



San Carlos de Bariloche, 18 de marzo de 2016

Sr. Diego Augusto Benítez  
Presidente del Concejo Municipal  
Ciudad de San Carlos de Bariloche

Ref.: Proyecto de Ordenanza 029-16: DEJAR SIN EFECTO RESTRICCIÓN ADMINISTRATIVA. DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL SUBDIVISIÓN PARCELAS SAN FRANCISCO II Y III. AFECTAR EL USO DE ESPACIOS VERDES AL ACCESO Y COMUNICACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.

#### I.-OBJETO.-

Vienen las presentes a despacho de esta Asesoría Letrada a efectos de emitir Dictamen sobre Proyecto de Ordenanza N° 029-16: DEJAR SIN EFECTO RESTRICCIÓN ADMINISTRATIVA. DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL SUBDIVISIÓN PARCELAS SAN FRANCISCO II Y III. AFECTAR EL USO DE ESPACIOS VERDES AL ACCESO Y COMUNICACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.

El Concejo Deliberante está legitimado para sancionar ordenanzas conforme lo previsto por los artículos 29 inciso 3) y 38 inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, en adelante C.O.M.

Se sigue el orden de desarrollo del proyecto:

#### I.a) DESCRIPCIÓN SINTÉTICA.

Entiendo que si bien excede las doce palabras reglamentarias - Art. 86° del Reglamento Interno Resolución 462-CM-15 -, no puede reducirse la misma sin privar de auténtico sentido a la descripción sintética.-

#### I.b) ANTECEDENTES.

Se verificaron referencias del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, citando artículos del código anterior y del vigente. Sugiero que se acalare a fin de no confundir al lector.-

Recomiendo incorporar, como antecedente el proyecto N° 903/15 que en copia se adjunta.-

Recomiendo modificar el orden de los antecedentes para respetar la



importancia de la jerarquía, primero el código, luego las ordenanzas y por último los planos.-

#### I.c) FUNDAMENTOS.

Se verificaron referencias del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, citando artículos del código anterior y del vigente. Sugiero que se acalare a fin de no confundir al lector.-

En el tercer párrafo de fs. 2 advierto en relación a la competencia del municipio de fijar el alcance de la servidumbre de líquidos cloacales.-

Asimismo, el último párrafo de fs. 3 que indica que en los planos se establecen áreas para uso ecológico, cuando lo que indican los planos claramente es: "...sujeta a servidumbre para el tratamiento de líquidos cloacales..."-.

En la parte "Colaboraciones" del proyecto, se menciona al "Dr. Jorge Paolinelli, Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social". Sugiero la consulta con los autores dado que actualmente la presidencia del instituto esta a cargo de Laura Inés Zannoni.-

#### I.d) ARTICULADO.

Considerando la existencia de proyecto de similares características adjuntado y el dictamen, reitero lo dicho:

Como cuestión inicial, debe tenerse presente que la cuestión vinculada a si el gravámen sobre la propiedad es una restricción administrativa o una servidumbre, -cuestión esta no exenta de debate, aún en términos de generalidad-, se encuentra, entre otras cosas vinculada a la génesis de la misma, esto es, cuál es la fuente en que se originara el debilitamiento o desmembramiento del dominio. En el caso, carecemos de esa posibilidad en atención a la falta de copia de los antecedentes necesarios, dado que, sin perjuicio de encontrarse el informe de dominio obrante a fs. 34, el mismo no indica cual es el origen de la restricción/desmembramiento, sino solo la existencia del mismo.-

En segundo término, en los precedentes adunados se menciona unívocamente

como "restricción" (en unos casos) y "servidumbre" (en otros), considerando que son 2 gravámenes cuya naturaleza, no es similar. Me refiero a (1) tratamiento de líquidos cloacales, (2) imposibilidad de construir por estar sujeto a forestación.

Nuevamente, cobra relevancia el análisis la imposibilidad de contar con los antecedentes del caso, en cuanto a la génesis, que sospecho es coincidente.

Entiendo que, la denominada servidumbre en cuestión tiene origen administrativo, dado el condicionamiento impuesto en pos de una utilidad pública a los fondos sirvientes. Sugiero la consulta con el autor.-

En este sentido el autor del proyecto ha reseñado que "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", afirmación esta que, por un lado impone la duda de cuál es el origen de las mismas, al tiempo que (de ser exactas) por descarte me conducen a concluir sobre el origen legal directo de la denominada "servidumbre".-

Sin perjuicio de las distinciones impuestas por la doctrina, la propia norma establece la existencia de la servidumbre forzosa en los términos del art. 2166 del Código Civil y Comercial.-<sup>1</sup>

Se debe tener presente en este aspecto que, la carencia de información detallada sobre el origen de las restricción/servidumbre, implica que, en el caso de tratarse

<sup>1</sup> Art. 2166 Ccyc "Servidumbre forzosa. Nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, excepto que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa.

Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulta perjuicio grave para el fundo sirviente o, de existir, es canalizada subterráneamente o en cañerías.

Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo dominante, o con la autoridad local si está involucrada la población, se la debe fijar judicialmente.

La acción para reclamar una servidumbre forzosa es imprescriptible.



de una servidumbre de naturaleza administrativa no podemos saber si fue dispuesta por el Estado Municipal o Provincial (aunque por hipótesis debemos considerar que pertenece a la órbita de competencias del primero), y en su caso que instrumento correspondería para dejarla sin efecto. Por ello, entiendo que de ser ello así, la cuestión finalmente sería de competencia municipal.-

Dicho lo anterior, entiendo que existen dos gravámenes de distinta naturaleza, tratado como uno único, doy razones:

Entiendo que, la denominada "servidumbre para tratamientos de líquidos cloacales", se encuentra correctamente nombrada como tal y a pesar de los señalamientos de la fundamentación del proyecto, entiendo que reúne algunas condiciones esenciales que la definen como tal y vale destacar que, de hecho y generalmente las servidumbres administrativas son constituidas aún antes de ser utilizadas como previsión propia que corresponde al planeamiento urbano (Vgr. Se establece una servidumbre de acueducto cuando se aprueba un fraccionamiento, antes de que dicho acueducto sea utilizado). En cualquier caso se destaca que de conformidad a la documentación obrante a fs. 71/73 la servidumbre destinada a tratamiento de efluentes cloacales no tendría el destino previsto y quedaría sin uso. Sugiero la consulta con el autor, sobre todo por la nota de la C.E.B. considerando que este organismo tiene una vinculación contractual (concesión) con el D.P.A. respecto del tratamiento de efluentes cloacales.-

A su turno, la prohibición de construir, en cambio, parece asimilable a un parámetro generalizado de construcción sobre dichos lotes y por tanto a una restricción. Si parece tal vez irrazonable, para el caso del 5% de la superficie total, habida cuenta que impide casi totalmente el uso del derecho de dominio.-

En este nuevo dictamen, ratifico lo dicho y agrego: es a través del Código de

Aguas provincial (Ley Q N° 2952) que la cuestión de este tipo de servidumbres esta regulada y respecto de lo cual entiendo que surge el derecho real, que se pretende tratar como restricción, asumiendo competencia municipal para la modificación. Únicamente y a modo de otorgarle el encuadre normativo, haré referencia al art. 89 de la ley provincial que transcribo: **“Artículo 89 - La utilización de recursos hídricos provinciales con fines de abastecimiento de agua potable y evacuación, tratamiento y disposición final de desagües cloacales y pluviales, individuales o colectivos, públicos o privados, deberá ajustarse a las disposiciones del presente Código y su reglamentación, que será de aplicación obligatoria en todas las localidades de la provincia, aún cuando su prestación adopte la forma de servicio público y el mismo estuviera a cargo de municipios u otros organismos o instituciones.”** Y para no ahondar con hipótesis respecto de la aplicación de la normativa citada, sugiero que esta cuestión sea objeto de consulta con el organismo provincial.-

Seguramente, el organismo impuso oportunamente la servidumbre para el tratamiento de líquidos cloacales, con el convencimiento que algún día ese barrio contaría con cloacas.-

Y señalo que, en caso de que sucediera que se dictara la norma municipal, se inscribiera en el registro de propiedad inmueble de la provincia de Río Negro y se eliminara la servidumbre para tratamiento de líquidos cloacales, quedaría aún sin definición donde se establecerá el espacio para esto. Quizás, entiendo que en el corto plazo no se vislumbra esta posibilidad, pero que a largo plazo pueda suceder que el sector cuente con el tratamiento para líquidos cloacales. Por ello, sugiero el análisis de la autoridad competente para ello.-

Se recuerda a los presidentes de las comisiones que trataran el presente proyecto que el art. 30 del Reglamento Interno de este Concejo textualmente expresa: *“El Departamento de Coordinación Legislativa deberá requerir al Departamento Ejecutivo, de manera fehaciente, opinión por escrito de los proyectos de ordenanza generados en el Concejo Municipal, al menos con siete días hábiles de anticipación a la fecha de su tratamiento. En el caso de los proyectos a los que se haya otorgado preferencia para su tratamiento en la*

ALCM

DICTAMEN



Concejo Municipal  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"No a la violencia de género. Ni una menos"  
(Ordenanza 2711-CM-2015)

*siguiente sesión del Concejo Municipal, la anticipación se reducirá a cuatro (4) días hábiles".*

I.e) APROBACION. Finalmente me he de referir a la Mayoría necesaria para su aprobación. El Proyecto de marras a juicio de la suscripta requiere para su aprobación: la mayoría impuesta en el art. 38 inc. 22 de la C.O.M.-

Es mi opinión y por ello, así dictamino.

II.- Continúe el trámite de rigor según su estado, elevándose a las Comisiones de Obras y Planeamiento y de Gobierno y Legales.

Dictamen N° 016-ALCM-16  
JGE/mm

Luz JOSEFINA GONZALEZ ELIZORUDO  
Asesora Letrada  
Concejo Municipal