



# La prescripción administrativa como herramienta para la regularización dominial

Una guía para su aplicación por los municipios

---

# Índice

<b>La integración sociourbana y la regularización dominial</b>	<b>2</b>
<b>Encuadre constitucional</b>	<b>4</b>
<b>Concepto de prescripción administrativa en el marco legal</b>	<b>5</b>
<b>Procedimiento</b>	<b>6</b>
Etapas de la prescripción administrativa:	6
1. Detección del inmueble. Estudio de dominio.	6
2. Identificación de beneficiarios/as:	7
3. Informes y documentación respaldatoria	8
4. Plano de mensura	9
5. Cesión de derechos posesorios	10
6. Citación al titular registral	10
7. Acto administrativo declaratorio	11
8. Escrituración y registro	12
9. Titulación individual	13
<b>ANEXO I: MODELO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO II: MODELO DE EDICTO</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO III: MODELO DECRETO PROVINCIAL</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO IV: MODELO DECRETO MUNICIPAL</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO V: MODELO DE ORDENANZA EXIMICIÓN DE TASA</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO VI: MODELO ESCRITURA LEY 24.320</b>	<b>23</b>

## **La integración sociourbana y la regularización dominial**

El problema de la inclusión de los barrios populares en la ciudad formal es uno de los grandes desafíos que enfrenta la Argentina para alcanzar el pleno desarrollo humano y la justicia social, así como también un factor clave para lograr superar las condiciones determinantes de la pobreza multidimensional. Por medio del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana -RENABAP, creado por el Decreto N° 358/2017 y la Ley N° 27.453, fue posible detectar que existen en el territorio 4.416 villas o asentamientos – barrios en los que más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a al menos dos servicios básicos- en los cuales se estima viven 4 millones de personas.

La integración de esos barrios requiere su reurbanización por medio de obras de infraestructura urbana y servicios, además de la regularización dominial o titulación, asegurándose la participación popular genuina durante todo el proceso. El componente dominial de la integración sociourbana es primordial para garantizar la permanencia de la población en el lugar en donde habita, además de garantizar la protección contra los desalojos dentro de un marco de respeto a los derechos humanos.

Para ese proceso de titulación, que presenta invariablemente plazos extensos, el gestor público dispone de un abanico de herramientas jurídicas, tales como la expropiación, la concesión de uso, el régimen de regularización dominial de la Ley N° 24.374, las que deben ser seleccionadas en virtud de la tipología de la informalidad jurídica y de la voluntad de los y las habitantes del barrio, por medio la comunicación y aceptación informada de los y las vecinas en forma previa a la aplicación del instrumento. Este último aspecto es primordial, en especial si se considera que el tiempo transcurrido hasta la titulación requiere el compromiso continuo de los habitantes en sostener el proceso hasta su conclusión.

En ese contexto, una herramienta de gran utilidad para el gestor es la prescripción o usucapión administrativa, prevista en la Ley N° 21.477, modificada por la Ley N° 24.320. Se trata de la adquisición originaria de la propiedad en favor de las Provincias y Municipios en la forma de la prescripción adquisitiva larga del Código Civil y Comercial de la Nación, con la diferencia que se implementa por medio de un trámite administrativo que no requiere acceder a la vía judicial, lo que reduce los tiempos y costos estimados.

Si bien puede ser aplicada con diferentes objetivos, esta figura se viene utilizando en forma creciente para el propósito llevar a cabo la regularización dominial de inmuebles en los cuales se circunscriben barrios populares. En la Provincia de Buenos Aires, el instrumento se ha aplicado en 56 Municipios para regularizar una superficie de 6,7 millones de m<sup>2</sup>(PBA, Escribanía General de Gobierno). Otras provincias han tenido avances importantes en su regulación y aplicación, como por ejemplo Salta y Santa Fe.

Es preciso tener en cuenta que la prescripción administrativa, además de ser un modo de adquisición del dominio, es a la vez un modo de extinción de la propiedad como consecuencia de la pasividad e inacción de su anterior propietario, quien no ejerció actos posesorios. Así, con miras a evitar cualquier posible vulneración de garantías o de derechos constitucionales, la Administración deberá tener en cuenta todos los extremos del debido proceso administrativo, así como deberá quedar plasmado en el trámite con absoluta claridad la posesión y su origen.

## **Encuadre constitucional**

Esta guía pretende permitir una aplicación del instrumento de la prescripción administrativa que tome en cuenta una perspectiva de derechos humanos y los derechos reconocidos en el bloque de constitucionalidad federal.

Así, se debe tener en cuenta el derecho a la vivienda digna o adecuada (arts. 14 bis y 75, inc.22, de la CN y 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), y todos sus estándares incluidos en las normas internacionales de derechos humanos, en particular la seguridad jurídica de la tenencia; la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar adecuado; adecuación cultural, según la Observación General N° 4 del Comité DESC de las Naciones Unidas, además de los requerimientos de participación popular genuina y priorización a los grupos más vulnerables.

Por otro lado, la función social de la propiedad (art. 21.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos – Pacto de San José de Costa Rica, y art. 75, inc. 22 CN) ilumina el derecho de propiedad plasmado en los arts. 14 y 17 de la CN. Es otros términos, el derecho

de propiedad puede y debe ser regulado legalmente con miras a atender el interés social, lo que incluye necesariamente la satisfacción del derecho a la vivienda digna.

También, cuando pensadas en clave urbana, las cláusulas constitucionales que ordenan el crecimiento armónico de la Nación y el poblamiento de su territorio por medio de políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones (art. 75, inc. 19) y la adopción de acciones positivas para garantizar la igualdad real de oportunidades y de trato (art. 75, inc. 23), confluyen en el derecho a la ciudad. Este derecho significa el derecho de todos los y las habitantes a disfrutar en forma colectiva los beneficios y recursos, la pluralidad cultural, la diversidad social, las ventajas económicas y las oportunidades de la vida urbana, así como a participar activamente en la gestión urbana, con el enfoque de la justicia socioespacial.

## **Concepto de prescripción administrativa en el marco legal**

Es un instrumento de gestión del suelo por medio del cual el Estado Provincial y el Municipio pueden adquirir el dominio de un inmueble, sin necesidad de justo título o buena fe, desde que cuenten con la posesión ostensible y continua por 20 años y se cumplan los requisitos legales, con la misma eficacia que la prescripción adquisitiva larga, prevista en el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Así, la Ley N° 21.477, modificada por la Ley N° 24.320, dispone en su art. 2° que:

“La posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada”.

La particularidad de esa herramienta es que posibilita adquirir el dominio de inmuebles en los cuales se emplacen barrios populares o viviendas sociales, evitándose el trámite jurisdiccional y recurriendo a un proceso administrativo, lo que reduce sensiblemente los tiempos y costos del proceso. También, permite que se garantice un primer nivel de seguridad de la tenencia en forma colectiva, debido a que no se requiere de procesos individuales de titulación en su etapa inicial. La individualización de los títulos solamente ocurrirá para culminar el procedimiento de regularización.

## **Procedimiento**

La prescripción administrativa se perfecciona por medio de un expediente administrativo, que deberá contener como mínimo: el plano de mensura del barrio, las pruebas posesorias que ofrezcan los vecinos, el instrumento privado de cesión de derechos posesorios certificado por la Escribanía General de Gobierno y Decreto del Intendente Municipal declarando operada la prescripción a favor del Municipio.

### **Etapas de la prescripción administrativa:**

#### **1. Detección del inmueble. Estudio de dominio.**

En primer lugar, con el propósito de identificar aquellos inmuebles que reúnen los requisitos para aplicar la prescripción, es recomendable realizar un mapa georreferenciado del territorio con los distintos predios sobre los cuales se ejerce la posesión o podría comenzar a ejercerse posesión. En ese sentido, es posible recurrir al mapa RENABAP - en tanto registro público que permite conocer cuáles son los barrios que según fecha de ocupación cumplen el requisito temporal.

Además, es posible utilizar información obtenida por los organismos municipales de rentas (tener actualizado el estado de deuda del impuesto predial), de catastro (conocer el estado ocupacional de las parcelas y los movimientos de transferencias

de dominio), de asuntos legales (posibles juicios a iniciarse o iniciados contra titulares que hayan incumplido con sus deberes de propietarios) y de mantenimiento (para brindar información actualizada sobre los predios en los que el Estado ejerce la posesión por estar realizando tareas de cuidado y mantenimiento).

Será necesario contar con la información registral del inmueble objeto de la prescripción, para tanto, se deberá solicitar informe del Registro General de la Propiedad sobre:

- a. Si existe una inscripción de dominio apoyada en un título de antigüedad menor a 20 años. Es decir, no deben existir inscripciones registrales menores a un plazo de 20 años.
  
- b. Si existe anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa –de usucapión- a su favor.

Así, se deberá acompañar en el trámite administrativo iniciado el Informe de dominio o copia de asiento registral, los que arrojarán la copia de la matrícula de la que surgen los datos necesarios para identificar al propietario. En el caso de inmuebles registrados bajo el régimen anterior al de la Ley N° 17.801, corresponderá agregar el informe de dominio y copia del asiento registral, el que informará los datos correspondientes al titular del asiento registral vigente.

## **2. Identificación de beneficiarios/as:**

Previo al inicio del procedimiento, es importante que se implemente una instancia formal de identificación de beneficiarios/as de la regularización. Debido al carácter colectivo del proceso en análisis, esta etapa es especialmente relevante para definir quienes son los que

deberán firmar la cesión de derechos posesorios más adelante, y también quienes serán los y las titulares de dominio al cabo del procedimiento.

Para esa finalidad, la información obrante en el Registro Nacional de Barrios Populares es un insumo fundamental, en particular el relevamiento de las viviendas localizadas en esos barrios, y las que poseen el Certificado de Vivienda Familiar que opera como instrumento hábil para acreditar la posesión del suelo.

### 3. Informes y documentación respaldatoria

Es fundamental que se acredite en el trámite con absoluta claridad la posesión y su origen. Según el Art. 2.384 del Código Civil y Comercial de la Nación, "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes".

Se deberá probar mediante informes de oficinas técnicas que se ostenta la posesión del inmueble a prescribirse con ánimo de dueño, que la ha ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por diferentes medios entre los que podemos: el cerramiento del terreno, la construcción de alambrado, la realización de mejoras, la plantación de árboles, el empadronamiento del inmueble, el cultivo de frutas y verduras, el mantenimiento de las instalaciones, realización de planos de mensura, solicitud de instalación de medidor, testigos, entre otras.

En los términos del art. 24 de la Ley N°14.159, que se aplica al juicio contencioso de la prescripción adquisitiva, pero puede ser aplicada por analogía a la administrativa, se admitirá **toda clase de pruebas**, pero la decisión no se podrá basarse exclusivamente en la testimonial.

Así, para la formación del expediente administrativo, se deberán acompañar los siguientes informes:

- Antecedentes municipales (tasas de servicios, etc.)
- Antecedentes catastrales
- Antecedentes impositivos (Constancia de deudas de tasas, contribuciones,

impuestos y servicios públicos municipales y provinciales)

- Antecedentes registrales (Folio o Matrícula, la última inscripción del inmueble a prescribir debe tener una antigüedad mínima de veinte años.

También, entre otros, se podrán acompañar las siguientes constancias para demostrar la posesión en forma inequívoca:

- En el caso que exista, documento de adquisición del inmueble (Boleto de compra-venta, cesión de derechos, etc.)
- Desratización; desmalezamiento del inmueble, plantación de árboles.
- Permiso de ocupación o tenencia a organizaciones de la sociedad civil, entre otros
- Mejoras realizadas por el Municipio (iluminación, asfalto, nivelación de terrenos, tendido de red de gas/agua, apertura de calles)
- Construcción de Centros Comunitarios, comedores, atención primaria de salud.
- Constancias de trabajos comunitarios municipales sobre el inmueble (ej. Haber utilizado el predio para realizar desayunos o meriendas barriales)
- Guarda de bienes muebles (rodados, etc).
- Declaraciones testimoniales
- Declaración testimonial del/los titular/es registrales reconociendo los autos posesorios efectuados por la Municipalidad.
- Recortes de diarios donde consten intervenciones del Municipio sobre el inmueble

Finalmente, se debe tener en consideración que debido al carácter colectivo del proceso, no se requiere que la totalidad de los/as vecinos/as acrediten documentación respaldatoria, alcanzando que se acredite de forma inequívoca la ocupación del perímetro especificado en el plan de mensura por un grupo determinado de personas, según la instancia de identificación de los/as beneficiarios/as.

#### **4. Plano de mensura**

El art. 2° de la Ley N° 24.320 establece que cada inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos, según plano de mensura que se agregará. La ley no establece que debe

tratarse de un plano de mensura específico confeccionado. Por lo tanto, basta la presentación de un plano que individualice con precisión el inmueble a prescribirse sin discordancia entre la ocupación real y la que surja del plano.

En la Provincia de Buenos Aires, se ha establecido que no es un requisito el procedimiento de aprobación y registración de planos de mensura, por medio del Instructivo de La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble y de Dictamen de la Asesoría General de Gobierno.

## **5. Cesión de derechos posesorios**

La unión de posesiones consiste en la posibilidad de que el poseedor actual aproveche el tiempo de posesión que tenía el antecesor. Está regulada por el art. 1901 del CCyCN, párr. 2°, que dispone: “El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras (...)”.

Así, permite acumular tiempo de posesión a los efectos de poder usucapir, para lo cual ambas posesiones deben estar exentas de vicios, deben ligarse inmediatamente y deben estar enlazadas por un vínculo de derecho.

Es importante resaltar que la norma exige derivación e inmediatez, por lo cual se requiere probar en forma escrita por medio de escritura pública o instrumento privado. El instrumento por el medio del cual se formaliza lo anterior es la cesión de derechos posesorios, la que deberá ser firmada por los vecinos y vecinas en favor del Municipio.

En virtud de la importancia de esa cesión, es fundamental que ese paso sea acompañado de un amplio acceso a la información en forma previa a que los vecinos y vecinas presten su conformidad. Asimismo, es importante que se haga constar en el documento el **cargo de que la cesión ocurre con el propósito de regularización dominial en beneficio de los y las habitantes del lugar.**

Además, es importante garantizar que todos/as los/as vecinos/as beneficiarios/as firmen dicha cesión, ya que el cargo constante en el instrumento posee el efecto de salvaguardar los derechos de los/as cedentes, lo que permite resguardar y hacer exigible su condición de beneficiarios/as titulares de dominio del suelo y la vivienda luego de finalizado el proceso.

Se acompaña modelo de dicho instrumento como [ANEXO I.](#)

## **6. Citación al titular registral**

Es de fundamental importancia que el trámite administrativo garantice todos los extremos del debido proceso administrativo, por lo que corresponde citar al titular registral y a quien se considere con derecho asegurándose la participación y posibilidad de defensa del titular registral del bien que el Estado considera haber adquirido.

En el caso de titularidad de persona incierta o cuyo domicilio se ignore, a fin de otorgar seguridad jurídica y publicitar la prescripción, es recomendable que se publiquen edictos según los requerimientos de la normativa relativa al procedimiento administrativo de la jurisdicción correspondiente.

Se acompaña modelo de dicho instrumento como [ANEXO II.](#)

## **7. Acto administrativo declaratorio**

Cumplido el correspondiente dictamen jurídico, la autoridad provincial o municipal emitirá acto administrativo declarando operada la prescripción adquisitiva a favor del Municipio o Provincia, mediante decreto o resolución.

Dicho acto administrativo posee un carácter eminentemente declaratorio, es decir no constituye un nuevo derecho, sino que declara una situación de hecho ya acontecida. Ello es importante pues se debe tener en cuenta que el acto debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo, considerándose en forma análoga el art. 1905, párr. 1° del CCyCN, y fundamentalmente el carácter declarativo del acto. A partir de ese momento fijado es que la prescripción empieza a producir sus efectos.

Por otra parte, se recuerda que la prescripción es un modo de adquisición originario del dominio, por lo que las eventuales deudas y obligaciones relativos al inmueble no se transmiten al ente adquirente. En algunos casos hay normativa específica respecto del tema, por ejemplo, la Provincia de Santa Fe, por medio de la Ley Provincial N° 12.115, condona la

deuda en concepto de Impuesto Inmobiliario que registraren los inmuebles adquiridos por la prescripción.

Se acompañan modelos de dichos instrumentos como **ANEXOS [III](#), [IV](#) y [V](#)**.

## **8. Escrituración y registro**

Una vez cumplidos los requisitos mencionados el Poder Ejecutivo provincial o las municipalidades declararán por Decreto o Resolución la prescripción adquisitiva operada, dejándose constancia en las escrituras declarativas del dominio estatal las circunstancias que surjan del expediente, sirviendo el título que se realice de instrumento legal para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es importante que la escritura declarativa de usucapión contenga:

- La relación circunstanciada de los hechos posesorios;
- Informe de los organismos técnicos consultados respecto de la posesión ejercida por el Estado Provincial o sus organismos descentralizados o autárquicos;
- Destino dado al inmueble motivo de la posesión;
- Descripción del inmueble con su ubicación, medidas, linderos y demás circunstancias de identificación, en un todo de acuerdo a un plano;
- Toda otra referencia que contribuya a una perfecta identificación del inmueble.

Finalmente, cuando no medie oposición de terceros y no exista anotación preventiva de litis de quien tenga acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor, el Registro General procederá a inscribir la escritura pública declarativa de usucapión otorgada por el Poder Ejecutivo. Caso exista inscripción de antigüedad menor a la de la prescripción adquisitiva o anotación preventiva de litis, deberá seguirse por la vía judicial.

En los términos del art. 3° de la Ley N° 21.477 y su modificatoria:

“Si al presentarse el título a inscripción, el organismo registral observare que con

relación al mismo inmueble y por el nombre de un tercero existe otra, apoyada en un título de antigüedad menor al plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para que se declare el dominio adquirido por el estado provincial o la municipalidad en su caso”.

Se acompaña modelo de dicho instrumento como [ANEXO VI.](#)

## **9. Titulación individual**

La última etapa se refiere a la aprobación de ordenanza municipal en el Concejo Deliberante disponiendo la donación de los inmuebles a favor de las familias cedentes de sus derechos posesorios, quienes a través de una nueva escritura individual se convierten en titulares de dominio con constitución de régimen de viviendas protegida según el art. 244 y ss. del CCyCN.

Es fundamental en ese punto garantizar la gratuidad de todos los trámites, aranceles, tasas e impuestos y la observancia estricta de los acuerdos realizados con los habitantes a lo largo del proceso participativo.

# **ANEXO I: MODELO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS**

Entre la Municipalidad de ..... , Provincia de BUENOS AIRES, representada en este acto por el Señor Intendente ....., con las facultades conferidas por la Constitución de la Provincia de BUENOS AIRES y la Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de BUENOS AIRES N° 6769, con domicilio en ....., de la Localidad de ....., Provincia de BUENOS AIRES, en adelante "EL MUNICIPIO" por una parte y el/la Señor/a ....., DNI N° ....., de estado Civil ....., por su propio derecho, con domicilio en la calle ..... N° ..... de la Localidad de ....., en adelante "EL VECINO", por la otra, convienen en celebrar el presente Convenio de Cesión de Derechos, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: "EL MUNICIPIO", atendiendo a reiterados pedidos de los vecinos del Barrio autodenominado ....., a fin de regularizar dominialmente el inmueble adquirido con destino a vivienda familiar única de ocupación permanente de su grupo familiar, sustentada en la documentación que acompaña, con una posesión pública, pacífica e ininterrumpida de ..... años, sobre una superficie de ..... m2 de los inmuebles de mayor superficie designados catastralmente como ....., respectivamente, emprenderá un proceso de regularización dominial, a fin de lograr la escrituración del mismo a favor de "EL VECINO".-----

SEGUNDA: A tales efectos "EL VECINO", cede y transfiere por el presente, todos los derechos que posee sobre la porción de los inmuebles detallados en la cláusula anterior, designado dicha porción a los efectos del presente como Manzana ..... Lote ....., según croquis que se adjunta y forma parte del presente, a favor de "EL MUNICIPIO", y este acepta, con el cargo de proceder a dictar la prescripción administrativa de los derechos de dominio de los titulares registrales del mismo, en los términos de la Ley N° 21.477, modificada por la Ley 24.320, obligándose a proceder a la escrituración del mismo a favor de "EL VECINO", en forma simultánea a la adquisición del dominio por parte de "EL MUNICIPIO", sin percibir importe alguno en concepto de precio del inmueble por la transferencia de dominio.....

TERCERA: "EL MUNICIPIO" recibe lo otorgado por "EL VECINO", comprometiéndose a emprender el proceso que demande la adquisición en forma gratuita para "EL VECINO", a cuyo efecto realizará las gestiones necesarias para realizar las tareas de subdivisión de las parcelas, realización y aprobación de planos de mensura, como así también la escrituración individual de la parcela en favor de "EL VECINO", en un plazo máximo de 2 años.-----

CUARTA: Vencido el plazo establecido en la cláusula anterior, el presente Convenio quedará resuelto de pleno derecho, retornando el derecho cedido a "EL VECINO", sin que esta situación genere obligaciones, derechos a indemnización, ni perjuicio para ninguna de las partes.-----

QUINTA: Para todos los efectos emergentes del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de ....., Provincia de Buenos Aires. A los mismos efectos las partes constituyen domicilio en los consignados en el encabezado del presente, donde serán válidas todas la notificaciones judiciales y extrajudiciales.....

En prueba de conformidad se firman DOS (2) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de ..... , Provincia de Buenos Aires, a los días del mes de .... de .....

## **ANEXO II: MODELO DE EDICTO**

Ley 24.320-

Municipalidad de .....

Por 3 días.- La Municipalidad de .....sita en la calle ....., cita y emplaza por diez días a: "....."; y a los terceros que se consideren con derechos sobre los inmuebles, con el fin de tramitar la prescripción administrativa (Ley 24.320) según su ubicación y nomenclatura catastral del Partido de....., Provincia de .....; de la parcela ..... de la Circunscripción ....., designada según plano de mensura ...- - .....Intendente.

## **ANEXO III: MODELO DECRETO PROVINCIAL**

**VISTO** el expediente N° \_\_\_\_\_ de la Gobernación de la Provincia \_\_\_\_\_, por el cual tramitan actuaciones relacionadas con un bien inmueble ubicado en el partido de \_\_\_\_\_, y

### **CONSIDERANDO:**

Que el bien inmueble identificado catastralmente como Circunscripción \_\_\_\_, Parcela \_\_\_\_, Partida \_\_\_\_, del partido de \_\_\_\_\_, se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en el Folio N° \_\_\_\_ del Año \_\_\_\_ a nombre de\_\_\_\_;

Que en dicho bien se encuentra funcionando desde el año 1977 parte del Aeródromo Público Provincial de la localidad de \_\_\_\_\_;

Que surge de las actuaciones que ha transcurrido el plazo previsto en el Artículo 1899 del Código Civil y Comercial desde la toma de posesión pacífica y continua del mencionado inmueble, razón por la cual procede al caso la aplicación de la Ley N° 21.477, modificada por Ley N° 24.320;

Que habiendo dictaminado Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y emitido vista el Fiscal de Estado, corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo \_\_\_\_ de la Constitución de la Provincia \_\_\_\_\_;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE \_\_\_\_\_**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1º.** Declarar operada la prescripción adquisitiva del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción \_\_\_\_, Parcela \_\_\_\_, Partida \_\_\_\_, del partido de \_\_\_\_, inscripto el dominio en el Folio N° \_\_ del Año \_\_\_\_, afectado al uso del Aeródromo Público Provincial de \_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO 2º.** Dar intervención a Escribanía General de Gobierno a fin de realizar los actos notariales y registrables pertinentes.

**ARTÍCULO 3º.** El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros de Infraestructura y Servicios Públicos, Economía y de Jefatura de Gabinete de Ministros.

**ARTÍCULO 4º.** Registrar, notificar al Sr. Fiscal de Estado, publicar, dar al Boletín Oficial, pasar a la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales. Cumplido, archivar.

## **ANEXO IV: MODELO DECRETO MUNICIPAL**

### **VISTO:**

La Ley Nacional Nro. 21.477/76, su modificatoria Nro. 24.320 y Provincial Nro. \_\_\_\_\_; las que conforme Artículo Nro. 1897 y sgtes. del Código Civil y Comercial establecen normas sobre declaración de prescripción adquisitiva a favor de los estados provinciales y/o municipales; el Decreto provincial Nro. \_\_\_\_, por el que se reglamenta la aplicación de la normativa en esta provincia de \_\_\_\_; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ley Nacional N° 21477 -texto según Ley N° 24230- permite la adquisición por parte de los estados provinciales y municipales del dominio de inmuebles por el modo establecido en el art. 1897 -y sgtes- del Código Civil y Comercial, es decir, por “la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor” (art.1), la cual se acreditará mediante informes de los respectivos organismo que especifiquen el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído (art.2);

Que este Municipio detenta la posesión del inmueble mensurado mediante Plano ....., a cargo del Agrimensor..... y que posee la siguiente ubicación..... medidas perimetrales.....superficie ..... y linderos..... con el siguiente número de Partida Impuesto Inmobiliario .....

Que se ejerce la posesión a través de actos posesorios tales como el permanente aseo y corte de pastos del predio, colocación de luminaria de alumbrado público, apertura de calle y estabilizado granular; lo que resulta de informes de las reparticiones con competencia, pruebas testimoniales aportadas al presente, las que se acompañan en acta labrada por escribano/a pública;

Que todo ello demuestra que, a través de los años y en forma pacífica y continuada, esta Administración ha ejercido actos posesorios sobre el predio en cuestión;

Que dicho inmueble tiene por dominio inscripto un título de más de 20 años, que no se encuentra afectado por inscripción litigiosa y consta inscripto al Tomo ....., Folio .....y Nro. ...., del Departamento .....

Que conforme lo regula la normativa precitada debe dictarse el Acto Administrativo pertinente a efectos de inscribir la titularidad del Dominio del referido inmueble a nombre de la Municipalidad .....

Que la Ley Nacional anteriormente citada y aplicable faculta al Poder Ejecutivo Provincial o a la autoridad ejecutiva municipal a declarar en cada caso la prescripción adquisitiva operada, otorgando las respectivas escrituras declarativas que "servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble" (art.2, in fine);

Que, en consecuencia, y a tenor de las constancias recogidas en autos, corresponde dictar acto administrativo que disponga otorgar la pertinente escritura pública de usucapión en relación al predio que el Municipio posee.

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE .....**

**DECRETA:**

**Art. 1°:** Declárase operada la usucapión administrativa e incorporación al dominio del Municipio de acuerdo a los antecedentes expresados en los considerandos del presente y constancias obrantes en el expediente \_\_\_\_ del/de los inmueble/s identificados como Lote N° ....del plano de mensura inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial al N°..... El mismo se describe de la siguiente manera..... y se encuentra empadronado bajo partida inmobiliaria N° .....

**Art. 2°:** Otórguese la Escritura Pública de Usucapión de Usucapión Administrativa (Ley N. 21.477/76, to. N°. 24.320) correspondiente al presente acto administrativo, y procédase a su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

**Art. 3°:** DE FORMA: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

# **ANEXO V: MODELO DE ORDENANZA EXIMICIÓN DE TASA**

## **VISTO:**

La solicitud de la Subsecretaría Social de Tierras de la provincia de Buenos Aires para que las obras que se realicen en el marco de la regularización dominial de barrios de ..... a través de dicho organismo, sean exceptuadas del pago de los Derechos de Construcción, así como toda otra tasa y contribución Municipal que pueda generar y

## **CONSIDERANDO:**

Que el mismo ha dado origen al: expediente N°.....

Que atento a la solicitud de la Subsecretaría Social de Tierras de la Provincia de Buenos Aires para que las obras que se realicen en el marco de la regularización dominial de barrios de este Partido, sean exceptuados del pago de tasas y contribución Municipal que pueda generar el mismo en actuaciones administrativas, es menester dictar la norma correspondiente para ello

Que de esta forma el municipio realizará una contribución que redundará en beneficio de los vecinos del partido logrando la regularización de dominio de aquellos predios que a la fecha no cuentan con subdivisión realizados en operatorias anteriores.

## **POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE .....**

**sanciona con fuerza de**

**ORDENANZA:**

**Artículo 1°:** Exímese del pago de tasas correspondiente a las actuaciones administrativas municipales necesarias para la aprobación de planos (timbrados, sellados de carpeta de

construcción, derechos de subdivisión, etc) realizados por la Subsecretaría Social de Tierras dependiente del Ministerio de Vivienda, Infraestructura y Servicios Públicos, con motivo de su intervención en la regularización dominial en el partido de Florencia Varela.

**Artículo 2°:** Regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda.

Cumplido, archívese.

**ORDENANZA N°**

## ANEXO VI: MODELO ESCRITURA LEY 24.320

**ESCRITURA** ..... **Adquisición ley 24.320.- MUNICIPALIDAD**

**DE**.....

En la ciudad de ....., Partido de..... Provincia de Buenos Aires, República argentina, a los días \_\_\_\_\_ , ante mí ..... Notario titular del registro de este distrito, **COMPARECE:** don ....., argentino, mayor de edad soltero/casado, Documento Nacional de Identidad..... , domiciliado en de este Partido; capaz y de mi conocimiento, doy fe, **INTERVIENE** en carácter de Intendente Municipal del Partido de ....., carácter que inviste de público y notorio, además con diploma expedido por la Junta Electoral de la Provincia de Buenos Aires; y **EXPONE.** Que ante el Municipio de .....tramita el expediente municipal número .....(.....), que me exhibe, de cuyas actuaciones resulta: que a fs.... consta nota de fecha (citar los distintos decretos, ordenanzas y constancias de las que surjan que el Municipio ha ejercido la posesión del inmueble durante los últimos 20 años)..... Previo dictamen de la asesoría letrada municipal de fs.... , a fs.... obra decreto que dispone la presente en los siguientes términos: "... (partido) .... , de ... de 2007.- **VISTO:** Que se encuentran cumplidos los requisitos de la Ley N. 24.320 para proceder a la inscripción del inmueble sito en la calle .....de ....., Plano aprobado .....Inscripción de dominio .....Y **CONSIDERANDO:** Que el municipio posee desde hace más de 20 años el inmueble cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción ..., Sección... Manzana.... del Partido de ..... registrado actualmente a nombre de..... , con domicilio en calle..... Que la posesión detentada es a título de dueño y de modo material, pacífica, pública e ininterrumpida. Que se encuentra probado: el origen de la posesión, el destino o afectación del inmueble cuyos antecedentes obran en los expedientes Nro .....Que se acompañó en forma debida el plano ....., Inscripción de Dominio ..... del que surge ubicación, medidas y linderos. Que existe dictamen jurídico avalando lo expuesto: **POR ELLO: EL INTENDENTE MUNICIPAL** en uso de las atribuciones que le son propias, **DECRETA:** Artículo 1°: Dispónese la inscripción a nombre de la Municipalidad de del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción ...Sección .... Manzana ....., Inscripción de dominio .....que forma parte del plano ..... , en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Artículo

2°: Desígnase al Escribano .....para protocolizar las actuaciones. Artículo 3°: el presente decreto será refrendado por el Sr. ....Secretario de Planificación e Ingresos y Financiamiento Público. Artículo 4°: REGISTRESE, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese. DECRETO..... Secretario de..... y ....., Intendente Municipal". Lo transcripto es copia fiel del expediente mencionado, doy fe. **EN CONSECUENCIA**, en cumplimiento del decreto transcripto, las demás constancias del expediente relacionado y lo normado por la ley veinticuatro mil trescientos veinte. **el compareciente DECLARA operada a favor de la Municipalidad de .....**, la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble ubicado en el PARTIDO DE .....: Provincia de Buenos Aires, designado en el plano .....como MANZANA .....compuesta (descripción del inmueble). **Designación CATASTRAL** .....partida .....valuación fiscal .....Su dominio consta inscripto a nombre..... como antecedente en folio .....del año..... hoy en matrícula..... . **POR LOS CERTIFICADOS** que se tienen de manifiesto se han leído y se agregan a la presente, entre ellos los del Registro de la Propiedad expedidos con fecha bajo los números ....., se comprueba que por la titular dominial no constan anotaciones personales, el dominio consta inscripto en la forma consignada, a nombre de .....no reconociendo embargo, gravámenes, restricciones, ni interdicciones. **Las deudas que por impuestos, tasas, contribuciones, obras de Infraestructura, expensas, y demás gabelas afecten al bien hasta la fecha, son asumidas por la municipalidad desde la posesión del bien, correspondiendo las exenciones pertinentes conforme la normativa fiscal.** Hago constar que la Municipalidad de ..... se encuentra exenta del impuesto de sellos conforme Código Fiscal. Que el señor Intendente solicita expida copia de la presente para su anotación registral conforme el artículo segundo in fine de la ley veinticuatro mil trescientos veinte. **LEÍDA** que le fue se ratifica y firma por ante mí, doy fe.

