



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

El día 9 de noviembre del presente año, 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 m<sup>2</sup> 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.

Mas adelante en el año 1938 Francisco Capraro inicio juicio de escrituración en Viedma ya que se trataba de Territorios Nacionales, reclamando una deuda que Buenuleo había contraído por extracción de madera y sal más deudas en Almacén de Ramos Generales propiedad de Capraro.

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 1953 Francisco Capraro (hijo de Primo Capraro, fallecido) renunció a sus derechos como heredero mediante un documento presentado al Intendente del Parque Nacionales Nahuel Huapi, señor Vinker sobre el predio en cuestión.

Cuando se produce esta reivindicación ya don Antonio Buenuleo había fallecido (año 1940), 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.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

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.

En el año 1977 don Antonio Buenuleo nieto presenta con el patrocinio de sus tres abogados un procedimiento por usucapión (expediente 12/13/1977) 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.

Por este acuerdo los doctores Rodrigo y García Sánchez dejan el patrocinio del señor Antonio Buenuleo nieto, iniciando contra este un incidente de ejecución de honorarios, finalizando en un remate de 477 has. del lote 127 en el año 1985, haciendo la salvedad de los derechos de los vecinos de los barrios El Pilar I y Pilar II sobre la parte inferior de dicho lote.

De esa ejecución de honorarios la secretaría, con n° 192/75/83, determina las siguientes cifras; para el doctor García Sánchez sesenta y nueve mil novecientos noventa y seis pesos con noventa centavos (\$69.996.90), al doctor Rodrigo veintisiete mil novecientos noventa y ocho pesos con setenta y cinco centavos (\$27.998.75) y al doctor Poviña mil trescientos cuarenta y nueve pesos con treinta centavos (\$1.349.30), datos aportados por la caja forense.

En el año 2000 los vecinos del barrio El Pilar con el patrocinio del doctor Darío Rodríguez Duch hacen una presentación judicial solicitando la prescripción del crédito de la Caja Forense, dado el tiempo transcurrido, ante lo cual S.S. resuelve correr traslado a la caja para que informe su posición. Resolviendo declarar prescrito el crédito



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

con los doctores Rodrigo y García Sánchez y a través de ellos con Antonio Buenuleo y los vecinos del Barrio El Pilar.

Esto significó contar con la vía expedita para que los vecinos de El Pilar pudieran 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.

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, contando con la complicidad de diferentes inmobiliarias, y con la confección de los boletos por parte del martillero Carlos Chávez y del escribano Echevarria.

El plano denominado 40-72 de la provincia fue la herramienta con la que contó Antonio Buenuleo nieto para la venta de los lotes mencionados, este plano se encuentra hoy cuestionado por una nueva mensura realizada en un lote vecino al 127 que demostraría que aquel plano de 1972 partía de un punto de fuga equivocado, esta es la razón por la que se supone una superposición de límites entre el terreno que perteneciera a Angélica Acevedo de Vidales y los terrenos del Barrio El Pilar I.

Queda claro que no existe ningún "intruso" ni "usurpador" dada la diferencia del trazado de los límites de mensura que oficialmente aprobó la provincia en distinto momento y esta diferencia no puede ser imputada al señor Antonio Buenuleo ni a los vecinos, todos adquirentes de buena fe.

En la audiencia de mediación celebrada en tribunales, la representante legal de la contraparte doctora Emma Rodríguez no se dió por enterada de la situación antes mencionada, sin tener en cuenta que tanto el plano que se basó Antonio Buenuleo como el nuevo plano que hay indica que aquel se encontraba mal medido, siendo los dos oficiales.

Ante la complejidad de las actuaciones descriptas con anterioridad, 93 vecinos son convocados en el Expediente "Ruspil Farias y Otros C/Buenuleo, Antonio S/ Escritura "Expte. 806/108/84, iniciaron en 1984 ante el mismo juzgado uno, este nuevo juicio, a través del mismo se logra el 02/05/1985 que los doctores Rodrigo y García Sánchez liberen a



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

los vecinos reclamantes, del embargo trabado sobre el lote 127 a fin que los mismos puedan escriturar.

Las tierras habitadas por los vecinos escaparon al remate practicados por los mencionados doctores, en el mismo acuerdo el señor Antonio Buñuelo nieto cede a favor de los reclamantes sus derechos como usucapiente sobre la parte de los terrenos que ellos ocupan y que él había vendido.

El acuerdo es homologado por el juez Marcelo P. de Olmos y se ordena la inscripción a favor de los adquirentes una vez aprobados los planos de mensura y subdivisión, es de destacar que tal orden no ha podido resultar operativa aun, luego de 20 años de dictada, ya que la solución de la Caja Forense no es el único obstáculo.

A través de trabajos de mediación entre vecinos surgió claramente que los lotes vendidos por Antonio Buenuleo nieto no concuerdan en la realidad con los metros cuadrados ni con las medias consignadas en los boletos de compraventa, las medidas formuladas por Buenuleo fueron hechas a través de sus propias pisadas no cuestionadas en su momento por los adquirentes.

Las controversias tenían que suceder inevitablemente ya que las superficies consignadas en los boletos de los 150 terrenos no concuerdan con la realidad, teniendo variaciones en un sentido o en otro, pero sin mala fe, esto quedo demostrado por las mediciones realizadas por los agrimensores Valmann y Cristian Müller. Las diferencias se fueron solucionando a través de nuevos boletos u otro tipo de compensaciones ofrecidas por Antonio Buenuleo.

A todo lo expuesto hay que agregar un nuevo obstáculo, 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.

El corrimiento de la línea en los planos de mensura se da desde que el propietario del lote vecino al lote, pastoril 127 en el que se encuentra el Barrio El pilar I solicitó la aprobación de su mensura en la Dirección de Catastro provincial siendo aprobado recientemente.

En dicha aprobación aparece avanzado unos 60 metros sobre los planos generales originales del lote



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

127, también aprobados oficialmente en su momento, que utilizo el señor Antonio Buenuleo para la venta de sus lotes desde los años setenta en adelante, con el plano 40-70, quedando todos los lotes del barrio corridos hacia el norte unos 60 metros y hacia el este unos 30 metros.

Esta última mensura ha cambiado el punto de fuga que tomaron los agrimensores que aprobaron el plano general 40-70 del lote pastoril 127 en el año 1972, produciendo los corrimientos en la planimetría.

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, aceptando todas las desprolijidades compartidas, 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 la representante legal de una de las hijas de uno de supuestos herederos de José Ramiro Vidales, supuesto heredero de Angélica Acevedo, la doctora Emma Rodríguez quien no solo no firmó sino envió sendas cartas documento a la Dirección General de Catastro amenazando con acciones legales para el caso de que se avanzara en la aprobación de los planos de mensura.

Frente a este cuadro de situación, la solución legal del tema es la expropiación de las tierras en las que, al menos en los planos, se avanza sobre el territorio en cuestión y dado que la provincia ha aprobado mediante la dirección de Catastro planos superpuestos en varias de sus aristas, debería hacerse cargo de los costos a fin de dar solución a todas las partes involucradas y fundamentalmente a los vecinos del Barrio El Pilar.

Dado que los miembros de la sucesión Vidales cuentan con derecho a compensación por las 5,75 hectáreas restadas a su terreno, por el error de medición en los planos originales, correctamente fundamentada en una sentencia judicial, es que corresponde expropiar el terreno reconocido a la sucesión Vidales la porción correspondiente al "avance" sobre el mismo en que se vieron injustamente comprometidos los vecinos.

Un tema a tener en cuenta a la hora de fijar los costos de la expropiación es que, tanto los



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

herederos de la sucesión Vidales, como el señor Eustaquio Sisko, nunca han abonado los impuestos provinciales, estos 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.

Por ello.

**Autor:** Aníbal Hernández



*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.** Se declara de utilidad pública y sujeta a expropiación parte de la parcela identificada originalmente con el n° 5 de la finca 16.043 del plano 40-70 de fecha 21-08-1972, correspondiente el corrimiento parcelario del barrio El Pilar I, cuyas medidas aproximadas son 58,28m lineales al E; 77,31m lineales al N lindando con la parcela 44; 366,16m lineales al N lindando con la parcela 3; 70,88m lineales al O, lindando con la sección 2-N, sujeta a lo que en definitiva resulte de la mensura a realizarse con tal fin según croquis que se adjunta.

**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°.- Sujeto expropiante.** Es sujeto expropiante el Poder Ejecutivo de la provincia, a cuyo cargo estarán todos los gastos que demande la presente.

**Artículo 4°.-** De forma.