

La función social del Registro de la Propiedad Inmueble como garante del derecho humano a la vivienda

CURTI, María Julia

Notaria y Abogada Universidad Católica de Córdoba. Especialista en Derecho de los Negocios Universidad Nacional de Córdoba. Asesora Técnica General del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis

HEREDIA, Marcela

Procuradora y Abogada Universidad Nacional de Córdoba. Especialista en Derecho de Daños y en Derecho Procesal Universidad Católica de Cuyo. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis

Introducción

El derecho a la vivienda constituye uno de los pilares fundamentales del sistema jurídico contemporáneo, habiendo evolucionado desde una mera aspiración programática hacia un derecho humano fundamental de carácter operativo, reconocido tanto por el orden constitucional argentino como por los instrumentos internacionales con jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 CN).

El art. 14 bis de la Constitución Nacional reconoce expresamente el

derecho al acceso a una vivienda digna, consolidando el carácter esencial de este derecho como condición indispensable para el desarrollo de la dignidad humana, la estabilidad familiar y el ejercicio pleno de otros derechos fundamentales.

Desde esta perspectiva, la vivienda no puede ser concebida exclusivamente como un bien patrimonial susceptible de valoración económica, sino como el espacio físico y jurídico en el cual se desarrolla la vida privada, familiar y social de las personas, constituyendo el escenario básico de la vida cotidiana y el soporte material de la dignidad humana.

En este contexto, el Registro de la Propiedad Inmueble adquiere un rol que trasciende su función tradicional de publicidad jurídica, transformándose en un instrumento activo en la protección efectiva del derecho humano a la vivienda, en tanto órgano encargado de otorgar oponibilidad erga omnes al régimen jurídico de protección.

La presente ponencia tiene por objeto analizar el rol del Registro de la Propiedad Inmueble como herramienta operativa de garantía del derecho humano a la vivienda, con especial referencia al marco normativo nacional y a la experiencia innovadora desarrollada en la Provincia de San Luis mediante el programa “Protege tu Casa”.

El derecho a la vivienda como derecho humano fundamental

El derecho a la vivienda encuentra su fundamento en normas constitucionales, convencionales y legales, que configuran un sistema integral de protección habitacional.

El Código Civil y Comercial de la Nación ha consagrado expresamente este régimen en los artículos 244 a 256, estableciendo la posibilidad de afectar un inmueble destinado a vivienda al régimen de protección legal.

El artículo 244 CCCN establece:

“Un inmueble destinado a vivienda puede ser afectado al régimen previsto en este Capítulo por su titular dominial.”

Esta afectación tiene como finalidad principal proteger el inmueble frente a la acción de los acreedores, garantizando la estabilidad habitacional del grupo familiar.

En concordancia, el artículo 249 CCCN dispone:

“El inmueble afectado es inejecutable por deudas posteriores a su inscripción.”

Este principio constituye uno de los pilares del sistema de protección de la vivienda, al excluir al inmueble del régimen general de responsabilidad patrimonial, evitando que el hogar familiar sea objeto de ejecución por deudas posteriores a la afectación.

Este régimen implica un cambio paradigmático en la concepción del derecho de propiedad, que deja de ser considerado un derecho absoluto para integrarse dentro de un sistema orientado por su función social.

La función social del derecho a la propiedad

El Código Civil y Comercial ha incorporado expresamente el principio de función social del derecho de propiedad.

El artículo 240 CCCN establece:

“El ejercicio de los derechos individuales debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva y el orden público.”

Este principio implica que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y la protección de derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la vivienda.

En este sentido, la vivienda familiar adquiere un valor jurídico que excede su dimensión patrimonial, constituyendo un bien de especial protección jurídica por su función social.

Esta concepción se encuentra reforzada por el régimen de asentimiento previsto en el artículo 456 CCCN, que exige el consentimiento del cónyuge o conviviente para la disposición de la vivienda familiar, garantizando así su estabilidad y protección.

El Registro de la Propiedad Inmueble como garante del derecho a la vivienda

El Registro de la Propiedad Inmueble cumple una función esencial en la efectividad del régimen de protección de la vivienda.

El artículo 1893 CCCN establece:

“Los derechos reales sobre inmuebles son oponibles a terceros desde su inscripción en el registro correspondiente.”

Esto implica que la inscripción registral constituye el acto jurídico que materializa la protección efectiva del derecho a la vivienda.

Sin inscripción registral, el régimen de protección carece de eficacia frente a terceros.

Por lo tanto, el Registro se convierte en el órgano que transforma el derecho abstracto en una protección jurídica concreta y efectiva.

En este contexto, el Registro deja de ser un órgano meramente técnico, asumiendo un rol activo en la protección de derechos fundamentales.

La ley integral de viviendas de San Luis y la función social de la vivienda

La Provincia de San Luis ha reforzado este régimen mediante la Ley N° I-0970-2017, que establece como objetivo:

“Garantizar el acceso a la vivienda digna como derecho fundamental y bien superior de las personas.”

Esta norma reconoce expresamente el carácter de orden público e interés social del derecho a la vivienda.

Asimismo, la ley define la vivienda social como aquella destinada a personas en situación de vulnerabilidad social, imponiendo restricciones destinadas a preservar su función social, entre ellas:

- obligación de destinarla a vivienda permanente.
- prohibición de uso comercial exclusivo.

La ley también crea el Registro Único Provincial, destinado a centralizar

la información de los adjudicatarios y fortalecer el control registral.

El artículo 5 de la ley N° I-0970-2017 Faculta al Poder Ejecutivo a celebrar convenios con otros organismos, con el fin de desarrollar políticas conjuntas a efectos de cubrir las necesidades habitacionales. En ese marco el “DECRETO N° 371-MDH-2024 de fecha 19 de enero de 2024 creó el Plan “Escritura tu Casa”, cuyo objetivo es promover y facilitar el acceso a la escrituración de la vivienda social.

En tal contexto, sin perjuicio de la competencia que conserva la Escribanía General de Gobierno, el Poder Ejecutivo dio intervención a los escribanos matriculados de toda la provincia, procurando un abordaje masivo del tema. Con dicho propósito, el 23 de enero de 2024 se firmó un convenio, donde el usuario del servicio notarial debe abonar al escribano interviniente un monto equivalente a la mitad del honorario mínimo sugerido por el colegio para escrituras de compraventa, dicho arancel incluye honorarios, diligenciamiento, papelería notarial y aportes. Los restantes gastos, son asumidos por el estado provincial mediante la implementación de exenciones tributarias.

El interesado deberá instar el trámite por ante la Secretaría de política habitacional del gobierno provincial, presentado la documentación necesaria para acreditar su identidad, el derecho a la vivienda social (contrato de adjudicación, decreto, resolución judicial, etc.) y el certificado de cancelación total del precio de manera web. La Secretaría, si dictamina favorablemente, crea un expediente administrativo con la documentación presentada y cita a los particulares para que firmen el requerimiento de escrituración, luego remite las actuaciones al Colegio de Escribanos de San Luis, quien es el encargado de distribuirlos entre los matriculados adheridos y con la finalidad de facilitar el acceso al servicio notarial, asigna el expediente a un escribano del lugar en que se encuentra radicado el inmueble. Autorizadas las escrituras, se presentan en la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción.

El Registro ha creado una mesa de trabajo específica, encargada del Programa **Escritura tu casa**, lo que permite su registración en el lapso de una semana desde su ingreso, el retiro de las escrituras está a cargo de la Secretaría de política habitacional, quien se encarga de entregar las escrituras en forma personal a los Nuevos propietarios en actos de gobierno.

Luego de su implementación, se han registrado más de 6.000 escrituras de viviendas sociales en un plazo menor a dos años.

La experiencia de Sal Luis: el programa “Protege tu casa”

Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se derogó la Ley Nacional N° 14.394 que regulaba el instituto del Bien de Familia y al mismo tiempo creó el nuevo régimen de Protección de la Vivienda; Así, la denominación “Bien de Familia” fue sustituida por la de “Vivienda”, atento a que el objeto de protección no recae en la familia sino en el derecho humano de toda persona a la vivienda. La vivienda es un derecho constitucionalmente consagrado a favor de la persona humana con independencia de la estructura familiar en la que se encuentra inmersa.

La Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis adecuo la normativa registral dictando la DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 4 - D.G.R.P.I.-2015 de fecha San Luis, 29 de octubre de 2015, que es la que regula el procedimiento de afectación y desafectación de inmuebles al régimen en consonancia con lo dispuesto en el C.C.y.C.N.

La Provincia de San Luis, en miras a la protección integral del ser humano, con una visión integral del derecho a la vivienda, reconociéndole una función vital, en paralelo con la regularización dominial, ha implementado el programa “Protege tu Casa”, con la finalidad de promover la afectación de las viviendas al Régimen de Protección de la Vivienda, con el fin de otorgar PROTECCION JURIDICA a los ciudadanos que quieran acceder al beneficio.

Este programa se difunde en los actos de entrega de escrituras, don-

de el gobernador de la provincia, dedica un espacio para explicar en qué consiste la afectación registral de la vivienda, asistiéndose luego de personal especializado del Registro de la Propiedad Inmueble, para evacuar consultas y chequear la documentación de quienes están interesados en acceder al beneficio, también se difunde en programas radiales, televisivos y en el portal web del Registro.

La realización del trámite hasta el momento, es de forma presencial en la sede del registro, trabajándose con el sector informático para implementarlo en forma virtual, lo cual se efectivizará a través de la remisión por la página del registro de la documentación pertinente, generándose la oblea de ingreso en el momento de la recepción. Así y hasta tanto se logre esta implementación, el Registro convoca a las personas interesadas en acceder al beneficio y se traslada al interior de la Provincia, para recibir la documentación en las seccionales existentes del Registro Civil que se encuentran a lo largo de la misma, con ingreso al Registro mediante la oblea correspondiente, que le otorga la prioridad pertinente.

El trámite es gratuito, debiéndose presentar el testimonio de escritura pertinente, el DNI del titular o titulares dominiales, libre deuda de impuesto inmobiliario y en caso de constituir beneficiarios, el acta correspondiente que acredite el vínculo de parentesco (acta de nacimiento, de matrimonio o de unión convivencial, en su caso).

La afectación se hace por escritura pública o en la sede del Registro, mediante acta constitutiva y se registra en el día. La inscripción tiene carácter constitutivo, por lo que se aplica el régimen de prioridad directa, desde el acceso del instrumento en el libro diario. La afectación al régimen de vivienda significa una modificación del derecho de dominio que sobre el mismo tiene. El derecho de los beneficiarios del régimen es un derecho personal que se materializa en el ejercicio de sus prerrogativas fijadas por la ley.

El acceso a la vivienda

La III Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible llevada a cabo en el año 2016 en Quito, Ecuador, fijó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Allí Argentina asumió compromisos para promover ciudades más sostenibles, reducir la pobreza y, dentro de este marco, el acceso a la propiedad.

En Argentina la construcción de viviendas sociales y la provisión de créditos para el acceso al hogar se canaliza a través del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.), la provincia de San Luis, toma como complemento esos fondos, pero no como única fuente ya que viene desarrollado hace décadas un plan habitacional sostenido, tal es así que el 50% de las familias viven en viviendas construidas por el Estado Provincial. En la actualidad la gestión habitacional se lleva a cabo bajo el programa “Tenemos Futuro” y los planes provinciales “Escritura Tu Casa”, mencionados precedentemente, donde se combina construcción de viviendas con la regularización dominial y la escrituración.

Al cierre del año 2025, el gobierno provincial reportó la entrega de 1.475 viviendas sociales y el presupuesto para el año 2026 contempla la concreción de 2.600 soluciones habitacionales; divididas entre 1.300 viviendas de barrio y 1.300 módulos de autoconstrucción asistida, para ello se firmaron convenios de colaboración con los municipios.

Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda habrían permitido financiar unas 414 viviendas y la provincia con recursos propios logró construir más de 1.061 adicionales a lo financiado por Nación, haciendo un total de 1.475 viviendas en el último año, posicionándose como una de las provincias con mayor volumen de soluciones habitacionales ejecutadas, por encima de los recursos recibidos del FO.NA.VI.

El Registro Inmobiliario como instrumento de política pública

El Registro de la Propiedad Inmueble se consolida como un instru-

mento fundamental de política pública, cumpliendo funciones esenciales como:

- garantizar la seguridad jurídica dominial.
- proteger la vivienda familiar.
- facilitar la regularización dominial.
- garantizar la eficacia del régimen de protección.

Su función trasciende el plano técnico, convirtiéndose en una herramienta de justicia social.

La inscripción registral no constituye un mero requisito formal, sino el acto jurídico que transforma el derecho a la vivienda en una garantía efectiva.

La experiencia de la Provincia de San Luis, mediante el programa “Protege tu Casa”, demuestra que el Registro puede cumplir una función activa en la implementación de políticas públicas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda y la protección del hogar familiar.

En consecuencia, el Registro de la Propiedad Inmueble no solo cumple una función técnica de publicidad jurídica, sino que constituye un instrumento esencial en la realización del derecho humano a la vivienda y en la concreción de la función social del derecho de propiedad.

Conclusión

La evolución del derecho contemporáneo ha consolidado un nuevo paradigma en el cual la vivienda es reconocida como un derecho humano fundamental y no como un simple bien patrimonial.

El Estado Provincial, lleva a cabo la ejecución de políticas activas en materia habitacional, creando el programa “Escritura Tu casa”.

En este contexto, el Registro de la Propiedad Inmueble desempeña un rol esencial, ya que hace efectivo el derecho a la vivienda, registrando el derecho real de dominio y garantizando su protección jurídica a través del régimen de “Protección de la Vivienda”, con políticas públicas activas en

el marco del programa “Protege tu Casa”, encargado de informar y promover el régimen de protección.

La experiencia de la Provincia de San Luis demuestra que la intervención registral, cuando se articula con políticas públicas innovadoras, puede convertirse en una herramienta eficaz para garantizar el acceso a la vivienda y fortalecer la seguridad jurídica.

El Gobierno provincial ha reconocido el rol fundamental que cumple el Registro de la Propiedad Inmueble y el notariado sanluiseño en la regularización dominial, destacando la responsabilidad social que les compete frente a la comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Salierno, K. V. (2024). El Derecho Humano a la vivienda: Herramientas jurídicas de acceso y protección. Di Lalla Ediciones.
- Provincia de San Luis. (2017). Ley N° I-0970-2017: Ley Integral de Viviendas.
- CCCN. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.
- <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Fuente: <https://censo.gob.ar/index.php/d>
- Fuente: Agencia de Noticias San Luis.-