

2 SEP 2015

72ENSA

PROYECTO DE ORDENANZA

-CM-2015 903-15

DESCRIPCION SINTETICA: DEJAR SIN EFECTO RESTRICCION ADMINISTRATIVA. DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL SUBDIVISION PARCELAS SAN FRANCISCO II y III. AFECTAR EL USO DE ESPACIOS VERDES AL ACCESO Y COMUNICACIÓN CON LA VIA PUBLICA.

ANTECEDENTES

Plano N° 476-80.

Plano N° 108-79.

Plano 36-79

Plano N° 522-79

Plano N° 447-79

Ordenanza 1768-CM-07: Declarar de Interés Social Inmuebles San Francisco IV ;

Ordenanza 1978-CM-09: "Declarar de Interés Social Inmuebles San Francisco II y III".

Ordenanza 1979-CM-09: Autorizar subdivisión simple de inmuebles en Barrio San Francisco II y III.-

Código Civil Arts. 2970, 2971, 2977 y 2978, 2294, 2995 3098, 3083, y concordantes del CC y doctrina.

FUNDAMENTOS

Al aprobarse el Parcelamiento de los barrios San Francisco II y San Francisco III, se reservaron en cada una de las manzanas, lotes para forestación y tratamiento de líquidos cloacales, constituyéndose restricciones que fueron asentadas en los planos como "servidumbres" y prohibiéndose la edificación en el 100% de las parcelas 02 de las Manzanas 223, 227; 228; 229; 230; 231; 232 a 239; parcela 14 de la manzana 231 y parcela 18 de la Manzana 228; en el 95% de la superficie de las parcelas 02 de las Manzanas 215; 216 y 220 y en un 50% de las parcelas 02 de las Manzanas 217; 222; 224; 225 y 226.

La sujeción a "servidumbre" debió incluirse -según lo establecido- en las escrituras de dominio y en los planos de subdivisión y mensura que a continuación se detallan:

Plano N° 476-80 que establece la mencionada servidumbre en la parcela 2 de la manzana 223.

Plano N° 108-79; que establece la mencionada servidumbre en las parcelas 2 de las manzanas 217, 222, 224, 225 y 226.

Plano 36-79; que establece la mencionada servidumbre en las parcelas 2 de las manzanas 215, 216, 220.

Plano N° 522-79 que establece la mencionada servidumbre en las parcelas 2 de las manzanas 227-228-229-230-231 y 232 y parcela 18 de la manzana 228 y parcela 14 de la manzana 231.

Plano N° 447-79 que establece la mencionada servidumbre en las parcelas 2 de las manzanas 233-234-235-236-237-238 y 239.

La generación de tales restricciones, entrañó desde larga data una gran problemática, dado que los lotes sobre los que pesaban las mismas fueron vendidos a particulares, por lo que no solo nunca cumplieron con la función asignada, sino que la situación generó innumerables problemas entre los vecinos.

La presente Ordenanza pretende fijar los alcances de las restricciones administrativas de las parcelas afectadas y aclarar su situación jurídica, declarar de interés social la subdivisión de las mismas, así como dejar sin efecto la prohibición de edificar que pesa sobre ellas.

Situación Jurídica de las servidumbres:

El Código Civil establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 2970. Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Artículo 2971. Servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.

Artículo 2977. Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, traslativos de propiedad. El uso que el propietario de la heredad a quien la servidumbre es concedida haga de ese derecho, tiene lugar de tradición.

Artículo 2978. Se establecen también por disposición de última voluntad y por el destino del padre de familia. Se llama destino del padre de familia la disposición que el propietario de dos o más heredades ha hecho para su uso respectivo.”

Si se trata de un contrato oneroso o gratuito el mismo deberá formalizarse en escritura pública conforme lo establece el Art 1184 del CC

Art. 1.184. Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública:

1º Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro;

Si se realizó en una disposición de última voluntad, deberá sujetarse a las formalidades propias de éstas.

De conformidad a lo transcrito, la doctrina ¹establece que, *el nacimiento de una servidumbre puede tener su fuente en: 1.- un acto jurídico – que comprende los actos entre vivos a título oneroso o gratuito, o una disposición de última voluntad (art. 2977); 2.- en el destino del padre de familia (art. 2978); 3.- en el renacimiento luego del cese de la causa que la extinguió por confusión (art. 2995); 4.- en la ley (arts. 3098, 3083, entre otros) y 5.- en la prescripción (art. 3017).- Fuera de los nombrados, no existe otra manera de llegar a constituir servidumbres.*²

Es necesario analizar entonces la naturaleza jurídica de las restricciones que surgen de las notas introducidas en los planos, que dieran origen a esta situación.

Si bien este parcelamiento es anterior al Código de Planeamiento de 1980, las áreas referidas guardan identidad con las AREE (Area de Reserva Ecológica Externa): introducidas en el Código de Planeamiento del 80: “Se define como tal al área de un predio cualquiera y su función se define como el área externa al área de implantación de un

¹ Fuente: Código Civil Comentado Claudio Kipper editor. Derechos Reales Tomo III. Editorial Rubinzal Culzoni. Página 25/26. SUMARIO: I. Formas de establecer las servidumbres. 2. El “título suficiente”: el

El “modo suficiente” MARIO ARTURO ZELAYA.

asentamiento". Cabe destacar que los AREI (subárea de un predio cualquiera que se destina a la función de creación, recepción o mantenimiento de la calidad boscosa de un asentamiento) y los AREE son restricciones administrativas, no son derechos reales.

Ahora bien, al estar las restricciones incorporadas en los planos de mensura, el Registro de la Propiedad Inmueble se ve obligado a registrarlas, debiendo considerarse especialmente que al momento de aprobarse el parcelamiento no se hacían Escrituras Declarativas de Dominio sino que se protocolizaban los planos.

En este contexto resulta lógico y técnicamente correcto que las restricciones del derecho administrativo, se hubieren inscripto en el plano, ya que se establecían áreas determinadas para un uso ecológico y con beneficio para todo el planteo urbanístico y por lo tanto con una fuerte restricción para la construcción y el uso que el propietario pudiese hacer de la tierra. El error se desliza al denominar a estas restricciones "servidumbres", lo que en forma equívoca ha llevado a pensar, que la incorrecta denominación hace que sea algo que no es: un derecho real.

Continuando con la misma línea argumentativa, entendemos que tampoco nos encontramos aquí con el supuesto de creación, "por destino del padre de familia" comprendida en el art 2994³ del código civil, ya que no se dan en el caso los requisitos para que se constituya este tipo de servidumbre:

- a) *Que el propietario de dos heredades o de una que él luego subdivida, haya el mismo sujetado una respecto a la otra, o una porción del inmueble único con relación a otra, con una ventaja que, de pertenecer alguno de los fundos o una porción del fundo único a otro propietario, sería una servidumbre. Es decir que el actuar del propietario sea voluntario.- En este supuesto el Art 2978 contempla una situación de hecho la que la ley le atribuye efectos jurídicos no un acto jurídico y por lo tanto la materialidad de la servidumbre debe ser evidente, se requiere que aparezca necesaria y evidentemente una heredad como dominante y otra como sirviente.-*
- b) *Que se produzca la separación por cualquier causa u origen de las dos heredades sin cambiar previamente la situación de hecho*
- c) *Que en el contrato mediante el que se instrumenta la enajenación de uno de los fundos no se estipule ni a favor ni en contra de la existencia de la servidumbre. Este modo de constitución deviene únicamente de una situación de hecho y no de un título.*
- d) *Que el vínculo que una a ambos fundos o a ambas porciones del fundo revele la existencia de un signo que sea conjuntamente continuo y aparente. Exigencias impuestas por el Art. 2994 y reiteradas en el art. 2997⁴.*

La servidumbre debe ser aparente para que se presuma la intención en el propietario común de constituir una relación definitiva entre las dos heredades y para evitar que el titular del fundo sirviente se niegue al ejercicio aduciendo desconocimiento del estado de sujeción, pues si las partes no conocen la ventaja o utilidad la ley no puede presumir que consienten el nacimiento de la servidumbre. Pero además se exige que la servidumbre sea continua para que las partes no consideren esa ventaja como momentánea, lo que armoniza con la permanencia de esos signos, y con que no se trata de una disposición hecha para mera comodidad pasajera del propietario (nota al art. 2994).

Conforme lo referido, la anotación efectuada en los planos de mensura de los Barrios San Francisco II y III no reúne los requisitos de un contrato, ni de una disposición de última voluntad, pero tampoco se trata de un hecho y mucho menos de un hecho preexistente evidente oponible a los adquirentes del fundo sirviente.

³ **Art. 2994.-** Cuando el propietario de dos heredades haya él mismo sujetado la una respecto a la otra con servidumbres continuas y aparentes, y haga después una desmembración de ellas, sin cambiar el estado de los lugares, y sin que el contrato tenga convención alguna respecto a la servidumbre, se juzgará a ésta constituida como si fuera por título.

⁴ **Art. 2997.-** Las servidumbres discontinuas aunque sean aparentes, no pueden establecerse por el solo destino que hubiere dado a los inmuebles el propietario de ellos.

Fuente: Código Civil Comentado Claudio Kipper editor: Derechos Reales Tomo III. Editorial Rubinzal Culzoni.

En conclusión: Es dable afirmar entonces que “las servidumbres” que obstan a la divisibilidad de los lotes y dan origen a su prohibición de edificar no se constituyeron nunca. Sólo se constituyó una restricción administrativa que afectó a estas parcelas en beneficio de las circundantes y hoy como se ha explicitado, su venta y la ocupación efectiva de sus propietarios no solo no permite que cumplan con la función asignada, sino que genera también una situación de conflicto entre vecinos. Por ello, se torna necesario dejar sin efecto tal restricción, así como la prohibición de edificar, debiendo comunicarse al registro de Propiedad Inmueble tal circunstancia.

Asimismo, se torna indispensable declarar de interés social la subdivisión de esas parcelas, para posibilitar la regularización dominial y el empadronamiento de las obras ejecutadas. Cabe destacar que estas parcelas fueron vendidas por su original propietario en subparcelas de 600 m² aproximadamente en condominios indivisos, y sin subdivisión en PH, lo que ha generado grandes dificultades al momento de realizar conexiones de servicios de fijar las salidas a la vía pública, y atribuir obligaciones para el pago de tasas e impuestos.-

AUTOR: Intendente Municipal, Sra. María Eugenia Martini.

COLABORADOR: Dr. Jorge Paolinelli, Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

El proyecto original N , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2014, según consta en el Acta N°. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) SE DEJA SIN EFECTO las restricciones administrativas consistentes en la prohibición edificar que pesan sobre las sobre las parcelas 2 de las manzanas 223, 217, 222, 224, 225 y 226, 215, 216, 220, 227-228-229-230-231 y 232, 233-234-235-236-237-238 y 239 232 , parcela 18 de la manzana 228 y parcela 14 de la manzana 231, todas de los Barrios San Francisco II y II.- Así como el uso ecológico establecido en el plano de mensura.-
Las manzanas y parcelas mencionadas corresponden a la identificación parcelaria de conformidad al catastro provincial, a saber: Departamento:19- Circunscripción: 2 – Sección F.

Art. 2º) SE DECLARA de interés social la subdivisión de las parcelas 2 de las manzanas 223, 217, 222, 224, 225 y 226, 215, 216, 220, 227-228-229-230-231 y 232, 233-234-235-236-237-238 y 239 232 , parcela 18 de la manzana 228 y parcela 14 de la manzana 231, todas de los Barrios San Francisco II y II.- Las subdivisiones que se propongan a partir de la promulgación de la presente deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Catastro Municipal.
Las manzanas y parcelas mencionadas corresponden a la identificación parcelaria de conformidad al catastro provincial, a saber: Departamento: 19-

- Art. 3º) SE ENCOMIENDA al IMTVHS la conformación de equipos técnicos con otras áreas municipales involucradas a los efectos de reunir todos los antecedentes de las familias adquirentes y/o poseedoras de porciones indivisas de las parcelas indicadas en el artículo precedente a fin de que las mismas se organicen y presenten una propuesta de subdivisión avalado por profesional de la materia.
Debe además el IMTVHS arbitrar las medidas que considere adecuadas tendientes a la lograr aprobación de los planos de subdivisión.
- Art. 4º) NOTIFIQUESE al Registro de la Propiedad Inmueble y a la Gerencia de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro lo ordenado en la presente.
- Art. 5º) SE DESAFECTA como espacio verde y SE AFECTA como acceso y comunicación con la vía pública a la parcela 09 de la manzana 228, NC 19-2-F-228-09 y parcela 08 de la manzana 231, NC 19-2-F-231-08 ambas pertenecientes al dominio público municipal.-
- Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.-

HORACIO FIDEL FERNANDEZ
Secretario de Desarrollo Estratégico
Municipalidad de S.C. de Barileche

Lic. MARÍA EUGENIA MARTINI
Intendente Municipal
San Carlos de Barileche

DANIEL RUBEN NATAPOF
Secretario de Gobierno
Municipalidad de S.C. de Barileche