

7) Los organismos encargados de la provisión de servicios públicos lo hacen hasta la vía pública, corriendo por cuenta de los propietarios los gastos que implique llevarlos hasta sus parcelas.

Son muchos los problemas que justifican limitar el uso de esta figura, más aún, cuando utilizar la figura del Conjunto Inmobiliario resuelve de formas más práctica y sencilla la situación.

El plantear estas limitantes, no implican interferir en la autonomía local, ya que expresamente se deja establecidos que la competencia exclusiva de Municipios y Comunas sobre esta materia.

#### **10.4 PROLONGACIÓN DE PASOS O PASILLOS COMUNES**

No se permite extender pasillos o pasos comunes existentes, salvo los casos expresamente autorizados por Municipios y Comunas a fines de regularizar fraccionamientos.

La prolongación o extensión de los pasos o pasillos comunes multiplica los problemas anteriormente detallados.

#### **10.5 SERVIDUMBRE DE PASO EN INMUEBLES RURALES**

En zonas rurales se admite que la totalidad del inmueble, siempre que el mismo sea apto para otro destino, esté afectada a servidumbre de paso sin necesidad de determinar el espacio concreto en el que se establece.

El artículo 2163 establece: *“La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno”*. Si bien lo más conveniente es establecer por donde se hará el paso, existen inmuebles rurales, particularmente en zonas de sierras, donde el paso muchas veces depende de factores topográficos y climáticos, por lo que, exigir que se haga siempre por un sector determinado puede impedir que se cumpla con el objetivo para el que se constituyó la servidumbre.

#### **10.6 PARCELAS INTERNAS**

En fraccionamientos urbanos fuera de cualquier radio municipal o comunal, se admiten parcelas internas con acceso directo a la vía pública con frentes inferiores a los establecidos en la Ley 4146, siempre que la superficie de las mismas (excluido el espacio de acceso) sea igual a la superficie mínima prevista en la Ley de Loteos.

En estos casos, el frente sobre la vía pública no puede ser inferior a los 3 metros de ancho y la longitud total de la zona de acceso no puede superar los 50 metros.

No se admite parcelas destinadas a pasillos o pasos comunes para dar salida a una única parcela interna; en estos casos ese espacio destinado a la salida a la vía pública se integra a la parcela a la que sirve, salvo que, la parcela que da frente a la calle tenga su salida principal o secundaria por el pasillo, y así lo autorice la autoridad local.

Las parcelas internas son una realidad en gran parte del territorio, y en muchos casos se han aceptado exigiendo que el espacio de acceso a la parcela interna se ensanche sobre la vía pública para lograr el frente mínimo, situación que casi nunca se refleja en la materialización posterior. Esta práctica resulta inconveniente, por lo que se ha considerado adecuado aceptar en los casos de excepción que se presenten, sin que ello implique vulnerar el espíritu de la Ley 4146.

### **11 TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE POLÍGONOS**

#### **11.1 POLÍGONOS DESTINADOS A PROLONGACIÓN O APERTURA DE CALLE PÚBLICA**

En los casos de modificaciones parcelarias donde se deje un polígono destinado a calle pública para dar continuidad a la red vial existente o para apertura de una calle, siempre que las parcelas resultantes con frente a ese polígono no superen el número de 10 parcelas, se les da tratamiento de subdivisión simple, no como loteo, dejando dicho espacio como polígono destinado a prolongación o apertura de calle pública.

Existen casos en que, por pedido municipal o comunal, ante una mensura o una subdivisión pequeña, se solicita dejar un espacio destinado a dar continuidad a la red vial existente o la apertura de una calle. En casos de subdivisiones hasta 10 lotes con frente a ese polígono, que no se trata de emprendimiento de magnitud, se autoriza a procesarlos como subdivisión simple, haciendo que su tramitación sea más expeditiva.

### **11.2 POLÍGONOS A EXCLUIR**

En los trabajos de agrimensura solo se permiten polígonos a excluir de las parcelas resultantes en el caso que estén sujetos a expropiación, ocupados por dominio público o destinados al mismo. Dichos polígonos, deben incluirse en la mensura y en el balance de superficies entre título y mensura, y deben consignarse en la planilla de superficies con su identificación, superficie y destino: sujeto a expropiación, ocupado por calle pública, ocupado por río XX, destinado a ensanche de calle, destinado a dar continuidad vial u otros.

Los polígonos, cuando se excluyen de las resultantes, salen del tráfico inmobiliario y no pueden ser transferidos a terceros; su único destino posible será su inscripción en el Protocolo de Dominio Público.

### **11.3 PARCELAS SUPERPUESTAS U OCUPADAS POR TERCEROS**

En los casos de superposición parcial de dominios u ocupaciones de o a terceros, los polígonos de superposición u ocupación, no son excluidos de los inmuebles resultantes.

Si la autoridad local (Municipio o Comuna) o competente (Secretaría de Agricultura) lo autoriza, pueden ser tratados como parcelas independientes a fin de sanear el título.

En los casos de superposiciones de dominio, la fracción superpuesta debe determinarse como polígono, pero no excluirse de las resultantes, salvo el caso que la autoridad competente (Municipio, Comuna o Secretaría de Agricultura) permita su tratamiento como parcelas independientes saneando de esta forma al menos uno de los títulos.