



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

PROYECTO DE LEY

El Barrio Pilar I de San Carlos de Bariloche, se asienta sobre el sector sur oeste del ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, sobre la margen sur de la ruta nacional n° 40, frente al vertedero municipal y a 6 km del centro de la ciudad.

En él habitan más de 150 familias que han adquirido sus parcelas, a través de boletos de compra venta de parte del Señor Antonio Buenuleo -hoy fallecido-, en su mayoría hace más de 40 años.

Las características de las viviendas, de las calles de acceso y vinculación con el resto de los barrios, las obras de infraestructura instaladas o en curso, tales como el agua potable, luz, gas natural, la organización vecinal, entre otras, dan cuenta del grado de consolidación y arraigo de barrio y sus habitantes.

BREVE SINTESIS HISTORICA

El Lote Pastoril 127, comprende una superficie de 625 has. y es conocido hoy como una porción de la Pampa de Huenuleo (por una deformación del apellido Buenuleo).

La posesión continua de José Antonio Buenuleo, le valió el reconocimiento, a través de la ley nacional 1501 de 1884, de los derechos sobre esta porción de tierra.

El hijo que tuviera don José Antonio Buenuleo con Doña Josefa Torres, se llamó Antonio Buenuleo y fue quien realizaría los principales actos posesorios y mejoras sobre el lugar durante los primeros años del siglo XX, a saber: corrales, caminos, chacras, etc.

Don Antonio Buenuleo (abuelo) se unió con Doña Pilar Curinao (de allí el nombre del barrio: Pilar) con quien tuvo tres hijos: Antonio Segundo (padre de Antonio Buenuleo nieto), Manuel Jesús (padre de Aurora, Teresa y Juan Jesús) y Augusto Gustacio.

En 1938 los entonces sucesores de Primo Capraro (Francisco Capraro, Luisa Capraro y otros) iniciaron en Viedma, un juicio de escrituración a fin de reclamar la propiedad de dicho lote 127 (expte. 354/38) contra el Sr.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Antonio Buenuleo (abuelo) por deudas que supuestamente éste mantenía con el difunto Primo Capraro.

Antonio Buenuleo (abuelo) había generado una deuda con el Sr. Primo Capraro por mercadería comprada en la entonces llamada Compañía Chile-Argentina, de propiedad de este último, razón por la cual aquel le habría firmado los papeles de venta del campo, desconociendo ambos que el lote 127 se había otorgado con carácter intransferible a los descendientes de Buenuleo en virtud de la ley n° 1504 de 1884.

Es entonces cuando el Juzgado Civil de Viedma hace lugar al juicio de ejecución promovido por Capraro, ordenando que el lote 127 se inscribiera a nombre de la sucesión Capraro. Sin embargo el procedimiento se trasladó finalmente al Juzgado Federal de la misma localidad por haberse planteado una cuestión de incompetencia. En 1953 Francisco Capraro (hijo del fallecido Primo Capraro) renunció en un documento realizado ante el entonces intendente del Parque Nacional Nahuel Huapi, Sr. Vinkler, a sus derechos como heredero sobre el predio del lote 127, liberando en tal sentido a Antonio Buenuleo nieto de las deudas de su abuelo.

El diferendo es zanjado definitivamente cuando en 1946, el Superior Gobierno de la Nación, entrega por decreto n° 17.793 del 7/8/45 el mencionado lote 127 en propiedad al Sr. Antonio Buenuleo (abuelo) en cumplimiento de la ley nacional n° 1501 del 2/10/1884.

De este modo queda inscripto el lote a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble hasta el día de hoy.

Antonio Buenuleo (abuelo) falleció en el año 1940, su esposa e hijos iniciaron su sucesión, en el año 1943 ante el Juzgado Civil de la ciudad de Viedma (Expte. 802/43).

En el año 1953 la viuda, Pilar Curinao, otorgó por acto público un testamento, nombrando como universales herederos a sus tres hijos y legando el quinto disponible por testamento, a su nieto Antonio Buenuleo, quedando este último como administrador de los bienes de la sucesión de su abuelo por escritura del 23/10/53.

Este hecho genera en 1954 un diferendo entre Antonio Buenuleo nieto con su tío Manuel Jesús, quien opta por retirarse del campo para no regresar nunca, llevándose entonces algunos animales y fundando su nueva vida junto a su esposa Marcelina Mermoud y sus hijos Aurora, Teresa y Juan Jesús (estos últimos ya con el apellido nuevamente



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

deformado en Güenuleo) en el actual Lago Steffen del Parque Nacional Nahuel Huapi.

El 29/12/75 el Dr. Jorge Luis Poviña inicia en el Juzgado Civil 1 de Bariloche a cargo del Dr. Roberto Ceballos Secretaría 1ª cargo de Remigio Gonzalez Moreno, la sucesión de Antonio Buenuleo (abuelo) a favor de Manuel Jesús Buenuleo (el hijo que se retirara a Lago Steffen). A poco de iniciado dicho trámite se presenta en el expediente con el patrocinio de los Dres. Rodolfo Rodrigo, Edgar García Sánchez y Rubén Marigo, Don Antonio Buenuleo nieto, mencionando la existencia de la sucesión en Viedma y su carácter de administrador en la misma. Este hecho complica el panorama para el trámite recién iniciado y el Dr. Poviña no continúa instando este procedimiento, solicitando la regulación de sus honorarios, que concluyen satisfaciéndose a través de un acuerdo posterior con sus clientes mediante la transferencia en su favor de 6 de las 625 has. en cuestión.

En 1977 Don Antonio Buenuleo nieto se presenta judicialmente con el patrocinio de sus tres abogados (Dres. Rodolfo Rodrigo, Edgar García Sánchez y Rubén Marigo) en un procedimiento por usucapión (Expte. 12-13-1977) dada su ancestral posesión, ante el Juzgado Uno Secretaría Uno de Bariloche, a cargo por entonces de los Dres. Felipe Anzoátegui y Lopez Peña respectivamente.

Se presentan en el expediente, representados por los Dres. Luis Lutz y Coralía Howden, los hijos y viuda de Manuel Jesús Buenuleo de Lago Steffen: Marcelina Mermoud de Güenuleo, Aurora Güenuleo de Schovmaker y Juan Jesús Güenuleo. Finalmente y luego de distintas contingencias, en el año 1981 éstos últimos acceden en dicho expediente a un acuerdo con Antonio Buenuleo (nieto) por el cual éste les cede a sus primos la cantidad de 100 de las 625 has. del lote 127, de las cuales 35 has. serían para abonar los honorarios del Dr. Lutz y la Dra. Coralía Howden. Dicho acuerdo resulta homologado por el entonces Juez del Juzgado Civil uno, el Dr. Felipe Anzoátegui.

También representaría dicho acuerdo el motivo por el cual los Dres. Rodrigo y García Sánchez habrían dejado de representar al Sr. Antonio Buenuleo nieto, iniciando luego contra éste un incidente de ejecución de honorarios que desembocaría en un remate de 477 has. del lote 127 en el año 1985, dejando a salvo los derechos de los vecinos de los barrios Pilar I y II sobre la parte inferior de dicho lote.

LA SITUACION ACTUAL DE LOS VECINOS DEL BARRIO PILAR I

Frente a las constancias de los expedientes antes descritos, por las cuales, a pesar de contar



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

con distintos actores, pareciera tratarse de un conflicto entre particulares, existe otra realidad sobre el terreno que involucra a cerca de 150 familias y casi 600 personas.

Durante los últimos 30 años, Antonio Buenuleo nieto, comenzó a disponer de los terrenos del lote 127 ubicados más cerca de la ruta nacional n° 40, a través de numerosos boletos de compraventa por los cuales cedió sus derechos de usucapiente a los ocasionales compradores que se iban presentando, sin realizar la inscripción del Lote Pastoral n° 127 en el RPI, ni contar con la autorización del loteo.

Contó para esto con el apoyo de diferentes inmobiliarias locales.

Confeccionaron aquellos boletos, entre otros, el martillero Carlos Chávez y el escribano Echevarría.

Así, sumada una pequeña confusión legal por parte de quien vendía, la mala fe de algunos operadores, la tolerancia y falta de control de las distintas autoridades y la necesidad o ignorancia de los adquirentes, se han ido formando los Barrios Pilar I y Pilar II de San Carlos de Bariloche.

RECURSOS PLANTEADOS POR LOS VECINOS

Ante la complejidad de las actuaciones obradas y descritas, 93 vecinos convocados en el expediente RUSPIL FARÍAS Y OTROS C/ BUENULEO, ANTONIO S/ Escrituración Expte. 806/108/84, iniciaron en 1984 ante el mismo Juzgado uno, Secretaría uno este nuevo juicio con el patrocinio letrado de los Dres. Felipe Anzoátegui (ex-Juez) y López Peña (ex Secretario del mismo Juzgado).

A través del mismo se logra el 2/5/85 que los Dres. Rodolfo Rodrigo y Edgar García Sánchez liberen a los vecinos reclamantes del embargo trabado sobre el lote 127 a fin de que los mismos puedan escriturar.

En el mismo acuerdo el Sr. Antonio Buenuleo nieto cede en favor de los reclamantes sus derechos como usucapiente sobre la parte de los terrenos que ellos ocupan y a quienes él mismo hubiera vendido sus lotes, fracciones y parcelas.

El acuerdo es debidamente homologado por el Juez Marcelo P. De Olmos y se ordena desde el Juzgado, la inscripción de los predios en favor de los adquirentes una vez que se aprueben por el organismo competente los planos de mensura y subdivisión.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Sin embargo, tal orden obrante en el mencionado expte. no ha podido resultar operativa aún hoy, luego de 20 años de dictada.

REGULARIZACION DOMINIAL

A través de la organización vecinal y con acompañamiento de distintos organismos del Estado, se realizó un plano de mensura del barrio, respetando el parcelamiento y calles existentes. Este plano de mensura fue aprobado por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Bariloche y registrado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Río Negro.

El titular registral del Lote Pastoril n° 127 se encuentra fallecido por lo cual no es posible la firma del plano, el transcurso de los años hace cada vez más compleja y costosa la sucesión, tanto que ni sus herederos, ni los adquirentes de buena fe podrían llegar a costearla.

Resulta evidente que esta situación, atenta contra los derechos de los actuales dueños, poseedores por más de treinta años, algunos de ellos.

La Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a través de su ente autárquico el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Habitat Social, como autoridad de aplicación de la ley I n° 3396 y de la ley nacional n° 24374, realiza los trámites pertinentes, que tienden a la inscripción registral de los beneficiarios de dichas normas, de los distintos barrios de la ciudad. Ello, en función del convenio suscrito entre el Instituto municipal y el IPPV provincial.

En el caso del Barrio El Pilar I, no resulta viable acceder a tales beneficios debido a que el plano aprobado y registrado, no se haya inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo cual no existen para tal organismo, los lotes que en el mismo, se establecieron.

Con ello, se posibilitaría que los actuales poseedores de las parcelas logren la regularización dominial del lugar donde habitan desde hace más de tres décadas, a través de la aplicación de la ley nacional n° 24374 y la ley I n° 3396, siendo un acto de extrema justicia y que de otra manera resulta imposible realizar.

CARACTERIZACION SOCIAL Y POBLACION

Resumen de Barrio El Pilar:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Dato	Valor
Población total	547
Hombres	268
Mujeres	279
% hombres	48,99
% mujeres	51,01

Fuente: Censo 2010

Según Censo Pilar I y II elaborado por la Dirección de Promoción social de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche en 2008:

Se observa que en la distribución por sexo de la población, existe una mayoría de varones por sobre las mujeres (52 a 48% respectivamente).

En lo que respecta a la distribución por grandes grupos de edad, y como un dato particular, encontramos que se trata de una población más cercana a lo que se puede considerar como "envejecida", es decir, existe una baja proporción de población menor de 15 años de edad y una considerable de población mayor de 65 años de edad (19,1 y 13,3% respectivamente). Esto contrasta notablemente con la situación de los barrios Nahuel Hue y Malvinas (aledaños al Pilar I y de reciente ocupación). En cuanto a la población adulta comprendido entre los 15 y 64 años de edad, vemos que casi siete de cada diez personas pertenecen a ese grupo de edad (67,6%), mientras que la población de 0 a 14 años representa un 19.1% y la población de 65 años o más un 13,3%. Si bien este relevamiento fue realizado en 2008 no se proyectan cambios significativos en esta distribución debido a que no se registran movimientos poblacionales.

Cuadro de distribución de la población por sexo y edad según grupos quinquenales correspondiente a los barrios Pilar I y II.

Solo se conoce que existe un 14,3% del total que son unipersonales.

NIVEL DE INSTRUCCIÓN FORMAL DE LOS/AS JEFES/AS DE HOGAR

Un 28,6% de los/as jefes/as de hogar cuenta con estudios primarios completos como máximo nivel de instrucción alcanzado; mientras que un 32,9% de los jefes/as de hogar cuenta con primario incompleto como máximo nivel de instrucción alcanzado, sin distinguir entre varones y mujeres. Asimismo, el 7,1% de los/as jefes/as de hogar tienen secundario completo como máximo nivel de instrucción.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Esto muestra, por una parte, que el nivel máximo de instrucción alcanzado en general en los jefes/as de hogar es bajo, alcanzando menos del 35% del total con primario completo y menos del 14% con secundario completo, en toda la zona. Asimismo, se observa una situación levemente superior en relación al nivel de instrucción formal en la zona de Nahuel Hue y Malvinas en comparación con Pilar I y II.

SITUACION DE TRABAJO Y EMPLEO

Un 29,3% del total de la población son obreros o empleados, un 10,5% son cuentapropistas y un 11,7% son amas de casa. Por otra parte, un 9,4% son jubilados o pensionados.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS

Según datos del año 2008, existe un 10% de las mismas, categorizadas como casillas, es decir, construidas con materiales precarios o de baja calidad, con desperfectos en las terminaciones y en los elementos de aislación, mientras que el 90% de las viviendas han sido categorizadas como casas, es decir, viviendas con cierto grado de consolidación.

Se entiende por Casa tipo A toda vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. No tiene condiciones deficitarias. Por Casa tipo B, a toda casa que presente al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no dispone de inodoro con descarga de agua. Finalmente, por Casilla, se entiende toda vivienda construida originalmente para que habiten personas con salida directa al exterior. Habitualmente está construida con materiales de baja calidad o de deshecho. Es una vivienda característica de áreas urbanas.

Siguiendo la metodología CALMAT (Calidad de los Materiales) establecida por el INDEC, Los materiales predominantes de los componentes constitutivos de la vivienda (pisos, paredes y techos) se evalúan y categorizan con relación a su solidez, resistencia y capacidad de aislamiento térmico, hidrófugo y sonoro. Se incluye asimismo la presencia de determinados detalles de terminación: cielorraso, revoque exterior y cubierta del piso. En consecuencia se clasifica a las viviendas en:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

1. CALMAT I: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos (pisos, paredes y techos) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.
2. CALMAT II: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno éstos.
3. CALMAT III: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislación y/o terminación en todos éstos, o bien, presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso, o paredes de chapa de metal o fibrocemento.
4. CALMAT IV: la vivienda presenta materiales no resistentes en todos los componentes constitutivos.

Surge del relevamiento realizado en el Censo de 2008, la siguiente distribución de viviendas según la tipología CALMAT: Existe un 10% de viviendas categorizadas como casillas, es decir, construidas con materiales precarios o de baja calidad, con desperfectos en las terminaciones y en los elementos de aislación, mientras que el 90% de las viviendas han sido categorizadas como casas, es decir, viviendas con cierto grado de consolidación. No obstante, no existen datos sobre la calidad de los materiales.

CONDICIONES SANITARIAS

El 98,6% de las viviendas cuentan con baño.

Asimismo, de aquel total de baños, el 97,1% cuenta con inodoro.

Cabe aclarar que los barrios no cuentan con redes cloacales, lo cual da cuenta de la condición precaria de saneamiento.

Por ello:

Autores: Cesar Miguel, Silvia Horne, Martín Doñate.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Establecer que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, inscribirá las resoluciones emitidas por el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Habitat Social de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en su carácter de autoridad de aplicación de la ley I n° 3396 y de la ley nacional n° 24374, respecto de los inmuebles ubicados en el Barrio El Pilar I, de San Carlos de Bariloche, debiendo considerar para tales fines los lotes creados por el Plano de Mensura n° 474-07, registrado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Río Negro, que como Anexo I forma parte de la presente Ley.

Artículo 2°.- De forma.

