

Texto actualizado con las modificaciones introducidas por las Leyes 9.984 y [Ley 13.155](#)

La Plata, 23 de Mayo de 1980.

Visto lo actuado en el expediente número 2240-1060/80 y autorización otorgada mediante la Instrucción N° 1/77, artículo 1º, apartados 1.1, 1.2, 3.1, 4.1 y 4.4 de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, **EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES** sanciona y promulga con fuerza de

LEY:

REGIMEN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

TITULO I

DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES

CAPITULO I

REGIMEN APLICABLE

Artículo 1º: Constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas, espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta ley y los inmuebles que en el futuro se constituyen para tales destinos en virtud del [Decreto-Ley 8.912/77](#) -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-.

Artículo 2º: Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la Provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos, como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo al Decreto-Ley 8.912/77.

Artículo 3º: En los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación del Decreto-Ley 8.912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes.

Artículo 4º: Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al estado por dominio eminente o vacancia, de acuerdo al Artículo 2342, inciso 1 y 3 (primera parte) del Código Civil, y los excedentes o sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste de acuerdo a lo establecido en la presente ley.

Artículo 5º: El poder Ejecutivo queda facultado para disponer la transferencia de otros bienes incorporados o a incorporarse al dominio fiscal por causas análogas a las previstas en los artículos precedentes, y cuya utilización no fuere necesaria para el cumplimiento de finalidades propias de la Provincia.

Artículo 6º: El Ministerio de Economía, de oficio o a solicitud de los municipios, instrumentará las medidas necesarias para incorporar al dominio municipal los bienes que esta ley le atribuye y cuya cesión o inscripción constare a nombre de la Provincia, con excepción de los supuestos contemplados por los inciso 1 y 3 del artículo 15º de la presente ley.

La asignación de inmueble al dominio municipal que resulta de los artículos precedentes no incluirá la transferencia de aquellos actualmente destinados de manera efectiva al cumplimiento de finalidades de carácter provincial.

Artículo 7º: Las municipalidades deberán disponer la venta de todos aquellos inmuebles de su dominio privado que no fueran necesarios para el cumplimiento de fines estatales.

Las reservas fiscales cedidas al Estado en cumplimiento de normas al funcionamiento sólo podrán ser enajenadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarles el destino previsto u otro compatible. En el supuesto de disponerse su venta, los fondos que se obtengan deberán aplicarse prioritariamente a la adquisición de fracciones destinadas a obras o servicios de equipamiento comunitario o para espacios libres o verdes públicos.

Artículo 8º: A los efectos de la venta y concesión de uso de inmuebles las Municipalidades se regirán por las disposiciones contenidas en los Capítulos III y IV del Título II de la presente ley.

Artículo 9º: Los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas.

Artículo 10º: Las municipalidades cederán sin cargo al Estado Provincial las reservas de uso público que les sean requeridas para equipamiento comunitario.

CAPITULO II

DEMASIAS, EXCEDENTES Y SOBRANTES FISCALES

Artículo 11º: Defínese como demasía superficial toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes,

mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación.

Dichas demasías serán calificadas de la siguiente forma:

1. Cuando la discrepancia del área no supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles, se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura.
2. Cuando la discrepancia del área supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda en su ubicación en área urbana y complementaria o rural.
3. Cuando la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias del Decreto Ley o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.

Artículo 12°: Los excedentes y sobrantes fiscales deberán ubicarse donde surja el acrecentamiento. Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo al artículo 11°, inciso 3), deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13°: (texto según Ley 9.984) Cuando los excedentes previstos en el Artículo 11° inciso 2) se encuentren ubicados en el área urbana, su dominio será transferido a los propietarios linderos y a título gratuito.

La transmisión se efectuará en forma directa, ante el escribano que proponga el interesado, quedando a cargo de éste los gastos y honorarios consiguientes y previo cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Plano de mensura debidamente registrado del cual resulte posesión del excedente.
- b) Declaración jurada del interesado de que se encuentra en posesión del excedente.
- c) Edictos publicados por tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubique el excedente y con una anticipación del último de ellos de quince (15) días corridos a la fecha de la presentación. En los edictos se consignará el excedente a adquirir, mencionando sus datos catastrales y de ubicación como el nombre y domicilio profesional del escribano propuesto por la escrituración y ante el cual se podrán formular oposiciones.
- d) Vencimiento del plazo fijado en el inciso anterior sin formularse oposiciones.

Bastará para el otorgamiento de la respectiva escritura por el Intendente municipal o por quien éste delegue con la solicitud del interesado y manifestación del escribano designado donde consigne el cumplimiento de los recaudos establecidos en el párrafo precedente.

A los efectos de la transmisión aludida no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad ni el requerimiento de certificados de dominio e inhabilitaciones. El Registro de la Propiedad efectuará la registración de la adquisición del excedente con el carácter de primera inscripción, mencionando que se efectúa conforme al régimen de la presente ley. Será, sin embargo, exigible el certificado dominial previo y no procederá la registración con el carácter indicado, cuando el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes.

Cuando se trate de excedentes ubicados en área rural regirá lo dispuesto en el [Art. 25° inc. c\)](#).

Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.

Artículo 14°: Si se plantearan oposiciones por hechos o derechos controvertidos a los efectos del régimen previsto en el artículo precedente, la transmisión del dominio sólo se efectuará por orden judicial.

Artículo 15°: Las disposiciones de la presente ley, en cuanto a la calificación de las demasías, se aplicarán a los trámites en curso a partir del 10 de abril de 1979 relativos a la venta de sobrantes declarados fiscales por la legislación derogada, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando su venta se hubiere encomendado al Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- 2) Cuando se hubieren inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del Fisco.
- 3) Cuando se hubiere notificado el acto administrativo que autoriza la venta y el precio se abone en el plazo estipulado.

En todos los demás supuestos, las actuaciones referidas a la determinación y compra de inmuebles calificados como demasías, excedentes o sobrantes por el artículo 11° de la presente ley, serán archivadas de inmediato, previo registro en el Catastro Territorial de la modificación producida o transferencia a la Municipalidad en el caso del inciso 2) de este artículo.

Cuando se trate de excedentes comprendidos en el artículo 11°, inciso 2) resultante de planos aprobados de acuerdo con la **Ley 9.287**, los interesados deberán igualmente obtener su título de acuerdo con la legislación de fondo de lo establecido en el artículo 3°.

Artículo 16°: Condónanse todas las deudas por canon de ocupación correspondientes a las demasías enunciadas en los incisos 1 y 2 del artículo 11°.

TITULO II

INMUEBLES PROVINCIALES

CAPITULO I AMBITO MATERIAL Y FUNCIONAL DE APLICACIÓN

Artículo 17°: El presente título se aplicará a los inmuebles del Estado Provincial, quedando excluidos los provenientes de sucesiones vacantes, que se regularán según lo dispuesto por las leyes específicas y Orgánica de la Fiscalía de Estado.

Artículo 18°: El Ministerio de Economía será la autoridad de aplicación de las normas del presente título, correspondiéndole determinar la existencia de los bienes comprendidos en tales normas.

CAPITULO II DESAFECTACION DEL DOMINIO PUBLICO

Artículo 19°: La desafectación de inmuebles del dominio público, cuando corresponda, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, por excepción y a los efectos de una venta según el régimen previsto en los artículos siguientes, la desafectación podrá efectuarla directamente el organismo de aplicación.

CAPITULO III REGIMEN DE VENTA

Artículo 20°: Los inmuebles incorporados al dominio privado provincial, podrán ser enajenados por el organismo de aplicación, en la forma y condiciones que seguidamente se dispone salvo que se encuentren afectados a un uso o destino específico.

Artículo 21°: La venta se efectuará en pública subasta o en forma directa en los casos taxativamente permitidos, pudiendo delegarse su ejecución en los organismos y entidades que seguidamente se indican, los que actuarán por cuenta y orden del Estado Provincial:

- a) Municipalidades;
- b) Banco de la Provincia de Buenos Aires;
- c) Otras Instituciones bancarias oficiales.

Artículo 22°: Las subastas se realizarán con arreglo a las siguientes normas:

- a) El remate se efectuará, preferentemente, en el lugar en que se encuentre ubicado el inmueble y estará a cargo de un martillero perteneciente a un organismo oficial o que se designe por sorteo en acto público de la lista de postulantes que se presenten.
- b) Publicitar la subasta por lo menos durante tres (3) días en un diario de mayor circulación en el lugar donde se ubica el inmueble, y por los demás medios que en su caso la autoridad de aplicación establezca especialmente.
- c) En el momento de la subasta y al firmar el respectivo boleto, el comprador deberá abonar no menos del diez (10) por ciento del precio de venta, más la comisión correspondiente al martillero y los impuestos al acto que fueran pertinentes. La posesión se entregará simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio, salvo que el adquirente opte por abonar íntegramente el precio antes de la escrituración.
- d) Los importes que se perciban, menos las deducciones correspondientes por la comisión a cargo del vendedor y por gastos, cuando la subasta se realice por intermedio de alguno de los organismos o instituciones indicadas en el artículo 21°, se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto, por la autoridad de aplicación.
- e) En todos los casos, las ventas se efectuarán condicionadas a posterior aprobación por la autoridad de aplicación.

Artículo 23°: Previamente a la venta deberá constatarse el estado ocupacional de los inmuebles objeto de la misma, requiriéndose cuando fuere preciso la colaboración de la municipalidad respectiva.

Artículo 24°: Existiendo ocupantes o construcciones y mejoras pertenecientes a terceros, la autoridad de aplicación podrá disponer la subasta previa desocupación del inmueble u ofrecerlo en venta en el estado de ocupación en que se encuentre. En este último supuesto, el ocupante podrá participar de la subasta sin derecho preferencial alguno, debiendo abonar en caso de resultar adquirente el valor del inmueble con exclusión de las mejoras que le pertenecieran.

El acto administrativo que disponga la subasta será notificado a los ocupantes e implicará la caducidad de pleno derecho, de todo permiso de ocupación que se hubiera otorgado.

Artículo 25°: Podrá efectuarse la enajenación en forma directa, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:

- a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades;
- b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica;

- c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.
- d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.
(Párrafo incorporado por la Ley 13.155) En los casos que resulte necesaria la subdivisión de parcelas de acuerdo a las ocupaciones existentes, con predominio de hogares que hubieren erigido su vivienda familiar, única y permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las Leyes 6.253 y 6.254 y de la Ley 8.912. Cuando proceda dicha excepción, la adjudicación será de un lote por núcleo familiar y su dimensión garantizará las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.

Artículo 26°: A los efectos de disponer las ventas se realizarán en todos los casos tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21°. En el supuesto de subasta pública, la base de la misma no podrá ser inferior a los dos tercios (2/3) de la tasación realizada.

La autoridad de aplicación podrá por excepción ajustar fundadamente en más o menos la base que resulte según las condiciones de plaza.

Artículo 27°: La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, mediante la protocolización de las actuaciones administrativas y con la sola comparencia del adquirente, correspondiéndole también la instrumentación de la constitución del gravamen hipotecario en los casos en que se requiera tal garantía.

Cuando la ejecución de la venta fuere delegada en las Municipalidades o instituciones bancarias oficiales de acuerdo con lo previsto en el art. 5°, la escrituración podrá realizarse ante sus propios escribanos o ante escribanos públicos designados por sorteo entre los postulantes inscriptos.

Podrá admitirse la designación de notarios a propuesta de los adquirentes, a condición de que se hiciera íntegro pago del precio de compra y el Estado quede exento de todo gasto.

CAPITULO IV CONCESIÓN DE USO

Artículo 28°: La concesión de uso, o cualquier otra modalidad administrativa que acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del Estado, se regirá por las siguientes disposiciones:

- a) La tenencia será siempre precaria y como consecuencia el acto revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.
- b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco (5) años.
- c) El canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor se fijará en el acto administrativo respectivo y no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión.

Toda ocupación ilegítima, sin perjuicio de otras acciones que correspondan al Estado, queda comprendida en las disposiciones de esta ley.

Artículo 29°: Los incisos b) y c) del artículo anterior de la presente no serán de aplicación cuando mediare licitación, salvo que expresamente se estableciere lo contrario en el pliego respectivo.

El mismo criterio podrá observarse cuando se trate de inmuebles que, por su naturaleza especial o uso al que serán destinados, se justifique exceptuarlo de tales disposiciones. El Organismo de aplicación determinará en cada caso los alcances de las exenciones indicadas.

(Párrafo incorporado por la Ley 13.155) Asimismo podrá suspenderse el cobro en concepto de canon de ocupación, respecto de ocupantes que tramiten la venta directa en los términos del artículo 25° incisos c) y d).

(Párrafo incorporado por la Ley 13.155) El beneficio se extenderá desde la fecha de la primera aceptación del precio de venta hasta su cancelación definitiva.

Artículo 30°: Cuando el interesado en la concesión sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades podrán otorgarse permisos a título gratuito.

Artículo 31°: La concesión la otorgará el Ministerio de Economía cuando los bienes no tengan destino específico o el titular del Ministerio u Organismo al cual estuvieren afectados.

La autoridad de aplicación entregará la tenencia al adjudicatario levantando el acta respectiva, sin cuyo requisito no se considerará legítima. Quedará también a su cargo el contralor necesario para el estricto cumplimiento de las exigencias y condiciones bajo las cuales se entrega la tenencia.

Artículo 32°: La concesión se extingue en los siguientes supuestos:

- a) Cumplimiento del plazo.
- b) Muerte del concesionario.
- c) Imposibilidad de cumplimiento del objeto.
- d) Revocación.
- e) Caducidad por causas imputables al concesionario, tales como: falta de pago, cambio de destino, cesión, pérdida material de la tenencia por la acción de intrusos, abandono, daño deliberado en

el bien por acción u omisión del beneficiario, y hechos que en forma potencial o efectiva tiendan a disminuir su valor.

Artículo 33°: La notificación de la deuda por ocupación a ocupantes de hecho o concesionarios, implicará la obligación de abonarla en el plazo de treinta días (30), bajo apercibimiento de proseguir su cobro, sin más trámite por vía de apremio.

Artículo 34°: La falta de pago en término del canon una vez revisada la intimación, implicará su actualización sin necesidad de interpelación alguna de acuerdo a los índices oficiales que fije el organismo de aplicación, por el periodo comprendido entre la fecha de intimación y la del pago, computándose como mes entero las fracciones del mes, y sin perjuicio de la aplicación de intereses a la tasa del ocho (8) por ciento anual.

Artículo 35°: Extinguida la concesión por cualquiera de los supuestos del artículo 32° o cuando se trate de intrusos de un inmueble del dominio privado, podrá demandarse la restitución del bien. La acción se substanciará por el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil y Comercial para el juicio sumarísimo.

El juez podrá ordenar a título de medida cautelar, la inmediata restitución del bien o la cesación de toda la explotación, siempre que el derecho invocado fuese verosímil y pudieran derivarse perjuicios de la demora.

Los procesos en trámite en los que no hubiere recaído sentencia firme, serán reconducidos de oficio por el juez aplicando las normas precedentes.

Artículo 36°: En los casos de tenencia de bienes acordados a los agentes de la Administración en razón de sus funciones, o por cualquier otra causa, serán de aplicación los artículos precedentes.

Artículo 37°: La presente ley será de aplicación inmediata a todos los ocupantes de inmuebles fiscales o concesiones vigentes sin otra excepción que la que resulte de concesiones que por su especial naturaleza o proyección hayan sido reguladas por regímenes normativos especiales. También se aplicará a las gestiones que se hubieren promovido por la legislación que se deroga salvo por los períodos de ocupación cuyo canon ya hubiera abonado.

Artículo 38°: El Poder Ejecutivo podrá delegar en las municipalidades la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales cuando la ubicación y características de los mismos aconseje la medida. En tales casos la respectiva comuna podrá a su vez conceder el uso de los inmuebles a terceros con sujeción a las disposiciones de la presente ley. El canon que se perciba en esos supuestos ingresará al patrimonio municipal en compensación por la gestión administrativa.

La transferencia a cada Municipalidad y la consecuente concesión de uso que ella hubiere dispuesto cesará de inmediato cuando la Provincia requiera los inmuebles.

La delegación de la administración implicará además por parte de la Municipalidad la obligación de asumir el cuidado y conservación del bien incluyendo las cargas consiguientes.

CAPITULO V DONACIONES

Artículo 39°: Facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar donaciones de inmuebles del dominio privado del Estado Provincial en los siguientes casos:

- a) Al Estado Nacional, con la imposición de cargo referido al fundamento de la petición, y al que cada caso la Provincia estime corresponder. No podrán constituirse en donatarias las empresas estatales.
- b) A las municipalidades cuando la donación contribuya de manera directa o indirecta al mejor cumplimiento de la competencia que la Constitución, la Ley Orgánica Municipal y las leyes complementarias atribuyan a las comunas. Estas donaciones quedarán perfeccionadas por el ofrecimiento expreso del donante y la aceptación por parte de la Municipalidad beneficiaria. Será título suficiente para la inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad el decreto que otorgue la donación y la Ordenanza de la Municipalidad que la acepte.

Artículo 40°: Cuando se trate de donaciones al Estado Nacional el Poder Ejecutivo deberá fijar en el decreto respectivo el destino, uso o afectación del bien donado y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para la ejecución y habilitación.

Vencido cualquiera de los términos por los conceptos aludidos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido, la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio a la Provincia y sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas.

A falta de mención expresa se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior.

Cuando se trate de donaciones a las Municipalidades será facultativo del Poder Ejecutivo efectuarlas en los términos precedentes y establecer que, en caso de incumplimiento del cargo estipulado, incumbirá a la Municipalidad donataria la obligación de proceder a la inmediata venta del inmueble en cuestión de acuerdo con las normas aplicables.

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 41°: Derogánse las Leyes N° 2.929, 5.797, 7.320, 7.379, 7.395, 8.915, 9.287 y toda otra norma que se oponga a la presente, salvo las Disposiciones referidas a regímenes especiales de venta

que se hubieren sancionado para regular situaciones específicas.

Artículo 42º: Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.

BOLETIN OFICIAL: Publicación 2/6/80
Vigencia: 13/6/80

FUNDAMENTOS

I

La presente ley estatuye el régimen de los inmuebles del dominio municipal y provincial. Tal enunciación exhibe su singular relevancia, en razón de regular una diversidad de materias que, teniendo como referencia común los inmuebles del dominio público y privado del Estado, presentan aspectos trascendentes relacionados junto con la acción gubernamental; el destino del patrimonio inmobiliario estatal, el ejercicio de las responsabilidades públicas en materia de calles, espacios verdes y libres/públicos y reservas fiscales como el régimen jurídico aplicables a las llamadas demasías, excedentes o sobrantes fiscales.

La diversa temática apuntada determina la amplitud de la Ley, exigiendo explicitar su contenido en cuanto hace a sus aspectos generales y también a los fundamentos específicos de los respectivos títulos y capítulos que la integran, referidos cada uno de ellos a instituciones diferenciales.

Por lo tanto, resulta apropiado consignar que el ordenamiento legal sancionado persigue atender genéricamente a las siguientes finalidades u objetivos:

- 1) Revisar, adecuar y compatibilizar un número considerable de leyes, cuyas previsiones no resultaban en algunos casos ajustadas a los requerimientos actuales o diferían con principios normativos de más reciente data, o en otros supuestos configuraban normas dispersas que impedían su aplicación coherente. Concretamente, se ha pretendido reunir en un solo cuerpo legal un conjunto apreciable de instituciones antes dispersas o no reguladas de manera específica, a fin de lograr así un conjunto legislativo homogéneo para facilitar su aplicación tanto por la administración pública como por los administrados.
- 2) Vertebrar, también en esta materia, el principio de subsidiariedad que viene aplicando el Estado Provincial en su doble aspecto que hace a la municipalización de bienes y servicios afines con la acción comunal o transferir a la actividad privada aquellas cuestiones que pueden cumplirse por la misma con igual o mejor eficacia.
- 3) Coincidentemente con lo antes expuesto, lograr normas de procedimiento (v. gr.: régimen de venta de inmuebles, adquisición del dominio de demasías) que permitan una mayor actividad en el desenvolvimiento estatal.

II

El Título I de la ley adquiere singular relevancia pues resuelve cuestiones antes no contempladas en la historia institucional de la Provincia o modifica criterios legislativos que, imponiendo un centralismo en las decisiones vinculadas con el destino de bienes del dominio público, alejaban a los Municipios o a los administrados de las cuestiones que hacen esencialmente a la vida urbana.

Merced a la modificación sustancial de los criterios legislativos se logra invertir el principio general antes vigente, según el cual los inmuebles destinados al uso público (calles, plazas, reservas) o aquellos derivados del dominio eminente (fracciones aluvionales, excedentes o sobrantes) pertenecían a la Provincia; el dominio comunal consistía entonces en una excepción al citado principio genérico. Ello provocó la conformación de un importante patrimonio inmobiliario provincial, cuya administración y conservación ha venido a resultar ineficiente o burocrática.

En adelante integran el patrimonio municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos (artículo 1º) cuya administración, cuidado y conservación estaban en realidad ya atribuidos a los propios Municipios en la Ley Orgánica de las Municipalidades. También se les asigna el dominio de las reservas fiscales para uso público o equipamiento comunitario (artículo 2º y 3º) como asimismo de los inmuebles que pertenezcan al Estado por dominio eminente o vacancia y de los excedentes o sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste según las previsiones de la misma ley (artículo 4º). Naturalmente la enunciación genérica que antecede no comprende aquellos inmuebles que actualmente estuvieren de manera efectiva siendo utilizados por organismos provinciales (artículo 6º).

Complementariamente, puesto que el dominio que se asigna comprende además las reservas de uso público a cederse en el futuro y las mismas deben destinarse tanto a finalidades o servicios de carácter comunal como provincial, se determina la obligación de las municipalidades de ceder sin cargo aquellas reservas que le requiere la Provincia (artículo 10º).

El artículo 8º prevé que, en tanto no se opongan a otras disposiciones específicas, las normas que la ley contiene en los Capítulos III y IV del Título II (régimen de venta y concesión), serán aplicadas también por los municipios en cuanto fuere convertible.

La nómina de inmuebles cuyo dominio queda comprendido en el patrimonio comunal podrá sin embargo ampliarse, pues el Poder Ejecutivo queda facultado por el artículo 5º para disponer nuevas transferencias en situaciones análogas a establecer. Se ha apreciado, en tal sentido, que subsistirá aún un patrimonio provincial constituido por numerosos bienes pero cuyo origen dominial o naturaleza impiden disponer su transferencia. Es el caso de predios cuya titularidad deviene de adquisiciones con destino específico, donaciones con cargo, expropiaciones, etc.

El proceso de fortalecimiento de las instituciones municipales que constituye uno de los basamentos del accionar del Gobierno Provincial, queda claramente ratificado con las decisiones de política legislativa enunciadas. Ello exigirá el responsable ejercicio de las atribuciones consiguientes, ya sea para preservar el destino de los espacios verdes y libres públicos (cuya carencia adquiere graves proporciones en

diversas zonas) como también en lo referido a la adopción de medidas adecuadas para no mantener inmovilizados bienes de otro carácter (sobrantes originados en el dominio eminente, etc.) que pueden integrarse con mayor beneficio del circuito económico.

III

Mediante el Capítulo II del Título I se sancionan disposiciones referidas a la caracterización y régimen de adquisición dominial de las demasías, excedentes y sobrantes fiscales.

Recientemente, habíase sancionado la [Ley 9.287](#), modificatoria en especial del artículo 6° de la [Ley 5.797](#), que implicó una reforma sustancial de los preceptos antes vigentes a fin de sustituir procedimientos inadecuados, causantes de trabas burocráticas y de un dispendio innecesario de actividad administrativa. Aún cuando la aludida ley cumplió su finalidad esencial, se aprecia necesario ajustar el sistema en algunos aspectos luego de la experiencia obtenida e integrar el tema dentro del marco general que comprende el campo normativo que ahora se sanciona.

El artículo 11° califica los distintos tipos de demasía según su diverso carácter y las consecuencias jurídicas que del mismo derivan.

Constituye demasía simple aquella discrepancia de área no superior al cinco (5) por ciento de la medida superficial del título de dominio perteneciente al propietario que la ubique, la cual se considera integrada en el respectivo título como exceso admisible. Los resultados de la aplicación del artículo 6 de la Ley 5.797 (que admitía como demasía no fiscal hasta el uno por ciento (1%) de la superficie del pertinente título) y también los efectos de normas similares a la actual, dictadas en otras jurisdicciones (Capital Federal, San Luis, San Juan, Chaco), permiten juzgar como acertado el porcentaje establecido.

Se designan como excedente fiscal a la discrepancia de área superior al cinco por ciento (5%) de la medida superficial del respectivo título, siempre que sus dimensiones no alcancen constituir una unidad parcelaria urbana o rural. Estos excedentes serán transferidos a los particulares según el régimen previsto en los artículos 13° y 14°.

Toda demasía que configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las admitidas por las normas de uso del suelo o de explotación agraria, constituirá un sobrante fiscal de sobrante municipal (artículo 11°, inciso 3) regido en cuanto a su administración y disposición por las normas generales referidas a los bienes que integran el patrimonio comunal.

Los artículos 13° y 14° estatuyen de manera específica el régimen de adquisición dominial de los denominados excedentes que caracteriza el artículo 11° inciso 2). De manera coincidente con la asignación de funciones y transferencia de bienes que la ley efectúa a los Municipios, se establece un procedimiento concreto y ágil a fin de permitir la adquisición del dominio por los propietarios linderos de tales demasías. La transferencia deberá efectuarse a título gratuito, por cuanto se trata de un régimen excepcional que tiende a facilitar el saneamiento parcelario y dominial, y exigirá que las comunas concreten el mismo de manera expeditiva a fin de no entorpecer la labor administrativa y facilitar la realización del trámite.

Naturalmente, el sistema será aplicable en tanto no existan derechos o hechos controvertidos por diversos interesados, en cuyo caso sólo podrá efectuarse la transmisión mediante la pertinente dilucidación de los derechos en sede judicial.

El interesado se presentará ante la Municipalidad correspondiente a la ubicación del inmueble proponiendo el escribano que realizará la escrituración, quedando a cargo del requirente todos los gastos y honorarios.

El escribano designado verificará y acreditará el cumplimiento de los siguientes recaudos: plano de mensura registrado, declaración jurada del interesado de hallarse en posesión del excedente, publicación de edictos y vencimiento del plazo de citación sin la formulación de oposiciones por terceros.

Tratándose de bienes de propiedad estatal y cuyo dominio no figura generalmente inscripto, no será preciso requerir certificados registrales previos y la registración subsiguiente se efectuará como primera inscripción. Corresponderá, sin embargo, gestionar el pertinente certificado catastral, y si del mismo resulta la existencia de una inscripción antecedente deberá procederse de acuerdo al régimen habitual de transmisión dominial respetando la continuidad del tracto.

El artículo 15° establece las normas de excepción en cuanto a las demasías constatadas administrativamente con antelación a la vigencia de la ley y cuya titularidad fiscal subsista. Se aclara asimismo, en su último párrafo, que el trámite regulado por los artículos 13° y 14° será aplicable a los excedentes resultantes de planos aprobados durante la vigencia de la Ley 9.287.

IV

El Título II, referido a los inmuebles del dominio provincial, se inicia con un primer capítulo que explicita el ámbito material y funcional de aplicación. Sus disposiciones serán aplicables a todos los inmuebles que ingresen al patrimonio del estado Provincial, salvo los provenientes de sucesiones vacantes (artículo 17°) y aquellos regulados por regímenes especiales de venta (artículo 41°). La misma ley excluye del dominio provincial bienes que antes lo integraban según lo estatuye el Título I de la misma (v. gr.: calles, plazas, reservas fiscales, etc.)

El Ministerio de Economía tendrá a su cargo la aplicación de sus normas, en concordancia con la competencia que le atribuye la Ley Orgánica de Ministerios. El artículo 18° prevé que será tal Secretaría de Estado quién podrá disponer la desafectación de bienes del dominio público provincial a los efectos de

efectuar su venta con ajuste al régimen de la misma ley. El Poder Ejecutivo lo hará en cualquier otro supuesto.

El Capítulo III regula el régimen de ventas de los inmuebles del dominio privado provincial, sustituyendo en este caso las disposiciones de la Ley 5.797 (sancionada en 1954), pues las mismas no se ajustaban en gran parte a los requerimientos actuales de la administración o dificultaban el accionar de los particulares interesados en la compra.

Se mantiene, sin embargo, el principio general de que las ventas deben efectuarse mediante subasta pública pero introduciendo la posibilidad de delegar su ejecución en las municipalidades, Banco de la Provincia de Buenos Aires u otras instituciones bancarias oficiales ya sean de orden municipal, provincial o nacional (artículo 21°).

El artículo 22° dispone los recaudos necesarios para efectivizar las subastas, mediante la adopción de procedimientos afines. La reglamentación que se dicte o según lo disponga el organismo de aplicación al autorizar las ventas, establecerá las modalidades concretas de las mismas en orden a la institución a cargo de la subasta, lugar de realización y publicidad especial, carácter del pago inicial (como seña o a cuenta de precio), plazo de pago del saldo que hubiere y su eventual actualización, etc. En todos los casos, será necesario constatar el estado ocupacional (artículo 23°) para permitir establecer la eventual existencia de ocupantes o mejoras pertenecientes a terceros, cuya situación se atenderá según los criterios resultantes del artículo 24°. El último párrafo de dicho artículo prevé un sistema simple y ejecutivo, que evitará el dictado de dos actos administrativos tendientes a un mismo fin.

El artículo 25° contiene las excepciones al principio general de ventas mediante subasta pública, admitiendo la venta directa en los supuestos específicos y limitados que se enuncian. Dicha norma guarda relación con lo antes dispuesto por el artículo 11° de la Ley 5.797, aún cuando sean reducidos los casos o adecuados los recaudos según la experiencia obtenida con la aplicación de la disposición derogada. En particular, según la previsión del inciso d), se abrevian las exigencias para la adquisición de parcelas por sus ocupantes sin necesidad de una antigua ocupación (el Decreto N° 2.601/55, reglamentario de la Ley 5.797 exigía que fuera anterior al 15 de septiembre de 1954) y se trate de la vivienda efectiva y permanente del solicitante. Cabe apreciar que conferir la venta directa es una potestad facultativa del Estado pudiendo reglamentarse las mismas o denegarse la petición si se apreciara que el destino del bien u origen de la ocupación no justifica otorgar la transferencia.

Se ha considerado conveniente prever, tanto para la venta mediante subasta pública o en forma directa, la realización de tasaciones especiales. Estímase que las valuaciones fiscales no siempre guardan relación con el precio venal de los inmuebles (ya sea, por ejemplo, debido a la oportunidad en que se decida la venta o las particularidades del lugar en que se encuentren los predios). De todas formas, el párrafo final del artículo 26° permite a la autoridad de aplicación ajustar fundadamente la base cuando se trate de subastar a fin de posibilitar su mejor ejecución.

La Escribanía General de Gobierno será, en principio, quién tendrá a su cargo el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio (artículo 27°). Ratificando el procedimiento actualmente en vigencia, dichas escrituras se efectuarán mediante la protocolización de las actuaciones administrativas y con la comparencia del adquirente si no hubiere saldo garantizado con hipoteca. Este procedimiento significa una simplificación de recaudos, considerando que la voluntad del Estado se encuentra expresamente contenida en el acto administrativo que aprobó la venta.

El referido artículo 27° contiene también normas que significan implementar el principio de subsidiariedad, al permitir que la escrituración, se realice ante escribanos designados por las municipalidades y entidades bancarias autorizadas o propuestos por los mismos adquirentes en los supuestos enunciados.

El Capítulo IV alude a la concesión o permiso de uso de inmuebles fiscales, sustituyendo las disposiciones de la **Ley 7.320** y sus normas complementarias.

En cuanto al canon establecido por el artículo 28°, como los demás condicionantes, se unifican los criterios aplicables que antes permitieron soluciones disímiles según se tratara de concesiones regidas por la Ley 7.320 u ocupaciones "viciosas" alcanzadas por el artículo 19° de la Ley 5.797.

Con el artículo 29° se logra una redacción más precisa en relación al contenido del artículo 8° de la Ley 7.320, de manera tal de facultar a la autoridad de aplicación para establecer excepciones en cuanto al plazo máximo y canon de las aplicaciones.

El artículo 31° estatuye una cuestión antes no prevista y que redundará en una mayor agilidad de los respectivos trámites. Ella es la posibilidad de que los titulares de los Ministerios u Organismos que tuvieran específicamente afectados los bienes, puedan resolver la concesión de los permisos de uso.

En los artículos 32° a 34° se regulan aspectos vinculados a la extinción de la concesión y al pago del canon, aplicando conceptos más adecuados en lo referido a la precisión jurídica de los términos usados, modalidades de la notificación de la deuda y consecuencias de la falta de pago en término.

Las disposiciones del artículo 5° de la Ley 7.320, referidas al desalojo de los ocupantes o intrusos de inmuebles fiscales fueron declarados inconstitucionales por la excelentísima Suprema Corte de Justicia en cuanto admitían el inmediato desalojo del tenedor sin traslado previo de la demanda al afectado (v. gr.: sentencia de fecha 22 de mayo de 1979, en Causa Ac. 26.184). En consecuencia, el artículo 35° de la ley se atiene a las decisiones judiciales emitidas por el más Alto Tribunal Provincial y sujeta la acción destinada a obtener la restitución de inmuebles del dominio privado del Estado al procedimiento sumarísimo estatuido por el Código Procesal en lo Civil y Comercial. Se admite, sin embargo, la

procedencia de ordenar, a título de medida cautelar, la inmediata restitución del bien o la cesación de toda explotación cuando pudieran derivarse perjuicios al demorarse la desocupación (v. gr.: necesidad de iniciar una obra pública, utilizando el bien en forma inapropiada o alterando sus condiciones naturales)

El artículo 38° reitera el principio que propugna delegar a las Municipalidades las funciones que las mismas, por su proximidad con los bienes, pueden atender más adecuadamente.

El Capítulo V (artículos 39° y 40°) resume con mayor certeza, economía legislativa y en un solo conjunto normativo, las disposiciones referidas a las donaciones de inmuebles del dominio privado al Estado Nacional y Municipalidades que antes preveían la Leyes 7.379 y 7.395.