

USUCAPION

Esta es otra entrega del Consultorio Jurídico. En este caso nos referiremos a la famosa prescripción veinteañal o usucapión, reiteramos que estas entregas no pretenden dar todas las respuestas sobre los diferentes temas tratados, si no simplemente informar en términos generales. Para datos más específicos dirigirse a los asesores legales de la Coordinadora, Equipo de Derecho Alternativo en CECOPAL - Avenida Colón 1141.

La **Usucapión o Prescripción Veinteañal** es una forma de adquirir o hacerse dueño de un lote, una vivienda, un campo, etc. Para lograr ser propietario o «dueño» de algún bien existen muchas formas como son la compra, donación, permuta, etc. Dentro de estas formas encontramos la usucapión.

Esto está determinado por el código civil y existen otras leyes especiales que determinan los procedimientos para lograrlo.

Una persona que ha poseído con ánimo de ser dueño (es decir que no funciona en el caso de ser inquilino, o bajo reconocimiento de préstamo del bien, etc) un lote o una vivienda, puede por un procedimiento especial que establece la ley, iniciar una acción judicial pidiendo al Juez que le otorgue la propiedad del bien.

Existen dos posibilidades: una es que ese poseedor tenga **justo título**, por ejemplo un boleto de compra-venta, en cuyo



caso se requiere una posesión de diez años. La otra es que **no tenga ninguna documentación**, es decir que sólo haya ocupado, en este caso se requieren veinte años.

Para poder iniciar el trámite judicial se necesita tener:

- Un plano de mensura realizado por ingeniero,
- Probar la posesión, si bien se admiten todo tipo de pruebas, estas no se pueden basar solamente en testimonios.

EL INDEXADO

28

Boletín de la
Coordinadora de
Loteos Indexados
y Barrios
Carenciados

Córdoba,
Setiembre 1992
AÑO IV
Precio \$1,5.-

Ley 8.121: "Si no apostó perdió"

A LA CABEZA EL 1618



En este número:

Resumen Reglamentación

Villa Allende Parque

Consultorio Jurídico: Usucapión

EL RESULTADO DE LA EXPERIENCIA

Juan Toledo, vecino del barrio, fue entrevistado por un miembro del equipo de prensa sobre las necesidades y proyectos de Villa Allende Parque. En la nota se recupera especialmente la experiencia realizada por el barrio a través de la Coordinadora de Loteos Indexados, que les permite proyectar otros trabajos comunitarios.



Una de las habituales reuniones de vecinos en las instalaciones de la Escuela Municipal.

«En el año 1989 teníamos el problema de escrituración, ese tema en común hizo que nos organizáramos en el barrio. Luego de resolverlo por intermedio de la Coordinadora de Loteos Indexados continuábamos con las pilas puestas ya que habíamos acumulado alguna experiencia de trabajo en grupo. Por ese entonces nos preguntamos: ¿qué podemos hacer para mejorar el barrio?»

De allí surgió la idea de hacer nuestro propio centro vecinal, ya que el que nos corresponde orgánicamente abarca cuatro barrios con diferentes necesidades y por lo mismo no puede cubrirlos.

Este sector de Villa Allende Parque está demasiado atrasado en relación con el resto de los barrios. Así formamos una comisión y le presentamos la inquietud y nuestras necesidades a las autoridades del centro vecinal al que pertenecemos oficialmente, ya que nosotros estábamos trabajando allí. Ellos aceptaron nuestra iniciativa y desde ese momento comenzamos a trabajar en pos de mejorar el barrio.

Lo primero que encaramos fue parquizar un espacio verde que tenemos, porque allí quieren construir otro barrio nuevo y ya no nos quedarían espacios de recreación puesto que otros han sido

usados para traer más gente de otros lugares.

Queremos conseguir el arreglo de las calles, el pavimento se estaba haciendo y la obra se paralizó, pretendemos que este trabajo se concluya.

Otra de las necesidades es el alumbrado público, pero para todo trabajo es necesario el dinero, por eso también organizamos una locreada y campeonato de fútbol. La gente respondió muy bien a la convocatoria, lo recaudado está destinado a construir la gruta para la virgen que anda peregrinando de casa en casa y no tiene un lugar fijo donde estar.

Otro proyecto importante es instalar una nueva escuela, en la que tenemos ya no hay lugar para más niños, está completa y el barrio sigue creciendo, pero estas son propuestas que esperamos concretar con la ayuda de la municipalidad, esta se comprometió por intermedio de la Coordinadora de Centros Vecinales a visitarnos para que pudiéramos expresarles nuestras necesidades y aclarar que no tenemos desacuerdos con el otro centro vecinal. Solamente queremos tener uno propio para funcionar mejor, ya que nosotros vivimos aquí, donde están las necesidades, y lo más importante es que nos sentimos capacitados para dar respuestas y creemos firmemente que juntos podemos.»

HICIMOS EL INDEXADO

Olga Andrada de Scamperú
(Marqués Anexo)
Marta Cuello de Gonzalez
(Comercial)
Jorge Lucero (Villa Adela)
Della Florencia Guerra
(Va. El Libertador)
Protacio Roldán
(Estación Flores)
Alejandra Gómez (CECOPAL)
Marcelo Mateo (CECOPAL)

DIRECCIONES:

Coordinadora:
Buenos Aires 517
CECOPAL:
Av. Colón 1141. T.E. 22-3528
(5000) Córdoba



INFORMACIONES BREVES

Quiero agradecer a todos los que en su oportunidad nos acompañaron en la lucha que emprendió la Coordinadora ante la Municipalidad de Córdoba para lograr el cobro justo de los impuestos municipales.

Mi agradecimiento se debe a que este mes pagué la última cuota pactada en el arreglo. Espero que sigan apoyando todos los proyectos emprendidos y que emprenderá la Coordinadora. Muchas gracias a todos.

Gladys Suárez, José I. Díaz.

SALUDOS, BESOS Y ABRAZOS

- Cindy Belén Cortes, Diego y Jakellina Villarreal, todos de Comercial.
- Daniela Valdez y Osvaldo Vocos, del Marqués de Sobremonte.
- Haydeé Esther Vega, de Barrio Urquiza.
- El Gordo Ariel, de José I. Díaz.
- Elisa Quiroga, de Villa A. Parque.

Cooperativa 12 de Enero Ltda.

AGUAS TURBULENTAS

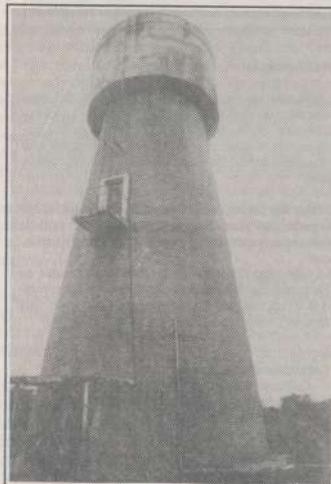
Cuando en 1969 el entonces intendente Taboada firmaba la ordenanza municipal que autorizaba el loteo en Parque Liceo 3ª sección, sentenciaba a numerosas familias de escasos recursos a largos años de pagar cuotas indexadas a la empresa loteadora FIVE-OCCL por terrenos sin luz, con agua contaminada y que además no alcanzaba para todos.

El tema del agua fue el primero al que se decidió buscarle solución desde la comisión de apoyo de la tercera sección, como se llamó al grupo de vecinos que comenzó a juntarse el 12 de enero de 1991.

Las tramitaciones se realizaban en el 8º piso de la Municipalidad en la Dirección de Redes Sanitarias y Gas, cuyo director era el Ing. Silvestre. Lentamente el '91 fue corriendo entre largas horas de espera en los pasillos municipales y engañosas respuestas que los directores de Mestre, el entonces intendente, se encargaban de formular. Hasta que días antes de que se cumpliera su mandato, numerosos vecinos se hicieron presentes en la explanada municipal con bombos y cánticos que reclamaban alguna solución al problema, esto hizo que el intendente cediera una terreno (espacio verde) para realizar la nueva perforación.

A mediados de diciembre se constituyó la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos con el nombre de «12 de Enero Ltda.», en recuerdo de aquel 12 de enero de 1991 en que se realizó la primera reunión en la plaza.

Con la creación de la cooperativa las cosas cambiaron, el 24 de enero firmamos un convenio tripartito entre la Municipalidad, la Epos y la Cooperativa. El 15 de abril, cumplido los 100 días que figuraban en el convenio para solucionar el problema, se firmó otro, esta vez con la Empresa Provincial de Hidráulica para que esta hiciera la perforación. El 19 de junio se comenzó este trabajo, en la actualidad se llevan perforados unos 292 mts de profundidad y seguramente se seguirá hasta los 350 o 400 mts. con la esperanza de encontrar agua buena y en cantidad suficiente.



NOTICIAS

de último momento

ESCRITURAS

Cantidad de acogidos:

Hasta el presente se han transcrito como beneficiarios de la ley 8121 mas de 500 familias. Lamentablemente se han presentado algunos problemas como el de los vecinos de Parque Liceo a quienes la inmobiliaria FIVE S.A. se niega a dar las escrituras por una supuesta deuda de agua.

En el resto de los casos, en general, no existirían inconvenientes hasta el momento

Casos nuevos:

Para poder brindar mejor información sobre la Coordinadora y la ley de escrituras se resolvió la realización periódica de reuniones en CECOPAL.

Ya se realizó la primera con mas de 60 vecinos presentes.



Próximos pasos:

- Quienes ya han asistido a Catastro deberán concurrir a notificarse de la resolución. La Coordinadora, en las habituales reuniones de los barrios, irán avisando quienes son los vecinos que deben concurrir. Ya está confeccionada la primera lista.

- Una vez terminado el trámite en Catastro, los expedientes pasarán a la Escribanía General de Gobierno, lugar donde se redactarán las escrituras.

La Comisión Directiva de la Coordi mantendrá en los próximos días una reunión con los funcionarios responsables para que nos informen que tiempo demorará la terminación del trámite.

Comisión de impuestos:

Como ya sabemos, es necesario tener regularizada las deudas de Rentas, Municipalidad y EPOS para poder escriturar.

Las comisiones creadas en la Coordi para resolver este problema están gestionando la obtención de un plan de pago especial con reducción de los recargos.

COMISION DE INDEXADOS

Para intentar una solución global a todos aquellos casos afectados por la indexación, se conformó una comisión de vecinos provenientes de los barrios afectados. Tuvo su primera reunión el jueves 10 de setiembre pasado. La misma se realizará los jueves cada quince días en la sede de CECOPAL. (Más información en pág. 10)

COMISION DIRECTIVA

En la Jornada de Evaluación del día viernes 4 de setiembre pasado, se resolvió reunirse todos los días viernes conjuntamente con delegados de las comisiones especiales de escritura, indexados, etc.

Con esta nueva metodología se busca planificar mejor las acciones de la organización.

REGLAMENTACION 1618

Córdoba 30 de junio de 1992

Visto: El expediente N° 0361-39777/92 que eleva un proyecto de decreto reglamentario de la ley 8.121 y el artículo 90 de la ley 8.114.

Interviniendo para su elaboración la Comisión formada por representantes de la Dirección General de Catastro, la Escribanía General de Gobierno y la Dirección General de Estudios y Proyectos Legislativos, y habiéndose recibido opinión de la Coordinadora de Loteos Indexados y Barrios Carenciados de Córdoba.

Que dicho proyecto posibilita el acceso a la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro a un número no determinado de beneficiarios y establece que la Dirección General de Catastro sea el organismo receptor, integrador y calificador de las gestiones previas a la escrituración.

Astimismo da como alternativa la posibilidad de recurrir a un escribano de un registro notarial de número, sobre todo en el interior de la provincia.

Por todo ello:
EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DECRETA:

Artículo 1° - Los beneficios establecidos en la 8.121 alcanzarán a la primera escritura traslativa de dominio a favor de los adquirentes de:

1°) Loteos de terrenos regidos por la Ley 14.005 y sus modificatorias.

2°) Loteos pertenecientes a fraccionamientos económicos.

En ambos casos los beneficiarios no deberán poseer otro bien inmueble y que la base imponible del terreno en cuestión, libre de mejoras, no supere el monto fijado por la Ley Impositiva Anual.

Ley 8.114 - Artículo 90° - Fijase como monto máximo para la base imponible referida al bien objeto de transferencia a la suma de: \$ 2.400 en Departamento Capital, \$ 1.600 en el resto de los departamentos.

Artículo 2° - Los interesados podrán requerir los servicios de Escribanía General de Gobierno extendiendo las escrituras en forma gratuita u optar por la intervención de un escribano de registro.

Artículo 3° - Afines de acogerse al beneficio el interesado deberá concurrir a la Dirección General de Catastro con la información y documentación necesaria para la escrituración.

Artículo 4° - La Dirección notificará a la otra parte (vendedor) citándolo para completar la información y manifieste su consentimiento para la transmisión del inmueble.

Artículo 5° - En el curso del trámite las partes deberán presentar la siguiente documentación.

1°) Original y fotocopia del documento que acredite el derecho.

2°) Constancia de pago de impuesto a tasas, servicios y contribuciones relativas a la propiedad.

3°) Declaración jurada donde el adquirente manifieste no poseer otro bien inmueble.

4°) Toda otra documentación que crea necesaria.

Artículo 6° - Encuadrada legalmente la petición con la información y documentación completa se remitirá la misma a Escribanía General de Gobierno y en caso de la intervención de un escribano público se otorgará dicha documentación una vez que este de por escrito su consentimiento.

Artículo 7° - La Dirección General de Catastro y Escribanía General de Gobierno tendrán carácter de preferencial y la colaboración en toda gestión y/o dirigencia que realicen en las reparticiones públicas.

Artículo 8° - El Poder Ejecutivo gestionará ante el Colegio de Escribanos de la Provincia la reducción de los honorarios en caso de que la escritura sea otorgada por escribano público.

Artículo 9° - Fijese el plazo de 1 año a contar de la publicación del presente reglamento para acogerse a los beneficios establecidos en la ley 8.121.

Artículo 10° - El presente Decreto será legalizado por los sres. Ministro de Economía y Ministro Coordinación.

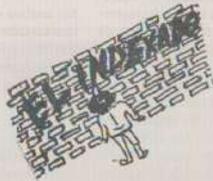
PANORAMA BARRIAL

B° COMERCIAL

Una historia que nunca se acaba es la que nos cuenta la Sra. Yolanda de Cortés, que compró su terreno a Pedro Ferrer unos treinta años atrás. Incrediblemente todavía no ha podido escriturar porque los papeles pasaban de escribano en escribano.

Ahora, de repente, les entró mucho apuro y los apoderados del heredero de Ferrer (quien se reserva su nombre) Cristina Odoné y Carlos Odoné dicen que ya han pasado una lista de treinta escrituras a una escribana y citaron a la gente a hacer el trámite lo antes posible.

Cuando esta vecina les comunicó que se quiere acoger a la Ley 8.121 no les causó mucha gracia y le «recalaron» que preparar esa lista les había costado «muchísimo» trabajo debido a tanto tiempo pasado y a que los folios están «un poco comidos por las ratas.» ¿Qué tal?



VILLA EL LIBERTADOR

Los vecinos de Villa El Libertador están muy contentos, después de mucho luchar y esperar, se han cumplido algunas de sus demandas.

Lograron el asfalto para algunas arterias importantes del barrio, un relanzamiento de la plaza con arreglos y la instalación de teléfonos. Siguiendo con la lista se obtuvo también una ambulancia para el centro materno y un colegio nocturno para adultos.

PARQUE LICEO

En Parque Liceo han formado un grupo denominado Mujeres por la Vida (como informáramos en el número anterior). Este grupo, al comienzo del año acariciaba un sueño que al correr de los meses se hizo realidad. Con mucho esfuerzo y pocos materiales llegaron a crear una guardería con capacidad para unos treinta niños de madres trabajadoras que no pueden afrontar el pago de una guardería privada.

Esta iniciativa comenzó cuando este grupo analizaba las necesidades del barrio, para llevarlo a cabo contaron con el apoyo de

CECOPAL y la valiosa ayuda de quien fue finalmente madrina de la guardería, Soledad García (Secretaría de capital de la UEPG). La inauguración oficial fue el primero de agosto, entre los invitados estaba el cura párroco quien bendijo las instalaciones, el concejal del barrio, integrantes de CECOPAL, de la cooperativa de agua, de vivienda y por supuesto la Coordinadora de Loteos Indexados. Todos hicieron saber sus mejores deseos para este esfuerzo que tiene la magnífica tarea de velar por los niños. Suerte y adelante.

VILLA URQUIZA

Hace muchos años atrás, la Sra. Olga de Albornoz de Villa Unión compró su lote en cuotas indexadas. Como es historia conocida las cuotas crecieron y fueron imposibles de pagar. El loteador, García Faure, ni le dio ni perseguido le ofreció hacer un nuevo boleto de compra-venta con cuotas pequeñas pero más numerosas que con el tiempo y la inflación se harían nuevamente impagables.

Pero en noviembre del '91, la Sra. le entregó \$ 700 en concepto de saldo para poder cancelar y estalló la sorpresa: el loteador planteó que faltaban \$ 200 para la cancela-

ción. En ese momento la Coordinadora tomó cartas en el asunto y por intermedio de numerosas audiencias en Catastro, demostró que con la cifra ofrecida el lote quedaba saldado.

García Faure, como no podía ser de otra manera, no entraba en razones insistiendo en el cobro de un imaginario saldo que para entonces ya había elevado a \$ 250. Después de algún tiempo se acordó pagar ciento cincuenta pesos al contado para recibir la cancelación y Olga, si bien aún le falta escriturar, ya puede dormir más tranquila.



VILLA CORNU

Miguel Rojas es un vecino que como tantos otros compró su lote en cuotas indexadas. Posteriormente se acogió a la ley 23.073 teniendo 60 cuotas pagadas de un total de 70. Catastro resuelve por ese entonces que el total pagado excedía el precio real del lote, pero el loteador se niega a dar la cancelación. Pasa el tiempo y Rojas insiste en que le entreguen el recibo cancelatorio para así poder escriturar, pero un buen día la inmobiliaria ya no existe en la misma dirección. Tras averiguar en varios lugares sin resultado, el vecino se encontró con la sorpresa que había parcelas embargadas y dentro de estas su lote y los de más o menos 60 familias más.

Esto no es raro, ya que muchos vecinos de otros tantos barrios están en la misma situación de embargo. De ahí la importancia de regularizar prontamente la escritura.

B° 9 DE JULIO

Los vecinos del barrio 9 de Julio agradecemos a la Coordinadora de Loteos Indexados por el logro de la escrituración gratuita. Quienes en este barrio necesitábamos de tal iniciativa ya hemos cumplido el sueño añorado por mucho tiempo.

De todas maneras, como nuestros problemas no terminan allí, hacemos conocer a los demás vecinos que las dificultades que tienen nuestros niños para asistir a la escuela los días de lluvia son innumerables, corren peligro aún de que se los lleve el agua puesto que les llega hasta las rodillas y trae una gran presión. También por este medio invitamos a las autoridades competentes a verificar esta lamentable situación.

HISTORIA DE LA COORDINADORA

Llegó febrero de 1988, la Coordi y su gente se preparaba para empezar la lucha de todos los años.

Los plantones frente a EICO y Gaggio comenzaban y se insistía frente a la municipalidad por el pago de impuestos, pero ni audiencia nos daban por aquella época.

En casa de gobierno se trataba de acordar con la inmobiliaria EICO, con la cual finalmente se firma un convenio.

Al mismo tiempo se acercaban a la Coordinadora unas 46 familias de Marquéz Anexo con el problema de las cuotas indexadas a manos de las inmobiliarias Messio y Bosy.

También, como la coordi siempre le dió gran importancia a la capacitación, se estaba preparando el cuarto Taller de Dirigentes Barriales que finalmente se llevó a cabo en julio de ese año con la asistencia de 15 vecinos en Colonia Caroya.



El 21 de agosto se realizó en las instalaciones de CECOPAL una jornada que dió en llamarse de reorganización. El evento estaba destinado sólo a aquellos barrios que todavía sufren el padecimiento de no poder cancelar sus lotes. Los barrios en cuestión son Villa Unión, José L. Díaz, Parque República y Parque Liceo.

El problema continúa por que todavía hay loteadoras que no respetan las leyes dictadas hace ya bastante tiempo. En estos casos específicos no se respeta la ley 23.266 que dice que el precio de los lotes será inamovible y la ley de convertibilidad que rige desde febrero del '91 que prohíbe toda indexación.

Esta situación provoca que los vecinos no puedan afrontar las elevadas y numerosas cuotas, ante la urgencia se lanzó una convocatoria a todos los afectados para analizar la forma de conseguir justicia. Así fue que entre mate y mate se deliberó llegando a la conclusión que se debe formar una comisión con dos

delegados por barrio.

Las medidas de lucha empezaron por hacer público el problema visitando los medios de comunicación, si esto no da resultado se pasará a los plantones en conjunto para sumar más. Otras propuestas que aparecieron fueron las de pegatinear y pedir intervención a los legisladores.

Finalmente, después de pensar y planear mucho, la jornada se cerró con unas empanadas que sirvieron de pacto para encerrar esta ardua lucha que espera, no será fácil, pero en la comunidad de esfuerzos y decisión está trazado el camino.

DE TODO UN POJO

Descarga eléctrica

No toque a la víctima. Desenchufe el aparato que haya provocado la descarga, desconecte el interruptor o tire del enchufe. Utilice un palo de madera o una silla para separar la fuente de la corriente eléctrica de la víctima. Reanimela practicando el masaje cardíaco y la respiración artificial. Cuando la víctima respire normalmente, practique el tratamiento del estado de shock. Lívela al hospital para el tratamiento de las quemaduras eléctricas.

Dolor abdominal

Ante un dolor intenso, siéntese o acuéstese en la posición que le resulte más cómoda. El dolor en la región inferior del abdomen suele ser más grave que en la zona del estómago.

Consulte un médico o acuda inmediatamente a un hospital para todo dolor intenso que dure más de una hora. Recuerde que un dolor en esa zona puede ser un síntoma de apendicitis.

¿YA COMPRO SU AUTO IMPORTADO?

Es interesante ver como este pretendido «Ingreso al primer mundo» encuentra un ejemplo incomparable en las nuevas leyes de tránsito.

En los barrios periféricos se conocen bien las dificultades que hay para trasladarse y ni hablar en los días de lluvia. Los vecinos que han tenido la suerte de poder acceder a un pequeño medio de movilidad, aparte de que los costos no permiten otra cosa que autos bastante «pasaditos», saben también que es imposible mantenerlos en condiciones con los terribles pozos, tierra, y lo que cuesta el mecánico. Por otro lado, nadie se compra un autito tan solo por placer sino que en la gran mayoría de los casos es un elemento de trabajo, para changas, para el mercado, etc.

Sin embargo las nuevas leyes son tan restrictivas que si uno analiza detenidamente la situación vemos que pronto podrán circular solamente los autos cero kilómetro. Que les parece, matafuegos, apoya cabezas, cinturones, chapa en condiciones, ni un foquito de guiño en mal estado, etc, etc.

Así están las cosas, en este país tenemos calles del tercer mundo, sueldos del tercer mundo, pero eso sí, multas y leyes del primero.