H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° - OBJETO. El régimen de Bienes de Utilidad Social tiene por objeto regular la protección legal y patrimonial de los bienes que así se constituyan en aplicación de la presente ley.

Art. 2° - DESTINATARIOS. Toda organización comunitaria que lleve adelante acciones de atención directa a ciudadanos/as cuyos derechos económicos, sociales y culturales se encuentren vulnerados y que esté reconocida como entidad sin fines de lucro con personería jurídica, podrá constituir en “bien de utilidad social” uno o más inmuebles urbanos o rurales de su propiedad cuya utilización esté afectada a la consecución directa del objeto social establecido en el estatuto.

Art. 3° - DEFINICIÓN. A los fines de esta ley se entiende por organización comunitaria a las asociaciones y fundaciones que se encuentran comprendidas en el art. 148 incisos b), c) y d) del Código Civil y Comercial y que no persiguen fines de lucro en forma directa o indirecta.

Art. 4° - REQUISITOS. Para poder acceder al beneficio que establece la presente ley, las organizaciones comunitarias deberán tener una antigüedad mínima de cinco (5) años de existencia previa a la constitución del bien o los bienes en utilidad social y brindar servicios sociales directos sin cobrar por su prestación.

Art. 5° - EFECTOS. La constitución del “bien de utilidad social” producirá efectos a partir de su inscripción registral definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

Art. 6° - EXCEPCIONES. Quedan exceptuadas del presente régimen y no podrán acogerse a los beneficios de la presente ley aquellas asociaciones o fundaciones que persigan un fin de lucro.

Asimismo, quedan excluidas las asociaciones y fundaciones creadas por sociedades comerciales, bancarias o personas jurídicas que realicen actividades lucrativas, aún cuando estas asociaciones, fundaciones o entidades tengan por objeto acciones de interés social.

Art. 7° - PROHIBICIONES. El “bien de utilidad social” no podrá ser enajenado ni gravado sin la conformidad de la mayoría absoluta de los miembros de la organización con derecho a voto, expresada en asamblea o reunión extraordinaria convocada a tales efectos.

Art. 8° - INEMBARGABILIDAD. El “bien de utilidad social” no será susceptible de ser embargado ni ejecutado por deudas posteriores a su inscripción registral como tal, ni aún en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de créditos laborales, saldo de precio por compra del inmueble, tasas por prestación de servicios públicos que graven directamente el inmueble, gravámenes dispuestos de acuerdo a lo establecido en el artículo 6° o créditos originados por construcciones introducidas en el inmueble.

Art. 9° - En el caso que el “bien de utilidad social” se encontrare destinado a la promoción o protección de derechos de niños, niñas y adolescentes comprendidos en la garantía de prioridad contemplada por la legislación vigente, no procederá ninguna de las excepciones establecidas en el artículo anterior.

Art. 10. - EJECUCIÓN. Respecto a los embargos enunciados en el artículo 8°, estos podrán ser ejecutados previa excusión y ejecución del resto de los bienes de la organización comunitaria y en caso de que el producido de los mismos no alcanzare a cubrir el monto de la deuda.

Art. 11. - CESIÓN. La organización comunitaria estará obligada a destinar el “bien de utilidad social” a la consecución del objeto social por cuenta propia, salvo excepciones que la

Autoridad de Aplicación podrá autorizar por causas debidamente justificadas. En caso de ceder la explotación del inmueble a terceros sin autorización de la Autoridad de Aplicación o para la consecución de un objeto social diferente al que se expresa en los estatutos de la institución, quedarán sin efecto los beneficios establecidos en la presente ley desde el momento de la cesión.

Art. 12. - INSCRIPCIÓN. La inscripción del “bien de utilidad social” se tramitará ante la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble en jurisdicción nacional, y respecto de los inmuebles ubicados en la jurisdicción de las diferentes provincias, ante la autoridad administrativa que éstas dispongan.

Art. 13. - CONSTITUCIÓN. Para la constitución de uno o más bienes de utilidad social, los organismos decisorios de la organización comunitaria deberán convocar a reunión o asamblea extraordinaria en la que se designe por mayoría simple el o los inmuebles a afectar.

Art. 14. - FORMALIDAD DE INSCRIPCIÓN. La inscripción de documentos de afectación de inmuebles al régimen de “bien de utilidad social” se realizará por acta constitutiva ante la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble. Esta inscripción estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

Art. 15. - DOCUMENTACIÓN REQUERIDA. La asociación civil o fundación, a través de su órgano ejecutivo, deberá solicitar la inscripción del inmueble o de los inmuebles declarados “bien de utilidad social” acompañando la siguiente documentación por cada uno de ellos:

- a) Título de propiedad del inmueble cuya afectación se solicite.
- b) Declaración jurada del órgano ejecutivo de la asociación civil respecto al destino del inmueble en relación a la consecución del objeto social.
- c) Convenio/s de colaboración con el municipio o la provincia donde se encuentre asentado el inmueble, si lo hubiere.
- d) Copia certificada del Estatuto Social.
- e) Acta de designación de autoridades vigente.
- f) Acta de Reunión o Asamblea de la organización comunitaria en la que se decide el bien a afectar.

Art. 16. - CONTENIDO DEL ACTA. En el acta registral constitutiva del “bien de utilidad social” se consignará el nombre de la organización comunitaria, fecha de otorgamiento y número de personería jurídica, dirección, datos de inscripción registral del domino del inmueble y gravámenes que pesen sobre el mismo.

Art. 17. - CONSTITUCION POR ESCRITURA PÚBLICA. Cuando la constitución se efectuare por escritura pública, deberá cumplirse con los requisitos registrales establecidos para la constitución de derechos reales sobre inmuebles.

Art. 18. - GRATUIDAD. Todos los trámites y actos vinculados con la constitución de un “bien de utilidad social” serán de carácter gratuito.

La Autoridad de Aplicación está obligada a prestar a los interesados el asesoramiento y colaboración necesarios para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción registral del mismo.

Art. 19. - DESAFECTACIÓN. Procederá la desafectación de “bien de utilidad social” y la cancelación de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble:

- a) A instancia de órgano ejecutivo de la organización comunitaria, con la conformidad de la mayoría absoluta de los miembros con derecho a voto, expresada en asamblea o reunión extraordinaria.

b) A instancia de cualquier interesado cuando, transcurridos los sesenta (60) días de haber quedado firme lo resuelto en la asamblea que haya decidido la desafectación del bien, el órgano ejecutivo de la organización comunitaria no hubiese procedido al inicio del trámite correspondiente.

c) De oficio o a instancia de cualquier interesado cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

1) no subsistieran los requisitos previstos en los artículos 2° y 3°;

2) por extinción de la personería jurídica de acuerdo a lo establecido en los artículos 163 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación;

3) por agotamiento de la finalidad perseguida por la organización comunitaria;

4) por la expiración del plazo de duración previsto en el estatuto de la organización comunitaria.

d) En caso de expropiación o venta judicial ordenada por algunas de las causales que autoriza la presente ley.

Art. 20. - FORMALIDAD DE LA DESAFECTACIÓN. La inscripción de la desafectación del bien inmueble de utilidad social sólo procederá si la misma se efectúa por acta registral, oficio judicial o acta notarial.

Art. 21. - BIENES MUEBLES. Los bienes muebles propiedad de las organizaciones comunitarias sin fines de lucro que cuenten con personería jurídica otorgada por la autoridad competente, con una antigüedad superior a los cinco (5) años, que estén afectados al bien de utilidad social conforme al artículo 2°, son bienes de utilidad social de pleno derecho, por lo tanto inembargables e inejecutables sin necesidad de inscripción alguna.

Asimismo, no podrán embargarse ni ejecutarse más del cincuenta por ciento (50 %) de los ingresos corrientes de las organización comunitaria sujetos de la presente ley.

Art. 22. - INOPONIBILIDAD. Lo dispuesto en el artículo anterior es inoponible a los créditos de origen laboral, excepto en los casos previstos en el artículo 9° de la presente ley.

Art. 23. - ORDEN PÚBLICO. La presente ley es de orden público y se aplicará a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Art. 24. - AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El Poder Ejecutivo designará la autoridad de aplicación de la presente ley.

Art. 25. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La presente iniciativa toma como antecedente el Expediente 2105-D-2005, publicado en Trámite Parlamentario N° 36 de fecha 21 de abril de 2005, de autoría de la Diputada Susana R. García, en procura de tutelar asociaciones civiles que desempeñan una importante labor social.

En nuestro país existen miles de asociaciones y fundaciones sin fines de lucro que desarrollan, para beneficio del colectivo social, actividades culturales, deportivas, de promoción social, ayuda mutua, filantropía, de generación de ciudadanía, etcétera.

En toda la Argentina, existen entidades de bien público que han surgido por voluntad de los ciudadanos para promover derechos y dar apoyo a las necesidades de sus compatriotas. En décadas pasadas, fueron una referencia ineludible frente a la ausencia del Estado.

Estas asociaciones brindan al conjunto del pueblo argentino un sinnúmero de servicios que conforman un capital social de larga data en nuestro país. Bibliotecas, casas del niño, servicios de salud, servicios culturales y educativos, entre otros, conforman el amplísimo universo en el que actúan, muchas veces en articulación con programas públicos.

El Estado debe garantizar el derecho de asociarse tal como prevé nuestra Constitución Nacional, pero esta garantía debe ir más allá de los aspectos formales de inscripción y control de su accionar. En tal sentido, se auspicia la protección de los bienes materiales que hacen posible la subsistencia de estas instituciones.

Tal como consideraba oportunamente la diputada Nacional Susana García, *“para construir un Estado social y democrático de derecho, se deben establecer principios o presupuestos mínimos del ordenamiento jurídico que permitan la subsistencia de los sujetos individuales y sociales que lo hacen posible. Es dentro de esta concepción que consideramos que, así como el Estado, pensando en la protección de la familia, estableció el régimen de bien de familia, se piense hoy en la protección de la subsistencia de las asociaciones civiles y del patrimonio social de las mismas, creado por el esfuerzo de tantos argentinos anónimos que sólo pensaron en el bien comunitario, creando un régimen de bien de utilidad social, que permita a las asociaciones beneficiar de inembargabilidad un bien inmueble en el cual se garantice la continuidad de la asociación y sus objetivos de bien común”*.

Los bienes y su propiedad deben concebirse en función social, tal como postulan las convenciones de derechos humanos firmadas por nuestro país y las fuentes del derecho del constitucionalismo social. En el mismo espíritu que el primer proyecto presentado en esta Cámara, creemos que la definición jurídica del derecho de propiedad no debe, ni puede, ser ahistórica, sino definida constantemente dentro de un orden jurídico que es histórico, cultural, político y susceptible de ser modificado.

Asimismo, el bien de utilidad social que se pretende proteger por el presente proyecto, lo es en un doble sentido, hacia el interior de la asociación y hacia la

sociedad toda, por ser un requisito necesario para obtener los beneficios del régimen jurídico la celebración de convenios gratuitos de colaboración con los municipios donde se encuentra asentado el bien, a los efectos de que éste destine el mismo para la ejecución de actividades sociales, culturales, recreativas y deportivas para toda la comunidad.

Cabe consignar que se pensó en la constitución e inscripción del bien inmueble de utilidad social en el registro de la propiedad por tratarse de una restricción al derecho real de propiedad y a los efectos de su publicidad y oponibilidad a terceros.

Respecto de la inembargabilidad de los bienes muebles e ingresos corrientes de pleno derecho, necesarios para la subsistencia de la entidad y consecución del objeto social, no es más que plasmar legalmente un derecho que viene siendo reconocido por la jurisprudencia y por algunos códigos procedimentales provinciales.

En virtud de la función social de la propiedad, de la protección del capital social de las asociaciones civiles sin fines de lucro y de los beneficios colectivos que las mismas otorgan, solicito la aprobación de la presente ley.