



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Viedma, 27 de noviembre de  
2018

Señor Presidente de la  
Honorable Legislatura de la  
Provincia de Río Negro  
Prof. Pedro Oscar Pesatti  
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los fines de adjuntar mediante la presente, copia del proyecto de Ley mediante el cual se propicia la regularización dominial, bajo la figura de donación por parte del Estado Provincial, para aquellas personas que hayan firmado algún Convenio de Adhesión a un Plan de Viviendas con la Cooperativa de Viviendas Trabajadores Gastronómicos de San Carlos de Bariloche Limitada ("COOVI-GAST), de los inmuebles identificados bajo las siguientes nomenclaturas catastrales: 19-2F-268-01; 19-2F-268-02; 19-2F-268-03; 19-2F-268-04; 19-2F-268-05; 19-2F-268-06; 19-2F-268-07; 19-2F-268-08; 19-2F-268-09; 19-2F-268-10; 19-2F-268-11; 19-2F-268-12; 19-2F-268-13; 19-2F-268-14; 19-2F-268-23; 19-2F-268-24; 19-2F-269-01; 19-2F-269-04; 19-2F-269-05; 19-2F-269-06; 19-2F-269-07; 19-2F-269-08; 19-2F-269-09; 19-2F-269-10; 19-2F-269-11; 19-2F-269-12.-

Sin más, saludo a Ud. con atenta y distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

NOTA N° \_\_\_\_/18 - "SLyT"

Viedma, 27 de noviembre de  
2018

Al Señor  
Presidente de la Legislatura de la  
Provincia de Río Negro  
Prof. Pedro Pesatti  
SU DESPACHO.-

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted con la finalidad de elevar a consideración de esa Legislatura Provincial el Proyecto de Ley que se adjunta, por medio del cual se regularizara, mediante la donación por parte de la Provincia, el estado dominial de aquellas personas que hayan firmado algún Convenio de Adhesión a un Plan de Viviendas con la "Cooperativa de Viviendas Trabajadores Gastronómicos de San Carlos de Bariloche Limitada" ("COOVI-GAST), por los inmuebles identificados bajo las siguientes nomenclaturas catastrales: 19-2F-268-01; 19-2F-268-02; 19-2F-268-03; 19-2F-268-04; 19-2F-268-05; 19-2F-268-06; 19-2F-268-07; 19-2F-268-08; 19-2F-268-09; 19-2F-268-10; 19-2F-268-11; 19-2F-268-12; 19-2F-268-13; 19-2F-268-14; 19-2F-268-23; 19-2F-268-24; 19-2F-269-01; 19-2F-269-04; 19-2F-269-05; 19-2F-269-06; 19-2F-269-07; 19-2F-269-08; 19-2F-269-09; 19-2F-269-10; 19-2F-269-11; 19-2F-269-12, ubicados en la Ciudad de San Carlos de Bariloche.

Si bien es de público y notorio conocimiento la situación de los habitantes del Barrio Newenche (Coovigast), de la ciudad de San Carlos de Bariloche, resulta necesario enunciar algunos datos de relevancia que motivan la necesidad de la presente.

En el año 1991, la entonces Cooperativa Coovigast de San Carlos de Bariloche, ofreció la posibilidad de acceder a Viviendas para uso familiar a los vecinos de la ciudad. Para ello, debían revestir el carácter de socio de la Cooperativa y suscribir un Contrato -Convenio de adhesión al Plan de Viviendas- por el cual se regirían las partes a los



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

efectos de regular los derechos y obligaciones nacidas del contrato. Dichos convenios, básicamente, se resumían a que los beneficiarios recibían por parte de la Cooperativa una vivienda (cuyas características surgen del Contrato) y la Cooperativa, como contraprestación, recibía una suma determinada de dinero por parte de los beneficiarios bajo las modalidades descriptas.

Conforme lo acordado, y con la ilusión de una vivienda propia, varios vecinos se suscribieron al contrato y comenzaron a dar cumplimientos a las obligaciones a su cargo.

Al poco tiempo de haber celebrado los contratos con los beneficiarios, la Cooperativa empieza con la ejecución de obras e inmediatamente deja de ejecutarlas, desencadenado en una multiplicidad de incumplimientos que acarrearón numerosos procesos judiciales, todo lo cual culminó con el remate judicial de las tierras.

Es así que, en el año 2000, la Provincia de Río Negro adquiere la propiedad inmueble que fuera de la Cooperativa "Coovigast", mediante Escritura N° 147/01 de la Escribanía General de Gobierno, en la cual se deja constancia de la existencia de veintiséis (26) ocupaciones existentes en el predio.

Las ocupaciones mencionadas en el documento público, resultan ser los adjudicatarios perjudicados por las maniobras fraudulentas de la ex Cooperativa Covigast, quienes en defensa de sus derechos tomaron en forma pública y pacífica la posesión de los inmuebles. En tal carácter, realizaron la terminación de sus viviendas, llevaron los servicios, e incluso conformaron una junta vecinal con personería jurídica que es reconocida como tal por el Municipio de San Carlos de Bariloche. Habiendo transcurrido casi 20 años de tal circunstancia, el Estado Provincial, no ejerció ninguna acción sobre el inmueble adquirido.

Cabe también informar que, desde sus comienzos, los distintos poseedores ejercieron reclamos ante la administración provincial, reclamos que fueron desatendidos o reposados en promesas inconclusas.

De esta manera, nos enfrentamos a una situación donde las formalidades dejan de cumplir su naturaleza (seguridad jurídica) para vulnerar derechos consagrados. Pues no hay duda alguna sobre los derechos que poseen los perjudicados sobre los inmuebles en cuestión, sea por la relación de poder que ostentan sobre la cosa (Artículos N° 1904 cc. y ss. del CCyC de la Nación) durante casi 20 años, o por el principio de realidad y justicia al que debe atenerse la administración a los efectos de consagrar los derechos que plasma en su carta magna para todos los ciudadanos rionegrinos.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Es por ello que corresponde administrar las herramientas necesarias a los efectos de dar respuesta a las obligaciones pendientes de cumplimiento, asegurar el debido resguardo de los derechos que ostentan los legítimos poseedores y brindar un haz de justicia sobre la circunstancia narrada.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos, remito adjunto proyecto de Ley, el cual dada la importancia y la urgencia, se acompaña con Acuerdo General de Ministros para su tratamiento en única vuelta conforme el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial, de conformidad al Artículo 181, Inciso 8) de nuestra carta magna.

Sin otro particular, saludo a Usted con la más distinguida consideración.-



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

-----En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 27 días del mes de Noviembre de 2018, con la presencia del Señor Gobernador de la Provincia, Dn. Alberto Edgardo WERETILNECK, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno, Dr. Luis DIGIACOMO, de Seguridad y Justicia, Dr. Gastón PEREZ ESTEVAN, de Agricultura Ganadería y Pesca, Dn. Alberto DIOMEDI, de Economía, Cdor. Agustín DOMINGO, de Obras y Servicios Públicos, Arq. Carlos VALERI, de Educación y Derechos Humanos, Prof. Mónica Esther SILVA, de Desarrollo Social, Dr. Nicolás LAND, de Salud, Lic. Fabián ZGAIB, de Turismo, Cultura y Deporte, Lic. Arabela CARRERA.-----

-----El Señor Gobernador pone a consideración de los presentes el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia la regularización dominial, bajo la figura de donación, por parte del Estado Provincial para aquellas personas que hayan firmado algún Convenio de Adhesión a un Plan de Viviendas con la Cooperativa de Viviendas Trabajadores Gastronómicos de San Carlos de Bariloche Limitada ("COOVI-GAST), de los inmuebles identificados bajo las siguientes nomenclaturas catastrales: 19-2F-268-01; 19-2F-268-02; 19-2F-268-03; 19-2F-268-04; 19-2F-268-05; 19-2F-268-06; 19-2F-268-07; 19-2F-268-08; 19-2F-268-09; 19-2F-268-10; 19-2F-268-11; 19-2F-268-12; 19-2F-268-13; 19-2F-268-14; 19-2F-268-23; 19-2F-268-24; 19-2F-269-01; 19-2F-269-04; 19-2F-269-05; 19-2F-269-06; 19-2F-269-07; 19-2F-269-08; 19-2F-269-09; 19-2F-269-10; 19-2F-269-11; 19-2F-269-12.-----

-----Atento al tenor del Proyecto y a la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el Artículo 143°, Inciso 2) de la Constitución Provincial, por el cual se remite copia del presente.-----



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

### **LEY**

**Artículo 1°.-** La presente Ley tiene por objeto concretar la regularización dominial, bajo la figura de donación por parte del Estado Provincial, de los inmuebles descriptos en el artículo 2° de la presente, y a favor de los beneficiarios detallados en el artículo 3°.

**Artículo 2°.-** Gozarán de los beneficios de esta Ley los ocupantes de los inmuebles identificados bajo las siguientes nomenclaturas catastrales: 19-2F-268-01; 19-2F-268-02; 19-2F-268-03; 19-2F-268-04; 19-2F-268-05; 19-2F-268-06; 19-2F-268-07; 19-2F-268-08; 19-2F-268-09; 19-2F-268-10; 19-2F-268-11; 19-2F-268-12; 19-2F-268-13; 19-2F-268-14; 19-2F-268-23; 19-2F-268-24; 19-2F-269-01; 19-2F-269-04; 19-2F-269-05; 19-2F-269-06; 19-2F-269-07; 19-2F-269-08; 19-2F-269-09; 19-2F-269-10; 19-2F-269-11; 19-2F-269-12, que acrediten la posesión pública, pacífica y continua desde el 1° de Enero de 1991 a la fecha, su causa sea lícita, tenga como destino principal vivienda habitación única y permanente, y reúnan los requisitos establecidos en la presente norma y su reglamentación.-

**Artículo 3°.-** Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta Ley, en el orden preferente que se detalla a continuación:

- a) Las personas físicas que sean ocupantes primarios del inmueble de que se trate. Entiéndase como ocupantes primarios, aquellas personas que hayan firmado Convenio de Adhesión a un Plan de Viviendas ubicadas en las Nomenclaturas Catastrales detalladas en el artículo 2° de la presente con la Cooperativa de Viviendas - Trabajadores Gastronómicos de San Carlos de Bariloche Limitada ("COOVI-GAST").
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante primario, que hayan continuado con la ocupación del inmueble.
- c) Las personas que, sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante primario, y que hayan



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

mantenido la posesión del inmueble de manera ininterrumpida y pacífica hasta la actualidad.

- d) Los que mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

**Artículo 4°.-** Los beneficiarios del presente régimen gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta Ley, los que fijare la reglamentación o la autoridad de aplicación. En ningún caso constituirán impedimentos la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de jurisdicción Nacional, Provincial o Municipal.

**Artículo 5°.-** Quedan excluidos del régimen de la presente Ley:

- a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda.
- b) Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.

**Artículo 6°.-** El Ministerio de Gobierno será la autoridad de aplicación de la presente Ley.

**Artículo 7°.-** Procedimiento: A los fines de esta Ley, se establece el siguiente procedimiento:

- a) Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, detalle del grupo familiar conviviente, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos dominiales y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder.

La solicitud deberá ser acompañada por una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación.

- b) La autoridad de aplicación formará un expediente por cada petición, practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada, se rechazará la misma sin más trámite.

- c) Cuando la solicitud fuese procedente a criterio de la autoridad de aplicación, se declarará mediante acto administrativo correspondiente, ordenando la remisión de los antecedentes del caso a la Escribanía de Gobierno, la que requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.
- d) La Escribanía de Gobierno citará y emplazará mediante nota o cualquier otro medio fehaciente a los beneficiarios de la presente.
- e) La Escribanía de Gobierno labrará la escritura con la relación de lo actuado, la que será suscripta por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente Ley.
- f) Cumplido los requisitos, el titular del dominio prestará consentimiento, mediante el Acto Administrativo pertinente, para la transmisión en favor del peticionante.

**Artículo 8°.-** La presente ley es de orden público y la autoridad de aplicación deberá reglamentar la misma dentro de los sesenta (60) días desde su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 9°.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.