

4343-1

ADHESION AL REGIMEN DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA -Ley 24.320-
PROCEDIMIENTO DE REGULACION DOMINIAL DE INMUEBLES A FAVOR DEL MUNICIPIO.-

Marcos Paz,

de 2024.-

18 OCT 2024

VISTO:

La Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires;

El Código Civil y Comercial de la Nación;

La Ley Nacional 21.477, modificada por Ley Nacional 24.320;

La Ordenanza 90/2014;

CONSIDERANDO:

Que mediante relevamientos realizados por el Departamento Ejecutivo se ha observado una serie de Inmuebles donde este Municipio, como Persona Jurídica de carácter Público es Poseedor en forma pública, pacífica, continua y lícita, sin oposición de terceros desde hace más de veinte años, pero que a su vez no cuenta con los títulos de propiedad ni la inscripción registral respectivos.

Que es conveniente y aún necesario que el Estado Municipal implemente las herramientas legales a su disposición para perfeccionar sus títulos, y concluir con su estado de precariedad e inseguridad respecto de sus derechos.

Que el objetivo principal de esta política es el saneamiento de los títulos donde el Estado Municipal es poseedor en miras de incentivar el ordenamiento territorial y de la misma manera incrementar el patrimonio municipal.

Que el procedimiento legal de Prescripción Adquisitiva Administrativa de dominio se estimó conducente y eficaz para el logro de una pronta inscripción registral de los inmueble bajo la titularidad de la Municipalidad de Marcos Paz; y que el referido procedimiento ha sido probado por diversos Estados, tanto Provinciales como Municipales a los largo y ancho del país.

REGISTRO

Dec. Nº 4343 Año 2024 Folio 5289

2

Que la prescripción como modo de adquirir el dominio parte del principio legal básico que regula el hecho de que el tiempo genera derechos, de manera que las demandas contra la precariedad en la tenencia del suelo pueden convertirse con el paso del tiempo en un derecho consolidado en cuanto a la titularidad del suelo.

Que recurriendo al derecho civil el artículo 1897 del Código Civil y Comercial define que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijada en la ley.

Que prescripción adquisitiva requiere la concurrencia de dos elementos: la posesión y el transcurso del tiempo.

Asimismo, es necesario recordar que son dos los elementos para que la posesión exista: el corpus animus y el animus domini, definidos el primero como el tener, detentar, poder someter a la voluntad de quien posee, y a su exclusivo interés, una cosa; y el segundo dado por el elemento subjetivo de comportarse como dueño;

Que la Ley Nacional 24.320, que en su artículo 1° prevé que el dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil (hoy artículos 1899 y 2565 CCyCN) será documentado e inscripto como se determina en el artículo 2;

Que la Ordenanza 90/2014 prevé la creación del "Programa Hábitat" que estará integrado por los distintos componentes que hacen a una eficiente gestión de planificación e integración urbana.

Que sobre el fondo de la cuestión debe tenerse presente que la Prescripción Adquisitiva Administrativa puede entenderse como el Instituto del Derecho que tutela el dominio de inmuebles que se hubieran adquirido o adquiriese el Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades, mediante el modo establecido en la normativa civil, según los artículos 1897, 1899, subsiguientes y concordantes;

POR ELLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE MARCOS PAZ,

DECRETA:

Artículo 1º: CREASE el PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE INMUEBLES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MARCOS PAZ.

Artículo 2º: El Procedimiento tiene como objeto el saneamiento de los títulos de propiedad y la regularización del dominio sobre inmuebles donde Estado Municipal ejerza la posesión; y consecuentemente acredite el ejercicio de los actos posesorios en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante más de veinte (20) años.

Artículo 3º: El procedimiento será aplicable a todos los inmuebles donde el Estado Municipal ejerza la posesión en los términos del artículo precedente. Podrá aplicarse incluso a inmuebles donde el Estado Municipal ejerza la posesión sobre una parte indivisa del mismo.

Artículo 4º: A los fines del presente procedimiento se autoriza al Departamento Ejecutivo a hacer uso del Instituto Jurídico de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por la vía administrativa, normado en la Ley 21.477, modificada por Ley Nacional 24.320, y las normas que en el futuro la complementen, modifiquen o reemplacen. A todo evento y asimismo se autoriza al Departamento Ejecutivo a hacer uso del instituto de la prescripción adquisitiva de dominio normado en los artículos 1897 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 5º: A los efectos de acreditar el ejercicio de actos posesorios a que se refiere el Art. 2º de la Ley Nacional 24.320, se admitirá cualquier medio de prueba. La misma se apreciará por el Departamento Ejecutivo con razonable criterio de libre convicción y sana crítica, previo Dictamen Jurídico del área municipal de Legal y Técnica y/o Gobierno, a fin que la misma verifique si se cumplen todos los requisitos legales para que el Departamento Ejecutivo declare operada la Prescripción Adquisitiva por medio del Acto Administrativo correspondiente.

Artículo 6º: El Departamento Ejecutivo podrá contratar Agrimensores con el objeto de confeccionar los planos de mensura y demás profesionales técnicos que se requieran a tales fines.

Artículo 7º: ESTABLÉZCASE, a los fines de perfeccionar la Prescripción Adquisitiva, de deberá conformar un expediente administrativo por cada inmueble, en el que deberá constar:



4

- a) Informe de Dominio actualizado del inmueble objeto de la prescripción, que será solicitado a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de verificar: 1) Si existe una inscripción de dominio, sustentada en un título con una antigüedad menor a veinte años y 2) Si existe anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa -de usucapión- a su favor. Se podrá acompañar copia del Asiento Registral en los casos que el respectivo registro informe de manera fehaciente la imposibilidad de expedir el Informe de Dominio respectivo.
- b) Plano de Mensura del inmueble que pretende prescribir - Plano de Usucapión- el que deberá ser elaborado por un Agrimensor y aprobado por Gerencia Gral. de Catastro y Geodesia, del mismo deberán surgir como mínimo ubicación, medidas y linderos del inmueble.
- c) Publicación de edictos en el Boletín Oficial y en el diario de mayor tirada de la localidad por tres días, con la finalidad de emplazar por quince días al último titular registral y a todo tercero que se considere con derechos sobre el inmueble objeto de la prescripción;
- d) Prueba. Se admitirá todo tipo de pruebas, pero la decisión no podrá basarse solamente en la prueba testimonial. A modo enunciativo se podrán probar los actos posesorios con: 1) Informes de oficinas técnicas, 2) Antecedentes municipales (tasas de servicios, contribuciones, derechos, etc.), 3) Antecedentes catastrales y registrales, 4) Mejoras realizadas por el Municipio, 5) Cesiones de Derechos, Boletos de Compraventa y cualquier otro instrumento legal que presuma la adquisición por parte del Municipio, 6) Constancias de trabajos realizados, 7) Declaraciones Testimoniales. Las Declaraciones Testimoniales serán tomadas por los asesores que el DEM designe al efecto.
- e) El Dictamen Jurídico y su consecuente resolución, establecido en el artículo 5º del presente decreto.

Artículo 8º: Cumplidos todos los procedimientos legales y administrativos, se elevará el expediente al Departamento Ejecutivo a fin que, mediante Decreto, el Sr. Intendente emita el ACTO ADMINISTRATIVO QUE DECLARE OPERADA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL INMUEBLE A FAVOR DEL MUNICIPIO.

Artículo 9º: Terminado el procedimiento con el Decreto del artículo precedente se elevará el expediente y se solicitará a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires o a un escribano del Partido, el otorgamiento de la Escritura Declarativa del Dominio

5

en los términos de la Ley Nacional 24.320; y su posterior inscripción ante el Registro respectivo.

Artículo 10: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal, comuníquese. Fecho, archívese.

DRA. VICTORIA INES MOREL
SECRETARIA DE GOBIERNO,
OBRAS E INFRAESTRUCTURA
MUNICIPIO DE MARCOS PAZ

DRA. ELIANA MABEL MARTIN
SUBSECRETARIA DE
ASESORIA LEGAL
MUNICIPALIDAD DE MARCOS PAZ

AGRM. RICARDO PEDRO CURUTCHET
INTENDENTE MUNICIPAL

REGISTRO

Dec. Nº 4343 Año 2024 Folio 5293