



LEY 24.320

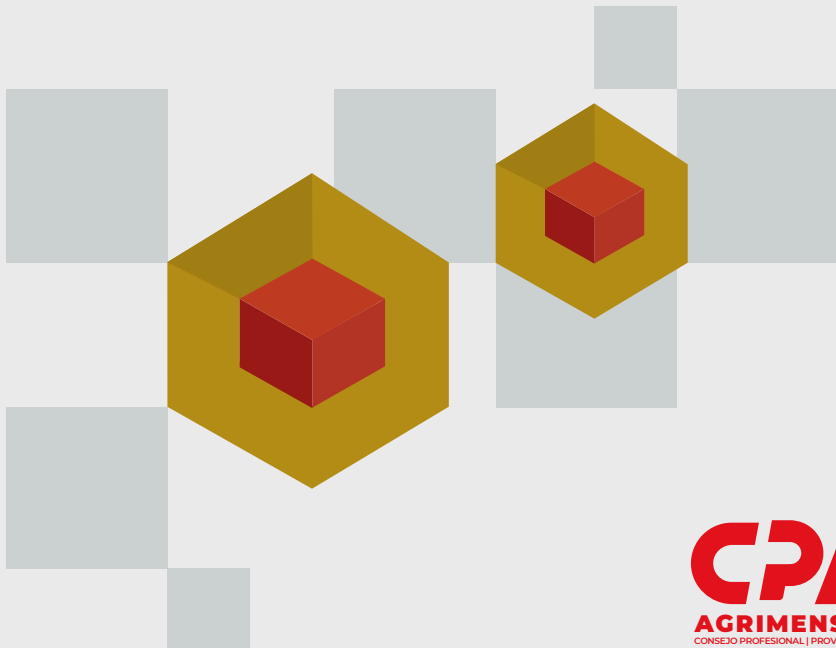
PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA

Marco legal y proceso administrativo

Intervención del Agrimensor en cada etapa

Aplicación técnica y ejemplos

INSTITUTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DEL CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



LEY 24.320
PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA



**Consejo Profesional de Agrimensura
de la provincia de Buenos Aires**

Autoridades (Período 2025 - 2028):

Agrim. Reinaldo Beain
PRESIDENTE

Agrim. Guillermo Jacoby Beyer
VICEPRESIDENTE

Agrim. Oscar A. López
SECRETARIO

Agrim. Lucas St. Esteben
TESORERO

Agrim. Lucas A. Zanella Kohli
VOCAL

Agrim. Esteban Kain
VOCAL

Agrim. Javier A. Pereyra
VOCAL

Agrim. Mario Percivale
VOCAL

Agrim. Maximiliano Lucangioli
VOCAL

Agrim. Víctor Tiseira
VOCAL



CUADERNOS DE AGRIMENSURA

LEY 24.320

PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA

Marco legal y proceso administrativo

Intervención del Agrimensor en cada etapa

Aplicación técnica y ejemplos

INSTITUTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DEL CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Goinhex, Alexis

Ley 24.320: prescripción administrativa: marco legal y proceso administrativo: intervención del agrimensor en cada etapa: aplicación técnica y ejemplos. -1a ed.- La Plata: Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, 2026.

64 p. ; 24 x 17 cm. - (Cuadernos de agrimensura ; 1)

ISBN 978-987-97835-9-7

1. Agrimensura. 2. Derecho Administrativo . I. Título.

CDD 333.08

Ley 24.320. Prescripción administrativa

Autora Ing. Agrim. Alexis Goinhex

Colaboradora Ing. Agrim. Guadalupe M. Barreto Peltzer

Documento producido por el Instituto de Regularización Dominial
del Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires

Diseño y maquetación DCV Bibiana Maresca

© CPA

Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires

ISBN 978-987-97835-9-7

Hecho el depósito que indica la ley 11.723

Impreso en Argentina - *Printed in Argentina*

Ejemplar de distribución gratuita. Prohibida su venta

Abril de 2026



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
MARCO LEGAL	9
LOS MUNICIPIOS COMO SUJETOS DE DERECHO	10
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	12
1. Estudio dominial del inmueble	
2. Recopilación de prueba documental e informes	
3. Reconocimiento de beneficiarios	
4. Cesión de derechos posesorios	
5. Plano de mensura	
6. Publicación de edictos	
7. Acto declaratorio	
8. Ordenanza de donación a favor de los ocupantes	
9. Registración del plano de mensura	
10. Escrituración	
11. Registro	
LA LEY N° 24.320 COMO HERRAMIENTA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL	22
Regularización de barrios populares, con unión de posesiones	
Prescripción administrativa para la regularización de calles	
Inmuebles con declaración de utilidad pública y sujeto a expropiación	
ANEXO I. MODELO PLANO LEY N°24.320	26
Ejemplo de plano de prescripción de más de un inmueble.	
Ejemplo de cédula catastral originada de la registración parcelaria del plano.	

ANEXO II. PLANO LEY N°24.320 APLICADO A UN BARRIO	30
ANEXO III. AFECTACIÓN PARCIAL Ejemplo de representación gráfica.	31
ANEXO IV. OBJETOS DE PLANO MÚLTIPLE Caso 1. Ejemplo de plano aprobado con Prescripción Administrativa Ley N°24.320 y Regularización Dominial Ley N° 24.374. Ejemplo de cédula catastral originada en la registración parcelaria del plano. Caso 2. Ejemplo de plano aprobado con Prescripción Administrativa Ley N°24.320 y Regularización Dominial Ley N° 24.374.	32
ANEXO V. FOLIO REAL (MATRÍCULA) Ejemplo de inscripción de dominio resultante.	41
ANEXO VI: MODELO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS CON CARGO	42
ANEXO VII: MODELO DE EDICTO	44
ANEXO VIII: MODELO DE DECRETO MUNICIPAL	45
ANEXO IX: MODELO DE DECRETO PROVINCIAL	48
ANEXO X: MODELO DE ORDENANZA DE EXIMICIÓN DE TASAS	50
ANEXO XI: MODELO DE ESCRITURA	52
ANEXO XII: MODELO DECRETO CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS, DECLARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS	57
BIBLIOGRAFÍA	62

INTRODUCCIÓN

El presente documento fue pensado y elaborado por el Instituto de Regularización Dominial, desarrollado en el marco de las Charlas Técnicas de la Semana de la Agrimensura 2026, con el objeto de convertirse en una guía para futuras aplicaciones.

Aborda el marco legal y su evolución al incluir la norma al Estado Municipal como sujeto de derecho. Describe el proceso administrativo y la participación del Agrimensor en cada una de sus etapas.

El documento concluye con la aplicación de la normativa vigente mediante el desarrollo de casos prácticos. Se incluyen en los anexos correspondientes diferentes ejemplos ilustrativos.

MARCO LEGAL

La prescripción adquisitiva es un modo de adquisición del dominio (artículo 1.897 Código Civil y Comercial de la Nación), en el cual se adquiere el derecho real de una cosa mediante la posesión durante el transcurso del tiempo fijado por la Ley. Para ello, se requieren dos elementos: el material, es decir el elemento físico de la posesión; y la voluntad, es decir la intención de poseer el bien con ánimo de dueño.

La prescripción administrativa -Ley N° 24.320- es un instrumento de gestión del suelo por medio del cual el Estado Provincial y el Estado Municipal 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. 1.899 del CCyCN.

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

“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 Ley establece la carga de las pruebas que acrediten los actos posesorios por parte de la administración, por lo cual el Estado deberá acreditar lo previsto en el artículo 1.909 del CCyCN. Esta prueba la realizará mediante informes de las oficinas técnicas que acrediten actos de posesión del inmueble, y que certifiquen que los mismos se han ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida: el cerramiento del terreno mediante muros o alambrados, la realización de mejoras y accesiones, la implantación de árboles, el cultivo de frutas y verduras, la limpieza y desmalezamiento, el mantenimiento de las instalaciones, la realización de actos de mensura, la dotación de servicios, la colocación de medidores, la realización de actividades recreativas y sociales, la declaración de testigos, y todo otro acto con ánimo de dueño.

LOS MUNICIPIOS COMO SUJETOS DE DERECHO

La prescripción administrativa sólo puede ser ejercida por el Estado, y a diferencia de la usucapión no requiere acceder a la vía judicial para su implementación, sino que cursa mediante un expediente administrativo. Esta característica le permite a los municipios (o a las provincias) resolver problemáticas dominiales y obtener el título de propiedad con tiempos acotados y costos notablemente menores, comparados con los procesos que cursan por vía judicial.

En el año 1.973 con la sanción de la Ley N° 20.396 de prescripción administrativa se determinó como sujeto beneficiario al Estado Nacional. Con la Ley N° 21.477 del año 1.976 se ampliaron los sujetos de derecho a favor de los Estados Provinciales, y en el mismo sentido a favor de los Estados Municipales con la Ley N° 24.320 del año 1.994.

Al incluir a los Municipios como actores sujeto de derecho, la Ley N° 24.320 les permitió incorporar al patrimonio estatal inmuebles que por diversas causas carecían de escrituración, como casas municipales, centros deportivos, centros culturales, barrios para luego transmitir a favor de sus ocupantes, e inmuebles declarados de utilidad pública sujeto a expropiación cuyos procesos judiciales no prosperaron, entre otros.

Este mecanismo operativo da cumplimiento al principio constitucional del acceso a la vivienda digna (artículo 14 bis de la CN y 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), y de todos los estándares incluidos en las normas internacionales de derechos humanos, y en particular de la seguridad jurídica en la tenencia, así como también garantiza la función social de la propiedad (artículo 21.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos).

Mediante esta herramienta los municipios pueden contar con suelo apto con fines sociales, incorporar al dominio del estado inmuebles donde se emplazan edificios públicos o de uso comunitario, así como también garantizar el acceso al título de propiedad de familias asentadas hace más de veinte años.

Integrar a los barrios populares en la ciudad y consolidar su formalidad dominiar, es parte de los desafíos que enfrentan el Estado y todos los actores que son parte de la Regularización Dominial.

La Regularización Dominial de esos barrios requiere dos puntos claves: garantizar el derecho a la ciudad mediante las obras de infraestructura necesarias para su urbanización e integración; y garantizar la formalidad dominial mediante la titulación por parte de los ocupantes. Para este proceso de titulación, se dispone de un abanico de herramientas técnicas y jurídicas, y una de ellas es la prescripción administrativa.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

La prescripción mediante la Ley N° 24.320 se realiza mediante la confección de un expediente administrativo. La norma indica que el contenido mínimo deberá ser: plano de mensura, pruebas posesorias, instrumento de cesión de derechos posesorios certificado por la Escribanía General de Gobierno, y Decreto Municipal declarando la operatoria a favor del municipio.

Así, el expediente podrá estar conformado tomando como base la siguiente estructura:

1. Estudio dominial del inmueble

El proceso administrativo comienza con la realización de un estudio minucioso de títulos, antecedentes catastrales y dominiales. Se deberá identificar con exactitud cuáles son los bienes inmuebles involucrados, y para ello deberá hacerse una correcta correlación entre los hechos (la posesión) y el derecho (los títulos vigentes afectados).

En esta instancia preliminar, la participación del profesional de la Agrimensura conlleva una tarea clave, ya que es el único que puede identificar con precisión cuales son los títulos afectados por la ocupación materializada.

Identificados los inmuebles afectados, deberán solicitarse al Registro de la Propiedad Inmueble las inscripciones dominiales referidas a esos bienes. En este estudio dominial se verificarán cuestiones fundamentales:

- Se ratificará que no conste ningún acto de transmisión de dominio (venta, donación, permuta) en el lapso de los últimos 20 años. Es decir, no deben existir inscripciones registrales en fechas menores a este plazo. (Art 3 Ley N° 24.320 y art 13 DTR 4/24).
- Se verificará que no exista anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa (de usucapión) a su favor (Art 3 Ley N° 24.320 y art 13 DTR 4/24). Es decir, si se inició una usucapión por vía judicial y se anotó la litis, no puede otorgar un título administrativo sobre el mismo bien hasta que la justicia dicte sentencia. Así, se busca evitar que existan dos vías (la administrativa y la judicial) otorgando derechos contradictorios sobre la misma parcela.
- Se identificará cuáles son los titulares vigentes que deberá notificarse en la instancia de publicación de edictos (véase punto 6).

Identificados los bienes inmuebles afectados, se continuará con el estudio de antecedentes dominiales y catastrales, a los fines de corroborar la existencia de planos de mensura antecedentes para acompañar en el expediente (art. 2 Ley N° 24.320 y Art 11 DTR 4/24), y evaluar si los mismos son suficientes o si se requiere de la confección, aprobación y registro de nuevos planos de mensura (véase punto 5).

La participación del profesional de la agrimensura en esta instancia es fundamental, ya que cuenta con las herramientas no solo para identificar la existencia de plano de mensura antecedente, sino también para calificar si el mismo reúne con las condiciones suficientes exigidas por el proceso.

2. Recopilación de prueba documental e informes

Deberá acreditarse de forma fehaciente la posesión y su origen. El municipio a través de sus diferentes oficinas y dependencias, elaborará informes técnicos que especifiquen el estado de hecho y ocupacional del bien a prescribir, y en los que se deberá probar que se ostenta la posesión del inmueble con ánimo de dueño, y que se la ha ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Según el CCyCN, *“constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga (art. 1.928)”*.

Estos actos probatorios irrefutables, corresponden por ejemplo a: la solicitud y dotación de servicios de infraestructura, colocación de medidores de red; las declaraciones de testigos; permisos de obra, realización de mejoras y accesiones; informes de deudas de tasas y servicios, contribuciones e impuestos; informes y registros fotográficos del cerramiento del terreno mediante muros o alambrados; la implantación de árboles, el cultivo de frutas y verduras; el mantenimiento de las instalaciones, informes con fechas y fotografías de la limpieza, fumigación y el desmalezamiento; la realización de actos de mensura; la realización de actividades recreativas, sociales y para la comunidad; permisos de ocupación o tenencia a organizaciones de la sociedad civil; guarda de bienes muebles como maquinarias y rodados; y todo otro acto con ánimo de dueño.

3. Reconocimiento de beneficiarios

Esta instancia corresponde en los casos en que se pretende regularizar un barrio con familias que habitan hace más de veinte años, por lo que la titulación que surge al final del proceso administrativo corresponderá a los beneficiarios y no al Estado Municipal o Provincial. Es por ello que esta instancia comienza con anterioridad a la formalización del expediente, identificando a los ocupantes del barrio a regularizar.

En esta fase del proceso se definen quienes son los que deberán firmar la cesión de derechos posesorios (véase punto 4) y también quienes serán los beneficiarios que constarán en la Ordenanza de adjudicación a realizarse por el Poder Ejecutivo, para lograr ser titulares de dominio mediante la escrituración correspondiente que realizará la EGG. Este es un proceso colectivo, por lo que esta etapa es fundamental para garantizar la viabilidad de la regularización.

Teniendo en cuenta que en estos casos de regularización de barrios no se suele contar con planos antecedentes (y en los casos que se cuenta, suele estar desactualizada la configuración parcelaria debido al dinamismo propio de la urbanización), en esta instancia la participación del profesional de la Agrimensura es de abordaje territorial, es decir, el relevamiento parcelario de cada inmueble a generar.

En la práctica, los municipios suelen tener relevamientos socio-ambientales con una identificación preliminar de los habitantes del hogar; por lo que se utiliza esta instancia del procedimiento para ratificar esa documentación, y para realizar la mensura de las parcelas que se generarán.

Esta mensura implica por un lado el relevamiento de los elementos y hechos físicos que materializan las parcelas a generarse, y por el otro, la correlación de

ese futuro nuevo bien con el sujeto beneficiario. Es por ello que la actuación del Agrimensor deberá estar en un todo articulada con las áreas sociales que realicen el censo de beneficiarios, y con las áreas legales que realicen la Ordenanza de adjudicación.

Es importante resaltar que debido al carácter colectivo del proceso, no se requiere que la totalidad de los vecinos acrediten documentación respaldatoria, alcanzando que se acredite de manera inequívoca por un grupo de personas, la ocupación del área que delimita el barrio a regularizar.

4. Cesión de derechos posesorios

La unión de posesiones consiste en la posibilidad en que el poseedor actual aproveche el tiempo de posesión que tenía su antecesor. Así, el art 1.901 del CCyC la define como: “Unión de posesiones. El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras”.

La norma exige esta prueba de forma escrita, por medio de escritura pública. El instrumento en el que se formaliza lo anterior, es la denominada cesión de derechos posesorios, la que deberá ser firmada por los vecinos a favor del municipio. En este documento deberá constar también el cargo de que la cesión ocurre con el propósito de regularización dominial en beneficio de los habitantes del lugar.

Esta conformidad de los habitantes del barrio deberá realizarse de forma previa a la aplicación de la norma. Quedará concretamente materializada mediante la comunicación y aceptación informada de los vecinos ocupantes. Tanto esta conformidad como el consenso de la comunidad residente es primordial, ya que el tiempo transcurrido hasta la titulación requiere el compromiso continuo de los habitantes en sostener el proceso hasta su conclusión.

Es importante lograr que la totalidad de vecinos beneficiarios firmen dicha cesión, ya que el cargo que consta en el instrumento posee el efecto de salvaguardar los derechos de las personas cedentes, lo que les permite entonces hacer exigible su condición de beneficiarios luego de finalizado el proceso.

5. Plano de mensura

La norma establece que cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos (principio registral de determinación o especialidad) según plano de mensura que se agregará al expediente administrativo.

La Ley no establece que debe confeccionarse un plano de mensura específico para este marco normativo (objeto de plano Ley N° 24.320), sino que es suficiente con la presentación de un **plano de mensura que determine correctamente el inmueble a prescribir sin discordancias con la ocupación real**. Esta cuestión permite una gran economía procesal.

La actuación de un profesional de la Agrimensura en esta instancia del proceso es sustancial, ya que es el único que puede certificar si hay correlación o no entre la ocupación real y la que surge del plano.

Entonces, en todos los casos en que no deba confeccionarse un plano de mensura, pues se cuente con planos orígenes antecedentes, siempre deberá realizarse una mensura para determinar la correcta coincidencia entre la ocupación, medidas, linderos y superficie que se pretende prescribir, y lo consignado en el plano existente.

En los casos en que no se cuente con plano origen antecedente, o que la ocupación no sea reflejada con exactitud en el plano existente, deberá entonces confeccionarse un nuevo plano de mensura con el objeto “Mensura que pretende prescribir (Ley N° 24.320)”.

El plano de mensura adjunto al expediente servirá de base para confeccionar el acto administrativo que declara la prescripción operada, identificando el bien (designación, medidas, linderos y superficie) conforme a dicho documento legal.

6. Publicación de edictos

El trámite administrativo deberá garantizar todos los extremos del debido proceso, por lo que corresponderá citar al titular registral y a todo aquel que se considere con derecho sobre él. Así, se asegura la participación y le posibilita al titular registral la defensa del bien que el Estado considera haber adquirido.

En los casos de titularidad registral de personas inciertas, o cuyo domicilio se ignore, deberán publicarse edictos (en relación a la norma relativa según la jurisdicción). Esto garantiza la seguridad jurídica y la publicidad de la prescripción.

En esta instancia del procedimiento la actuación del profesional de la Agrimensura es esencial, ya que del estudio de títulos que realiza en las instancias preliminares del proceso surgirán los titulares vigentes de los inmuebles involucrados, que deberán citarse mediante la publicación de los edictos correspondientes.

7. Acto declaratorio

Confeccionados y cumplimentados todos los requisitos anteriormente descritos, el Poder Ejecutivo Provincial (mediante Resolución) o las municipalidades (mediante Decreto) declararán la prescripción administrativa operada, sirviendo de título para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Este procedimiento garantiza todos los extremos del debido proceso administrativo, el cual queda materializado en el expediente conformado. Una vez notificado y vencidos los plazos para presentar recursos, se estará ante un acto administrativo que declara prescrito uno o más inmuebles, que se presume legítimo y con fuerza ejecutoria.

Entonces, el procedimiento de prescripción administrativa se cierra con el dictamen del Decreto que la declare, por parte del Poder Ejecutivo Provincial o Municipal.

Es importante destacar que al ser la prescripción un modo de adquisición de dominio, las eventuales deudas y obligaciones relativas al inmueble no se transmiten al ente adquirente.

8. Ordenanza de donación a favor de los ocupantes

En los casos en que se trate de una regularización dominial de un barrio donde se asientan familias y se utiliza la Ley N°24.320 como marco normativo para el parcelamiento, deberá disponerse un instrumento que ordene la titulación a favor de los ocupantes, con posterioridad a declararse prescrito el bien a favor del Estado Municipal.

Así, el **Concejo Deliberante aprobará una Ordenanza Municipal disponiendo la donación de los inmuebles a favor de las familias ocupantes**. Existirán casos en que estas mismas familias habrán cedido sus derechos posesorios en instancias anteriores (véase punto 4), para garantizar al municipio la correcta gestión del proceso administrativo. En esta instancia, además, se garantiza la gratuidad de todos los trámites, aranceles, tasas e impuestos a favor de los beneficiarios.

9. Registración del plano de mensura

Como se ha hecho mención anteriormente, suceden casos en los que no es necesario realizar un nuevo plano de mensura, ya que se cuenta con este documento antecedente que determina el inmueble y que además refleja con exactitud la ocupación efectuada.

Existen otras situaciones en las que deberá confeccionarse este documento: ante inexistencia de plano origen, cuando hay falta de coincidencia entre lo determinado en el plano y la ocupación, en la necesidad de generar el parcelamiento de un barrio según la ocupación de los beneficiarios, en los casos de prescripción parcial de inmuebles, entre otras.

Para estas últimas situaciones antes descritas deberá realizarse la publicidad de las nuevas situaciones de derechos generadas, como se realiza habitualmente, es decir, confeccionar el legajo parcelario del plano de mensura.

El objeto de la registración parcelaria es registrar y publicitar el estado de hecho y de derecho del bien resultante de una mensura. El legajo parcelario es el trámite por el cual se registran nuevas parcelas originadas por un plano de Mensura. En él, se incorporará toda la documentación catastral y valuatoria de las parcelas generadas (cédulas catastrales y formularios de revalúos).

Una cuestión de suma importancia en esta instancia es que deberá adjuntarse en el legajo parcelario el decreto del intendente, ya que es el acto declaratorio de la prescripción (es el análogo a la sentencia judicial en las usucapiones).

10. Escrituración

Con el acto administrativo que declara prescrito uno o más inmuebles (y con el plano aprobado y registrado en los casos que se requiera) se remitirán las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno a fin de protocolizar las actuaciones administrativas para ser otorgada la escritura, y rogar su inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha inscripción goza de efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que el derecho se constituye por el mero transcurso del tiempo y no a raíz de su inscripción, cuya única finalidad es dar publicidad.

La Escribanía General de Gobierno escriturará el bien prescrito a favor de las Municipalidades (o de la Provincia según corresponda), en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 inciso c) de la Ley N° 10.830. En los casos que se trate de un barrio a regularizar, la escrituración será a favor de los beneficiarios ocupantes, en virtud de lo indicado en la Ordenanza de adjudicación (véase punto 8).

En toda escritura declarativa de prescripción adquisitiva resultará documento idóneo y suficiente el plano de mensura que se adjunte, siempre que éste refleje con exactitud la identidad entre la afectación a prescribir y lo consignado en el plano en cuanto a ubicación, medidas, superficie y linderos (situación que verificará el Agrimensor de acuerdo a lo desarrollado en el punto 5).

La registración del documento, la apertura del folio real que se origine como consecuencia de la misma y la cancelación del dominio anterior, se efectuarán de acuerdo al plano de mensura incorporado en las actuaciones

Un ejemplo de apertura de folio real originante puede observarse en el Anexo V del presente, el cual muestra un ejemplo de una inscripción de dominio resultante.

11. Registro

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 de la Propiedad Inmueble procederá a inscribir la escritura pública declarativa de usucapión.

Así, el artículo 3 de la Ley N° 24.320 indica: *“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”.*

En los casos en que exista una inscripción de dominio con antigüedad menor a 20 años (plazo de la prescripción adquisitiva), o anotación preventiva de litis, tanto la Ley como la DTR 4/24 en la provincia de Buenos Aires indican que el proceso deberá continuar por la vía judicial.

LA LEY N° 24.320 COMO HERRAMIENTA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Este marco normativo de Regularización Dominial se presenta para los Municipios como un instrumento multifinalitario de gran alcance en la gestión del territorio. Tanto es así que **surge como respuesta a problemáticas y diferentes situaciones territoriales** que los gobiernos locales se encuentran frecuentemente.

Dentro de algunos ejemplos de aplicación práctica podemos desarrollar:

Regularización de barrios populares, con unión de posesiones

Existen familias que habitan inmuebles desde hace más de veinte años, para lo cual ésta es una de las alternativas de carácter social que se presenta para resolver la titulación a favor de las familias ocupantes.

Para garantizar el reconocimiento de los derechos adquiridos por el tiempo, las familias que poseen el inmueble ceden sus derechos posesorios a la municipalidad a fin de que esta utilice el principio de accesión de posesiones, y pueda así cumplimentar los veinte años de tiempo exigidos por la Ley. Asimismo, el Poder Ejecutivo asume el cargo de donarle la titularidad a los cedentes, de manera gratuita y a favor de los ocupantes, una vez que se declare la prescripción administrativa de los inmuebles involucrados en el proceso, y se regularice a favor del municipio.

La posibilidad de que los Municipios aprovechen el tiempo de posesión de sus antecesores, es decir de las familias ocupantes (art 1.901 CCyCN), le otorga al procedimiento una practicidad distintiva.

En este caso, los profesionales de la Agrimensura podrán efectuar **un sólo plano de mensura**, en el que se presente en el polígono de mensura la superficie a afectar para declarar la prescripción, y además **se generará el parcelamiento** en un todo de acuerdo con los hechos existentes que materializan las ocupaciones de cada familia.

En el caso de que se generen parcelas baldías, las mismas quedarán regularizadas a favor del estado Municipal. Éstas podrán ser incorporadas al banco de tierras municipal, adjudicarse a beneficiarios inscriptos en el registro de demanda habitacional, aprovecharse para relocalizaciones o satisfacer situaciones de emergencias habitacionales, por citar algunos ejemplos.

Prescripción administrativa para la regularización de calles

Existen situaciones en las que barrios populares o asentamientos de larga data se encuentran bajo titularidad registral de propietarios que por diversas cuestiones no pueden facilitar la conformidad para realizar la regularización dominial.

Tal es así, que los ocupantes ocurren a distintas herramientas de regularización Dominial para acceder al título de propiedad, como por ejemplo la Ley N° 24.374 -Ley Pierri-, la cual se presenta como un instrumento de gran efectividad y con un mecanismo administrativo consolidado; o incluso los poseedores acuden a realizar el proceso por vías judiciales, realizando usucapiones parciales sobre la porción del territorio que ocupan. Ambas herramientas resultan efectivas para adquirir el dominio sobre la fracción sobre la que ejercen la posesión, dejando como remanente sin afectar a los espacios circulatorios que en la práctica se utilizan como calles.

Estos espacios circulatorios al resultar remanentes de esas operatorias de regularización, quedan bajo titularidad registral del titular de dominio vigente, sin pasar al dominio público del estado. Es decir, no pasan a ser jurídicamente “calles”.

Así, la Ley N° 24.320 constituye una herramienta práctica para efectivizar esta situación. El profesional de la Agrimensura podrá realizar un plano mediante este marco normativo, donde determinará mediante su polígono de mensura toda la superficie ocupada por las calles. Al finalizar el proceso de la prescripción administrativa, esta superficie será titularizada por la Municipalidad, la cual la declarará como dominio público, materializando así su correcta cesión.

La misma metodología puede aplicarse de manera inversa, es decir, cuando existen ocupaciones que tienen salida a un espacio de circulación que no está cedido como un bien público, es decir, no es una calle. Esto provoca entonces que las parcelas existentes de hecho no tengan salida a la calle como tal, por lo que no pueden generarse.

Realizar entonces un plano de mensura mediante la Ley N°24.320 en primera instancia, para lograr adquirir como dominio del Estado Municipal la superficie ocupada por las calles, garantizan que en una segunda instancia pueda generarse el parcelamiento existente de hecho, con el marco normativo que mejor se adapte al barrio en cuestión (Régimen de Integración Socio Urbana Ley N° 14.449, Ley N°24.374 Ley Pierri, entre otras).

Inmuebles con declaración de utilidad pública y sujeto a expropiación

El estado en cualquiera de sus tres niveles (municipal, provincial o nacional) puede declarar un inmueble de utilidad pública y sujeto a expropiación, conforme a las normas que así lo regulan.

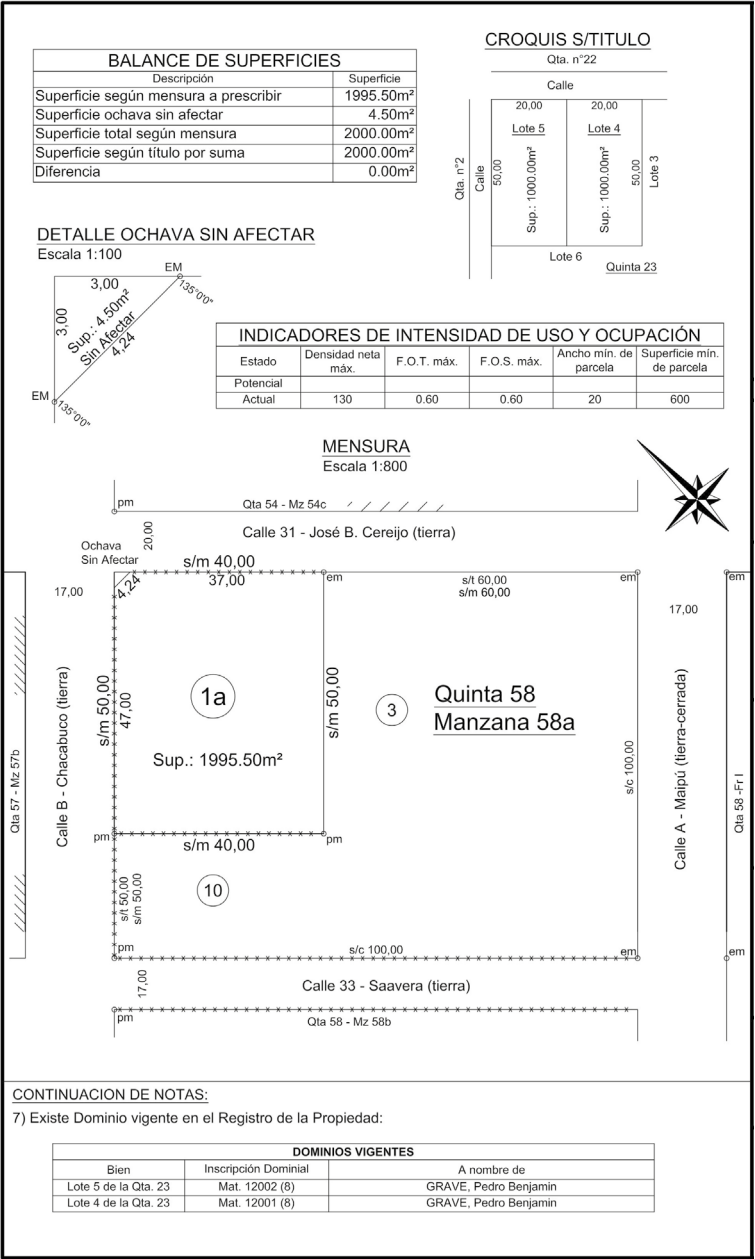
Este tipo de sanciones como intento de regularización dominial fueron una práctica muy utilizada. Sin embargo, las expropiaciones rara vez se efectivizan, ni se promueven las instancias judiciales o administrativas necesarias para ello.

La existencia de esta norma antecedente no irrumpe la posesión ejercida ni el cómputo de plazos, ni tampoco el proceso administrativo; sino que por el contrario, denota el interés del Estado en apropiarse del inmueble en cuestión, y ratifica el ánimo posesorio que venía ejerciendo.

ANEXO I. MODELO PLANO LEY N°24.320

Ejemplo de plano de prescripción de más de un inmueble.

TIPO "A"
32 x 40



PROVINCIA DE BUENOS AIRES		08 - 27 - 2023	
Partido: BALCARCE Lugar: Ejido		Nomenclatura Catastral Circunscripción: 1 Sección: D Manzana: 58a Parcela: 1,2 Quinta: 58	
Objeto: MENSURA QUE PRETENDE PRESCRIBIR (LEY N° 24.320)		Partida Inmobiliaria 1523,12826	
Poseedores:		Lámina 1 de 1	
Municipalidad de Balcarce			
Cantidad de Parcelas: 1		Fecha de Mensura: 06/2023	
VISADOS: 1) Municipal: Expte 3313/21 Fecha 14/07/2023 2) CPA: N° 25019203 Fecha 10/07/2023			
RESTRICCIONES:			
NOTAS: 1) Domicilio del poseedor: Calle 16 N° 602 - Balcarce 2) Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios 3) Cumple resolución 16/92 de la C.C.P. 4) Indicadores Urbanísticos: Área Urbana: Zona Residencial Extraurbano 1 (EU1) s/ord 92/10, 157/10, 52/14 - Dto 1846/11. 5) Los títulos de los Lotes 4 y 5 citan los linderos en forma conjunta por estar unidos 6) Los asientos de los títulos de los Lotes 4 y 5 omiten citar Quinta 58 en el rubro Nomenclatura Catastral.			
NOTAS OFICIALES: El presente plano se tramitó bajo el Proyecto N°: 6361/2023 Visado únicamente a los efectos de la adquisición del Dominio por Prescripción Administrativa (Ley N° 24.320) Sin certificar la posesión se aprueba en su faz geométrica.			
V. Renata Di Battista Agrimensora - Mat. 2348 (II) CPA Calle 16 N° 602- Municipalidad de Balcarce renatadibattista@gmail.com		Visado por: Fecha de Aprobación: Versión N°: Fecha de Versión:	
NOMENCLATURA CATASTRAL Partido: BALCARCE Circunscripción: 1 Manzana: 58a Sección: D Quinta: 58		ARBA SUBGERENCIA DE APROBACION DE PLANOS DPTO. MENSURAS DE TIERRAS ORIGINAL ELECTRONICO APROBADO CON FECHA: 17-10-2023 LA PLATA	

Ejemplo de cédula catastral originada de la registración parcelaria del plano.

ARBA AGENCIA DE RECAUDACIÓN PROVINCIA DE BUENOS AIRES		CÉDULA CATASTRAL Ley 10.707						1 de 1	
1 REGISTRACIÓN									
LEGAJO N° 672				FOLIO N° 10			FECHA 23/12/2024		
2 DATOS DEL INMUEBLE									
PARTIDO 008		BALCARCE					PARTIDA 33327		
NOMENCLATURA									
CIRC.	SECCIÓN	CHACRA	QUINTA	FRACCIÓN	MANZANA	PARCELA	UP		
I	D		58		58a	1a			
UBICACIÓN									
CALLE Calle 31 N° sn									
ENTRE esq B Y Calle									
CUERPO PISO DPTO									
LOCALIDAD: Balcarce CP.: 7620									
PLANO/S ANTECEDENTE/S									
PARTIDA/S ORIGEN/ES 8-1523 8-12826									
CÓDIGO NOMENCLADOR DE DESTINO P100 - Baldío (urbano)									
3 DATOS DOMINIALES									
TITULAR: APELLIDO Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL							TITULAR: CUIT/CUIL		
Municipalidad de Balcarce							30-99900773-9		
INSCRIPCIÓN TIPO INSCRIPCIÓN N° INSCRIPCIÓN AÑO									
DESCRIPCIÓN SEGÚN PLANO									
PLANO PDO. 8 N° 27 AÑO 2023									
DESIGNACIÓN DEL BIEN Parcela 1a Manzana 58a Quinta 58									
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE									
47,00m frente al NO, con Calle B - Chacabuco; 4,24m al N Ochava, con Ochava sin afectar; 37,00m frente al NE, con Calle 31 - José B. Cereijo; 50,00m al SE, con parcela 3; 10m al SO, con parcela 10. Sup: 1995,50m²									
4 DATOS DE LA MENSURA									
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE									

CROQUIS CON MEDIDAS LINEALES, LINDEROS Y SUPERFICIE

DATOS GEORREFERENCIACIÓN

5 INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTO	ALUMBRADO	X	E.ELÉCTRICA	X	AGUA CORRIENTE		CLOACAS		GAS	
-----------	-----------	---	-------------	---	----------------	--	---------	--	-----	--

6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

7 INFORME VALUATORIO

VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO	VALOR MEJORAS	VALOR COMÚN	VALOR TOTAL
586.530				586.530

8 INFORME TÉCNICO DEL PROFESIONAL

NOMBRE Y APELLIDO	CUIT	FIRMA Y SELLO
DI BATTISTA, VICTORIA RENATA	27-30881082-3	DI BATTISTA, VICTORIA RENATA
DATOS DE CONTACTO (Teléfono - Correo Electrónico)		AGRIMENSOR Mat. 2348
renatadibattista@gmail.com		CUIT : 27-30881082-3

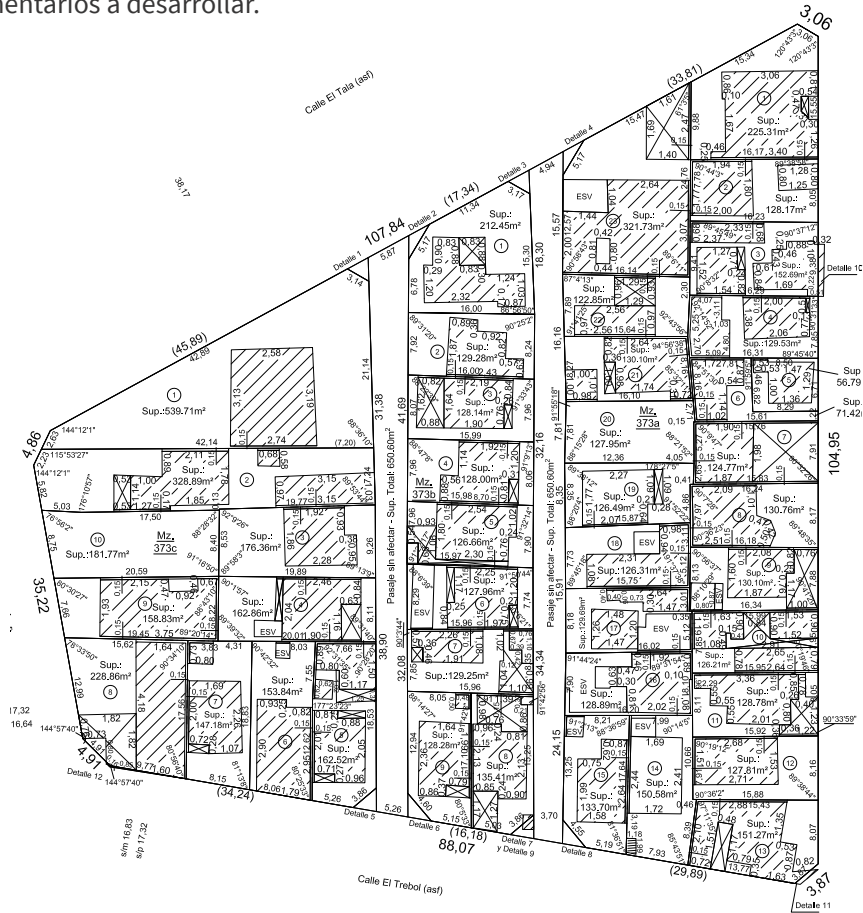
OBSERVACIONES

Decreto 3829/23

Arba Noemi NOVELLO
Firma Autorizada
Dep. Registro Catastral
ARBA

ANEXO II. PLANO LEY N°24.320 APLICADO A UN BARRIO

Debido al tamaño del plano, se extraen las partes correspondientes a los comentarios a desarrollar.

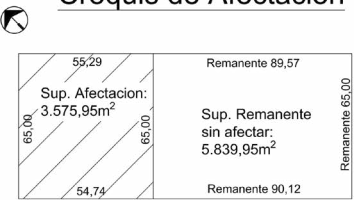


Esta imagen corresponde a un recorte de la “mensura” del inmueble a regularizar. Se observa cómo se determinan las parcelas resultantes, las cuales han sido generadas en correspondencia a los hechos físicos que materializan las ocupaciones. Los inmuebles edificados, regularizarán a favor de los beneficiarios. Los baldíos pasarán a dominio privado de la municipalidad, pudiendo ellos formar parte del banco de tierras. Servirán para cubrir el déficit habitacional del municipio, utilizarse para relocalizaciones, entre otras opciones.

ANEXO III. AFECTACIÓN PARCIAL

Ejemplo de representación gráfica. Se extraen del plano únicamente las partes correspondientes a los comentarios a desarrollar.

Croquis de Afectación



Croquis S/Título



BALANCE DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie
Superficie según Mensura (a prescribir Ley 24.320)	3.575,95m ²
Superficie según Título	9.415,90m ²
Superficie Remanente sin afectar	5.839,95m ²

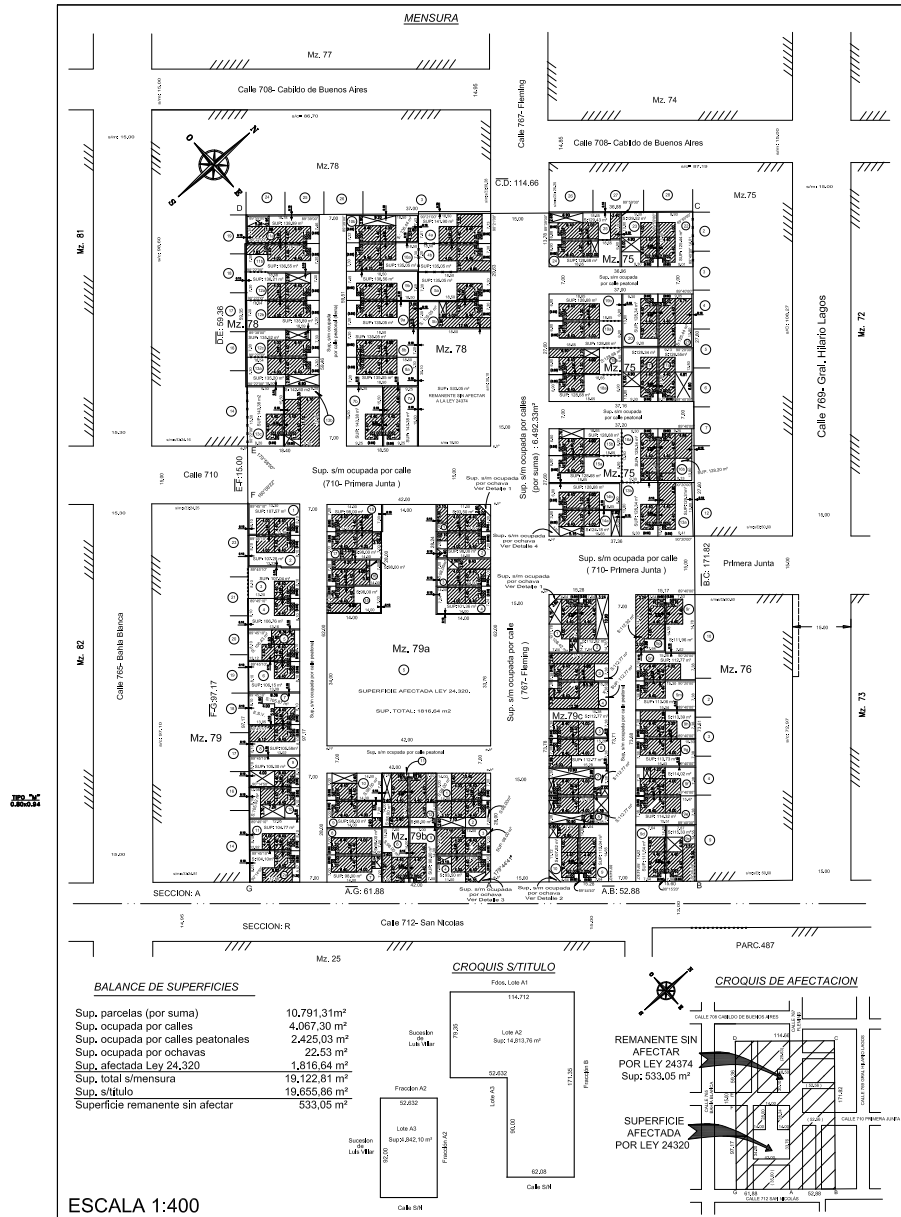
Puede observarse un clásico croquis demostrativo de la afectación, en el que se determina la parte a prescribir por la Ley 24.320, indicando ubicación, medidas y superficie afectada. Se indica del mismo modo la superficie remanente que queda sin afectar, la cual no se prescribirá por lo que seguirá en propiedad del titular dominial vigente.

El balance de superficies se realiza en consecuencia al croquis de afectación y croquis de título.

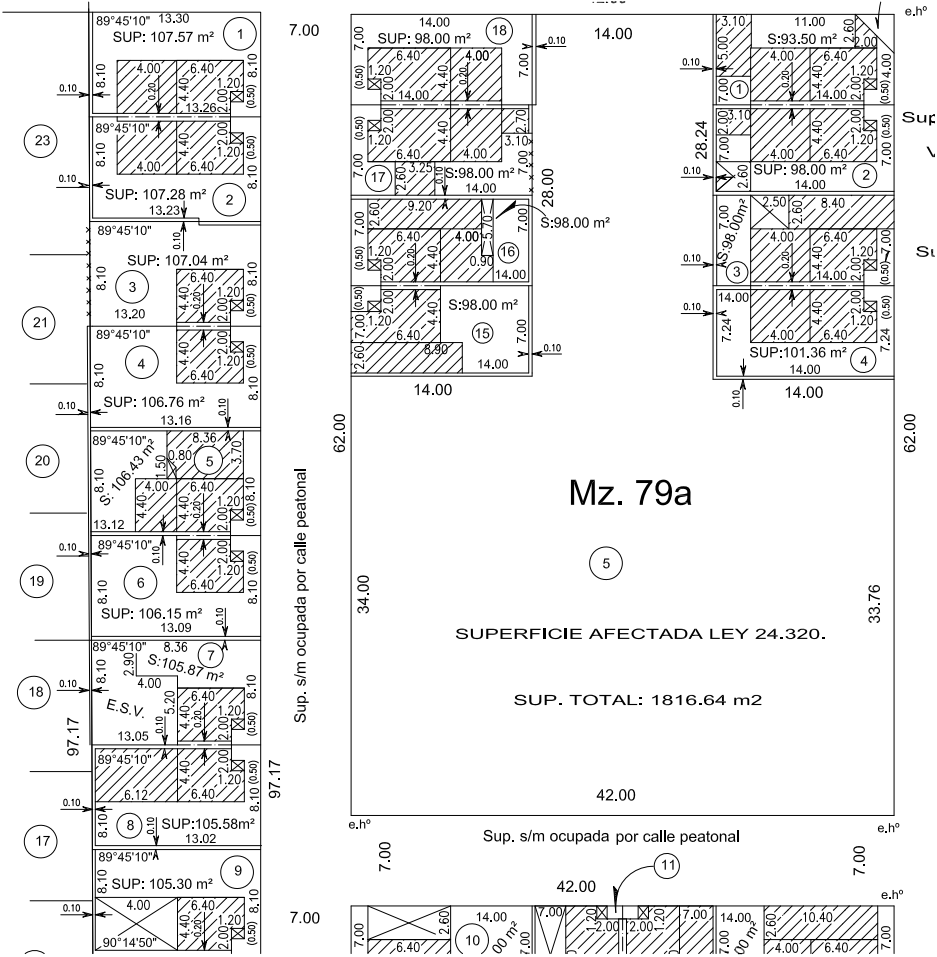
ANEXO IV. OBJETOS DE PLANO MÚLTIPLE

Caso 1. Ejemplo de plano aprobado con Prescripción Administrativa Ley N°24.320 y Regularización Dominial Ley N° 24.374.

PARTIDO: FLORENCIO VARELA		32 - 051 - 2006										
LUGAR: Villa Vatteone		Nomenclatura Catastral de Origen CIRCUNSCRIPCION: II PARCELAS: 447b, 447c										
OBJETO: MENSURA PARA PRESCRIBIR SEGÚN LA LEY NACIONAL 24.320/94.-		Partida Inmobiliaria Nº: 20824 - 17934										
MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA SEGÚN LA LEY NACIONAL 24.374/94.- QUE PRETENDE REGULARIZAR DOMINIALMENTE (Ver listado)												
NOTAS:- Existe sobre dichos bienes las siguientes inscripciones:												
<table><tr><th>BIEN</th><th>INSCRIPCION DOMINIAL</th><th>A NOMBRE DE</th></tr><tr><td>Lote A2</td><td>Matrícula: 66.540 año 1990 (32)</td><td>ASOCIACION CIVIL PROCOM</td></tr><tr><td>Lote A3</td><td>Matrícula: 66.537 año 1991 (32)</td><td>(Promotora de Proyectos Comunitarios)</td></tr></table> - Los angulos no indicados son rectos o suplementarios. - Cumple Resolución 16/92 de la C.C.P. - El presente plano se encuadra en la Ley Nacional 24374 y el Dto. Reglamentario Nac. 1885/94. - La presente mensura la realiza la Subsecretaria Social de Tierras de acuerdo a lo establecido en el Exp. 2426-994/06 " Regularización del Barrio Gral. San Martín- Florencio Varela". - Domicilios de los que pretenden prescribir: en los bienes. - Las calles se encuentran abiertas al uso público.Las peatonales se desarrollan únicamente dentro de las parcelas mensuradas, la actual conformación de las manzanas afectadas impiden su prolongación. - Plano de origen 32-31-50 - Visado Municipal: actuado 32/2006, de fecha 21/07/2006.- - Visado Dirección Provincial de Tierras: 260/2006, de fecha 27/07/2006 - Visado de CPA: Nº 85021/1 fecha 29 de junio de 2006 Cantidad de Parcelas: 93.- Fecha de mensura: Mayo 2006.- JUAN CARLOS BOCHICCHIO Agrimensor - Mat. 906 - Dist. V Jefe del Departamento Agrimensura flaprop@gob.gha.gov.ar				BIEN	INSCRIPCION DOMINIAL	A NOMBRE DE	Lote A2	Matrícula: 66.540 año 1990 (32)	ASOCIACION CIVIL PROCOM	Lote A3	Matrícula: 66.537 año 1991 (32)	(Promotora de Proyectos Comunitarios)
BIEN	INSCRIPCION DOMINIAL	A NOMBRE DE										
Lote A2	Matrícula: 66.540 año 1990 (32)	ASOCIACION CIVIL PROCOM										
Lote A3	Matrícula: 66.537 año 1991 (32)	(Promotora de Proyectos Comunitarios)										
RESTRICCIONES: La construcción de la ochava de las Parcelas 4, y 14a, de las Manzanas 79b, y 75 respectivamente, invaden la vía pública. La construcción será llevada a su límite cuando la autoridad competente así lo solicite.												
MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA VIVIENDA Y SERVICIOS PUBLICOS  DIRECCION PROVINCIAL DE ESCRITURACION SOCIAL SUBSECRETARIA SOCIAL DE TIERRAS		NOTAS OFICIALES: - El presente plano se tramitó bajo el N° provisorio: 04269-2006 -La presente mensura se confecciona al solo efecto de determinar el estado parcelario, para dar cumplimiento a lo normado en la ley 24374, (del régimen de Titularización de Inmueble).- Y no tendrá ningún efecto jurídico sobre los Inmuebles hasta cumplir con la totalidad de las condiciones que ella exige.- A excepción de la parcela 5 de la manzana 79a que esta afectada a lo establecido por la ley 24320, de prescripción administrativa, la cual se aprueba en su faz geométrica sin certificar posesión.										
NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: FLORENCIO VARELA CIRCUNSCRIPCION: II SECCIÓN: A MANZANAS: Varias La Plata, 8 de agosto de 2006 - Zona IX		Cumple Disp. N° 313/04. DIRECCION DE GEODESIA DPTO. FISCALIZACION PARCELARIA APROBADO CON FECHA: 29-08-2006 ARCHIVO Fecha: LA PLATA										



Debido al tamaño del plano 32-51-2006, se extraen las partes correspondientes a los comentarios a desarrollar.



En este segmento del plano se observa uno de los sectores donde conviven los dos marcos normativos. La parte residencial se afecta a la Ley 24.374 -Ley Pierri- para luego lograr ser regularizada a favor de los ocupantes. La parte correspondiente a uso de la comunidad, se prescribe a favor del Estado Municipal mediante la Ley 24.320.

Ejemplo de cédula catastral originada en la registración parcelaria del plano 32-51-2006, correspondiente a parcela generada por la Ley 24.320.

USO OFICIAL C. P. A. Serie F Nº 014652

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE ECONOMIA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL				CEDULA CATASTRAL LEY 10.707 HOJA 1 DE 1			
1 PARTIDO:		FLORENCIO VARELA		PARTIDA: 120320			
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA
		II	A	-	-	-	79a
3 UBICACION DE LA PARCELA							
CALLE:		PEATONAL				Nº: S/N	
ENTRE CALLES:		767 - FLEMING				Y CALLE: CALLE PEATONAL	
LOCALIDAD:		VILLA VATTONE				COD. POSTAL: 1888	
4 PARCELA DOMINIAL		DESCRIPCION SEGUN PLANO				32	51
						2006	
		CAR.	PARTIDO	Nº DE ORDEN	AÑO		
DESIGNACION DE BIEN		PARCELA 5 DE LA MANZANA 79a					
MEDIDAS LINDEROS Y SUPERFICIE:		mide 42,00 mts por su FRENTE al S.E., lindando con CALLE PEATONAL mide entre tramos, 34,00 mts. 14,00 mts. Y 28,00 mts por su COSTADO al S.O., lindando con CALLE PEATONAL; COSTADO PARCELA 15; Y FONDOS PARCELAS 15, 18, 17 Y 18. mide 14,00 mts por su OTRO FRENTE al N.O., lindando con CALLE 710 - PRIMERA JUNTA mide entre tramos, 28,24 mts. 14,00 mts. y 33,76 mts por su COSTADO al N.E., lindando con FONDOS PARCELAS 1, 2, 3 Y 4; COSTADO PARCELA 4 Y CALLE 767 - FLEMING SUPERFICIE = 1816.64 METROS CUADRADOS					
5 PARCELA CATASTRAL							
MEDIDAS LINDEROS Y SUPERFICIE:							
6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES							
7 DOMINIO-TITULAR		INSCRIPCION					
APELLIDO Y NOMBRES		TIPO		NUMERO		AÑO	
DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO: DNI Nº:							
CALLE							
Nº: CUERPO: PISO: DPTO:							
LOCALIDAD: PROVINCIA: C.P.:							
8 PLANOS ANTERIORES		32-51-50					
REGISTRADO	1105	PARCELA	79a	MANZANA	-	FRACCION	-
LEGAJO Nº	17-11-06	5	79a	MANZANA	-	FRACCION	-
FECHA:							

9 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)

10 INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO ☐ SI ALUMBRADO ☐ SI E.ELECTRICA ☐ SI AGUA CORRIENTE ☐ SI CLOACAS ☐ SI GAS ☐ SI

11 DOMICILIO POSTAL: DESTINATARIO: MUNICIPALIDAD FCIO.VARELA
CALLE PEATONAL Nº: S/N CUERPO: PISO: OPTO:

12 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO
LOCALIDAD: VILLA VATTEONE PROV.: Buenos Aires C.P.: 1888 C.C.:

13 VALUACION BASICA
ORIGENES 32 20824 32 17934
TIERRA 41428 EDIFICIOS: MEJORAS: TOTAL 41428

14 OBSERVACIONES
PARCELA BALDIA
FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL
Juan Carlos BOCHICHO
Agrim. Mat. 008 Dist V - Jefe de Opto Agrimensura
Oficina Recaudación de Tierras

15 MONTO IMPONIBLE
PARA IMPUESTO INMOBILIARIO PARA IMPUESTO DE SELLOS OTROS

16 CARACTERISTICA TRIBUTARIA
CODIGO MES: AÑO: EFECTIVIDAD

17 OBSERVACIONES

18 LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

RESERVADO PARA LA D.P.C.T.

Ejemplo de cédula catastral originada en la registración parcelaria del plano 32-51-2006, correspondiente a parcela generada por la Ley 24.374.

USO OFICIAL C. P. A. Serie F N° 18092

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE ECONOMIA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL					CEDULA CATASTRAL LEY 10.707 HOJA 1 DE 1			
1 PARTIDO:		FLORENCIO VARELA			PARTIDA: 120322			
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA
		II	A	-	-	-	79a	17
3 UBICACION DE LA PARCELA								
CALLE:				PEATONAL			N°: S/N	
ENTRE/DE CALLE:				PEATONAL			Y CALLE: 710 - PRIMERA JUNTA	
LOCALIDAD:				VILLA VATTEONE			COD. POSTAL: 1888	
4 PARCELA DOMINIAL		DESCRIPCION SEGUN PLANO			32		51	2006
					CAR	PARTIDO	N° DE ORDEN	AÑO
DESIGNACION DE BIEN								
PARCELA 17 DE LA MANZANA 79a								
MEDIDAS LINDEROS Y SUPERFICIE:								
mide 7,00 mts por su FRENTE al S.O., lindando con CALLE PEATONAL mide 14,00 mts por su COSTADO al N.O., lindando con PARCELA 18 mide 7,00 mts por su CONTRAFRENTE al N.E., lindando con PARTE PARCELA 5 mide 14,00 mts por su COSTADO al S.E., lindando con PARCELA 16 SUPERFICIE = 98,00 METROS CUADRADOS								
5 PARCELA CATASTRAL								
MEDIDAS LINDEROS Y SUPERFICIE:								
6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES								
7 DOMINIO-TITULAR								
APELLIDO Y NOMBRES					INSCRIPCION			
					TIPO	NUMERO	AÑO	
DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO: DNI N°:								
CALLE								
N°:	CUERPO:	PISO:	DPTO:					
LOCALIDAD:		PROVINCIA:			C.P.:			
8 PLANOS ANTEREDENTES		32-31-50						
REGISTRADO	1105	17	79a	MANZANA	FRACCION	CHACRA	SECCION	PARTIDO
LEGajo N°	16							
FOLIO N°								
FECHA:	17-11-06							

9 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)

10 INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO ☒ ALUMBRADO ☒ E.ELECTRICA ☒ AGUA CORRIENTE ☒ CLOACAS ☒ GAS ☒

11 DOMICILIO POSTAL: DESTINATARIO: BRITOS, SUSANA PATRICIA
 CALLE: PEATONAL E/ PRIMERA JUNTA Y SAN NICOLAS N°: S/N CUERPO: PISO: DPTO:
 LOCALIDAD: VILLA VATTEONE PROV.: Buenos Aires C.P.: 1888 C.C.:

12 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO
 ORIGENES: 32 20824 32 17934

13 VALUACION BASICA

TIERRA	EDIFICIOS:	MEJORAS:	TOTAL:
1999	36542		38541

14 OBSERVACIONES FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

Juan Carlos BOCHOCCHRO
 Agrim. Mat. 906 Dist V - Jefe de Dpto Agrimensura
 Dependencia: Dependencia de Trámite

15 MONTO IMPONIBLE

PARA IMPUESTO INMOBILIARIO	PARA IMPUESTO DE SELLOS	OTROS

16 CARACTERISTICA TRIBUTARIA EFECTIVIDAD

CODIGO	MES:	AÑO:

17 OBSERVACIONES

18 LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

Caso 2. Ejemplo de plano aprobado con Prescripción Administrativa Ley N°24.320 y Regularización Dominial Ley N° 24.374.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARTIDO: BERAZATEGUI LUGAR: BERAZATEGUI OESTE OBJETO: MENSURA PARA PRESCRIBIR SEGÚN LA LEY NACIONAL 24.320/94 MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI SEGÚN LA LEY NACIONAL 24.374/94 QUE PRETENDE REGULARIZAR DOMINIALMENTE (Ver Listado)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-weight: bold;">120 - 084 - 2011</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: small;">Nomenclatura Catastral de Origen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">CIRCUNSCRIPCION: V</td> <td style="font-size: x-small;">FRACCION: IV</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">SECCIÓN: F</td> <td style="font-size: x-small;">PARCELAS: 1b; 1d; 10 a 17</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: small;">Partida Inmobiliaria</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: small;">N°: 36722; 36723; 91624 a 91631</td> </tr> </table>	120 - 084 - 2011		Nomenclatura Catastral de Origen		CIRCUNSCRIPCION: V	FRACCION: IV	SECCIÓN: F	PARCELAS: 1b; 1d; 10 a 17	Partida Inmobiliaria		N°: 36722; 36723; 91624 a 91631	
120 - 084 - 2011													
Nomenclatura Catastral de Origen													
CIRCUNSCRIPCION: V	FRACCION: IV												
SECCIÓN: F	PARCELAS: 1b; 1d; 10 a 17												
Partida Inmobiliaria													
N°: 36722; 36723; 91624 a 91631													
NOTAS: - Existe sobre dichos bienes las siguientes inscripciones: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">BIEN</th> <th style="width: 33%;">INSCRIPCION DOMINIAL</th> <th style="width: 33%;">A NOMBRE DE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- En el cuerpo principal</td> <td>- En el cuerpo principal</td> <td>- En el cuerpo principal</td> </tr> </tbody> </table> - Los angulos no indicados son rectos o suplementarios. - Cumple Resolución 16/92 de la C.C.P. - El presente plano se encuadra en la Ley Nacional 24374 y el Dto. Reglamentario Nac. 1885/94. Y en la Ley Nacional 24.320.- - Domicilios de los que pretenden preescribir: En los citados bienes.- - Visado Municipal: 35 / 11 de fecha 28 de Junio de 2011- - Visado de Tierras: 941 de fecha 2 de agosto de 2011 - El Visado de Tierras se refiere exclusivamente a las parcelas afectadas por la Ley 24374.- - Visado CPA N°: 104249/1 de fecha 4 de Julio de 2011- - Plano origen: 120-96-74 ; 86-300-58 Cantidad de Parcelas: 147 (Ciento cuarenta y siete) Fecha de mensura: Febrero de 2011.- Juan Gabriel Casazza Agrimensor - Mat. 1930 - Dist. VI Diag. 73 N°1568 6° piso - La Plata.		BIEN	INSCRIPCION DOMINIAL	A NOMBRE DE	- En el cuerpo principal	- En el cuerpo principal	- En el cuerpo principal						
BIEN	INSCRIPCION DOMINIAL	A NOMBRE DE											
- En el cuerpo principal	- En el cuerpo principal	- En el cuerpo principal											
RESTRICCIONES: - Las parcelas 8a y 9a de la Mz 34; 6a de la Mz 35; 24a y 25a de la Mz 43; 1a, 11a y 18a de la Mz 44a; 1 de la Mz 45; 1a, 22a y 27a de la Mz 52; 1a, 7a, 8a, 9a, 22a y 26a de la Mz 53; 28 de la Mz 54 originadas en el presente plano, de superficie menor de 200m², poseen su capacidad edificatoria agotada, no pudiéndose realizar en las mismas construcciones adicionales, de acuerdo al Art. 10, Anexo 1 de la Ley 24374. - La parcela 18a de la Mz 34 tiene como destino Comedor Comunitario; la parcela 19a de la Mz. 34 tiene como destino Templo Religioso. La Parcela 12a de la Mz. 35 tiene como destino Templo Religioso. Todas estas parcelas estan afectadas por la Ley 24320.													
 Subsecretaría Social de Tierras DIRECCION PROVINCIAL DE ESCRITURACION SOCIAL SUBSECRETARIA SOCIAL DE TIERRAS	NOTAS OFICIALES: - El presente plano se tramitó bajo el N° provisorio: 7737/2011 -La presente mensura se confecciona al solo efecto de determinar el estado parcelario, para dar cumplimiento a lo normado en la ley 24374, (del régimen de Titularización de Inmueble).- Y no tendrá ningún efecto jurídico sobre los Inmuebles hasta cumplir con la totalidad de las condiciones que ella exige, a excepción de las parcelas ... de la Mz. que están afectada a lo establecido por la ley 24320, de prescripción administrativa, la cual se aprueba en su faz geométrica sin certificar posesión.												
NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: BERAZATEGUI FRACCION: IV CIRCUNSCRIPCION: V SECCIÓN: F MANZANA: 34, 35, 43, 44a, 45, 52, 53 y 54	Cumple Disp. N° 313/04. DIRECCION DE GEODESIA DPTO. FISCALIZACION PARCELARIA ORIGINAL ELECTRONICO APROBADO CON FECHA: 15-8-2011 ARCHIVO Fecha: LA PLATA												

Debido al tamaño del plano 120-84-2011, se extraen las partes correspondientes a los comentarios a desarrollar.

CROQUIS de AFECTACION



El croquis de afectación indica que superficies se afectan a cada marco normativo. Así, se observa mayoritariamente afectación a la Ley 24.374 -Ley Pierri-, y luego sectores específicos afectados a la Ley 24.320. Tal como se indica en las notas del plano, estos sectores corresponden a bienes de uso común del barrio, por lo que se han destinado a “comedores comunitarios” y “templos religiosos”.

ANEXO V. FOLIO REAL (MATRÍCULA)

Ejemplo de inscripción de dominio resultante.

MATRÍCULA 2912 Rojas(90)		CATASTRO: C. IV S. A M. 82 P. 12-a		A
UBICACIÓN: P.D. DE ROJAS(90) DESIGNACIÓN: S/P C. 90-45-1976 Lote 12-a de la Mza 82 MEDIDAS Y LINDEROS: mide y linda: 32 ms de fte al SO con calle; 4,24 ms de ochava al O; 47,50 ms en su otro fte al NO con calle; 35 ms al NE con la parc. 13-a; y 50,50 ms al SE con la parc. 11. SUPERFICIE: 1763ms2				
Inscripción originaria				
a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones N.º Fianza - Hipotecas Regio - Jurisdic.
ASIENTO 1 MUNICIPALIDAD DE ROJAS CUIL: 30-9990345-6 domiciliado en calle Bartolomé Mitre nro 428 partido de Rojas provincia de Buenos Aires PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Esc. 25112 del 15/12/2022 s/Dec. Mun. 744 de fecha 1 de septiembre de 2021. Escritor/ta General de Gobierno.	--			
Ministerio de Economía - Dirección Provincial del Registro de la Propiedad				
BUENOS AIRES PROVINCIA BA				

Puede observarse que la designación del bien corresponde según el plano origen del inmueble 90-45-1976, el cual fue utilizado como antecedente para la prescripción. Entonces, para este caso no se requirió confeccionar un plano especial.

Se distingue además la referencia “inscripción originaria”. Al ser la prescripción un método de adquisición del dominio, no continúa con el principio registral del tracto sucesivo (art. 15º Ley 17.801). Así, no se observa el rubro “le corresponde” en donde se indica la inscripción dominial que le antecede.

En el mismo sentido, en el apartado “titularidad sobre el dominio” se observa en primer lugar al Estado Municipal como titular registral. Se indica además que fue adquirido mediante esta metodología, el número de escritura y la fecha de otorgamiento, el decreto declarativo y fecha, y la entidad otorgante de la escritura.

ANEXO VI: MODELO DE CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS CON CARGO

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, en adelante “EL MUNICIPIO” por una parte y por la otra parte el/la Señor/a, DNI N°, de estado Civil, por su propio derecho, con domicilio en, en adelante “EL VECINO”, convienen en celebrar el presente Convenio de Cesión de Derechos con Cargo, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: “EL MUNICIPIO”, atendiendo a reiterados pedidos de los vecinos del Barrio, 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 20 años, sobre una superficie de m² de los inmuebles de mayor superficie designados catastralmente como Circunscripción Sección Chacra Manzana Parcela con Partida Inmobiliaria, 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, según croquis que se adjunta y forma parte del presente, a favor de “EL MUNICIPIO”, y este acepta con el compromiso de 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”, imponiendo éste último como cargo de la presente cesión que se emprenda el proceso que demande la adquisición en forma gratuita para “EL VECINO”, a cuyo efecto se deberán realizar las gestiones necesarias para las tareas de 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, 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 año

ANEXO VII: MODELO DE EDICTO

Ley N° 24.320

Municipalidad de

POR 3 DÍAS. El Municipio de, cita y emplaza a: “APELLIDO, NOMBRES”; y/o a los terceros quienes se consideren con derechos sobre el inmueble sobre calle, de la localidad de, identificado catastralmente como: Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria N°, inscripto dominialmente en la Matrícula N°, que en el plazo de 30 días deduzcan oposiciones a la regularización dominial pretendida mediante prescripción administrativa Ley N° 24.320 que obra en el expediente N°, bajo apercibimiento de resolver conforme las constancias obrantes en las referidas actuaciones. Las oposiciones deberán realizarse debidamente fundadas y por escrito en, sita en calle de la localidad de, de lunes a viernes en el horario de

..... Secretario de Gobierno; Intendente.

ANEXO VIII: MODELO DE DECRETO MUNICIPAL

VISTO:

La Ley Nacional N° 21.477/76 y su modificatoria Ley N° 24.320 las que conforme al artículo 1.897 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

La necesidad de regularizar el dominio de las tierras del Partido de por lo que se ha conformado Expediente N°...-/ caratulado “Dirección de Tierras y Hábitat y otros s/ Regularización de dominios bajo preceptos de Ley N° 24.320”, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional N° 21.477 -texto según Ley N° 24.230- permite la adquisición por parte de los estados provinciales y municipales del dominio de inmuebles por el modo establecido en el art. 1.897 -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 determinado mediante el Plano ... - ... - ... , aprobado con fecha .../.../... y que posee la siguiente ubicación, medidas perimetrales, superficie m² y linderos con Nomenclatura Catastral, Partida Inmobiliaria N°

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 público;

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 inscrito un título de más de 20 años, que no se encuentra afectado por inscripción litigiosa y consta inscripto al Tomo, Folio y N°, del Departamento

Que a los efectos de dar suficiente publicidad de lo acordado se publicaron edictos en el Diario Local, durante los días al del mes de del año no surgiendo oposiciones;

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 de

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, en uso de las facultades legales que le son propias;

DECRETA:

Artículo 1º: Declárase operada la prescripción administrativa e incorporación al dominio del Municipio de acuerdo a los antecedentes expresados en los considerandos del presente y constancias obrantes en el expediente ...-.../... los inmuebles identificados catastralmente como:

-Circunscripción Sección Manzana Parcela que se originan en el plano de mensura ...-...-... El mismo se describe con la siguientes ubicación, medidas, linderos y superficie: (CITAR TODOS LOS INMUEBLES A PRESCRIBIR)

Artículo 2º: Requírase la intervención de Escribanía General de Gobierno de la Provincia de ... a los fines de la registración a favor de la Municipalidad de y la cancelación de las actuales inscripciones que constan:

- Inscripción dominial Matrícula N° / Folio Inscripción Serie Año (citar folio real o folio personal según corresponda a la inscripción dominial vigente) Cuya nomenclatura Catastral es: Circ Secc Mza Parcela (INDICAR CADA INSCRIPCIÓN DOMINIAL A CANCELAR)

Artículo 3º: Otorgada la Escritura Pública de Prescripción Administrativa (Ley N°21.477/76 y modificatoria N° 24.320) correspondiente al presente acto administrativo, procédase a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 4º: El presente decreto será refrendado por el Secretario de Economía y Hacienda de esta Municipalidad.

Artículo 5º: Comuníquese, publíquese, regístrese en el Libro de Decretos, pase a Escribanía General de Gobierno y Catastro a sus efectos, cúmplase y oportunamente archívese.

ANEXO IX: MODELO DE DECRETO PROVINCIAL

VISTO:

El expediente N° ...-.../... de la Gobernación de la Provincia de caratulado como, por el cual tramitan actuaciones relacionadas con un bien inmueble ubicado en el partido de; y

CONSIDERANDO:

Que el bien inmueble identificado catastralmente como Cir, Sección, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria N°, del partido de, se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en el Folio N° Serie del Año (o en su defecto citar a la Matrícula N°) a nombre de;

Que en dicho bien se encuentra funcionando desde el año (citar el uso del bien);

Que surge de las actuaciones que ha transcurrido el plazo previsto en el Artículo 1.899 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 de;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE

DECRETA

Artículo 1º: Declarar operada la prescripción adquisitiva del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción Sección, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria, del partido de, inscripto dominialmente en el Folio N° Serie del Año (o en su defecto citar a la Matrícula N°), afectado al uso de

Artículo 2º: Dar intervención a Escribanía General de Gobierno a fin de realizar los actos notariales y registrales 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 X: MODELO DE ORDENANZA DE EXIMICIÓN DE TASAS

VISTO:

La solicitud de 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 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 1º: 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 dependiente del Ministerio de, con motivo de su intervención en la regularización dominial en el partido de;

Artículo 2º: Regístrese, comuníquese, publíquese y notifíquese a quien corresponda. Cumplido, archívese.

ORDENANZA N°

ANEXO XI: MODELO DE ESCRITURA

cailelas
82-12-0
15 JUN 2023

689
12 JUN 2023
ENTRADA

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

TESTIMONIO

FOLIO 8

Minía de los Ángeles, ALANQUEVA
Escribano Autorizado Directora
Escribanía General del Gobierno

PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- ESCRITURA NUMERO

DOCE- En la Ciudad de La Plata, Capital de la
Provincia de Buenos Aires, a quince días de Diciembre de dos mil veintidós
; ante mí, Escribano Autorizante de la Escribanía General de
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, COMPARECE: El señor Intendente
Municipal del Partido de Rojas, , nacido el , de
1985, Documento Nacional de Identidad número , Clave Única de
identificación Laboral , casado en primeras nupcias con
con domicilio en , de cuyo cargo y
actual desempeño certifico, argentino, capaz y de mi conocimiento, doy fe; quien
concorre a este acto en nombre y representación de la MUNICIPALIDAD DE
ROJAS, con domicilio legal en Bartolomé Mitre 428; CUIT 30-99900346-6, y dice:
Que por Expediente número de la Municipalidad de Rojas,
se gestiona la adquisición a favor de la misma por PRESCRIPCION ADQUISITIVA,
del dominio del Inmueble ubicado en dicho Partido, ocupado por el Municipio.- Que
dándose en el caso planteado los presupuestos de la adquisición del dominio del
bien por parte de la Municipalidad de Rojas, con el ánimo de tener la cosa para sí, a
título de dueña, en forma pacífica y durante un periodo superior al citado por el
artículo 1.897 del Código Civil y Comercial de la Nación, y en los términos
establecidos por la Ley 21.477, modificada por la Ley 24.320, resulta procedente
declarar la PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EN CONSECUENCIA, el Señor
Intendente, en el carácter invocado, declara que adquiere en base a los principios
citados por el artículo 1.897 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación y
en los términos establecidos por la citada Ley 21.477, modificada por la Ley 24.320
y sus modificatorias,

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
RECIBIÓ EN FECHA 15 JUN 2023

17 MAY 2023

DRPP PCIA. BUENOS AIRES
08:14:31 yme76 101332

según Plano Característica [REDACTED] que cita su TITULO como Lote DOCE-a de la Manzana OCHENTA Y DOS, que mide y linda: treinta y dos metros de frente al sud oeste con calle; cuatro metros veinticuatro centímetros de ochava al oeste; cuarenta y siete metros cincuenta centímetros en su otro frente al nord oeste con calle; treinta y cinco metros al nord este con la parcela trece-a; y cincuenta metros cincuenta centímetros al sud este con la parcela once.- SUPERFICIE: MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción [REDACTED] Sección [REDACTED] Manzana [REDACTED] Parcela [REDACTED] - PARTIDA INMOBILIARIA: [REDACTED] - VALUACION FISCAL: PESOS [REDACTED] -. CORRESPONDIO a [REDACTED] por compra efectuada, siendo de estado civil casada, a [REDACTED] y [REDACTED] y otro, otorgada el veinticinco de diciembre de mil novecientos treinta, ante el Escribano Pedro M. Lopez Godoy, del Distrito Notarial de Pergamino, la que fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires al Folio [REDACTED] del año mil novecientos treinta.-Declaratorias de Herederos F° Mil [REDACTED] del año mil novecientos cincuenta, F° [REDACTED] cincuenta y siete del año mil novecientos sesenta y dos, F° [REDACTED] veinticuatro del año mil novecientos sesenta y tres, F° [REDACTED] del año mil novecientos sesenta y tres y Plano de Mensura y División [REDACTED] surge la parcela que por este acto se transmite.- CONSTANCIAS REGISTRALES: DEL INFORME DE DOMINIO solicitado al Registro de la Propiedad Inmueble, resulta: Que lo deslindado, cuyo dominio consta, no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones.- CONSTANCIAS ADMINISTRATIVAS: Que visto lo informado por las Oficinas Técnicas y Letradas, el Señor Intendente Municipal dictó el Decreto número [REDACTED] de fecha 1 de Septiembre [REDACTED]



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO

Maria delos Angeles VILLANUEVA
Escribana Adjunta Directora
Escribanía General de Gobierno

1 parte dispositiva dice: "ROJAS (B), 01 de Septiembre de 2021.- DECRETO N° [REDACTED]
2 VISTO: El expediente N° 4095-[REDACTED] por el cual se pretende prescribir dos
3 inmuebles ubicados en [REDACTED], Partido de Rojas, y; CONSIDERANDO: 1) Que
4 se da en el presente caso, los presupuestos para declarar la prescripción adquisitiva
5 de acuerdo a lo nombrado por la Ley 24.320... Por ello, el INTENDENTE
6 MUNICIPAL del Partido de Rojas, en uso de sus facultades DECRETA ARTICULO
7 1°: Declarase operada la prescripción adquisitiva de dominio a favor del Municipio
8 de Rojas, sobre los inmuebles poseídos por la misma, cuya designación catastral
9 corresponde a Circunscripción [REDACTED] Sección [REDACTED] Manzana [REDACTED] Parcelas [REDACTED] y [REDACTED] de
10 [REDACTED], Partido de Rojas (B).- ARTICULO 2°: Dese intervención a la Escribanía
11 General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, con el objeto de que extienda
12 la pertinente escritura, según lo determinado por la Ley Nacional N° 24.320, para su
13 ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de
14 Buenos Aires, cancelando consecuentemente toda otra inscripción de dominio que
15 se oponga.- ARTICULO 3°: El presente Decreto será refrendado por el Señor
16 Secretario de Hacienda, Don [REDACTED] ARTICULO 4°: Comuníquese,
17 regístrese y archívese. [REDACTED] Secretario de Hacienda Municipio de Rojas:
18 MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE ROJAS. [REDACTED]
19 INTENDENTE MUNICIPIO DE ROJAS".- ES COPIA FIEL, doy fe.- LO
20 RELACIONADO Y TRANSCRIPTO, es conforme a las constancias administrativas
21 de su referencia que tengo para este acto a la vista, doy fe.- POR TANTO, el
22 Intendente Municipal, dice: Que INCORPORA EL BIEN RELACIONADO al
23 patrimonio de la Municipalidad de Rojas, solicitando se expida testimonio de la
24 presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad y CANCELADA, en
25 consecuencia la inscripción [REDACTED]



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO

Maria delos Angeles VILLANUEVA
Escribana Adjunta y Circelora
Escribanía General de Gobierno

1 parte dispositiva dice: "ROJAS (B), 01 de Septiembre de 2021.- DECRETO N°
2 VISTO: El expediente N° 4095- por el cual se pretende prescribir dos
3 inmuebles ubicados en , Partido de Rojas, y; CONSIDERANDO: 1) Que
4 se da en el presente caso, los presupuestos para declarar la prescripción adquisitiva
5 de acuerdo a lo nombrado por la Ley 24.320... Por ello, el INTENDENTE
6 MUNICIPAL del Partido de Rojas, en uso de sus facultades DECRETA ARTICULO
7 1°: Declarase operada la prescripción adquisitiva de dominio a favor del Municipio
8 de Rojas, sobre los inmuebles poseídos por la misma, cuya designación catastral
9 corresponde a Circunscripción Sección Manzana Parcelas y de
10 , Partido de Rojas (B).- ARTICULO 2°: Dese intervención a la Escribanía
11 General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, con el objeto de que extienda
12 la pertinente escritura, según lo determinado por la Ley Nacional N° 24.320, para su
13 ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de
14 Buenos Aires, cancelando consecuentemente toda otra inscripción de dominio que
15 se oponga.- ARTICULO 3°: El presente Decreto será refrendado por el Señor
16 Secretario de Hacienda, Don ARTICULO 4°: Comuníquese,
17 regístrese y archívese. Secretario de Hacienda Municipio de Rojas:
18 MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE ROJAS.
19 INTENDENTE MUNICIPIO DE ROJAS".- ES COPIA FIEL, doy fe.- LO
20 RELACIONADO Y TRANSCRIPTO, es conforme a las constancias administrativas
21 de su referencia que tengo para este acto a la vista, doy fe.- POR TANTO, el
22 Intendente Municipal, dice: Que INCORPORA EL BIEN RELACIONADO al
23 patrimonio de la Municipalidad de Rojas, solicitando se expida testimonio de la
24 presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad y CANCELADA, en
25 consecuencia la inscripción

Exite una NOTA MARGINAL que dice: "La Plata, 15 de Mayo de 2.023. Esta Notaria Autorizante deja constancia que en el rubro Corresponde el Folio [redacted] es del año mil novecientos treinta uno, y no como por error se consignó en el cuerpo de la escritura. Conste."

Maria de los Angeles VILLANUEVA
Escribana Adscripta Directora
Escritorin General de Gobierno

Superficie que por la presente se prescribe, conforme lo preceptuado en el Decreto
antes transcripto.- LEO al compareciente, quien la otorga y firma ante mí, doy fe.-

Ante mí

Maria de los Angeles VILLANUEVA
Escribana Adscripta Directora
Escritorin General de Gobierno

[redacted] 7/3/23

ANEXO XII: MODELO DECRETO CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS, DECLARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS

VISTO:

La Ley Nacional N° 21.477/76 y su modificatoria Ley N° 24.320 las que conforme al artículo 1.897 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

La necesidad de regularizar el dominio de las tierras del Partido de correspondiente al Barrio denominado por lo que los vecinos han solicitado la conformación del Expediente N° ...-.../... caratulado “ s/ Regularización de dominios bajo preceptos de Ley N° 24.320”, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional N° 21.477 -texto según Ley N° 24.230- permite la adquisición por parte de los estados provinciales y municipales del dominio de inmuebles por el modo establecido en el art. 1.897 -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 los vecinos del Barrio de nuestra ciudad, a lo largo de los años, han realizado tareas infructuosas para obtener su título de propiedad sin éxito ya que, se ha advertido que la titularidad dominial de los terrenos pertenece a (por ejemplo: una persona jurídica que se disolvió).

Que en cada alcance ellos manifiestan la necesidad de tener su título de propiedad y, para ello solicitan la aplicación de la norma de prescripción administrativa.

Que en el expediente principal se encuentra la documentación de archivo relativa al Barrio en general, el plano ...-...-... que contiene todas las parcelas que lo conforman, el título antecedente, la documentación que acredita que todos los vecinos tienen canceladas sus deudas con, informe de éste Organismo advirtiendo que para poder regularizar se torna imprescindible incorporar, previamente, las parcelas al dominio municipal.

Que se formó un alcance por cada vecino solicitante, allí han incorporado pruebas documentales, referidas a su derecho posesorio y a que han cancelado el precio de la vivienda ante (en caso de corresponder), en colaboración con la Dirección de desarrollo humano y social que sumó toda la existente en los archivos municipales y las solicitadas al (citar dependencias externas a la municipalidad).

Que con la finalidad de dar publicidad al procedimiento de regularización dominial iniciado y garantizar el derecho de defensa se publicaron edictos en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y en el diario de nuestra ciudad, las constancias se encuentran en el expediente entre fojas y vuelta inclusive.

Que en cada uno de los alcances, con cada solicitud, se han individualizado las parcelas según el plano ...-...-..., con copia de la plancheta y con la copia de dominio pertinente.

Que en consecuencia, el Secretario Legal y Técnico del Municipio ha emitido los dictámenes legales en cada alcance expresando que, conforme a su razonable criterio de libre convicción, compartido con la Dirección antes mencionada, se dan por acreditadas las posesiones, las que fueron ejercidas en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por cada uno de los solicitantes

respecto de su parcela desde los comienzos del Barrio a mediados del año ... hasta la actualidad.

Que para proseguir con el procedimiento, se han firmado con cada vecino los Convenios de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y escrituración, incorporados en sus alcances respectivos, por medio de los cuales cada uno de ellos ha cedido a la Municipalidad de la posesión acreditada y los derechos y acciones que de ella derivan.

Que se ha utilizado el principio de unión de posesiones regulado en el art 1.901 del Código Civil y Comercial, materializado en los distintos convenios que permitirán declarar la prescripción administrativa en los inmuebles involucrados en el operativo de regularización dominial del Barrio

Que en dichos convenios La Municipalidad ha asumido el compromiso de transmitir, una vez incorporado el dominio al Municipio por la ley 24.320, la propiedad a título gratuito por la Ley 10.830 a cada uno de los cedentes con intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, es por ello que se torna imprescindible aceptar las cesiones.

Que cada uno de los solicitantes ha declarado estar comprendido en las prescripciones de la ordenanza (citar ordenanza local operativa de la prescripción, si correspondiere) siendo la propiedad única, familiar y de ocupación permanente.

Que existe inscripción de dominio en la matrícula y el plano de mensura y división ...-...-... notificado en la misma.

Por ello, el Intendente de la Municipalidad de, en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades

DECRETA

ARTÍCULO 1º: Acéptase las cesiones gratuitas de las posesiones, sus derechos y acciones derivados y convalidar los compromisos de escrituración instrumentados en los convenios realizados con la mayoría de los vecinos del Barrio incorporados en los alcances del expediente N° ...-.../... nº 1, 2, 3, 4, (citar todos los alcances).

ARTÍCULO 2º: Declárase operada la prescripción adquisitiva administrativa, a favor del Municipio de para ser incorporados a su dominio privado, en los términos de la Ley N° 21.447, modificada por la Ley N°24.320, respecto de los inmuebles inscriptos en la matrícula a nombre de, situados en de nuestra ciudad identificados catastralmente conforme al plano ...-...-... como:

- Partido, circunscripción Sección Chacra Manzana Parcela Partida cuya superficie según plano es de metros cuadrados.
- CITAR E IDENTIFICAR TODOS LOS INMUEBLES A PRESCRIBIR.

ARTÍCULO 3º: Declárese de interés social este procedimiento de regularización dominial de acuerdo a lo normado por la ordenanza (citar marco normativo municipal).

ARTÍCULO 4º: Requírase la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a fin de que proceda, a la protocolización de la incorporación por prescripción adquisitiva administrativa por ley 24.320 establecida en el artículo segundo del presente acto y, a su posterior inscripción en el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 5º: Transfiérase a título gratuito, una vez incorporados al dominio municipal, y escritúrese por la Ley N° 10.830 mediante la intervención de la Escribanía General de Gobierno, por así ordenarlo el procedimiento de la ordenanza y de acuerdo a lo convenido , a los vecinos que se enumeran a continuación los siguientes inmuebles:

- Al señor, D.N.I. un inmueble de barrio denominado, cuyos datos

catastrales son: Partido, Circ, Secc, Ch, Mza 000, Parcela
Partida, El cual se encuentra determinado en el Plano de mensura ...-...-...
y cuya superficie es metros cuadrados.

- CITAR A CADA BENEFICIARIO Y EL CORRESPONDIENTE INMUEBLE A ADJUDICAR

ARTÍCULO 6º: Cúmplase, publíquese, regístrese, etc.

BIBLIOGRAFÍA

- Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, *Estudios y posibles implicancias registrales de la Ley 21.477*. Buenos Aires, 1977.
- Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, *Ley 24.320, Título legal, (documento inscribible) régimen registral*. Buenos Aires, 1994.
- Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, *Aplicación y calificación registral de la ley 24.320*. San fernando del Valle de Catamarca, 2014.
- Escribanía General de Gobierno de la provincia de Buenos Aires, *La regularización dominial de interés social*. La Plata, Subdirección de Publicaciones e Impresos del Ministerio de Economía, 1991.
- Galdeano, Silvia y Prusas, Patricia, *Regularización Dominial*. Pehuajó, Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires, 2014.
- Observatorio de valores e instrumentos de gestión de suelo urbano, *Prescripción administrativa, alcance y uso del instrumento*. Gobierno de la provincia de Buenos Aires, 2024.
- Salvay, Miguel Ángel, *Prescripción adquisitiva administrativa*. Córdoba, revista Comercio y Justicia, 2026.
- Scatolini, Luciano, *La prescripción administrativa: hacia la función social de la propiedad*. Ponencia presentada en el III Foro Internacional de Derecho Registral, San Salvador de Jujuy , 2011.
- Scatolini, Luciano, *Prescripción administrativa: Instrumento de gestión de suelo*. Documento de Trabajo del LILP, 2013.
- Secretaría de Integración Socio Urbana, *La prescripción administrativa como herramienta para la regularización dominial*. Ministerio de Desarrollo Social, 2022.
- Subsecretaría de Tierras, Vivienda y Urbanismo Social de la Municipalidad de San Miguel, *Prescripción Administrativa - Ley 24.320*. San Miguel, año s/d.
- Disposición Técnico Registral N° 4/24, *Actualización de la normativa regulatoria de los supuestos de transferencias de inmuebles en los que son parte los Estados Nacional, Provincial y Municipal*. Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, La Plata, 2024.

Ley N° 20.396, *Inmuebles del Estado Nacional, Títulos Jurídicos*. Poder Ejecutivo nacional, 1973.

Ley N° 21.477, *Dominio y Posesión de Inmuebles que Adquieran Provincias o Municipios (modificada por la Ley N° 24.320/94)*. Congreso de la Nación Argentina, 1976.

Ley N° 24.320, *Modificación de la Ley 21.477/76. Dominio y Posesión De Inmuebles que Adquieran Provincias o Municipios. Documentación e Inscripción*. Congreso de la Nación Argentina, 1994.

Ley N° 26.994, *Código Civil y Comercial de la Nación Argentina*. Congreso de la Nación Argentina, 2014.

Ley N° 10.830, *Ley orgánica de la Escribanía General de Gobierno*. Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, 1989.

Impreso en Soluciones Impresas
Calle 48 N° 1188, La Plata,
en abril de 2026 con una
tirada de 1000 ejemplares.



www.bibliotecacpa.org.ar
www.cpa.org.ar

