

PRESCRIPCIÓN**La Plata, 6 de Julio de 1979.**

Visto el expediente N° 2400-8325 de 1978 del Ministerio de Obras Públicas, por el que la Subsecretaría de Urbanismo, dependiente del citado Departamento de Estado, eleva el estudio realizado, mediante el cual se tipifican los requisitos formales y sustanciales que deberán reunir los planos destinados a la adquisición del dominio por prescripción veinteañal, a fin de adecuar las aludidas planimetrías a las disposiciones del Decreto-Ley 8.912/77 y normas complementarias provinciales y municipales.

CONSIDERANDO:

Que la sanción del Decreto-Ley 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo exige dictar reglamentaciones concordantes con sus principios en relación a los recaudos que deben cumplirse para la aprobación de planos de mensura destinados a la adquisición del dominio por prescripción veinteañal;

Que entre los diversos aspectos que deben regularse, se destaca el caso de las fracciones que no satisfacen las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo 52º del [Decreto-Ley 8.912/77](#) o en los planes de ordenamiento de cada Municipio. En tal supuesto, es de apreciar que, si bien debe respetarse el derecho a la adquisición del dominio por usucapión según las normas de fondo, el Estado no puede resignar en estos casos el poder de policía en materia urbanística que las leyes le confieren. Por ello, debe distinguirse entre el derecho de prescribir y las restricciones administrativas que regulan los condicionantes a que están sujetos los espacios parcelarios a fin de evitar que el hecho de la posesión implique sustraerse al cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas objetivamente en vista del correcto uso del suelo;

Que, en consideración a lo expuesto, se entiende admisible la existencia de una parcela motivada por la posesión que se alega y a fin de promover el pertinente juicio según las normas de la [Ley 14.159](#) y el Código Procesal Civil y Comercial, [Decreto-Ley 7.425/68](#), pero la misma no implicará su aptitud o capacidad edificatoria (insita en las parcelas urbanas, conc. Artículo 8º, inciso c), del Decreto-Ley 8.912/77 en los supuestos que las dimensiones resultantes no fueron las reglamentarias;

Que, deben establecerse asimismo normas específicas para el caso de afectarse íntegramente parcelas preexistentes o impedir el replanteo total o parcial de parcelamientos anteriores en caso de comprenderse varias parcelas en superficie continua;

Que, la reglamentación de los recaudos sustanciales expuestos debe complementarse con la reunión en un mismo cuerpo normativo de los requisitos formales referidos al mismo tema. A ese respecto se ha tenido en cuenta lo dispuesto por la [Resolución 14/66 CCP](#) de la Comisión Coordinadora Permanente de las Direcciones de Geodesia, Catastro y Registro de la Propiedad, cuya aplicación ha sido positiva en la mayoría de sus disposiciones;

Que, similar criterio al enunciado para las dimensiones mínimas y la capacidad edificatoria deberá ser de aplicación para el remanente en los casos de afectación parcial de parcelas preexistentes, aún cuando estas, al generarse, hubieran cumplido con las normas vigentes en ese momento;

Que de conformidad con lo dictaminado por el Señor Asesor General de Gobierno (fojas 16) y la vista del Señor Fiscal de Estado (fojas 17), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA:**

Artículo 1º: Establécese que la aprobación de los planos destinados a la adquisición del dominio por prescripción veinteañal estará sujeta al cumplimiento de los siguientes recaudos:

1. Requisitos sustanciales.

- 1.1. Todo plano exigirá la realización de la correspondiente operación de mensura no admitiéndose por lo tanto las planimetrías copia fiel de otro plano.
- 1.2. **Ninguna parcela generada por posesión tendrá capacidad edificatoria**, es decir, no podrá ser edificada en tanto no cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto-Ley 8.912/77 y normas complementarias provinciales o municipales. Previa determinación por el Municipio de la existencia o no de capacidad edificatoria: el Ministerio de Obras Públicas aprobará el plano en su faz geométrica, verificando el cumplimiento de los recaudos reglamentarios y consignando las condiciones en las que se confiere la aprobación. ⁽¹⁾
- 1.3. **Quedan exceptuadas** de lo dispuesto en el inciso anterior las parcelas preexistentes aisladas, aunque las mismas no se adecuen a las dimensiones mínimas admitidas al momento de la aprobación. Dicha excepción será válida aunque se registren variaciones lineales en menos de

(1) (*) N. de A.: Ver [Disposición 1.611/02 DG](#).

hasta el cinco por ciento (5%) en el ancho y de hasta el diez por ciento (10%) en el fondo, con relación a las dimensiones originales de la parcela preexistente.⁽¹⁾

- 1.4. Los planos serán representativos de mensuras que involucran la totalidad de las áreas poseídas, en superficie continua, independientemente del estado parcelario vigente; no admitiéndose el replanteo de títulos o lotes preexistentes ni simultáneamente su remodelación o subdivisión.
- 1.5. Cuando hubiere diferencias entre medidas de títulos vigentes y mensuras se aplicará similar criterio al de los planos comunes de mensura.
- 1.6. Cuando se trate de afectación parcial de título, no será necesario la mensura del remanente sin afectar.

2. Requisitos formales. (Sin perjuicio de los exigidos en general para todo tipo de planimetrías).

2.1. La carátula del plano deberá consignar los siguientes datos:

- 2.1.1. En el encabezamiento se indicará en el rubro "Propietario", la leyenda "que pretende prescribir".
- 2.1.2. Se indicará como notas los titulares o inscripciones vigentes y designación de los inmuebles (según título y mensura) afectados por la fracción a prescribir.
- 2.1.3. Mención de la capacidad edificatoria al momento de la aprobación, según inciso 1.2.

2.2. Croquis según título vigente: o sea de acuerdo a títulos de dominio inscriptos en el Registro de la Propiedad, afectados por la posesión.

2.3. Croquis demostrativo de la afectación: ubicando (dentro del croquis de títulos vigentes y para cada uno de ellos) los perímetros afectados por la fracción a prescribir con datos completos de mensura.

2.4. Balance: Se realizará entre la superficie de los títulos vigentes con respecto a la afectada por la pretendida posesión, consignando separadamente tantos balances como títulos se afecten.

3. Protocolización del plano. Una vez aprobado el plano, la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas entregará al interesado una copia entelada la cual -en caso de prosperar la usucapión- deberá presentar en el Registro de la Propiedad juntamente con la sentencia judicial. En todos los casos se exigirá una perfecta identidad entre la sentencia y el plano en cuanto a la descripción del inmueble. Si al momento de la inscripción se hubieran producido modificaciones dominiales con respecto a los inmuebles afectados, deberá solicitarse la actualización del plano mediante el procedimiento común de corrección.

Artículo 2º: Déjase establecido que en los casos de afectación parcial de parcelas preexistentes, la capacidad edificatoria del remanente no afectado por el plano de posesión se regirá por la aplicación analógica de las normas contenidas en los incisos 1.2 y 1.3, del Artículo 1º.

Artículo 3º: Derógase toda disposición que se oponga al presente Decreto.

Artículo 4º: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Obras Públicas, de Gobierno y de Economía.

Artículo 5º: Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas (Subsecretaría de Urbanismo) para su conocimiento y fines pertinentes.

**SAINT JEAN
GOROSTIAGA
SALABARREN SMART**

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Ver [Disposición 1.611/02 DG.](#)