

POLÍTICAS DE REGULARIZACION DOMINIAL

El presente informe es una síntesis de la capacitación brindada a los Consultorios de Hábitat en Línea por la asesoría jurídica del Colegio de Arquitectos de la PBA Distrito IX en materia de políticas de regularización dominial (de aquí en adelante “RD”), a lo largo de tres encuentros en el mes de junio de 2021.

El documento expresa una síntesis no exhaustiva y orientativa del abanico de políticas de RD existentes, expresada en forma accesible (no técnica), con el propósito de que pueda ser de utilidad en las derivaciones que realizan los consultorios de hábitat frente a consultas sobre RD. La información contenida en este documento en ningún caso reemplaza la necesidad de buscar asesoramiento profesional o estatal para el abordaje de cada caso en particular.

Al igual que los encuentros de capacitación, el documento se desarrolla en tres apartados: I. Diagnóstico de la situación dominial II. el Proyecto Sociourbano del Barrio, y III. Políticas de RD.

I. ¿Cómo hacer un DIAGNÓSTICO DE LA SITUACION DOMINIAL del inmueble que se busca regularizar?

Las primeras averiguaciones ante una consulta sobre RD se centran en hacer un diagnóstico de la situación dominial del inmueble que se busca regularizar, siguiendo los siguientes pasos:

- 1. UBICACIÓN DE LAS PARCELAS.** El primer paso es determinar con exactitud la/s parcela/s que ocupa el inmueble o el asentamiento objeto de la consulta. Se busca georreferenciar el inmueble en el plano. Cartoarba (Cartografía Territorial Operativa) es una muy buena herramienta para esto, al ser un sistema de mapeo digital desarrollado por ARBA, que muestra en detalle la totalidad de la superficie bonaerense y aporta datos de 7 millones de partidas inmobiliarias, a través de un software ágil y muy fácil de operar, al que se accede a través de este link: <https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/>.

Se pueden hacer búsquedas de una parcela en base a distintas variables, como la dirección (municipio, calle, altura), la nomenclatura (Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela) o el partido y la partida inmobiliaria del inmueble que queremos localizar. Por lo general se conoce la dirección del inmueble, o la nomenclatura en el caso de que se cuente con la boleta de algún servicio.

- 2. DATOS CATASTRALES.** Una vez localizada la parcela en el mapa de CARTOARBA, se deben averiguar los datos catastrales del inmueble objeto de consulta. Se pueden obtener estos datos a través de la misma aplicación, al posicionarse sobre la parcela y apretar el botón “I” (información). Si se contaba con la dirección del inmueble, se podrá obtener los datos catastrales y la partida inmobiliaria que no se tenían hasta ese momento. Es decir, la circunscripción, sección, y partida del inmueble. En el caso de que la parcela se ubique en una fracción de tierra que ya haya sido loteada, se obtendrá además una manzana y parcela. Si se ubica en una fracción de tierra que aún no fue loteada, se obtendrá la fracción, quinta y chacra.

- 3. INFORME CATASTRAL.** Con los datos catastrales del inmueble, se debe pedir un informe catastral para obtener la matrícula del inmueble. Este informe se puede pedir virtualmente en la página web de ARBA, para lo cual es necesario tener una clave fiscal, estar registrado/a como usuario/a, y contar con saldo acreditado en la cuenta virtual. Puede ser solicitado por un abogado/a, agrimensor/a, arquitecto/a, contador/a público, escribano/a, ingeniero/a con incumbencia en el ejercicio de agrimensura, maestro/a mayor de obra, martillero/a y procurador/a. Para más información sobre este trámite se puede consultar en: <https://www.arba.gov.ar/GuiaTramites/TramiteSeleccionado.asp?tramite=394&categ=43>
- 4. INFORME DE DOMINIO.** Conociendo la matrícula del inmueble, se pueden tramitar distintos informes ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires para conocer quién es el/la propietario/a del inmueble. Si el inmueble no estuviera situado en la Provincia de Buenos Aires, habrá que solicitar los informes ante el registro provincial donde se encuentre localizado el inmueble de interés. Una posibilidad es tramitar un informe de dominio (acto 752), para lo cual, se necesitan el número de matrícula, los datos relativos a la nomenclatura catastral, y los nombres de la/o/s propietario/a/s conforme al título de propiedad. Los nombres de los presuntos propietarios/as surgen del informe catastral o de la boleta de algún servicio que se disponga, y con el informe de dominio se confirmará esta información. Para más información sobre este trámite: <https://www.rpba.gov.ar/guiaTramites/acto752>
Si desconocemos los nombres de los presuntos propietarios del inmueble, se puede pedir una copia del asiento registral (754). Para más información sobre este trámite: <https://www.rpba.gov.ar/guiaTramites/acto754>
Ambos informes se pueden tramitar de forma presencial en la sede del Registro de la Propiedad que se ubica en el Colegio de Escribanos de Mar del Plata, o de manera virtual, en la página web de RPBA (<https://www.rpba.gov.ar/>), para lo cual es necesario tener una clave fiscal, estar registrado/a como usuario/a, y contar con saldo acreditado en la cuenta. Pueden ser solicitados por un abogado/a, agrimensor/a, arquitecto/a, contador/a público, escribano/a, ingeniero/a con incumbencia en el ejercicio de agrimensura, maestro/a mayor de obra, martillero/a y procurador/a, entre otros.
Si se busca averiguar la situación dominial de un macizo donde se asienta un barrio, la solicitud de informes dominiales puede resultar costosa. En este caso, es aconsejable contactar a los organismos del estado nacional y provincial que tienen competencias en temas de RD para solicitar asesoramiento (ver punto III. B).
- 5. INFORMACIÓN RELEVANTE.** El resultado del informe de dominio permitirá acceder a un conjunto de información relevante para el análisis de las posibles estrategias a seguir con el objetivo de lograr la RD del inmueble, como conocer quién es el/la titular dominial del inmueble, la fecha en que tuvo lugar la última inscripción de dominio en el registro, o si tiene deudas hipotecarias. En el caso de tratarse de personas físicas, se obtendrá además su DNI, fecha de nacimiento y lugar de residencia. El conjunto de estos datos permitirá saber si se trata de un inmueble de dominio público o privado, si los dueños del inmueble están vivos o posiblemente hayan fallecido, y por lo tanto, si hará falta indagar en la existencia de sucesiones abiertas para averiguar si hay herederos de ese inmueble. También permite saber si el/la dueña del inmueble es de esta ciudad, o si tenía domicilio en otra provincia o pueblo al momento de comprar el inmueble,

información que puede ser relevante para indagar en su interés en conservar un inmueble que está impedido de usar y gozar a diario y que actualmente le significa una carga. En definitiva, todos estos datos son claves para evaluar las posibles estrategias de RD a seguir.

6. **DEUDAS IMPOSITIVAS** Además de la información que proporcionan los informes de dominio, resulta relevante averiguar si el inmueble posee deudas impositivas en concepto de tasas municipales e impuestos provinciales. La deuda del impuesto inmobiliario se puede averiguar en la página web de ARBA, con el número de partido (45) y partida inmobiliaria (que obtuvieron a través de CARTO ARBA). En el departamento de catastro de la Municipalidad de General Pueyrredón se averigua la deuda en concepto de tasa municipal, aunque para hacer esa averiguación se requiere el título de propiedad o el boleto de compraventa sellado.

II. EL PROYECTO SOCIOURBANO DEL BARRIO en CASOS COLECTIVOS

1. **¿DEMANDA INDIVIDUAL O COLECTIVA?** Si el objetivo de la consulta es lograr la RD de un barrio, es necesario indagar, en primer lugar, si se trata de una demanda individual del consultante, o si el objetivo de alcanzar la RD proviene de una demanda colectiva de vecinos/as u organizaciones del barrio. Solo en este último escenario será posible avanzar en la evaluación de una estrategia de regularización del barrio que comience por un diagnóstico de la situación dominial del inmueble (punto I).
2. **IMPLEMENTAR UN MECANISMO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL.** Desde la fase de evaluación de la estrategia, se deberá implementar un mecanismo de participación social que permita a los y las vecinas del barrio ser partícipes de las decisiones implicadas en cada etapa del proceso de RD. La participación es un derecho de los y las habitantes del barrio, que le otorga legitimación a las decisiones que se van adoptando en un proceso complejo como es la RD de un barrio, permitiendo consensuar colectivamente, la estrategia que se dé un barrio para alcanzar la RD, incluyendo a la definición del proyecto urbano.
3. **INTERCAMBIAR EXPERIENCIAS CON OTRAS ORGANIZACIONES.** Intercambiar información y aprendizajes con otras organizaciones que hayan transitado un proceso de RD del barrio en el que viven, es una buena estrategia para aprender, evitar errores y ganar tiempo, haciendo menos desgastantes y más eficientes las gestiones que se lleven adelante.
4. **EL CENSO BARRIAL.** Una vez creado el mecanismo de participación social, es necesario desarrollar un censo barrial para conocer el universo de personas y familias que viven en el barrio, y su decisión de participar o no en el proyecto de RD. De ese censo, surgirá el universo de involucrados en el proyecto urbano y la regularización dominial de las tierras.
5. **EL PROYECTO URBANO.** Por lo general, la RD de un barrio requiere de un proyecto urbano. El objetivo del proyecto urbano es lograr el plano posible de ser aprobado, a cargo de un arquitecto/a, agrimensor/a, o maestro mayor de obra, que cumpla con las previsiones del Decreto Ley 8912/77, o los artículos 20, 21 y 22 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat (LAJH), el COT (según la zonificación en la que se encuentre el inmueble) y el Reglamento General de Construcciones (Ordenanza 6997).

El proyecto urbano tiene varias etapas, pero en las dos primeras, la participación del barrio debería tener un peso importante:

- a) Relevar **hechos existentes** del barrio: calles, casas, arroyos, alambrados, espacios públicos, etc.
- b) Definir un **proyecto urbano** que seguramente va a implicar un reordenamiento espacial del barrio existente.
- c) i. Elaborar **planos de subdivisión** en base al proyecto urbano que haya logrado consenso, para su posterior aprobación.

La elaboración de los planos está a cargo de un/a agrimensor/a. Se puede consultar si existe algún convenio de colaboración al Colegio de Agrimensores de la jurisdicción, en relación a las tareas específicas que demande el proyecto urbano del agrimensor. En abril de 2021, la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) firmó un convenio de colaboración con el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, a través del cual, la FADA pasa a ser un organismo asesor del Ministerio en problemas de su incumbencia, y un articulador entre el Ministerio y los Colegios Profesionales de las diferentes jurisdicciones. <https://agrimensores.org.ar/fada-convenio-mds-renabap-2021/>

En el proceso de elaboración y aprobación de los planos de subdivisión intervienen diferentes organismos municipales y provinciales, entre ellos, Catastro, el Registro de la Propiedad, Hidráulica, la Autoridad del Agua (ADA) y Geodesia. Una vez que el plano haya sido aprobado por Geodesia, el/la agrimensor/a hace los legajos parcelarios, trámite a través del cual, se registran las nuevas parcelas originadas por un Plano de Mensura o por un Plano de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512).

ii. **SIN SUBDIVISIÓN.** Puede ocurrir que, por una definición política del barrio, o por un condicionamiento de las normas urbanísticas, la subdivisión del inmueble en lotes individuales no sea una opción deseable o posible. En ese caso, conjuntamente con la definición del proyecto urbano, habrá que crear una persona jurídica de la organización barrial, integrada por los y las vecinas del barrio, a la que se le transferirá el dominio del inmueble al término del proceso de RD.

III. INSTRUMENTOS Y ESTRATEGIAS DE REGULARIZACION DOMINIAL

Las estrategias de RD varían dependiendo de cada caso en particular. Diversos factores inciden en la elección de un instrumento de RD u otro: la titularidad pública o privada del inmueble, la dimensión individual o colectiva del caso, o la capacidad económica de los habitantes del inmueble, son todas variables importantes a considerar.

La síntesis de instrumentos de regularización dominial y sus requisitos, que ha sido desarrollada en este apartado es orientativa, y **en ningún caso reemplaza la necesidad de buscar asesoramiento profesional o estatal para el abordaje de cada caso en particular.**

A. ASENTAMIENTOS O VIVIENDA ÚNICA SOBRE TIERRA PRIVADA

En este primer apartado, se sintetizan algunos instrumentos de RD aplicables a casos de inmuebles en tierras privadas, distinguiendo a grandes rasgos, tres estrategias: 1) la negociación directa entre poseedores y propietario/a/s, 2) la adquisición del dominio a través de diferentes modalidades de prescripción adquisitiva, y 3) la incorporación del dominio privado de los

inmuebles al dominio del Estado mediante distintos instrumentos (de negociación, declarativos o coercitivos).

1. NEGOCIACIÓN DIRECTA ENTRE POSEEDORES Y PROPIETARIO:

i. **COMPRA DIRECTA.** El propietario vende el inmueble a su ocupante/s, quien/es lo compran. Al momento de definir el precio del inmueble, será necesario discutir los criterios de valuación aplicables (por ej. descontar mejoras), y contar con varias valuaciones. También es importante considerar la forma de pago, conjuntamente con las tasas de actualización e intereses aplicables, y evaluar las cláusulas resolutorias que puedan aplicarse a la compraventa ante el incumplimiento de una de las partes.

El Estado puede ejercer un rol de mediador en estas operaciones, cuando se trata de casos colectivos en los que la negociación con el propietario se enmarca dentro de un procedimiento judicial, civil o penal, que tiene como objetivo principal al desalojo de los ocupantes del inmueble. Si el traspaso de la tierra se hiciera en bloque (sin subdivisión), se necesitará una personaría jurídica de la organización (ej, cooperativa) para inscribir el dominio del inmueble a favor del barrio.

ii. **DONACIÓN DEL PROPIETARIO A FAVOR DE POSEEDORES:** Si bien no es habitual que exista una transmisión gratuita de inmuebles privados a favor de sus ocupantes, hay casos excepcionales que pueden apuntar a esta estrategia, promoviendo una donación con cargo (art. 1562 del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante, CCCN). Las donaciones con cargo son aquellas que, conjuntamente con la transmisión del bien, establecen una obligación accesoria a cargo del donante o de un tercero, relativa al uso o destino de la cosa donada, o que puede consistir en una o más prestaciones. Tal **podría ser el caso de una organización que lleva a cabo una tarea de interés público en el inmueble (por ej. centro de asistencia a mujeres víctimas de violencia o un comedor barrial), capaz de acreditar su objeto social no lucrativo y su trabajo**, y que se comprometa a mantener el destino del inmueble en el supuesto de que le sea donado.

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL INMUEBLE POR SU POSEEDOR/ES

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, una de las formas de adquirir el derecho de dominio, es a través de la posesión de un inmueble (ocupación con ánimo de dueño) por el transcurso del tiempo que fijan las leyes para distintas modalidades de prescripción adquisitiva.

i. **USUCAPIÓN CORTA:** La prescripción adquisitiva breve está contemplada en el art. 1898 del CCCN. Requiere la posesión del inmueble durante un plazo de diez años, de un justo título y buena fe. Se entiende por justo título a la escritura pública que fue otorgada por una persona incapaz o que no se encontraba legitimada para hacerlo (porque, por ejemplo, no era el dueño). **La buena fe implica que el poseedor esté totalmente convencido de que es el legítimo propietario del inmueble, para lo cual debe ignorar que quien se lo transmitió no era el propietario, o siéndolo, carecía de capacidad para enajenar. Cuando se trata de cosas registrables, como los inmuebles, la buena fe requiere el examen preciso de la documentación y constancias registrales antes de la compra del inmueble.** En cuanto a la posesión durante 10 años, ésta debe ser ostensible (pública, exteriorizada, no clandestina) y continua. En síntesis, la prescripción, en este supuesto, no hace más que consolidar la adquisición del comprador.

ii. **USUCAPIÓN LARGA:** La prescripción adquisitiva larga está contemplada en el art. 1899 del CCCN. Sin tener un justo título, **se produce por la posesión continua sobre un inmueble durante veinte años. Es innecesaria la buena fe en este caso, es decir que el poseedor no debía estar convencido de ser el legítimo propietario.** Una posesión de 20 años puede probarse con diferentes elementos de prueba: pago de impuestos, servicios, cesión de derechos posesorios, realización de actos materiales en el inmueble como mejoras, plantaciones, alambrados, fotos, testigos, etc.

A los efectos de hacer valer una prescripción adquisitiva corta o larga, se necesita iniciar un juicio de usucapión ante el fuero civil y comercial, presentando una demanda acompañada de un plano de mensura y de la prueba de la posesión exigida para uno y otro tipo de prescripción.

iii. **LEY PIERRI:** La Ley 24.374, también conocida como Ley Pierri, reglamentada por el Decreto 2815/96, **permite regularizar ocupaciones públicas, pacíficas y continuas de inmuebles que tuvieron inicio antes del 1/1/2006, siempre que el inmueble tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente. A diferencia de la usucapión larga o corta, es un trámite administrativo (no judicial),** en el cual, se necesita contar (además de la fecha de anclaje de ocupación prevista en la norma) con una “causa lícita” de la ocupación. La causa lícita es más amplia que el justo título, y permite ser demostrada con un **boleto de compraventa, una cesión de derechos posesorios, o recibos de compra del lote. Para iniciar el trámite es necesario contactarse con la Casa de Tierras de la Provincia en el Municipio, desde la cual, se deriva el caso a la/o/s escribano/a/s del partido designado/a/s para llevar a cabo trámites de RD a través de la Ley Pierri.** Como resultado, la Ley 24.374 permite obtener un acta de RD inscripta en el Registro de la Propiedad, que se consolidará en un título de dominio en un plazo de diez años desde su inscripción. El trámite tiene un costo. Para más información sobre este trámite: <https://www.colescba.org.ar/portal/novedades/regularizacion-dominial.html>

3. INCORPORACIÓN DE LA TIERRA PRIVADA AL DOMINIO DEL ESTADO:

Existen diversos mecanismos que permiten incorporar tierra privada al dominio del Estado, como paso previo hacia la RD de un barrio o vivienda a favor de sus poseedores. Algunos de estos mecanismos se enmarcan en instancias de negociación con propietarios (convenios urbanísticos, cesiones de derechos, convenios de compensación por deudas de tributos, daciones en pago, donaciones), otros son meramente declarativos (como la prescripción administrativa o la declaración de herencia vacante), y finalmente están los compulsivos (como la expropiación, o un juicio de apremio).

i. **CONVENIOS URBANÍSTICOS/ DACIÓN EN PAGO:** Los convenios urbanísticos son una herramienta de gestión urbana que permite formalizar un acuerdo y definir compromisos entre actores del sector público y privado para realizar, dentro de un determinado plazo, intervenciones urbanas que generen beneficios mutuos. En ese marco, es factible que la propiedad de un inmueble privado que se encuentra ocupado y que se busca regularizar a favor de sus ocupantes, pase al dominio del Estado, a cambio de que éste desarrolle obras de infraestructura y/o sancione normas urbanísticas que beneficien al titular del inmueble, al posibilitar un uso más rentable del suelo en otra porción del inmueble objeto de intervención o en otro inmueble que pertenezca al mismo titular. En ambos casos, se trata de una aplicación concreta de la participación municipal en la valorización inmobiliaria prevista en los art. 46 y sptes. de la Ley 14.449, que se formaliza en un convenio urbanístico entre el Municipio y el

privado. Para más información sobre la aplicación de la participación municipal en la valorización inmobiliaria puede consultarse: https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2017/12/Guias_ley_habitat.pdf

ii. COMPENSACIÓN POR DEUDAS/ DONACIÓN DE TIERRA AL MUNICIPIO: La Ley Provincial 11.622 autoriza a condonar la deuda de impuestos provinciales de inmuebles que los particulares transfieran gratuitamente a favor de los municipios, siempre que éstos también condonen la deuda municipal. Se necesita un acta oferta de donación del propietario, y la posterior aceptación del acta y condonación de deuda municipal por Decreto del Poder Ejecutivo Municipal. Luego, la Municipalidad debe pedir a la Provincia la condonación de deuda provincial. Los inmuebles que ingresen por esta operatoria tienen que destinarse a fines de solidaridad social. <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/1995/11622/5202>

iii. PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA: La Ley 21477 establece el procedimiento que deben seguir los Estados Provinciales y Municipales a los efectos de adquirir el dominio de inmuebles mediante el mecanismo de prescripción adquisitiva por su ocupación durante 20 años. La posesión ejercida por la administración provincial o municipal debe surgir de informes de los respectivos organismos donde se especifique 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 debe ser descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal debe declarar en cada caso la prescripción adquisitiva operada. **A los efectos de computar los antecedentes posesorios, un barrio podría ceder sus derechos posesorios al Estado, a fin de que éste declare la prescripción administrativa del inmueble, con el cargo de transferir el título de dominio a sus ocupantes, una vez efectuado el proceso de regularización.** <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/195000-199999/199370/norma.htm>

iv. HERENCIA VACANTE: Cualquier persona que tenga conocimiento de que el dueño de bienes inmuebles ubicados en territorio de la Provincia de Buenos Aires ha fallecido sin dejar herederos, puede denunciarlo ante la Fiscalía de Estado, tanto en La Plata como en las dieciocho delegaciones ubicadas en distintos puntos del interior de la provincia. Denunciada una herencia vacante se inicia una sucesión convocando herederos. **Si no se presentan herederos, se declara la herencia vacante y la Fiscalía de Estado puede solicitar el remate del bien en subasta pública. Sin embargo, también puede declarar la iliquidez del inmueble y su incorporación al patrimonio provincial o municipal.** La Ley 7322 regula el procedimiento para la declaración de una herencia vacante, siendo competencia del Ministerio de Economía de la Provincia declarar su eventual incorporación al patrimonio municipal, para que luego pueda ser transferido a sus ocupantes. Para más información puede consultarse en: <http://www2.fepba.gov.ar/sucesiones-vacantes/>

v. JUICIO DE APREMIOS: Ante la falta de pago de impuestos municipales, el Municipio tiene la potestad de iniciar una demanda de apremios para asegurar su cobro. A las sumas adeudadas al Municipio pueden sumarse también los impuestos provinciales, en la medida en que la Ley 13.404 autoriza a la Provincia a ceder sus créditos en concepto de deuda por impuesto inmobiliario a favor de los Municipios. Notificada la demanda al propietario, y ante la falta de pago de la deuda, se dicta sentencia y el bien se remata en subasta pública. En la subasta, el municipio puede pujar y compensar deuda de impuestos con el inmueble para incorporarlo al patrimonio municipal.

vi. EXPROPIACIÓN: El Estado Provincial tiene la potestad de expropiar un inmueble por causa de utilidad pública o interés general mediante una ley especial que determine

explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general, siguiendo el procedimiento reglado por la Ley 5708. La Ley de Expropiación necesita ser aprobada por la Cámara de Diputados y la Cámara de Senadores. Una vez promulgada la ley, se procura ejecutarla mediante concertación directa con el propietario. Si el propietario acepta la indemnización por la expropiación del inmueble, se realiza la compra directa entre el Poder Ejecutivo y el Propietario, y el inmueble podrá ser transferido posteriormente a favor de los ocupantes del barrio o la organización que los nuclea. Si las gestiones directas con el propietario no dan resultado, se deberá dar inicio a un juicio de expropiación, cuyo procedimiento también está regulado en la Ley 5708. <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/1952/5708/9550>

A nivel Nacional, el art. 2 de la Ley 27.453, -Régimen de RD para la Integración Socio Urbana- declaró de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP). En función de ello, es innecesaria una ley especial que califique de utilidad pública y sujeto a expropiación a cada uno de los inmuebles registrados en el RENABAP. La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) es la encargada de individualizar cada uno de los inmuebles que se expropian incluidos en el RENABAP, y la que actúa como sujeto expropiante en los términos de la Ley Nacional de Expropiaciones 21.499. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

B. POLÍTICAS Y ORGANISMOS PÚBLICOS CON COMPETENCIAS EN RD DE BARRIOS EN TIERRAS FISCALES

Desde la década de los 90's en adelante, se implementaron diversas políticas de RD sobre tierras del Estado. A NIVEL NACIONAL:

- i. **LEY 23.967:** La Ley 23.967 estableció un marco regulatorio para la transferencia de tierras del Estado Nacional a las Provincias y la CABA, con cargo al desarrollo de planes y programas para la radicación definitiva y la RD a favor de quienes fueran sus ocupantes.
- ii. **PROGRAMA ARRAIGO (DEC 846/91):** En 1991, se creó el Programa Arraigo mediante Decreto 846/91 en cabeza de la Comisión de Tierras Fiscales Nacionales, la que estuvo encargada de realizar el relevamiento nacional de las tierras fiscales ocupadas por asentamientos irregulares, e impulsar todas aquellas acciones tendientes a lograr la RD de las tierras fiscales nacionales mediante su transferencia a favor de sus ocupantes.
- iii. **SUBSECRETARÍA PARA EL HÁBITAT SOCIAL (DEC 158/2006):** En 2006, se transfirió el Programa Arraigo a la Subsecretaría de Tierras para el Hábitat Social mediante Decreto 158/2006.
- iv. **PROGRAMA CARLOS MUGICA (DEC 341/2008):** En 2008 se transfirió la Subsecretaría de Tierras para el Hábitat Social a la Jefatura de Gobierno, mediante Decreto 341/2008, pasando a llamarse Programa Carlos Mugica.
- v. **CREACIÓN DEL RENABAP (DEC 358/2017):** En 2017 se crea el registro nacional de barrios populares en proceso de integración urbana (RENABAP) por Decreto 358/2017. El registro sistematiza asentamientos en tierras públicas y privadas. <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>
- vi. **LEY 27.453. RÉGIMEN DE RD PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA (TIENE COMPETENCIAS SOBRE ASENTAMIENTOS EN TIERRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS):** En 2018 se sanciona la Ley 27453, a través de la cual, se declara de interés público el régimen de integración socio urbana de los barrios populares identificados en el RENABAP. La autoridad de aplicación

de esta norma es la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social.
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/315000-319999/315739/norma.htm>

vii. **PROGRAMA “ARGENTINA UNIDA POR LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS” (RES.2020 52APN-MDTYH)**: En 2020 se crea el Programa “Argentina Unida por la Integración Socio Urbana de Villas” mediante Resolución-2020-52-APN-MDTYH, con el objeto de llevar adelante intervenciones de urbanización y promover lotes con servicios en el marco de la Ley 27.453. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-52-2020-339869>
La regularización de los barrios está a cargo de Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros. De acuerdo a la información institucional, el objetivo es que las familias de los barrios populares puedan comprar la tierra en la que viven y acceder al título de propiedad. Este proceso puede realizarse transfiriendo las tierras del Estado Nacional a las provincias y/o los municipios, con la obligación de que éstos las transfieran a sus actuales ocupantes, y/o desde AABE directamente a sus ocupantes. La regularización de los terrenos no es gratuita: se evalúa en cada caso el otorgamiento de planes de pago y financiación, según las condiciones personales, sociales y familiares de los vecinos. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/ley-regularizacion-dominial-para-la-integracion-socio-urbana-primeros-pasos>

El Régimen de RD para la Integración Socio Urbana (FISU) se financia con el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU), creado por el Decreto N° 819/2019.

A NIVEL PROVINCIAL:

i. **PROGRAMA PRO TIERRA (DEC. 815/88)**: En 1988, se creó el Programa Pro Tierra mediante Decreto 815/88, a fin de atender y solucionar los conflictos de propiedad de la tierra en los asentamientos irregulares; impulsar la compra o los proyectos de expropiación necesarios, realizar convenios con las distintas Universidades y Organizaciones Profesionales a fin de que se efectúen proyectos de subdivisión, prototipos de viviendas, fomentar y asesorar a los Municipios acerca de la creación de estructuras capaces de coordinar y desarrollar eficiente y rápidamente las políticas de tierras enunciadas; coordinar con las distintas áreas provinciales la aprobación de los proyectos de subdivisión, propiedad horizontal, promover la creación de registros en cada Partido, para la inscripción de personas con necesidad de adquirir lotes; confeccionar y/o supervisar los Censos y verificaciones necesarias para la adjudicación de la tierra; y organizar la aplicación de los fondos que se obtengan por la venta de tierras a la progresiva intensificación del Programa.
<https://normas.gba.gob.ar/documentos/VrA69rUO.html>

ii. **PLAN FAMILIA PROPIETARIA (LEY 11.423)**: El Plan Familia Propietaria es un instrumento de producción de suelo creado en 1994, a través del cual, se promueve el acceso a un lote de terreno a familias radicadas o que se radiquen en Municipios de hasta 50.000 habitantes, a través de la compra de tierra, y posterior subdivisión, por parte de la Provincia o mediante la afectación al Programa de tierra municipal o provincial. La selección y adjudicación de los lotes la realizan los municipios en los que se implementa el Plan. Para más información:
https://www.gba.gob.ar/desarrollo_de_la_comunidad/asistencia/plan_familia_propietaria

iii. **PROGRAMA TIERRAS (DEC. 188/07)**: En 2007 se crea el Programa Tierras destinado a la compra de inmuebles para fines sociales y/o habitacionales.
<https://normas.gba.gob.ar/documentos/VrqL6IOB.html>

iv. **LEY 14449, DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT (LAJH)**: En 2012 se sanciona la LAJH en la que se crean una serie de instrumentos para garantizar el acceso al hábitat de los sectores más

vulnerables. Uno de ellos es régimen de integración sociourbana de villas y asentamientos precarios, reconociendo el derecho de sus habitantes a la reurbanización de los barrios que habitan con el objetivo de garantizar su acceso a los servicios e infraestructuras básicas. En ese marco, se crea un Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos para la planificación de la implementación de este régimen. <https://normas.gba.gob.ar/documentos/B3mgaUj0.html>

v. ORGANISMO PROVINCIAL DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA (OPISU) (tiene competencias sobre asentamientos en tierras públicas y privadas): Es un órgano provincial creado por la Ley 15.164, entre sus múltiples funciones, se encuentran el diseño y la ejecución de planes, proyectos, programas y obras para la integración social y urbana de villas y asentamientos de la Provincia de Buenos Aires, y velar por el cumplimiento de la Ley 14.449. En el marco de este organismo funciona la Dirección Provincial de Sistematización de Datos y RD, encargado de promover propuestas que persiguen lograr la seguridad en la tenencia de la tierra y la RD. <https://www.gba.gob.ar/opisu>

vi. SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT DE LA COMUNIDAD (tiene competencias sobre asentamientos y viviendas en tierras públicas y privadas): Actúa como autoridad de aplicación de la Ley Pierri, 24.374, de la Ley 11.622, para transmisión gratuita de inmuebles a municipios, y del Programa Provincial Plan Familia Propietaria de acuerdo al Decreto 807/95. Implementa los programas previstos en la Ley 14.449 y su reglamentación. Coordina acciones, aplica y efectúa el seguimiento de expropiaciones, compra de tierras conforme a Dec. 188/07 (crea el programa "tierras", destinado a la compra de inmuebles para fines sociales y/o habitacionales), Dec. 815/88 (Crea el Programa Pro-Tierra), Ley de Prescripción Adquisitiva 24.320, Dec. 4686/96. Planifica, programa, ejecuta y supervisa las acciones de RD en forma integral y progresiva, tanto en barrios informales, villas y asentamientos. En el marco de la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad funciona la Dirección Provincial de Regulación del Hábitat a cargo de asesor y promover procesos de RD en base a las normas de su competencia. La Casa de Tierras funciona como sede descentralizada de este organismo en General Pueyrredón. https://www.gba.gob.ar/desarrollo_de_la_comunidad/subsecretaria