1991

<https://www.argentina.gob.ar/barriospopulares>

<https://www.telam.com.ar/notas/201805/282069-proyecto-urbanizacion-barrios-populares.html>

<https://www.anses.gob.ar/tramites/certificado-de-vivienda-familiar-renabap/>

<https://www.casarosada.gob.ar/informacion/que-estamos-diciendo/42507-proyecto-de-ley-de-integracion-de-los-barrios-populares>