



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El día 9 de noviembre del año 2006, el Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche sancionó la declaración n° 1244-CM-06, en cuyo artículo 1° declara de utilidad pública y sujeto a expropiación parte de la parcela identificada originalmente con el n° 5 de la finca 16.043 del plano 40-72, de fecha 21/08/1972.

Esta parcela tiene una superficie aproximada de 21.360 m² correspondiente al corrimiento parcelario del Barrio El Pilar I, conocida como "Pampa de Huenuleo".

En sus orígenes toda la zona tuvo un importante desarrollo forestal a cargo de Antonio Buenuleo (por deformación del apellido el lugar se conoció como pampa de Huenuleo) quien además realizó algunas mejoras como, corrales, sendas, y chacras, siendo los primeros actos de posesión.

En el año 1946 el Gobierno Nacional por decreto n° 17.793 del 07/08/1945 firmado por el entonces Presidente Edelmiro Farrell entrega en propiedad el mencionado lote a el señor Antonio Buenuleo, cumpliendo con la ley nacional n° 1501 del 02/10/1884, quedando desde la fecha inscripto el lote a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el año 1940 se produce el fallecimiento del Sr. Antonio Buenuleo por tal motivo su esposa e hijos inician los tramites sucesorios, y en el año 1953 la viuda, doña Pilar Curinao nombró mediante testamento a sus tres hijos como herederos universales y legando el quinto disponible por testamento a su nieto Antonio Buenuleo, quedando este como administrador de los bienes por escritura en el año 1953.

Por encomienda de Antonio Buenuelo (nieto), en el año 1972 se confeccionó el Plano n° 40/72 de Mensura Particular con fraccionamiento del lote n° 127 - ejecutado por el Agrimensor Alfredo A. Martinez en diciembre de 1972.

Como resultado de la mencionada operación particular de mensura y fraccionamiento del lote 127 surgieron 17 lotes de los cuales son de interés para el presente caso -únicamente los lotes 2 al 5, por estar directa o indirectamente relacionados con el emplazamiento del asentamiento poblacional.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Ahora bien, la ubicación de la traza de la Ruta Nacional 258 en el plano 40/72 es diferente a la existente en la realidad, toda vez que se encuentra desplazada hacia el norte con respecto al emplazamiento actual.

Esta situación se debe a que al momento de realizarse la mensura correspondiente al plano 40/72 la ruta todavía no se había pavimentado, por lo que se la ubicó en el mismo, de acuerdo al proyecto que Vialidad Nacional tenía previsto y que se refleja en el plano 214/72 de fecha 20 de septiembre de 1972 de Mensura de Afectación de Zona de Camino, realizado por el Organismo vial nacional.

Evidentemente, la ruta de construyó posteriormente desplazada 60 metros aproximadamente hacia el Sur, avanzando parcialmente sobre el lote 2 del plano 40/72.

En el año 1975 el doctor Jorge Luis Poviña inicia la sucesión de Antonio Buenuleo (abuelo) a favor de Manuel Buenuleo (hijo), al poco tiempo se presenta en el expediente Antonio Buenuleo nieto, con el patrocinio de los doctores Rodolfo Rodrigo, Edgar García Sánchez y Rubén Marigo, por su carácter de administrador, hecho este mencionado anteriormente, es así que dada la complicación que esto genera el doctor Poviña no continuo instando este procedimiento y solicita la regulación de sus honorarios, logrando un acuerdo mediante la transferencia a su nombre de 6 de las 625 hectáreas.

Así las cosas, con el relevamiento de hechos existentes realizado por la Delegación Bariloche de la Dirección General de Catastro en los años 1996/1997 a pedido del Municipio de la ciudad de San Carlos de Bariloche, se detectó que el Barrio se encontraba desplazado y ocupando parcialmente los lotes 4 y 5.

Se supone que cuando el propietario con posterioridad a la registración del lote 40/72 decide dividir los lotes 2 y 3 del mencionado plano; realizó el loteo en manzanas y parcelas de tipo urbano y lo materializó en el terreno, evidentemente en forma errónea, inducido a error por el desplazamiento de la ruta a esa altura ya construida.

Sobre la base de este "loteo" el propietario fue enajenando los terrenos a través de boletos de compra venta; todo ello sin intervención de las jurisdicciones administrativas, ni municipal, ni provincial.

Esta situación impidió que se avanzara en la mensura y fraccionamiento del barrio, fundamentalmente por ocupar parte del lote 5 y presentarse recursos de no innovar ante la Justicia.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

En el año 1977 don Antonio Buenuleo nieto presenta con el patrocinio de sus tres abogados un procedimiento por usucapión (expediente 12/13/1977), en contra de los otros herederos del propietario originario (Antonio Buenuelo) dado el tiempo de posesión, al poco tiempo se presentan en el expediente los hijos y viuda de Manuel Buenuleo, Marcelina Mermoud de Guenuleo, Aurora Guenuleo de Schovmaker y Juan Jesús Guenuleo, con el patrocinio de los doctores Luis Lutz y Carolina Howden.

Finalmente en el año 1981 estos últimos acceden a un acuerdo con Antonio Buenuleo nieto por el cual éste les cede a sus primos 100 has. de las 625 del mencionado lote 127, de esas 100 has., 35 has. son pagadas como honorarios de los doctores Luis Lutz y Carolina Howden resultando dicho acuerdo homologado por el señor juez Felipe Anzoátegui.

Ante la complejidad de las actuaciones descriptas con anterioridad, en el año 1985, 93 vecinos son convocados en el Expediente "Ruspil Farias y Otros C/Buenuleo, Antonio S/ Escritura "Expte. 806/108/84, ante el mismo juzgado uno.- En este nuevo juicio, se logró en fecha 02/05/1985 que los doctores Rodrigo y García Sánchez liberen a favor de los vecinos reclamantes, del embargo trabado sobre el lote 127 a fin que los mismos puedan escriturar.

Lo real es que este conflicto involucra hoy a unas 150 familias y unas 600 personas, que desde hace unos 30 años vienen comprando a Antonio Buenuleo nieto con boleto de compraventa sin tener en cuenta que previo a las ventas debía inscribir el lote 127 a su nombre en el Registro de la Propiedad y pedir la autorización del loteo.

Dar una solución a esta situación permitirá avanzar en la confección de los planos de mensura del Barrio y lograr los servicios esenciales de agua potable, gas natural, y fundamentalmente poder escriturar a su nombre las viviendas ya que habían abonado debidamente los terrenos que habitan desde hace muchos años, mediante el procedimiento de tracto abreviado.

A todo lo expuesto hay que agregar un nuevo obstáculo, lo constituye la falta de aprobación de la hija de uno de los tres herederos de la sucesión de Angélica Vidales, el señor Victorio Vidales quienes alegan derecho sobre una de las parcelas de 57 hectáreas invocando sentencia recaída en un juicio de escrituración, siendo una de las herederas representada por la doctora Emma Rodríguez, quien viene realizando planteos tendientes al desalojo de los vecinos que se encuentran en la línea en disputa.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

A los fines de solucionar este diferendo se realizaron varias reuniones de vecinos, autoridades, dueños y apoderados, surgiendo un acta donde prestaron su conformidad para avanzar en proyecto de planos de mensura, el Señor Eustaquio Sisko y el representante legal de los otros dos herederos de la sucesión Vidales, el doctor Rodolfo Rodrigo, permitiendo de este modo que todos los vecinos pudieran obtener la legítima aprobación de los planos y de esta manera acceder a todos los servicios tan esperados desde hace mucho tiempo y lograr la escrituración que esperan desde hace más de 20 años.

De estas reuniones no se logró la conformidad de una de las hijas de uno de los herederos de José Ramiro Vidales, representado por la doctora Emma Rodríguez quien no solo no firmó el acuerdo citado, sino envió sendas cartas documento interponiendo medidas cautelares contra la Dirección General de Catastro a fin de impedir la aprobación y/o gestión de cualquier tipo de planos de mensura.

Frente a este cuadro de situación, la solución legal del tema es la expropiación de las tierras en las que, se avanza sobre el territorio en cuestión a fin de dar solución a todas las partes involucradas y fundamentalmente a los vecinos del Barrio El Pilar.

Un tema a tener en cuenta a la hora de fijar los costos de la expropiación es que, tanto los herederos de la sucesión Vidales, como el señor Eustaquio Sisko, nunca han abonado los impuestos provinciales, por lo que éstos se podrían deducir del valor expropiatorio.

También hay que tener en cuenta que respecto a los sujetos a expropiar, que al contar los mismos con la expedición de los respectivos títulos de propiedad a su favor, resultando apenas acreedores a los mismos a través de una sentencia de escrituración, sujeta a la finalización de un proceso sucesorio en el caso de Vidales, o contando simplemente con boleto de compraventa en el segundo señor Sisko, los valores deberían ser inferiores a cualquier titular con registro de dominio, reduciendo sensiblemente la suma indemnizatoria.

Constituye un antecedente de éste proyecto de Ley, el Expediente Legislativo n° 182/07 de la autoría del ex legislador Aníbal Hernández, que proponía la Expropiación atento la Declaración de Utilidad Pública aprobado por el Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche, mediante Ordenanza n° 1244/06, cuya reformulación da lugar a la presentación del presente Proyecto, atento Dictamen de la Dirección General de Catastro Provincial, obrante en el mismo Expediente.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Por ello:

Coautoría: Graciela Morán de Di Biase, Nelly Meana.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Objeto: De utilidad pública y sujeta a expropiación una fracción de terreno que es parte del lote 5 - parte del lote pastoral 127- Colonia Nahuel Huapi, del plano 40/72 registrado en fecha 21 de agosto de 1972, nomenclatura catastral 19-7-530730, cuya descripción es la siguiente: Partiendo del esquinero SO de la parcela 19-7-540722 (vértice J - lote 3 del plano 40/42) y en dirección NE, con ángulo interno $126^{\circ} 29'01''$ y una distancia de 366,16 metros, de allí con ángulo interno $73^{\circ} 22'06''$ y hacia el SE, una distancia de 58,28 metros, desde donde, con ángulo interno $106^{\circ} 47'54''$ y hacia el SO una distancia de 391,65 metros de este punto, con ángulo interno de $53^{\circ} 20'59''$ y en dirección al N una distancia de 70,88 metros, llegándose al punto de partida.- Sus linderos son: al Norte parte de las parcelas 19-7-540722 y 19-7-540725, al Este y Sur resto de la parcela 19-7-530730, al Oeste parcela 19-2-N-003-01 superficie 21.359,45 metros cuadrados.- Las medidas están sujetas a lo que en definitiva resulte de la mensura a realizarse para la implementación de la presente.

Artículo 2°.- Destino: La parcela especificada en el artículo anterior, será destinada a regularizar la situación dominial de los actuales vecinos del barrio El Pilar I.

Artículo 3°.- De forma.