

## Las escrituras en los procesos de urbanización

Las leyes que ordenan la urbanización de las Villas 31, 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita promueven la solución habitacional definitiva para quienes habitan los barrios. A través de esas leyes el Estado asume la responsabilidad de garantizar la radicación de vecinos y vecinas y su derecho a la vivienda.

En el marco de los procesos de urbanización se asignan viviendas nuevas a vecinas y vecinos. La forma en que acceden a sus nuevos hogares mediante la compraventa con garantía de hipoteca. Esa operación se asienta en **escrituras** que ponen en papel los términos del proceso y los compromisos que asumen quienes compran (vecinos/as) y el gobierno.

Desde ACIJ y a partir del intercambio con vecinos/as, organizaciones y especialistas, identificamos algunos problemas graves en las escrituras que establecen las obligaciones de adjudicatarias/os de las nuevas viviendas. En su redacción se presentan cláusulas que dificultan la sustentabilidad de los procesos de urbanización y el goce del derecho de vecinas y vecinos a una solución habitacional definitiva. Los elementos que consideramos más importantes son:

### 1. Letras Hipotecarias y Cesión de Crédito:

Las **letras hipotecarias** son títulos de valor que le permiten a la parte acreedora, en este caso el GCBA, vender ese derecho de crédito a otras personas físicas o jurídicas, traspasando esta calidad de acreedor a quien posee el título. Es decir que el GCBA, puede venderle a otro el derecho de cobrar el crédito hipotecario y de obtener la ganancia de ejecutar esa hipoteca en caso de que quien debe entre en mora y su vivienda sea ejecutada (pasa la propiedad de la familia al que compró las "letras hipotecarias"). Quien obtiene esa letra hipotecaria tiene una expectativa de cobro por las cuotas del crédito pero a la vez por el cobro de la ejecución de la vivienda. En el caso de la Villa 31, el modelo de escritura que actualmente están discutiendo vecinos y vecinas en el CGP contiene el otorgamiento de estos títulos en la cláusula séptima de la segunda parte de la escritura. Quienes ya accedieron a las viviendas nuevas en Retiro firmaron dicho modelo, aunque todavía puede discutirse y consensuarse una modificación que también los contemple a ellos. El proceso participativo de la CGP es fundamental para alcanzar mejores condiciones del crédito que garanticen cabalmente el derecho a la solución habitacional definitiva y hagan más difícil el posible desplazamiento por presiones del mercado de quienes sean relocalizados.

En los casos de los otros barrios con procesos de reurbanización y relocalización que son llevados a cabo por el IVC (Villa 20, Rodrigo Bueno, y Playón de Chacarita) las vecinas y vecinos consiguieron quitar esta cláusula de las escrituras. Sin embargo sus escrituras mantienen intacto el derecho de cesión de crédito que el GCBA puede ejercer con consentimiento de la parte deudora. La cesión de créditos permite que el gobierno le transfiera el crédito a otra persona, banco, etc. Si bien la cesión de crédito

es una operación que está legislada en el Código Civil y Comercial, las escrituras para las operaciones de compraventa en el marco de estos procesos deberían descartarse para resguardar el fin social de la vivienda para quienes son relocalizados.

## **2. El remate**

En la cláusula quinta de las escrituras para la Villa 31 se establece que en caso de mora (es decir el incumplimiento de las obligaciones que tiene la vecina o vecino, salvo el pago de servicios, tasas o contribuciones) se aplicará el procedimiento de **remate o subasta** (Título V de la ley 24441). El remate consiste en la subasta de la vivienda, es decir la venta a quien ofrezca mejor pago. Esta forma de ejecutar el bien, es decir de venderlo, transformarlo en dinero, es contraria al fin social que debe tener la vivienda en el marco de la urbanización del barrio.

Las escrituras que forman parte de este proceso de urbanización **deberían incluir en su redacción cláusulas que aseguren que las viviendas cumplirán con el fin de otorgar una solución habitacional definitiva** a vecinos y vecinas, y que no serán utilizados para especulación con personas ajenas al barrio, o inmobiliarias, bancos, etc.

## **3. Destino de la vivienda luego del Pacto de Preferencia o Retroventa:**

El modelo de escritura para la Villa 31 establece un pacto de preferencia en favor del GCBA. En el caso de la V20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita la escritura posee además del anterior un Pacto de Retroventa. Ambos son por 5 años desde la firma del documento. Los efectos son similares. **La parte deudora le da al GCBA el derecho de recuperar la vivienda**, pagando las sumas que hayan sido abonadas como cuotas (menos el valor de las reparaciones que deban hacerse). La diferencia entre ambos pactos es que en el caso del Pacto de Preferencia éste puede ejercerse en caso de que el deudor decida disponer (con autorización) el inmueble hipotecado. Es decir que frente a la decisión del deudor de vender la vivienda el GCBA tiene preferencia para volver a adquirirlo dentro de los 5 años de firmada la escritura. Por su parte el pacto de retroventa que poseen las escrituras realizadas con el IVC implica que el GCBA tiene además, el derecho a recuperar el bien cuando el vecino/a incumple las obligaciones del contrato disponiendo de la vivienda para alquilarlo, donarlo, transformarla en un comercio sin autorización, etc. Si bien tiene sentido que exista un mecanismo por el cual el Estado pueda recuperar la vivienda, no queda claro el destino que puede darle éste a la misma. **Es importante establecer con claridad que el fin de las viviendas debe ser la solución habitacional y la función social** porque de lo contrario estos mecanismos pueden atentar contra la seguridad en la tenencia y vulnerar el fin de garantizar viviendas adecuadas a las familias del barrio, como se establece en las leyes de urbanización.

#### **4. Reglamentos de Copropiedad:**

En las escrituras para la Villa 31 quienes adquieren la vivienda aceptan el “Reglamento de Propiedad Horizontal”. Cada edificio de viviendas posee un Consorcio (formado por el grupo de vecinos y vecinas propietarias). Ese grupo de personas se rige por un Reglamento de Propiedad Horizontal donde se establecen las reglas de convivencia, obligaciones y otros pormenores sobre el funcionamiento de la vida en el edificio, como por ejemplo la forma en que se reúne el Consorcio en asambleas, las obligaciones que tienen quienes viven en el edificio respecto de la higiene del lugar, la administración de los ingresos por expensas, etc.

La escritura declara que el vecino a quien se le adjudica la vivienda conoce ese Reglamento, sin embargo **no fueron dados a conocer y no hubo formación sobre ellos**. El Reglamento debe ser consensuado por el Consorcio del edificio.

#### **5. Caducidad de los plazos**

En la escritura para las viviendas de la V.31 la cláusula tercera dice que “la falta de pago de tres cuotas consecutivas de *las obligaciones indicadas*, una vez intimada la parte deudora a cumplirlas, en un plazo de 15 días corridos, producirá la *caducidad de los plazos*.” En esta redacción **no queda claro si “las obligaciones indicadas” incluyen también el pago de servicios**. El no pago de servicios no debería generar la caducidad de los plazos. Tampoco explica con detalle **qué implica esa caducidad**.

En el caso de las escrituras de los barrios urbanizados por el IVC no se menciona la sanción del no pago como “caducidad” sino que hablan de mora.

#### **6. Inspecciones al inmueble**

Tanto las escrituras del IVC como la de la Villa 31 prevén inspecciones a las viviendas. Esto quiere decir que el Gobierno de la Ciudad puede presentarse en la vivienda nueva y verificar que la vecina o vecino estén cumpliendo con las obligaciones que pactaron.

En el caso de las escrituras de la Villa 20, Playón de Chacarita y Rodrigo Bueno, el Gobierno tiene que avisarle quien habita la vivienda con 10 días de anticipación que va a inspeccionar la casa. En cambio **las escrituras de la Villa 31 no incluyen el preaviso**. Para que tanto vecinos/as como el Gobierno, cumplan sus obligaciones es importante que estén avisadas de este tipo de situación.