



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.914.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N° 276.405/8 - Fichero N° 74; que tuviera entrada en este Concejo bajo el N° 08562-1 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante una nota dirigida al Señor Intendente de la Municipalidad de Rafaela, obrante en f. 1 de las presentes, la Comisión Directiva de la Biblioteca Popular José Manuel Estrada, le presenta el proyecto "Biblioteca J. M. Estrada: 80 años: tiempo de tener casa propia".

Que en su misiva hacen alusión a que el edificio donde la biblioteca desarrolla sus actividades desde el 15 de enero de 1937 es propiedad del Obispado de Rafaela, y este les ha comunicado la necesidad de contar con dicho lugar, concediéndole un plazo máximo de dos años, contados desde el 8 de agosto de 2016, para que el mismo sea desocupado.

Que, asimismo, el crecimiento institucional y físico de la biblioteca, sumado al crecimiento poblacional ocurrido en la ciudad de Rafaela durante estos ochenta años, han provocado un colapso edilicio evidente que pone a la institución en la obligación de buscar una alternativa viable; siendo que además, como sucede con la mayoría de las instituciones locales que son sostenidas por el aporte de sus miembros y asociados, no cuenta con los recursos económicos necesarios para adquirir un inmueble, por lo que decidieron recurrir a las autoridades locales a fin de poder encontrarle a dicha problemática una solución conjunta y articulada.

Que, en razón de lo expresado, el municipio local destaca y reconoce que la Biblioteca J. M. Estrada es la primera biblioteca popular de la ciudad, y que desde sus inicios viene contribuyendo con su finalidad que es la de propender a la elevación moral del pueblo, mediante la difusión de libros instructivos, sala de lectura, conferencias y otras actividades afines.

Que la biblioteca experimenta un crecimiento sostenido contando hoy en su acervo bibliográfico más de treinta mil ejemplares ubicados en un local de setenta y seis metros cuadrados en el que se hallan estanterías superpuestas y saturadas, provocando el consecuente deterioro del material y la incomodidad para el acceso.

Que el estado local comparte con la biblioteca objetivos comunes de gestión social, cultural y educativa en beneficio de la comunidad toda; y por tal razón arbitra los medios necesarios a fin de encontrar una resolución mancomunada y viable.

Que sabido es que conforme las normas legales respectivas, toda vez que se lleva a cabo una urbanización, el loteador debe ceder al municipio

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

determinada superficie a fraccionar con el cargo de ser destinado a espacio verde.

Que en muchas situaciones dichos espacios no cumplen con el fin propuesto, ya sea por razones de índole espacial o bien porque presentan dimensiones inferiores que hacen que los mismos se conviertan en terrenos ociosos carentes de utilidad pública, con el consiguiente gasto de mantenimiento para el municipio y perjuicio para la sociedad toda.

Que la situación descripta ha sido considerada en los términos de la Ordenanza Municipal N° 4.209, la cual se orienta a tornar útiles aquellos terrenos que han sido donados al municipio con destino a espacio verde y por sus dimensiones y características resultan no solo inútiles para tal fin, sino que además se constituyen en fuente de una estéril afectación de recursos materiales, humanos y económicos para su mantenimiento, pudiendo variarse su destino siempre que se los utilice para otro fin de utilidad pública

Que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado un nuevo Derecho Real, denominado de Superficies.

Que el derecho de superficie es un derecho real temporario que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este título y las leyes especiales.

Que ello implica que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, constituyéndose este derecho mediante escritura pública, como forma instrumental que se adopta.

Que este derecho puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

Que, en consecuencia, al ocupar parte o el total del inmueble, este debe contar con un documento cartográfico que identifique la autonomía de su situación parcelaria y la determinación del inmueble sobre el que se constituirá el derecho de superficie está subordinado al cumplimiento de las directivas que contenga el instructivo específico con el que se deberá contar.

Que como dato de interés este derecho se constituye sobre un plazo convenido en el título de adquisición que no puede exceder los 70 (setenta) años para



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

construcciones y de 50 (cincuenta) años para forestaciones y plantaciones, no siendo pasible de adquirir el derecho por el transcurso del tiempo.

Que es una figura legal que en los ordenamientos jurídicos modernos reviste cada vez mayor importancia por la función económica que ésta llamada a cumplir, toda vez, que permite construir sobre suelo ajeno, generalmente a cambio de una contraprestación sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se asienta la construcción.

Que el más aplicable al régimen municipal es el derecho real de superficie para construcciones, con un límite de tiempo tope para su constitución.

Que con el fin de dar una solución al problema planteado por la biblioteca y contando con esta nueva herramienta legal, es loable poder.

Por ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente

ORDENANZA

Art. 1º) Desafectase del dominio público, la fracción de terreno que se ubica en la concesión 329 de esta ciudad y que se individualiza en el plano de mensura N° 115.407 año 1987 como Lote I de la Manzana N° 3, Catastro municipal N° 19.551, la que cuenta con una superficie de 337,39 m², autorizándose al Ejecutivo Municipal a constituir derecho real de superficie a título gratuito, por el plazo máximo legal de setenta (70) años a favor de la Biblioteca J. M. Estrada de nuestra ciudad.

Art. 2º) Los gastos notariales que demande el cumplimiento de la presente, serán soportados íntegramente por la entidad superficiaria; interviniendo para ella la Dirección Notarial de la Municipalidad de Rafaela.

Art. 3º) La Municipalidad de Rafaela dará posesión a la superficiaria de la fracción mencionada en el artículo 1º de la presente, en el mismo acto de suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Art. 4º) A partir de la promulgación de la presente se otorga la tenencia del predio a la entidad superficiaria y se la autoriza a realizar en el mismo, las mejoras necesarias tendientes al cumplimiento del destino que hace objeto de la presente donación.

Art. 5º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con la entidad beneficiaria la documentación necesaria de la cual surjan los términos del derecho real que se constituye, como así también la que se requiera para la debida registración del



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

mismo, conforme las previsiones contenidas en los artículos 2114 a 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art. 6º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del /////
**CONCEJO MUNICIPAL DE /////
RAFAELA**, a los siete días del /////
mes de diciembre del año dos mil ///
diecisiete.....

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Dr. SILVIO BONAFEDE
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela