

Hábitat y Asentamientos Irregulares

Aportes conjuntos hacia la elaboración de políticas públicas 2016





Carnovale, Natalia Verónica
Hábitat y asentamientos irregulares: aportes conjuntos hacia la elaboración de políticas pública, 2016s / Natalia Verónica Carnovale; editado por Marcela Nicastro; Natalia Carnovale; Luciana Bertolaccini. - 1a ed compendiada. - Rosario: Natalia Verónica Carnovale, 2016. 57 p.; 19 x 24 cm.
ISBN 978-987-42-1472-0
1. Hábitat Urbano. 2. Asentamientos Humanos y Usos del Suelo. 3. Políticas Públicas. I. Nicastro, Marcela, ed. II. Carnovale, Natalia, ed. III. Bertolaccini, Luciana, ed. IV. Título. CDD 320.6

Análisis a cargo de: **Dra. Eliana Privitera y la Dra. Roxana Maricel Rodríguez**
 Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe: Segunda Circunscripción

Análisis de la figura

En relación concreta al contenido del nuevo derecho real, consideramos que se atienden tres tipos de relaciones jurídicas que, diversas entre sí, coexisten ligadas conformando una compleja realidad. Se regula sobre:

- 1.- Las que se entablan entre los titulares del derecho real inmobiliario y su vinculación con las fracciones de terreno, llamadas "unidades funcionales" y las cosas y partes de propiedad común;
- 2.- las que se generan internamente entre todos los titulares del CI, quienes lo conforman, y hacia fuera, las que resultan del reconocimiento de su personería jurídica;
- 3.- las originadas por conductas disvaliosas desarrolladas dentro del CI por sus miembros o personas recibidas por ellos, previniéndose reglamento de propiedad horizontal y reglamentos de invitados y admisión de usuarios.

El CI, estructurado como propiedad horizontal especial, es aplicable a edificios individuales o aislados, aunque las partes comunes y privativas del inmueble, "así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible" (art. 2037 CCC). A diferencia de la propiedad horizontal tradicional, en el CI se establece como común sólo a las partes y lugares del terreno destinadas a uso comunitario, como vías de circulación, áreas destinadas al desarrollo de diversas actividades, etc.



El terreno de la unidad, es la parte privativa, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a vía pública por vía directa o indirecta, por ejemplo, a través de una calle interna del complejo. Además, estas unidades funcionales pueden no estar edificadas, es decir en construcción -sin final de obra- y a construir -proyectadas en planos-, lo cual facilita la viabilidad del emprendimiento.

Con la puesta en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, se resuelve la ausencia

legislativa que existía hasta el 1º de agosto de 2015, y el Congreso Nacional regula al CI en cuanto derecho patrimonial y lo atinente a su organización jurídica. Asimismo, el propio Código remite a las normas administrativas de cada jurisdicción respecto a las zonas autorizadas y demás indicadores urbanísticos aplicables a CI, lo mismo respecto a las limitaciones edilicias? Especial atención merece esta normativa atenta a que en ejercicio del poder de policía, provincias y municipios, regulan el uso del suelo.



Cabe mencionar que en nuestra ciudad, desde el año 2010, la Ordenanza N° 8725 prohíbe la generación de nuevos barrios privados, por lo que la adaptación a la legislación nacional implicaría definir alternativas a la misma.

Consideramos pertinente atender a otros supuestos normativos, verbigracia provincia de Buenos Aires, decreto 27/98, que merece de parte del Dr. Lorenzetti, la siguiente interpretación: "que los barrios cerrados podrán ser emplazados en cualquier área.... su ubi-

cación será o no admitida, en caso de que se ajuste a la densidad poblacional que cada zona tenga establecida reglamentariamente..." (Véase Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti, R. Director, Tomo IX, Rubinzal Culzoni Editores, p.601 y ss.).

Sosteniendo una concepción amplia sobre el instituto CI, se plantea como una alternativa su constitución, para el caso de quienes residen en asentamientos irregulares, una combinación de dominio privado y dominio público. Asimismo, se admite la posibilidad

de aplicar una forma coparticipativa de propiedad para que mancomunadamente particulares y entes gubernamentales solventen las erogaciones comunes.

Por otra parte, la figura comprende emprendimientos de uso mixto lo que permitiría combinar vivienda y actividad laboral desarrollada por los propios residentes o impulsadas por entes estatales.

Atendiendo a la dimensión cultural, es decir, si resulta viable aplicar este instituto jurídico a la realidad social que presenta la ciudad y en particular en los asentamientos, a través de intervenciones articuladas por los distintos niveles estaduales, podrán generarse lazos de convivencia que sostengan en el tiempo la figura implementada.

En suma, la implementación de nuevas figuras jurídicas, implica replanteos y desafíos, por lo que consideramos "deseable la articulación de las estrategias económicas con las políticas sociales y habitacionales, para que su relación con el espacio urbano resulte más equilibrada en el proceso de desarrollo de la ciudad." (Marcelo Salgado, Políticas para el hábitat social y su vinculación al desarrollo urbano en Rosario. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología.)

2. El que debe ser interpretado en relación al artículo 1970, en cuanto dispone que las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo.