



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Dentro de las problemáticas sociales hay una que es estructural, ella es la falta de tierras donde construir una vivienda. La ciudad de San Carlos de Bariloche está inmersa en esta situación y hemos visto cómo desde hace muchos años, numerosas familias no encuentran donde vivir y buscan espacios, encontrando los llamados lugares "de paso" que surgen hasta tanto puedan encontrar una solución definitiva. Lamentablemente, la falta de una política global, sostenida y acorde a las necesidades de todos, llevó a que dichas familias se agruparan en diversos sectores, conformando barrios enteros sin la tenencia legal de la tierra, con la consecuente falta de servicios, equipamiento y caracterizadas por viviendas precarias (vivienda móvil, fácilmente desarmable ya que se está en un lugar "de paso").

Es así como se fue conformando el barrio que nos ocupa, "Villa Llanquihue", un asentamiento cuyos primeros habitantes cuentan con una antigüedad de más de treinta (30) años de ocupación.

Adentrándonos en la profundidad del presente análisis, podemos ya estipular una de las mayores máximas técnicas desde el punto de vista social: siempre hay que evitar la erradicación de los ocupantes y hay que agotar todas las estrategias posibles. Esto es así pues una erradicación es vivida como uno de los signos de exclusión social más fuertes en la vida de una persona.

La situación del barrio Villa Llanquihue de la ciudad de San Carlos de Bariloche, es de alta complejidad ya que las familias están asentadas sobre parcelas cuyos titulares de dominio son diversos.

La Municipalidad de San Carlos de Bariloche ha realizado acciones tendientes a resolver esta problemática mediante la aprobación por unanimidad en el Concejo Deliberante de la ordenanza n° 1704- CM -07, allí se presenta un programa de REGULARIZACIÓN DOMINIAL, con acciones tendientes al logro de la regularización de las tierras a favor de los ocupantes.

Relevamiento social de la población de Villa Llanquihue: En el año 2005 se realizó un censo a setenta y nueve (79) familias del barrio para lograr la caracterización social, se estima que son aproximadamente cien (100) las allí asentadas.

Del mismo censo se observa:

Edad y nacionalidad:



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Se trata de una población predominantemente joven: los jóvenes entre 0 y 19 años comprenden más de la mitad (51,2%) de la población del barrio.

Educación:

Casi la totalidad de los menores de 5 a 12 años concurren a la escuela, mientras que algo más de un 5 % no lo hace. Esta proporción disminuye abruptamente a medida que va aumentando la edad: en el tramo de 13 a 18 años, la proporción de los adolescentes escolarizados desciende al 68% (un tercio de ellos no concurre a establecimiento educativo alguno). En el tramo de 19 a 25 baja al 17%, y finalmente, en el último tramo de edad, asciende levemente a casi un 20%.

Asistencia y salud:

El 70% de los jefes de hogar reciben algún tipo de programa asistencial.

Más de la mitad de los jefes de hogar del barrio Villa Llanquihue no tienen ningún tipo de cobertura de salud.

Ocupación:

Un 36,7% de la población económicamente activa del barrio se encuentra desocupada.

Vivienda:

La mitad de las casas del barrio son consolidadas, mientras que la otra mitad se reparte entre casillas y casillas precarias (las mismas difieren en los niveles de consolidación y en la calidad de los materiales).

Más del 70% de los hogares del barrio utiliza leña como elemento principal tanto para cocinar como para calefaccionar la vivienda y el 50% de la población cuenta con letrina exterior a la vivienda.

En la convicción que resulta esencialmente inicuo abonar la indemnización legal a aquél que surge como titular registral, pero que en esencia ha perdido su condición de propietario en virtud de haberse operado la prescripción adquisitiva del dominio por parte de los beneficiarios de esta ordenanza y además es injusto que aquél que ha obtenido la propiedad del lote que ocupa en virtud del instituto de la usucapión deba pagar el lote del que resulta propietario de pleno derecho.

Es por ello que para los casos en que resulte posible tal solución, se dispone la aplicación de la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

ley 24.374 o en su caso se inicien las acciones judiciales de prescripción adquisitiva.

En este último caso la experiencia procesal indica que este tipo de juicios tiene una valla, por momentos insalvable, tal es el traslado de la demanda (traba de la litis), ya que en la generalidad de los casos se trata de propietarios que han abandonado los inmuebles y atendiendo a la antigüedad de la inscripción dominial es dable concluir que los mismos han muerto, con el consiguiente enorme esfuerzo procesal para lograr notificar la demanda.

El presente proyecto se propone precisamente obtener, sin afectar, los derechos de propiedad y defensa en juicio, protegidos por los artículos 17 y 18 de nuestra Constitución Nacional, generar un mecanismo de notificación de la demanda que permita una razonable agilidad en el proceso judicial, evitando de esta manera la "eternización" de los procesos.

El preámbulo de la Constitución Provincial fija como objetivo de los representantes del pueblo de la provincia los de "...garantizar el ejercicio universal de los derechos humanos sin discriminaciones ... afianzar el goce de la libertad y la justicia social... promover la función social de la propiedad..." Asimismo el artículo 90 de la misma Constitución que, en consonancia con el artículo 17 de la Constitución Nacional, establece que "La propiedad y la actividad privadas tienen una función social. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley previa y justamente indemnizada".

La ley nacional 21.499 de expropiación fija el criterio de que "La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual".

El artículo 17 inciso 4 de la Carta Orgánica Municipal expresa que se encuentran entre los deberes y atribuciones del Concejo Municipal el "Declarar de utilidad pública los bienes que consideren necesarios con la aprobación de los dos tercios del total de sus miembros".

La decisión del Estado Municipal ha sido generar medidas tendientes a regularizar la situación dominial de familias de escasos recursos que habitan en calidad de ocupantes, y en este mismo entendimiento la Legislatura debe pronunciarse a su favor, en pos de la mejora del hábitat y por ende de la calidad de vida de esta población.

Por ello:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Coautores: Elba Esther Acuña, Carlos Alfredo Valeri, Osvaldo
Enrique Muená, Claudio Juan Lueiro



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

Artículo 1°.- Utilidad pública: Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que a continuación se identifican: Nomenclatura Catastral 19-1-C-165 lotes 9 y 10; 19-1-C- 166; 19-1-C-167; 19-1-C-185 lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27; 19-1-C-186; 19-1-C-188; 19-1-C-190 y 19-1-C-191, correspondientes a la totalidad del barrio Villa Llanquihue. Ello, en forma subsidiaria y condicionada a lo expuesto en el artículo 7° y exclusivamente en aquellos casos en que no fuere posible la concreción de la prescripción adquisitiva de dominio o las diversas alternativas de regularización dominial consideradas.

Artículo 2°.- Destino: El destino de los inmuebles expropiados será la adjudicación en venta con carácter de interés social, a los que resulten beneficiarios de la presente.

Artículo 3°.- Autoridad de aplicación: Será sujeto expropiante y autoridad de aplicación la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a cuyo cargo estarán los gastos que demande la expropiación.

Artículo 4°.- Desafectación: Autorízase a la autoridad de aplicación a emitir el acto administrativo de desafectación de la presente expropiación a los inmuebles determinados en el artículo 1°, cuando se confunda la figura del ocupante con la del titular del dominio, previa petición del interesado y acreditación de ambos extremos.

Artículo 5°.- Valor expropiatorio: A los efectos de la determinación del valor expropiatorio, se presume que las mejoras existentes en los inmuebles fueron efectuadas por el ocupante. El titular registral que pretenda haber efectuado las mejoras deberá acreditarlo en el proceso expropiatorio.

Artículo 6°.- Aplicación normativa nacional: Encomiéndase a la autoridad de aplicación a gestionar ante la Provincia de Río Negro, conforme a lo establecido en la ley 3396 y Ordenanza 1283-CM-03, la aplicación de la ley 24374 sobre los inmuebles determinados en el artículo 1°. En su caso, una vez verificado



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

el plazo establecido en el artículo 8° de la ley nacional citada, se procederá a la desafectación del inmueble en cuestión, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la presente.

Artículo 7°.- Usucapión: En aquellas situaciones en que los ocupantes acrediten la posesión pública, pacífica ininterrumpida, de más de veinte (20) años, se iniciará la acción de prescripción adquisitiva de dominio conforme a las disposiciones siguientes:

- a) La autoridad de aplicación deberá gestionar la ejecución de los planos de mensura para posesión veinteañal y garantizar el patrocinio jurídico de los beneficiarios.
- b) Estos procesos se regirán por el CPCC, con las modificaciones establecidas en la presente:
 - b.1. Cuando se ignore el domicilio del titular registral, se tendrá por tal el que figure en el Registro de la Propiedad Inmueble.
 - b.2. En el supuesto contemplado en el apartado anterior el traslado de la demanda se realizará únicamente al domicilio registral.
 - b.3. Si el resultado de la diligencia resultare negativo, se lo citará por edictos que se publicarán por cinco (5) días en el Boletín Oficial exclusivamente y en forma gratuita. Además se exhibirá el edicto por el plazo de cinco (5) días en una cartelera que al efecto se disponga en la entrada principal de la Municipalidad en el Centro Cívico, cuyo cumplimiento se acreditará mediante certificación de autoridad competente, de donde surja la fecha de exhibición y su duración.
 - b.4. Para el caso en que la ocupación se adecue a una parcela existente, la presentación del plano prevista en el artículo 789 inciso 3 del CPCC, puede ser sustituida por una certificación de un profesional matriculado del que surja que el área de ocupación corresponde exactamente a una parcela existente, la que se identificará en ese instrumento.
 - b.5. Las acciones judiciales enmarcadas por esta ley, estarán exentas del pago de sellos, impuestos, tasas, gastos de servicios judiciales y/o administrativos.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- b.6. Asimismo, estarán exentos del pago por servicios, tasas e impuestos de sellos para la inscripción de la sentencia que reconozca la adquisición del dominio por usucapión.
- b.7. La existencia de deuda por servicios, impuesto inmobiliario y tasas municipales, no será óbice para la inscripción de la sentencia, sin perjuicio de la subsistencia de la deuda.

Artículo 8°.- Suspensión de desalojos: A partir de la sanción de la presente quedan suspendidas las medidas tendientes a la efectivización del desalojo de los inmuebles ocupados por beneficiarios conforme anexo II) de la Ordenanza Municipal que da origen a la presente. Los señores jueces que tengan en trámite acciones que puedan culminar en medidas de desalojo deberán:

- a) Una vez que en las causas en trámite exista sentencia firme condenatoria al desalojo, previo a ejecutar la sentencia deberán:
 - a.1. Notificar a la autoridad de aplicación de la existencia de la causa y de la sentencia dictada en autos, con la aclaración que la misma se encuentra firme.
 - a.2. Intimar para que dentro del plazo de un (1) año se inicie el proceso expropiatorio, bajo apercibimiento de mandar llevar adelante la sentencia dictada.

Artículo 9°.- Plazo de ejecución: Establécese el plazo de quince (15) años para la ejecución de la presente ley.

Artículo 10.- Anotación registral: La autoridad de aplicación emitirá el acto administrativo pertinente a fin de la toma de conocimiento por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, de la sanción de la presente ley, y hará la anotación respectiva en las matrículas correspondientes.

Artículo 11.- De forma.