



Trabajo final de graduación. PIA

**El certificado de vivienda familiar creado por el Decreto 358/2017 y los  
modos de adquirir el dominio.**

**Prueba de la posesión y el instituto de la prescripción adquisitiva.**

Garcia Monticelli Fernanda

Legajo N° VABG11415

Abogacía

2019

## **Resumen**

La problemática que sufren las familias que habitan en asentamientos y villas tiene una doble faz; por un lado, la cuestión del hábitat dada por la falta de acceso a los servicios como el agua potable, cloacas, energía eléctrica, medios de transporte, y por el otro; la ausencia de seguridad en la tenencia al no contar con instrumento jurídico que certifique su situación habitacional.

Este fenómeno lleva décadas sin resolverse; sin embargo, la publicación del Decreto 358/2017 permitió crear el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), reconociendo la existencia de éstos en todo el país y conformando por primera vez en la historia argentina una base de datos oficial con información georreferenciada. A su vez, la norma crea el certificado de vivienda familiar, instrumento que se otorga a los responsables de las viviendas.

Se entiende que el decreto habilita una posibilidad para poder aplicar el instituto de la prescripción adquisitiva -también llamada usucapión-, y así avanzar en el valor justicia hacia los sectores más vulnerados en sus derechos. Por lo tanto el presente trabajo final de graduación tendrá por objetivo analizar el certificado de vivienda familiar y determinar si constituye un nuevo elemento de prueba de la posesión.

Palabras claves: prescripción adquisitiva, usucapión, barrios populares, hábitat, certificado de vivienda familiar, villas, asentamientos, regularización dominial.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I FUNDAMENTOS DEL INSTITUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	7
Introducción .....	7
1.1 Antecedentes históricos de la usucapión.....	7
1.2 Fundamentos de la existencia de la prescripción adquisitiva .....	8
1.3 Relación con las normas que protegen el derecho a la vivienda.....	10
Conclusión Parcial .....	11
CAPÍTULO II PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	12
Introducción .....	12
2.1. Definición .....	12
2.2. Relaciones de poder: posesión y tenencia.....	13
2.3. La posesión .....	13
2.4. La tenencia .....	16
2.5. Posesión ostensible y continua.....	16
2.6. Tipos de prescripción adquisitiva .....	17
2.7. Cosas susceptibles de usucapión.....	20
2.8. Presunciones relativas a la posesión contenidas en el CCyC .....	23
Conclusión Parcial .....	24
CAPÍTULO III DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES	26
Introducción .....	26
3.1. Demanda .....	26
3.2. Prueba .....	28
3.2.1. Prueba de testigos.....	29
3.2.2. Prueba instrumental o documental .....	30
3.2.3. Supuesto particular: pago de impuestos .....	31
3.2.4. Prueba Pericial.....	32
3.3. Sentencia.....	33
Conclusión Parcial .....	33
CAPÍTULO IV BARRIOS POPULARES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA	35

Introducción .....	35
4.1. Definición.....	35
4.2. Características y costumbres .....	36
4.3. Realidad jurídica .....	38
Conclusión Parcial .....	40
CAPÍTULO V DECRETO 358/2017 Y EL CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR	41
Introducción .....	41
5.1. Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana .....	41
5.1.2. Metodología y descripción de los datos geográficos .....	42
5.2. Certificado de vivienda familiar.....	44
5.2.2. El certificado de vivienda familiar y la prueba instrumental .....	45
5.3. Ley 27.453 .....	46
5.4. Antecedentes jurisprudenciales .....	47
Conclusión Parcial .....	48
CONCLUSIONES	49
ANEXO I - INMUEBLE FALLO PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CSJN 341:1408	53
ANEXO II - RELEVAMIENTO DE BARRIOS POPULARES – RECORRIDO DEL TERRITORIO	54
ANEXO III– CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR	55
ANEXO IV – DECRETO 358/2017	56
ANEXO V – LEY 27.453	66
REFERENCIAS	73

## INTRODUCCIÓN

La problemática que sufren las familias que habitan en asentamientos y villas tiene una doble faz; por un lado, la cuestión del hábitat dada por la falta de acceso a los servicios como el agua potable, cloacas, energía eléctrica, medios de transporte, y por el otro; la ausencia de seguridad en la tenencia al no contar con instrumento jurídico que certifique su situación habitacional.

La precariedad en la tenencia del suelo incide en forma negativa en la calidad de vida de las personas, produce falta de acceso adecuado a la infraestructura socio urbana y reproduce situaciones de marginación y pobreza estructural.

Este fenómeno lleva décadas sin resolverse; sin embargo, la publicación del Decreto 358/2017 permitió crear el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), reconociendo la existencia de éstos en todo el país y conformando por primera vez en la historia argentina una base de datos oficial con información georreferenciada. A su vez, la norma crea el certificado de vivienda familiar, instrumento que se otorga a los responsables de las viviendas.

Lo novedoso del decreto es que avanza a nivel normativo en una definición de barrio popular. Incluye a todos aquellos barrios que se encuentren integrados con un mínimo de ocho (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos dos (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

El presente trabajo pretende responder a la pregunta de investigación: ¿en qué supuestos y bajo qué argumentos jurídicos se podría considerar al certificado de vivienda familiar como un nuevo elemento de prueba de la posesión, para la aplicación de la prescripción adquisitiva conforme al ordenamiento jurídico argentino?

Se plantea una conexión entre este nuevo instrumento que constituye el certificado de vivienda familiar, al que todos los vecinos pueden acceder; y el instituto de la prescripción adquisitiva, como modo de adquirir derechos reales por el transcurso del tiempo y cumplimiento de los requisitos que establece el Código Civil y Comercial (CCyC).

Comenzando con los antecedentes normativos, este trabajo final se propone indagar en el instituto de la usucapión, describiendo el marco general aplicable: historia jurídica, definición y elementos.

Por otro lado, se desarrollará la teoría general de la prueba en el proceso civil para luego avanzar en la problemática planteada en materia probatoria del *animus domini*, el objeto, el proceso de la pretensión y la sentencia; ya que sin un entendimiento acabado de la importancia del *animus domini*, no se podrá responder la pregunta de investigación aquí formulada.

Para usucapir una cosa inmueble se requiere contar con una posesión ostensible y continua durante los veinte años requeridos por ley, y a su vez esta debe ser efectuada con ánimo de dueño. Probar un hecho subjetivo por un período tan largo de tiempo presenta muchas dificultades, que se potencian cuando se trata del sector más vulnerable y con menos recursos para encarar un proceso judicial de restitución de derechos.

Se plantea como uno de los objetivos; analizar la situación actual de los barrios populares, abordando el tema socio-cultural y jurídico de los mismos: características, costumbres y realidad jurídica.

Continuará el análisis con los institutos creados por el decreto mencionado: el RENABAP y el certificado de vivienda familiar. Definir cuál es la información disponible, como han sido determinados, validados y sistematizados los datos, que metodología se utilizó y el tipo de información geográfica existente con relación a cada certificado de vivienda familiar.

Determinar la naturaleza jurídica del certificado de vivienda familiar se plantea como otro de los objetivos del presente trabajo.

A partir de allí, el objetivo general consistirá en analizar en qué supuestos y bajo qué argumentos jurídicos el instrumento denominado certificado de vivienda familiar, creado por el Decreto 358/2017, se podría considerar un nuevo elemento de prueba de la posesión en barrios populares para la aplicación de la prescripción adquisitiva.

Se parte de la hipótesis que considera al certificado de vivienda familiar como un instrumento jurídico válido a los efectos de acreditar la posesión de bienes inmuebles, en los términos del artículo 1.909 del CCyC, y para aplicar el instituto de la prescripción adquisitiva regulada por el CCyC.

La metodología a emplear será la cualitativa, utilizando todas las fuentes de información a través de la revisión documental.

En cuanto a la muestra del análisis, se estudiará la jurisprudencia del último trienio anterior al Siglo 20 y se realizarán una serie de entrevistas estructuradas.

El desarrollo del TFG abarca cinco capítulos. El primero abordará los fundamentos del instituto de la prescripción adquisitiva también denominada usucapión, considerando la preeminencia de la función social de la propiedad y el interés público por sobre el interés privado en los casos determinados por ley, abordando la necesaria relación con aquellas normas que garantizan los derechos a una vivienda digna, tanto la legislación nacional como aquellos tratados internacionales con supremacía legal.

El capítulo segundo y tercero analizarán en profundidad la regulación normativa de la prescripción adquisitiva. El primero de ellos desarrollará el marco general del instituto, su conceptualización -incluidos los dos tipos de usucapión-, enfocado exclusivamente a las cosas inmuebles. Se profundizará en las teorías posesorias de Savigny y Ihering. Para luego en el capítulo tercero desarrollar de manera detallada todas las cuestiones relacionadas con la demanda, materia probatoria y sentencia. Trabajando con todos aquellos antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales que permitan determinar la naturaleza jurídica de la prueba instrumental y su utilización como prueba judicial.

El capítulo cuarto abordará la problemática actual que se vive en los barrios más humildes de nuestro país: sus características como sus costumbres y los usos habituales en materia de hábitat, desde un enfoque jurídico.

Por último, el capítulo quinto desarrollará con profundidad el estudio del certificado (objeto del presente trabajo), su norma creadora (Decreto 358/2017) y el registro que lo contiene (RENABAP), para luego ahondar en su caracterización como prueba instrumental. Asimismo, profundiza sobre la Ley 27.453, norma que declara de interés público el registro.

## **CAPÍTULO I FUNDAMENTOS DEL INSTITUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

### **Introducción**

El instituto de la usucapión o prescripción adquisitiva reconoce sus orígenes en el Derecho Romano a través de la Ley de las Doce Tablas. Sin embargo, cuenta con sus dificultades y limitaciones a la hora de aplicar la prueba en el proceso y lograr la efectivización del derecho regulado.

En este primer capítulo se emprende el estudio del instituto; a tenor o en consideración de la función social de la propiedad y el interés público por sobre el interés privado en los casos determinados por ley, abordando la necesaria relación con aquellas normas que garantizan el derecho a una vivienda digna, tanto la legislación nacional como aquellos tratados internacionales con supremacía legal que debieran proteger a los habitantes del país.

### **1.1 Antecedentes históricos de la usucapión**

La usucapión o usucapio propiamente dicha, remonta su origen a la Ley de las Doce Tablas del Derecho Romano. El término *usucapio* es una palabra compuesta del sustantivo *usus*, término arcaico utilizado para designar la posesión, y del verbo *capere*, coger, tomar, capturar; esto es, convertirse en propietario de una cosa sin otro título más que el uso continuado durante un cierto tiempo.

La usucapión convertía, gracias a la virtud curativa del tiempo, el estado de hecho en un estado jurídico (Mayr, 1930, p. 192).

Su regulación en nuestro país ha sido receptada en el primer Código Civil, redactado por el doctor Dalmacio Vélez Sársfield, sancionado en el año 1869 y vigente desde el 1° de enero de 1871.

La regulación original se mantuvo hasta el año 2015, momento en que es reemplazado por el nuevo cuerpo unificado del Código Civil y Comercial.

El nuevo texto no ha sufrido modificaciones relevantes, pero la regulación procedimental ha pasado por diversas etapas bien diferenciadas.



La primera de ellas, anterior al año 1952, consistía en un sencillo trámite que permitía obtener la declaración de posesión treintañal (plazo requerido en ese momento), mediante un simple acto administrativo que consistía en la citación del representante del fisco o del gobierno local o por publicación de edictos a las personas con derecho sobre el bien a usucapir. Se llegaba a la instancia judicial sólo si existía algún tipo de oposición. El juez debía solicitar la apertura a prueba y luego se encontraba habilitado para dictar sentencia. Los excesos cometidos con este procedimiento dieron paso a la promulgación de la Ley 14.159.

La Ley 14.159 del 3 de octubre de 1952, abre el periodo contencioso: se regula un procedimiento judicial para sustanciar el juicio de prescripción adquisitiva. La rigurosidad en la prueba y el formalismo que establece esta nueva ley, deja sin aplicación práctica la tutela judicial de los poseedores de bienes inmuebles. Se pasa de un procedimiento sencillo en sede administrativa a impedir el acceso al derecho otorgado por ley.

Esta nueva realidad motivó las sucesivas modificaciones en materia de prueba. La regulación vigente data del año 1958 y establece que para usucapir un inmueble se deben presentar certificación de catastro, plano de mensura y prueba de la posesión, la que no puede estar fundada exclusivamente en la testimonial. Asimismo, las constancias del pago de impuestos y tasas que gravan el bien serán especialmente consideradas.

## **1.2 Fundamentos de la existencia de la prescripción adquisitiva**

La prescripción adquisitiva o usucapión se encuentra definida en el CCyC como el modo para adquirir un derecho real por medio de la posesión de una cosa durante el tiempo fijado por ley.

Los fundamentos del instituto de la prescripción han sido ampliamente tratados por la doctrina e innumerables fallos, siendo estos de carácter social, económico, político y sociológico, de realización de la seguridad jurídica; y encuentran su génesis en la relatividad de los derechos.

El fallo Ercolano de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, estableció un concepto que ha marcado un norte claro en los fundamentos de la usucapión. En él se establece que no hay carácter absoluto en el derecho de usar y disponer de la propiedad ya que tal cuestión sería

antisocial, y considera que limitar el ejercicio de los derechos individuales resulta necesario para la convivencia social<sup>1</sup>.

En este sentido, se plantea que ante el abandono de los bienes inmuebles por parte de su propietario, la ley pretende beneficiar a quien lo necesita y le da utilidad. El ordenamiento jurídico contempla un plazo más que prudencial para hacer nacer ese nuevo derecho, o sea el tiempo requerido para la usucapión que debe transcurrir sin que el titular defienda su propiedad.

Así, el ordenamiento jurídico entiende que si existe abandono y negligencia por parte del titular registral este perderá su derecho sobre el bien despreciado.

Alterini (2008) plantea que la usucapión constituye uno de los pilares para realizar la seguridad jurídica, pues las situaciones jurídicas adquieren firmeza luego del transcurso del tiempo y con los demás requisitos previstos por la ley.

Radbruch (1955), por su parte, esboza que es tan decisiva la conexión existente entre seguridad jurídica y usucapión, que la muestra como uno de sus basamentos:

La necesidad a que responde la seguridad jurídica puede hacer también que los estados de hecho se conviertan en estados jurídicos (...) Hay estados de hecho, como (...) la posesión en Derecho civil, que gozan de protección jurídica sin necesidad de que asienten sobre una base de Derecho. La prescripción adquisitiva o extintiva no significa otra cosa que la transformación en estado de Derecho de una situación antijurídica, mediante el transcurso de un determinado período de tiempo (p. 41).

Así, se establece, en la doctrina, en la jurisprudencia y en los fundamentos que dieron origen a la usucapión en el Derecho Romano, una necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo frente al abandono del propietario de los bienes. La ley contempla, protege y otorga el derecho a aquel que durante muchos años ha cultivado, habitado o cuidado inmuebles, generando riqueza en su comunidad.

---

<sup>1</sup> CSJN, 1922, Sentencia 136:170.

### 1.3 Relación con las normas que protegen el derecho a la vivienda

El derecho humano a una vivienda digna encuentra su reconocimiento en el artículo 14° bis de nuestra Constitución Nacional.

También, está reconocido en tratados internacionales de derechos humanos, con raigambre constitucional por imperio del artículo 75° inciso 22 de nuestra carta magna. Se identifica en ese sentido el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscripto en el año 1966 en Nueva York, que a través de su comité analizó con mayor profundidad el alcance enunciando:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, (...). Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho<sup>2</sup>.

Por su parte, el Pacto de San José de Costa Rica incluye el derecho a la vivienda como uno de los derechos humanos esenciales, atribuye al Estado la obligación de garantizar por un lado, el acceso, y por el otro, también su conservación.

Las normas que se encuentran por encima de la pirámide del ordenamiento jurídico, han consagrado derechos que deben ser garantizados a todos habitantes de nuestro país: el acceso a la vivienda, a la tierra...

Sin embargo, según datos oficiales, más de tres millones de personas no cuentan con una vivienda digna y permanecen en situación de precariedad respecto a la titularidad del suelo.

La problemática del hábitat y la vivienda para los sectores de más bajos recursos, especialmente en las zonas urbanas, es un fenómeno de gran escala que afecta a millones de ciudadanos de nuestro país, y de la región latinoamericana en general. Estas familias, en su gran mayoría, no cuentan con instrumento jurídico alguno que dé cuenta de la titularidad del dominio.

Existen, por otro lado, numerosas normas nacionales que han tenido como objetivo la regularización dominial. Un ejemplo lo constituye el Programa Arraigo: mediante el Decreto 835/2004 crea un banco social de tierras de dominio privado del Estado nacional con el objetivo

---

<sup>2</sup> Primer párrafo del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscripto en el año 1966 en Nueva York.

de utilizarlas con fines sociales y regularizar dominialmente inmuebles ya asentados en tierras fiscales.

A más de dos décadas de su implementación, los resultados no fueron los esperados. Una muestra de esto lo constituye el caso del barrio popular La Cava, de San Isidro, Buenos Aires, sobre este Tedeschi (2005) señala que las distintas propuestas de regularización del barrio no pudieron culminar.

Así, se observa en las normas que se encuentran en la pirámide jurídica de nuestro ordenamiento, un manto de protección para lograr el cumplimiento del derecho humano a gozar de una vivienda digna, entre muchos otros derechos así consagrados.

### **Conclusión Parcial**

A través de este primer capítulo, resulta sustancial destacar los orígenes y la antigüedad del instituto de la usucapión. También, sus fundamentos para otorgar derechos reales a los poseedores, donde la negligencia y el abandono de los propietarios registrales se manifiesta, y considera la necesidad de la otra parte de la sociedad que ocupa, trabaja y produce ese bien abandonado o descuidado.

El legislador ha reconocido aquí la preeminencia del interés social, la seguridad jurídica por sobre la propiedad privada, declarando el carácter no absoluto del derecho de propiedad. Sin embargo, existe una disociación entre lo jurídico y la realidad social, que se manifiesta como una dificultad procedimental en la aplicación práctica para la concreción de este derecho.

A lo largo del presente trabajo se analizará el instituto de la prescripción adquisitiva como la posibilidad de regularización dominial en situaciones de informalidad jurídica, para la obtención del título de propiedad en sentido instrumental, y su relación con la normativa aplicable a los barrios populares.

## CAPÍTULO II PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

### Introducción

El instituto de la prescripción adquisitiva ha sido receptado por nuestro Código Civil y Comercial. El presente capítulo estará dedicado a analizar en profundidad la regulación normativa de la usucapión, incluidas la decenal y la veintañal, y enfocado a las cosas inmuebles.

Resultará imprescindible conocer cuáles son los elementos necesarios para que opere la usucapión, ya que comprender los requisitos intrínsecos y la naturaleza del instituto, su regulación, su interpretación jurisprudencial y doctrinal; permitirá avanzar en el análisis necesario y así definir si el certificado de vivienda familiar puede ser considerado un nuevo elemento de prueba de la posesión.

### 2.1. Definición

Como se mencionara, el instituto que nos ocupa encuentra recepción en el actual CCyC, encontrándose su regulación en el siguiente artículo:

ARTÍCULO 1897. Prescripción adquisitiva: 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 fijado por la ley.

Si bien el mismo se refiere a cosas en los términos del CCyC, incluyendo muebles, el objetivo del presente trabajo será analizar únicamente la situación para el caso de bienes inmuebles.

La adquisición por usucapión se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es dueño, y la duración de esa posesión por un determinado tiempo<sup>3</sup>.

A continuación, se profundizará en las relaciones de poder incluidas en el código actual: posesión y tenencia, con enfoque necesario en el primero, ya que constituye un elemento inexcusable para aplicar el instituto de la prescripción adquisitiva.

---

<sup>3</sup> Cámara Nacional de apelaciones en lo Civil Sala D (10 de diciembre de 2009) Coria, Juan J. y otro v. Sucesores de María A. Amato y Carlos.

## 2.2. Relaciones de poder: posesión y tenencia

Si bien existen múltiples formas de conexión entre el hombre y las cosas, la receptada por nuestro código de fondo las reduce a aquellas categorías que trascienden el orden común y merecen ser reguladas por ley, las que tienen efectos o interés jurídico. Así, incluye sólo posesión y tenencia, desechando por ejemplo la mera yuxtaposición local (Rivera y Medina, 2015, p. 275-277).

El CCyC vigente siguiendo la línea moderna en materia legislativa, adopta la denominación relaciones de poder<sup>4</sup>, lo que comprende sólo posesión y tenencia.

## 2.3. La posesión

Se encuentra definida en el artículo 1909 del CCyC:

ARTÍCULO 1909. Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

Aquí, la norma requiere como condición impostergable demostrar que la cosa se posee, y este elemento necesita de *corpus* y de *animus domini*.

Al respecto, la teoría desarrollada por Savigny sobre la naturaleza jurídica de la posesión cuenta con un acuerdo general en la doctrina argentina, entendiendo que nuestro Código Civil y Comercial adhiere a la misma.

Para él, la posesión requería de dos elementos: el *corpus* y el *animus domini*, *corpus* es el elemento exterior en oposición al acto interior (*domini*) (Savigny, 1845, p. 115).

Savigny no suponía como *corpus* cualquier relación física, sino que la relación debía estar acompañada de un mínimo de voluntad.

Una manifestación primaria del *corpus* es la aprehensión propiamente dicha de la cosa generada con el contacto físico: en toda la teoría de la posesión, nada parece más simple y más fácil de precisar que la naturaleza del acto físico (aprehensión) requerido para la adquisición de la posesión (...). Todos los autores han considerado este acto físico con el sentido de un

---

<sup>4</sup> Artículo 1908 CCyC.

contacto inmediato, y no han admitido más que dos especies: tomar de la mano una cosa mueble, y poner el pie sobre un inmueble (Savigny, 1845, p.112).

Sin embargo, no es este contacto fundamental para sostener que se posee el *corpus*. Esta posibilidad fáctica de disponer de la cosa no requiere necesariamente que se esté permanentemente en contacto con ella, y que aquélla se pierda cuando dicho contacto cesa por propia voluntad. Debe existir la posibilidad material de hacer de la cosa lo que se quiere y de excluir toda acción extraña.

En su obra incluye precisiones acerca de lo que entiende como centrales para desarrollar su teoría, así define al *animus possidendi* como la intención de ejercer el derecho de propiedad: pero esta circunstancia no basta por si sola porque el que detenta una cosa puede tener esta intención de dos maneras diferentes: puede querer ejercer el derecho de propiedad de otro o el suyo propio. Cuando se tiene la detentación reconociendo en otro el derecho esta clase de *animus possidendi* no es capaz de dar el carácter de posesión. Aquí falta la intención dirigida al ejercicio de su propia propiedad, de modo que el *animus possidendi* debe ser explicado por *animus domini* o el *animus sibi habendi*, y no puede ser considerado como poseedor más que el que trata como propietario la cosa, aquel que quiere tratarla como lo haría el propietario autorizado y en especial sin reconocer persona alguna con un mejor derecho (Savigny, 1845, p.57).

El autor define la expresión *animus domini* para designar lo que debe ser entendido como la voluntad necesaria para ser poseedor, relacionándola con lo que haría un propietario y no para afirmar que el pensamiento del poseedor debe tender hacia la idea jurídica de la propiedad, lo que sería absurdo por ejemplo, en el caso del ladrón (Kiper y Otero, 2017, p.33).

Por su parte Savigny proclamaba que la posesión era un hecho que genera consecuencias jurídicas (Llambias y Alterini, 1981).

Es bastante conocida la crítica que el jurista Von Ihering realizó a la teoría de Savigny, consideraba que se trataba de una teoría subjetiva muy difícil de probar. Entiende que probar el *animus domini* es una cuestión por demás compleja, por ello varios de los códigos que habían adoptado esta teoría, incorporaron un catálogo de presunciones de actos posesorios.

Su teoría prescinde del *animus domini*, y el *corpus* no es el poder de disponer de la cosa, sino que constituye un criterio más bien económico considerando la relación exterior que vincula a la cosa con su propietario. Siempre considerando el destino económico, debe existir un mínimo de voluntad para que esa relación de poder no sea una mera yuxtaposición local.

Según Ihering, demostrar la existencia de *corpus* será suficiente para probar la existencia de la posesión con la cosa (prescinde del elemento subjetivo).

Por otro lado y a diferencia de Savigny, Ihering calificaba a la posesión como un derecho.

### **La posesión en el Código Civil y Comercial**

El Código, a través de lo legislado por artículo 1909, sigue la teoría posesoria de Savigny ya que el plexo normativo requiere de dos elementos para tener por acreditada la posesión sobre la cosa, *corpus* y *animus domini* (ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no).

La norma establece por un lado, que el objeto de la posesión son las cosas (ejerce un poder de hecho sobre una cosa), y que la posesión puede tener lugar aún realizándola por medio de otro (por sí o por medio de otra), aquí el código se refiere a que es viable considerar como poseedor no sólo a quien tiene la cosa bajo su poder sino también a quien la tiene pero a través de un tenedor.

Puede definirse al *corpus* como el poder de hecho ejercido sobre la cosa poseída con un mínimo de voluntad, el vínculo físico por su parte debe brindar la posibilidad de poder disponer físicamente de la cosa, aunque no se requiere un permanente contacto con la cosa poseída.

Por su parte el *animus domini* requiere que quien tiene el *corpus* se comporte como su verdadero dueño, sin reconocer en otro un derecho mejor sobre la cosa, no importando que efectivamente lo sea, lo fundamental es que en los hechos se genere este elemento subjetivo.

Si bien el poseedor se comporta como titular de un derecho real puede no serlo, y esto es así por cuanto la posesión atiende únicamente al hecho de la relación con la cosa, sin tener en consideración el derecho que subyace.

Podemos concluir que poseedor es toda persona que dispone de hecho de una cosa como lo haría el titular del derecho real, sin reconocer un derecho superior al suyo; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho, debe comportarse como si fuera el propietario negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera superior al suyo (Kiper y Otero, 2017, p.38-39).



## 2.4. La tenencia

Se encuentra definida en el artículo 1910 del CCyC:

ARTICULO 1910.- Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.

La tenencia requiere del elemento *corpus* definido por Savigny y le falta el *animus domini*, se reconoce en otro un mejor derecho, pero no solo se precisa disponer de hecho de la cosa, debe existir un mínimo de voluntad.

Puede haber tenencia sin la existencia de derecho personal alguno en la que se sostenga, así quien usa y goza de un inmueble reconociendo en otro la propiedad y comportándose como si fuera un locatario, pero sin que exista ninguna relación de esas características, es un tenedor que no descansa en un derecho (Alterini, 2017, p.13).

## 2.5. Posesión ostensible y continua

La aplicación de la usucapión requiere que la posesión sea ostensible y continua, así lo establece el artículo 1900 del CCyC:

ARTICULO 1900.- Posesión exigible. La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.

La posesión es juzgada como ostensible cuando es pública, lo público tiene que ver con que el dueño registral debió saber que la cosa estaba en poder de otro (Causse y Pettis, 2015, p.82). Mientras que debe ser permanente en el tiempo para que de esa forma pueda ser calificada como continua.

Es claro que el certificado de vivienda familiar es un elemento de prueba que permitiría cumplir con creces el requisito referido a la posesión ostensible, ya que el mismo es emitido y generado a través de una certificación *in situ* en las viviendas.

Si el Estado Nacional ha sido capaz de apersonarse y realizar una encuesta a la familia en el inmueble no hay chances de que el titular dominial no sepa de la posesión.

## 2.6. Tipos de prescripción adquisitiva

Ahora bien, en lo que al plazo de la posesión se refiere, existen al respecto dos modalidades y allí aparece en juego el segundo elemento -el tiempo-; por un lado la prescripción adquisitiva breve y por el otro la prescripción adquisitiva larga.

### Prescripción adquisitiva breve

ARTÍCULO 1898. Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

La prescripción breve opera para el caso de bienes inmuebles, luego de transcurrido el plazo de diez años, para ello se debe probar que existe justo título y buena fe.

Para que se configure la existencia de justo título<sup>5</sup>, a las condiciones de título suficiente<sup>6</sup> le faltan las condiciones válidas en cabeza del otorgante, éste no es capaz o no está legitimado al efecto. Ejemplo de justo título encontramos en el instrumento que reviste todas las cualidades legales exigidas por ley pero otorgado por un menor de edad. Es importante destacar que no constituye justo título el boleto de compraventa (Kiper y Otero, 2017, p.45).

Por su parte la buena fe<sup>7</sup> consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial.

Confrontar la realidad de los barrios populares con la prescripción breve lleva a estimar que en principio éste no será el instituto a aplicar, ya que estamos planteando la utilización de un instrumento jurídico (certificado de vivienda familiar) que no podrá constituirse en lo que la norma requiere. No se estaría ante un Justo Título, *condicio sine qua non* para aplicar el artículo 1898 arriba mencionado.

---

<sup>5</sup> Artículo 1902 CCyC.

<sup>6</sup> Artículo 1892 CCyC.

<sup>7</sup> Artículo 1902 CCyC.

## Prescripción adquisitiva larga

ARTÍCULO 1899. Prescripción adquisitiva larga Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También adquiere el derecho real el que posee durante diez años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes.

Este instituto, también denominado prescripción extraordinaria, continúa siendo uno de los modos de adquirir derechos reales por medio de la posesión en el tiempo pero ya no resulta necesario tener ni justo título ni buena fe.

Es un modo originario de adquisición de derechos reales, en especial el dominio, ya que el derecho no deriva del propietario anterior, la cosa se adquiere con independencia y a pesar del derecho que tenía el anterior dueño (Lorenzetti, 2015, p.68).

Para que opere la prescripción larga en el caso de bienes inmuebles se requiere poseer el bien por el plazo de veinte años, la posesión debe ser ostensible y continua.

Ello supone que a la ley no le interesa qué clase de poseedor se es, ya que se contenta con que simplemente lo sea. Es más, hállese verificado este extremo, sea que el poseedor sea vicioso respecto del propietario, sea que hubiere usurpado el bien - despojando al propietario de su posesión-, sea que la hubiere recibido de un tercero que dijo ser propietario. (Caramelo, Picasso y Herrera, 2015, p. 22).

Esta protección otorgada por el legislador a la mala fe no estuvo exenta de críticas, varios autores se han pronunciado en contra de otorgar un premio a la inmoralidad. Derecho y mala fe son inconciliables, como derecho y violencia. (Laurent, 1893, p. 478).

Sin embargo, la mayoría de los autores y el legislador entendieron que el plazo de veinte años para aplicar el instituto de la prescripción y por lo tanto convertirse en propietario en sentido instrumental es más que suficiente para sanear cualquier cuestión basada en la mala fe, un propietario diligente no podría ignorar durante tantos años la posesión por otro con ánimo de dueño.

Al respecto hay que considerar que los actos de mera facultad y de mera tolerancia son categorías absolutamente diferentes a los actos posesorios, los primeros son los que una persona tiene libertad de realizar o no, en ejercicio de un derecho sin el consentimiento de otra persona, así si una persona no edifica más pisos en su propio terreno pudiendo hacerlo, no por esto le otorga a su vecino un derecho a impedirlo, ni éste posee el inmueble de quien no edificó, de forma tal que le permita adquirir un derecho por medio de la prescripción. Los segundos se refieren a hechos soportados mediante una conducta pasiva por falta de interés en oponerse a su realización, por ejemplo, dejar pasar animales de otros o que pasten en el terreno vecino (Guardiola, 2016, p. 12).

En la nota al artículo 4015<sup>8</sup> del Código de Vélez recordando a Troplong señalaba que nada puede escapar al imperio de esta prescripción; ella excluye todo favor y todo privilegio, y se extiende sobre todos los derechos (Lorenzetti, 2015, p.68).

El actual artículo 1899 del CCyC prescribe en este sentido, ya que expresamente menciona que la falta de justo título o de buena fe en nada influyen para lograr la adquisición del derecho luego de transcurridos los veinte años de posesión.

Esta es la figura de prescripción que se analizará en el desarrollo del presente, ya que al no requerir justo título, la norma brinda una solución basada en el interés social de aquel que ha constituido su vivienda en tierras muchas veces abandonadas y ha efectuado en todos los casos actos que lo reputan como dueño de la cosa.

En lo que al tiempo de prescripción se refiere, es interesante mencionar que el plazo que define el CCyC vigente es idéntico, sea cual fuera el destino que el sujeto usucapiente le ha dispensado al bien durante los veinte años de posesión que exige la ley; para la ley le es indistinto si se trata de la vivienda única y familiar, de un baldío urbano, terreno contiguo o casa de fin de semana, propiedad rural, potrero o similar.

Establecer un plazo de tiempo inferior a los veinte años para adquirir por prescripción los inmuebles destinados a vivienda única y familiar constituye una reforma legislativa necesaria y fundamental. Si bien existió en el tratamiento del proyecto del actual Código Civil y Comercial un intento para establecer un plazo de prescripción adquisitiva especial aplicable

---

<sup>8</sup> Art. 4.015. Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.

a los casos de vivienda única por dictamen de minoría de la Unión Cívica Radical, tal propuesta no prosperó<sup>9</sup>.

Un antecedente en este sentido lo constituye la Ley 23.374 sancionada en el año 1994, también conocida como Ley Pierri, la que se creó para regularizar dominialmente inmuebles asentados en tierras fiscales o privadas, a través del instituto de la usucapión. La ley contempla una protección a la vivienda, ya que otorga a determinados ocupantes de inmuebles, que reúnan ciertos requisitos, la posibilidad de obtener, por un procedimiento extrajudicial, a bajo costo, un título inscribible (López de Zavalía, 2001).

Los beneficiarios que define la ley son aquellos ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1° de enero de 2009, respecto de inmuebles destinados a casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación, obtienen a través de su aplicación, el dominio, pero necesita, todavía, de la usucapión breve, ya que el título pasa a inscribirse en los respectivos registros como justo título y a partir de allí deben transcurrir los diez años.

Los resultados de la aplicación de esta ley no generaron un gran impacto en la sociedad, sin embargo constituye un antecedente en el sentido de discutir una reforma necesaria para poder sanear la alarmante situación de precariedad e inseguridad en la que sobreviven cientos de miles de familias.

## **2.7. Cosas susceptibles de usucapión**

Una cuestión no menos importante, requiere determinar cuáles son los bienes inmuebles susceptibles de usucapir.

En este sentido, encontramos que todas las cosas son susceptibles de prescripción, con la sola excepción de las cosas sujetas al dominio público, ya que así lo dispone explícitamente el artículo 237 del CCyC.

---

<sup>9</sup> Cámara de diputados de la Nación Argentina. Anteproyecto de ley Federal de Regularización Dominial de la Vivienda Familiar. (12-P.E.-2015) Recuperado de: <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dcomisiones/periodo-132/132-2534.pdf>

El ordenamiento vigente continúa dejando a salvo de la aplicación del instituto a las cosas de dominio público, siguiendo los preceptos del anterior artículo 3951 del Código Civil, por su parte el art. 3952 preveía que podían prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición.

De esta forma el vínculo se establecía con las cosas cuyo dominio o posesión podían ser objeto de una adquisición, así Troplong en el código francés clasificaba las cosas imprescriptibles de la siguiente forma: en sí mismas (aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo –la mar, la libertad del hombre-), por razón de su destino (aquellas que por su destino accidental están retiradas del comercio y afectadas al uso público como las calles), y otras por razón de las personas que la poseen. Aquellas incorporadas en el segundo grupo, imprescriptibles en función de su destino temporal, permanecen así hasta tanto el hombre que las creó llegue a destruirlas o modificar su destino. Lo mismo sucede con los bienes pertenecientes a una persona que pasa de estar en una situación de privilegio definida por ley al derecho común, ya que los bienes que poseía estuvieron suspendidos temporalmente de la prescripción (Salerno y Lagomarsino, 2006, p. 3950).

Esta distinción se ha mantenido en el Código Civil y Comercial, el que se ocupa de definir a los bienes pertenecientes al dominio público en el artículo 235<sup>10</sup>.

Este es un tema trascendental. Muchos de los barrios populares están constituidos sobre tierras del Estado nacional, provincial o municipal, y han sido afectados en algún momento al dominio público (ferrocarril, plazas, caminos, entre otras). Ahora bien, si en estos casos no es

---

<sup>10</sup> ARTICULO 235.- Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales: a) el mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial, sin perjuicio del poder jurisdiccional sobre la zona contigua, la zona económica exclusiva y la plataforma continental. Se entiende por mar territorial el agua, el lecho y el subsuelo; b) las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; se entiende por playas marítimas la porción de tierra que las mareas bañan y desocupan durante las más altas y más bajas mareas normales, y su continuación hasta la distancia que corresponda de conformidad con la legislación especial de orden nacional o local aplicable en cada caso; c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos; d) las islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares; e) el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial; f) las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; g) los documentos oficiales del Estado; h) las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

viable iniciar el proceso de usucapión para la consolidación del derecho de propiedad a favor de los habitantes; ¿cuál es el solución?; ¿deben continuar habitando en las condiciones de precariedad e inseguridad actuales?

Aquí podremos recurrir a la posibilidad de aplicar o solicitar la llamada desafectación, según lo expresa Marina Mariani de Vidal...desafectar es sustraer ese mismo bien público de su destino al uso público, o sea, sacarlo de funcionamiento como tal. La autora refiere a dos formas en que puede operar esa desafectación, por un lado se puede presentar la llamada desafectación tácita que se presenta cuando los bienes o cosas del dominio público dejan de revestir tal carácter, cuando se presenta un hecho exterior de la naturaleza del bien o sea que se trate de una transformación en el estado externo debido a obras que son llevadas a cabo por la autoridad competente o también por haber modificado el destino de los bienes (Mariani de Vidal, 2004, p. 283-284).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación si bien admitió en varios casos la desafectación de hecho de los bienes del dominio público<sup>11</sup>, en fallo reciente<sup>12</sup> ha revocado el de la instancia anterior que había otorgado la prescripción sobre un predio propiedad del Estado nacional y afectado a la infraestructura ferroviaria.

Para llegar a esa conclusión la Corte entendió que surgía con claridad la pertenencia del predio al dominio público del Estado nacional, cuya administración y explotación corresponde a la ADIF S.E. por ser parte de la infraestructura ferroviaria afectada a la prestación de un servicio. Inclusive si el bien hubiera sido desafectado, la administración del mismo hubiera quedado igualmente a cargo de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

Si bien la Corte endurece las exigencias para la desafectación de los bienes de dominio público, este es un tema que se encuentra en plena discusión, algunos autores entienden que esta es la jurisprudencia imperante (Flores, 2019, p.1). Sin embargo, en fallo reciente de la Cámara Federal de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial de la Provincia de Córdoba<sup>13</sup> los jueces entendieron que la propiedad inmueble de un predio ferroviario era pasible de la prescripción adquisitiva.

---

<sup>11</sup> CSJN, 1926, Fallo 146:363 y CSJN, 1926, Fallo 147:154.

<sup>12</sup> CSJN, 2018, 341:1408.

<sup>13</sup> Autos caratulados Boccardo, Eulalio M. c. The Buenos Ayres And Pacific Railway Company Limited o Cía. Anónima Ferrocarril de Buenos Aires c. Pacific y otro s/ prescripción adquisitiva.

Para arribar a esa decisión la posición mayoritaria del tribunal entendió que se encontraba probado que el inmueble fue ocupado y sujeto a una explotación agrícola, por lo que no existía afectación al uso público, es decir, la utilización real y efectiva del bien con fines de utilidad pública (Iturbide, 2019, p. 9).

Respecto del fallo de la corte 341:1408 antes mencionado y verificando las circunstancias de hecho en las que se sustenta la decisión judicial, vemos que el inmueble cuya prescripción se pretendía se encuentra sobre la calle Centeno 702 de la Ciudad de Rosario Provincia de Santa Fe<sup>14</sup>, se aprecia que el mismo no se asienta en zona de vías –argumento utilizado por los jueces para rechazar la usucapión- y actualmente se trata de una área totalmente urbanizada, habrá funcionado algún ferrocarril en tiempos remotos, sin existir rastros de tal uso en la actualidad.

Así las cosas, existiendo en la actualidad diferentes posturas jurisprudenciales se entiende que en el caso que nos ocupa, donde la totalidad de los barrios populares se encuentran reconocidos como tales por la plena vigencia del registro oficial conformado por el RENABAP (y por lo tanto no revisten un uso público) que se sustenta en un decreto presidencial<sup>15</sup> y en una ley<sup>16</sup> del Congreso de la Nación, será posible solicitar la desafectación.

## **2.8. Presunciones relativas a la posesión contenidas en el CCyC**

El código actual, siguiendo la técnica legislativa de Dalmacio Velez Sarsfield estableció algunas presunciones en materia probatoria de la posesión.

Se trata de presunciones *iuris tantum*, en tanto ceden ante la demostración de otra realidad.

Así, identificó qué clase de actos, de por sí, implican el ejercicio de actos posesorios. El artículo 1928 enumera esos actos:

ARTÍCULO 1928. Actos posesorios Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos

---

<sup>14</sup> Ver Anexo I.

<sup>15</sup> Decreto 358/2017.

<sup>16</sup> Ley 27.453.



materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

Se trata de una enunciación no taxativa, tratándose de inmuebles menciona su cultura, percepción de frutos, demarcación, construcción, reparaciones o mejoras, ocupación del bien, defensa ante terceros.

La existencia de actos posesorios, como son la construcción de una vivienda, corrales para animales, pozo para la extracción de agua, revelan la existencia de algo más que una mera tenencia, surgiendo claramente de ellos, una neta conducta posesoria<sup>17</sup>.

Otra presunción contenida en el CCyC, pero esta vez referida a la fecha y extensión de la posesión (y tenencia), la encontramos en el artículo siguiente:

ARTÍCULO 1914. Presunción de fecha y extensión. Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica.

Este artículo se refiere al título como la causa de la relación de poder de la posesión y tenencia y presume que la fecha de comienzo y su extensión son los allí indicados.

Es ampliamente reconocido a nivel jurisprudencial el reconocimiento como título –en los términos del artículo 1914 CCyC- del boleto de compraventa de un inmueble<sup>18</sup>.

Muchas veces resulta complejo probar el inicio de la relación de poder, el ordenamiento se encarga de ello y con lógica asigna tal efecto en favor de aquel que invoque un título. En el caso de la usucapión breve, la misma será de aplicación constante, por cuanto supone la necesidad de un justo título.

### **Conclusión Parcial**

En el presente capítulo se analizaron en profundidad los dos tipos de prescripción adquisitiva reguladas por el CCyC. A partir de ello, una primera conclusión surge al confrontar la realidad de los barrios populares con el instituto de la usucapión breve, ésta no es la figura a

---

<sup>17</sup> Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza Sala 1 (2 de Febrero de 1993) Tecnicagua S.A. v. Guiñe, Gerardo Cita Online: 93200185.

<sup>18</sup> Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan sala 2 (22 de marzo de 2018) Martinez Marquez, Mauricio Anders c. Ruiz Palma, Mario Rafael y otra s/reinvidicación, cita online La Ley AR/JUR/15802/2018.

aplicar, ya que el certificado de vivienda familiar no podrá constituirse en lo que la norma requiere. No se estaría ante un Justo Título.

Y ello es así por la simple razón de que ni siquiera se cumple con las solemnidades exigidas por ley para que determinar su validez, pues se requiere de escritura pública a los efectos de transferir el dominio de bienes inmuebles.

Por otra parte, para que opere la prescripción larga o extraordinaria, se requiere una posesión con ánimo de dueño, sin reconocer en otro un mejor derecho (*corpus y animus domini*), la misma tiene que ser ostensible. Finalmente, la posesión debe ser continua por el tiempo requerido de veinte años.

De esta forma la norma brinda una solución basada en el interés social de aquel que ha constituido su vivienda en tierras muchas veces abandonadas y ha efectuado en todos los casos actos que lo reputan como dueño de la cosa.

Desafectar del dominio público aquellas tierras que cuenten con el certificado de vivienda familiar y requieran iniciar el juicio de usucapión, será necesario en todos los inmuebles registrados de esa forma, pero que no han sido efectivamente afectadas a ese destino.

Por último, se propone una reforma legislativa que establezca un plazo de tiempo inferior a los veinte años para usucapir los bienes inmuebles destinados a vivienda única y familiar; no es justo que quien satisface un derecho humano necesite del mismo período que aquel que lo destina, por ejemplo, a una casa de fin de semana. El ordenamiento tiene que ocuparse de esta situación y velar por el cumplimiento efectivo de los derechos humanos.

## **CAPÍTULO III DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES**

### **Introducción**

Este capítulo aborda la etapa procesal del juicio de prescripción adquisitiva, desde el análisis de las normas nacionales. Si bien la regulación del litigio la encontramos en los códigos procesales de cada Estado provincial existen normas dictadas por el Congreso de la Nación Argentina que marcan pautas de cumplimiento obligatorio incorporadas en el CCyC y en la Ley Nacional 14.159.

Dentro del proceso estudiaremos con mayor amplitud los temas referidos a la prueba, desde un necesario análisis jurisprudencial y doctrinal.

Esto permitirá luego avanzar en el encuadre de este nuevo certificado de vivienda familiar y su pertinencia a los efectos de utilizarlo como prueba posesoria.

### **3.1. Demanda**

Los Estados provinciales son quienes tienen la potestad de aprobar sus Códigos de Procedimiento, los que resultarán aplicables para cualquier litis que se sustancie en sus jurisdicciones. Sin embargo y en relación al tema que nos ocupa, encontramos a nivel nacional dos normas con parámetros mínimo que regulan el juicio de usucapión, el artículo 1905 del CCyC y 24 de la ley 14.159.

El CCyC aprobado en el año 2015 introduce una novedad en lo que hace al juicio de prescripción adquisitiva, que dispone:

ARTICULO 1905.- Sentencia de prescripción adquisitiva. La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

La norma de fondo regula cuestiones aplicables a la pretensión, al proceso y a la sentencia, así el legislador creyó necesario innovar y establecer ciertas pautas generales dado el carácter trascendental del fallo, la naturaleza de las normas en juego, y la repercusión que pueda tener la aplicación a las partes y a terceros.

El CCyC reafirma algunas cuestiones ya legisladas por la Ley 14.159, vigente desde el año 1952 y establece, al igual que ésta, que el proceso debe ser contencioso.

El objeto del proceso será obtener -a través de un pronunciamiento judicial- un título de dominio a favor de quien ha poseído el bien en discusión durante el plazo y en las condiciones que establece el artículo 1897 del Código Civil y Comercial.

Los requisitos de la demanda se encuentran regulados por el artículo 24 de la ley 14.159 a través de estos incisos:

Inciso a) el actor debe acompañar las constancias del catastro, registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, de la misma debe surgir quien resulta ser el titular del dominio, contra quien deberá entablarse la demanda. En el caso que no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de procedimiento señalan para la citación de personas desconocidas.

Inciso b) indica que se debe acompañar plano de mensura suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva –si existe en la jurisdicción-.

Inciso c) establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.

Por su parte y en lo que relacionado a los gastos y costas del proceso contencioso, será posible solicitar el beneficio de litigar sin gastos, ya que el mismo debe juzgarse en relación directa con la importancia de la demanda principal, que se vería frustrada si no se contara con los medios necesarios para afrontar los gastos que irroga<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J (20 de agosto de 2019) Beneficio de litigar sin gastos – Diorio, Silvia Elena en autos Diorio, Silvia Elena c/Marzec, Rosa Beatriz y otros s/ prescripción adquisitiva. Cita Online: AR/JUR/27249/2019.

### 3.2. Prueba

Es necesario desarrollar brevemente algunas cuestiones generales mencionadas en la teoría general de la prueba.

Alsina (1961) plantea que una teoría general de la prueba permite establecer cómo el juez ira adquiriendo el conocimiento de las cosas, esta explica cómo se desarrolla una formación lógica de los distintos medios de prueba, lo que constituye la base de la prueba compuesta y la vinculación que existe entre ellos, suministrando el criterio para la valoración de la prueba en la sentencia.

Los medios de prueba pueden ser: inspección ocular, informe de peritos, confesión, testimonio, presunciones derivadas de los testimonios: preestablecidas por ley o judiciales cuando son solo frutos de la reflexión del juez, documental o instrumental, entre otros.

En relación al juicio que nos ocupa, el actor debe ofrecer con la demanda toda la prueba de que intenta valerse para obtener una sentencia favorable a su pretensión, sin perjuicio que tendrá que cumplimentar insoslayablemente con lo requerido por la Ley 14.159<sup>20</sup> y que mencionáramos en el punto anterior.

Esto implica que no existen limitaciones referidas al tipo y naturaleza de la prueba que puede ofrecerse.

Sin embargo, el plexo normativo prohíbe al juez basarse exclusivamente en la prueba testimonial, se refiere de esta forma a la denominada “prueba compuesta”.

Prueba compuesta, es aquella que deriva de la composición de pruebas simples, las que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento (Alsina, 1961, p. 303).

La prueba representa un elemento fundamental en este tipo de juicios, ya que aún no existiendo hechos controvertidos, el usucapiente debe probar su pretensión y el juez debe recibir la causa a prueba (Areal, 1998, p. 293).

La doctrina y jurisprudencia de modo reiterado e invariable, han marcado la necesidad de que la prueba que acredite la posesión y el tiempo durante el cual se ha practicado, resulte completa, íntegra y que no existan dudas de la relación de poder sobre la cosa, que implique el comportamiento como titular de un derecho real.

---

<sup>20</sup> Artículo 24 incisos a), b) y c).

Deben existir elementos suficientes que ilustren sobre actos inequívocos, claros y terminantes de posesión *animus domini* (actos que no puedan ser considerados una simple tolerancia del propietario, y tengan envergadura para ilustrar sobre la apropiación del bien), y por el tiempo requerido por la ley (todo ello para tener por acreditado el comportamiento de dueño durante veinte años)<sup>21</sup>.

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, estableció que la comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, no bastando que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende usucapir<sup>22</sup>.

En la apreciación de la prueba el juez determinará la eficiencia probatoria de los medios arrojados al proceso, y deberá considerarlos ponderando las reglas que se determinan por la norma legal.

Desarrollaremos brevemente algunos de los tipos de prueba, considerando los lineamientos establecidos por la Ley 14.159.

### **3.2.1. Prueba de testigos**

En relación al proceso de adquirir el dominio por usucapión, si bien, y en cuanto a prueba, le aplican las generales de la ley, hay que considerar las salvedades establecidas por el artículo 24 de la Ley 14.159, y que dispone en su inciso c. párrafo 1. “se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”.

La prueba testimonial, consiste en la declaración que hace un sujeto capaz, que no forma parte en el proceso, sobre lo que sabe respecto a un hecho. Testimonio es un medio de prueba que consiste en una declaración de ciencia y representativa, que un tercero hace a un juez, con fines procesales, sobre lo que dice saber respecto de hechos de cualquier naturaleza (Devis Echandia, 2007, p. 14).

En el proceso contencioso de probar la posesión con ánimo de dueño por parte del usucapiente, claramente la prueba testimonial será fundamental para que el juez pueda

---

<sup>21</sup> Sala Tres de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, 2016, Belisur S.A. Sucursal Argentina c/ Maravert Mongelos Pablo y otro/a s/Reivindicación.

<sup>22</sup> CSJN, 1978, 300:651.

considerar la realidad de los hechos y arribar de esa forma a la verdad material, sin embargo su sentencia no puede basarse exclusivamente en el aporte de este único tipo de pruebas.

La norma limita la eficacia de la prueba testifical, disponiendo que por sí sola es insuficiente, debiendo complementarse con otros medios de prueba (...). La que tiene mayor relevancia para completar la testimonial es la documental<sup>23</sup>.

### **3.2.2. Prueba instrumental o documental**

Por documentos se entiende toda representación objetiva de un hecho o de una idea.

Devis Echandía menciona que documento es toda cosa que sea producto de un acto humano, perceptible con los sentidos y que sirve de prueba de un hecho cualquiera.

Entre documento e instrumento existe una relación de género a especie; el segundo es exclusivamente escrito, por lo que abarca un ámbito más restringido (Rivera y Covi, 2016, p. 740).

Si bien el actual CCyC no brinda una definición de instrumento, podemos afirmar en función a los efectos que le atribuye el plexo normativo vigente que resultan ser aquellos actos expresados a través de la forma escrita, mientras que los clasifica entre instrumentos públicos y privados. La característica más relevante para diferenciarlos se basa en el tipo de sujeto que interviene en su producción.

Por su parte, el artículo 289 enuncia los instrumentos públicos, incluyendo a través de su inciso b: los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes...

Al respecto Borda (1965) refiriéndose a los instrumentos extendidos por funcionarios públicos menciona que la enumeración brindada por la norma es prácticamente ilimitada (p. 199).

Cuentan con dos caracteres fundamentales: la autenticidad y fecha cierta. En efecto, el artículo 296 determina que el instrumento público hace plena fe en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal; y en cuanto al contenido de las

---

<sup>23</sup> Cámara de apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan sala 2 (22 de marzo de 2018) Martínez Marquez, Mauricio Anders c. Ruiz Palma, Mario Rafael y otra s/reinvidicación.

declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario.

Por otra parte, los instrumentos privados son aquellos que no cuentan con la intervención de funcionarios públicos.

Algunos ejemplos de instrumentos que el usucapiente puede ofrecer y aportar a los efectos de obtener una sentencia favorable a su pretensión pueden ser los siguientes: comprobantes de gastos efectuados sobre la propiedad, planos de reformas o ampliaciones del inmueble, solicitud de conexión a los servicios públicos como gas natural, agua, cloacas o energía eléctrica, constancia emitidas, certificado de vivienda familiar, entre muchas otras.

Debe admitirse la demanda de usucapión, toda vez que el usucapiente ha arrojado, entre otras pruebas, comprobantes de pago del servicio de agua potable y del impuesto inmobiliario, agregando mandamiento de contestación practicado por la secretaria del juzgado donde surge que en el inmueble habitan el demandante y su cónyuge<sup>24</sup>.

La ley nacional acepta toda clase de pruebas para acreditar la posesión *animus domini* (...) la decisión judicial que la reconozca no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; con lo que, cabe deducir, la prueba más relevante es la instrumental o documental; la de testigos no es admitida por sí sola, y servirá únicamente para acompañar a aquella<sup>25</sup>.

### **3.2.3. Supuesto particular: pago de impuestos**

El pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble objeto de la demanda, será especialmente considerado como prueba en el juicio de usucapión y no es necesario que los recibos estén extendidos a nombre del usucapiente, así lo dispone expresamente el inciso c del art 24 Ley 14.159.

---

<sup>24</sup> Cámara de Apelaciones de Concordia, sala civil y comercial 1, 2011, AR/JUR/30313/2011.

<sup>25</sup> Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, 2012, AR/JUR/71017/2012.



La redacción original de la ley, vigente hasta 1952, requería obligatoriamente la acreditación del pago de los impuestos, con la reforma introducida por el Decreto-Ley 5756/1958, dejó de ser fundamental para la procedencia de la acción ya que el texto actual determina que dicha constancia será especialmente considerada.

La jurisprudencia mayoritaria ha aceptado que no es un requisito indispensable el pago de los impuestos y tasas durante todo el lapso de la posesión para así tener por demostrada la posesión<sup>26</sup>.

Por otro lado, como casi siempre los recibos de pago estarán a nombre del titular registral, la ley hace jugar en favor del poseedor la presunción de que el tenedor de los recibos es el *solvens*, esto es que la tenencia de los recibos de pago de impuestos y tasas resultan prueba corroborante de la posesión, se presume entonces que quien ostenta en su poder el recibo de pago es quien ha realizado efectivamente el pago (Areal, 1998, p.315).

Carecerán de valor a los efectos probatorios, los pagos simultáneos de los impuestos y tasas atrasadas efectuadas poco tiempo antes de iniciar la demanda, ello es así ya que tal conducta representa un indicio de fraude ante la ley y el cumplimiento de una formalidad que no servirá de prueba para los efectos de la demanda.

#### **3.2.4. Prueba Pericial**

Esta prueba es producida por personas especializadas que se denominan peritos, siguiendo a Alsina, podemos decir que el perito es un intermediario en el reconocimiento judicial y que la prueba está constituida por el hecho mismo probado mientras que los peritos son los que lo ponen de manifiesto (1961). La prueba pericial más común y frecuentemente utilizada en los juicios de usucapión tiene que ver con la certificación de la antigüedad de las construcciones: esto último se halla corroborado por el dictamen pericial, pues (...). El perito ingeniero destaca que se trata de una casa de aproximadamente cien años de antigüedad<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup>Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil sala G, 2013, AR/JUR/10547/2013, Cámara 5a de apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, 2010, AR/JUR/6668/2010.

<sup>27</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil sala G, 2013, AR/JUR/10547/2013.

### **3.3. Sentencia**

La adquisición del dominio se produce por el hecho de poseer el inmueble durante el plazo exigido por ley, la actuación judicial permite comprobar los extremos exigidos por la norma y una vez probados obtener una sentencia declarativa. Así, la adquisición del derecho real ocurre por la posesión continua por veinte años y en las condiciones exigidas; el juez constata las situaciones de hecho y de derecho presentadas y declara (o no) que se han cumplido.

Por su parte, el artículo 1905 del CCyC citado, dispone que la sentencia que recaiga en el proceso promovido será declarativa de la adquisición por el actual poseedor y no tiene aplicación retroactiva al inicio de la posesión para la prescripción larga.

La introducción por parte del legislador de esta disposición viene a resolver un tema discutido en la doctrina, la que en forma mayoritaria estimaba que la sentencia declaraba adquirido el dominio con efecto retroactivo a la fecha de comienzo de la posesión (Alterini, 2012, p.5).

### **Conclusión Parcial**

La regulación nacional a través del artículo 1905 del CCyC y 24 de la Ley 14.159 establecen los requisitos mínimos necesarios para el inicio de la demanda de usucapión: constancia de catastro, plano de mensura y prueba de la posesión.

El requerimiento del plano de mensura pone al habitante poseedor de un barrio popular en una situación de difícil cumplimiento, dadas las condiciones socio económicas de la población y el costo del instrumento requerido.

Los gobiernos provinciales y municipales deberían promover acuerdos con los colegios de agrimensores y/o disponer de agrimensores sociales para subsidiar y/o confeccionar el plano de mensura en aquellos casos de imposibilidad económica y así facilitar el acceso a los habitantes que quieran iniciar la demanda de usucapión, sobre inmuebles destinados a vivienda única y familiar.

La prueba compuesta es la forma por excelencia que tienen los usucapios para probar su pretensión, considerando que el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial.

En relación al supuesto especial de pago de impuestos y tasas, difícilmente se podrá aplicar como prueba en los barrios populares, puesto que la mayoría de los emplazamientos (como se verá en el capítulo siguiente) no cuentan con la división catastral y pocos acceden a la provisión de servicios básicos formales.

Por último hemos abordado en profundidad el tema de la prueba instrumental, y la clasificación normativa en públicos y privados mencionando las diferencias en cuanto a la fuerza probatoria de los mismos, se retomará en el Capítulo 5 para determinar al valor jurídico del certificado de vivienda familiar.

La sentencia será declarativa de la adquisición por el actual poseedor y no tiene aplicación retroactiva al inicio de la posesión para la prescripción larga.

## CAPÍTULO IV BARRIOS POPULARES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA

### Introducción

El derecho a una vivienda digna es precondition de ciudadanía, está reconocido en la Constitución Nacional y en Pactos Internacionales. Sin embargo, el sistema ha dejado por fuera a los sectores más empobrecidos y las políticas impulsadas se han basado en grandes postulados, pero ninguna ha abordado el problema de manera estructural.

El presente capítulo está destinado a comprender en profundidad cómo se vive en un barrio popular. Se presentarán datos cualitativos y cuantitativos, a los efectos de comprender el origen de los barrios populares y cómo se presentan las relaciones jurídicas dentro de dicho fenómeno.

Se elaborarán conclusiones parciales, a partir del estudio del material bibliográfico existente y de las entrevistas estructuradas.

### 4.1. Definición

Se entiende por barrios populares a lo que se conoce comúnmente como villas, asentamientos<sup>28</sup> o urbanizaciones informales, que se constituyeron mediante distintas

---

<sup>28</sup> Existen varias definiciones de villas y asentamientos. La Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires define en su Art. 27 inciso b) a las Villas como “urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista”, y el inciso c) define a los Asentamientos precarios como “aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos”. Por su parte, en el Informe del Relevamiento de Asentamientos Informales, la ONG TECHO define a las Villas de la siguiente forma: “barrios cuyos conjuntos de viviendas, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, conforman una trama urbana irregular, es decir, no son barrios amanzanados. Estas fueron conformadas a través de diversas estrategias de ocupación del suelo y se caracterizan por presentar deficiencias en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo. No cuentan con suficiente infraestructura de ciudad como espacios verdes o de recreación, calles en donde puedan circular automóviles, equipamiento público, paradas de colectivo, entre otros, a estos barrios se accede a través de pasillos estrechos y, en general, tienden a crecer en altura ya que la disponibilidad de suelo es escasa o nula. Presentan una alta densidad poblacional y generalmente se encuentran localizadas cercanas a centros de producción y de consumo y en terrenos cercanos a vías del ferrocarril y cursos de agua”. Los asentamientos se definen como “barrios cuyos conjuntos de viviendas, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, buscan mantener la trama urbana como continuidad del tejido de la ciudad formal. Estos fueron conformados a través de diversas estrategias de ocupación del suelo, presentan un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo. Los terrenos se

estrategias de ocupación del suelo. Presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso regular a al menos DOS (2) de los tres servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

Esta definición considera que los barrios populares son una de las manifestaciones más extremas de la desigualdad, fueron creados por sus habitantes como única opción ante el predominio del mercado sobre la tierra.

#### **4.2. Características y costumbres**

El acceso a la tierra y al techo son, para amplios sectores de nuestro país, problemas estructurales. La población que compone la base de la pirámide social, sufre el incumplimiento de derechos básicos, no cuentan con agua potable, red eléctrica segura, cloacas, sufren de la inseguridad en la tenencia de sus hogares, entre otras cuestiones fundamentales.

Ante esta situación, miles de familias buscan respuesta al problema habitacional ocupando informalmente tierras baldías para poder vivir. Así opera la política del *laissez faire* frente a la exclusión.

El proceso de constitución de los barrios populares es exactamente al revés que el procedimiento legal vigente para la ciudad formal. Primero, los vecinos ocupan la tierra, luego se producen loteos informales que permiten destinar una parcela determinada a cada familia, a partir de esto se genera la apertura de calles o pasillos, y casi nunca se respetan los códigos de planificación y urbanización municipales: las medidas de los lotes terminan siendo irregulares, las calles son angostas y muchas no tienen salida ni circulación.

La formación y permanencia de estos barrios se puede atribuir a muchas causas, tales como un bajo nivel de ingresos, un planeamiento urbano poco realista, carencia de suelos con acceso a servicios públicos y/o viviendas de interés social, y un sistema legal disfuncional (Fernandes, 2011, p. 2).

---

encuentran, en su mayoría, subdivididos en parcelas que conforman manzanas, respetando el trazado de las calles. En muchos casos se reservaron lugares para equipamiento y espacios verdes. La densidad poblacional es menor que en las villas". (TECHO, 2016, p. 289-290).

No existen políticas públicas destinadas a resolver el problema de la vivienda de miles de vecinos y vecinas, y una vez constituidos tampoco se ejecutan mecanismos y/o acompañamiento técnico del estado para lograr la urbanización y regularización del barrio.

El origen de las primeras villas de emergencia se remonta a la década del 30. Se conformaron en el marco de la gran depresión y surgieron como consecuencia del desempleo. Sin embargo, la bibliografía vinculada al hábitat coincide en marcar el crecimiento brusco de los barrios populares a partir de la última dictadura militar (1976) con picos en los 90 y la crisis del 2001.

Hasta el año 2017 no existía un registro oficial con la información unificada de todas las villas y asentamientos existentes en el país. Es a partir del relevamiento nacional de barrios populares y con la publicación del Decreto 358/2017 que quedan asentados los barrios y se conforma, por primera vez, un registro oficial con información socio-demográfica y georreferenciada de las unidades habitacionales.

Los datos relevados por el RENABAP indican que el 55% de los barrios se crearon antes del año 2000, el 26% se constituyeron entre el 2000 y el 2010, mientras que el 14% entre los años 2010 y 2013. Solo el 5% se conformaron durante los años que van del 2014 al 2016. Es decir, más de la mitad de los habitantes de los asentamientos llevan un cuarto de siglo viviendo en situación de informalidad. El promedio general de antigüedad es de veintiocho años.

En general, no existen dispositivos estatales presentes en los barrios populares para resolver las problemáticas que se viven. Son los propios habitantes de los barrios populares quienes generan soluciones, ya sea arreglar una canilla, conectar la luz o abrir espacios de cuidado destinados a los más pequeños.

Es necesario reconstruir la conciencia del acceso a un hábitat digno como un derecho. Producto del desgaste y la desidia de décadas, muchas familias ya no creen en la posibilidad de mejorar sus condiciones de vida.

En cuanto a la titularidad de los inmuebles, los datos informados por el RENABAP indican que los actuales poseedores de los barrios no cuentan con título de propiedad o contrato de locación sobre el inmueble que habitan.

Por otro lado, los inmuebles donde se asientan son propiedad de terceros: sector privado en un 77%, Estados municipales en un 10%, Estados provinciales en un 7% y del Estado nacional un 6%<sup>29</sup>.

Otra característica que predomina en la mayoría de los barrios está vinculada al ordenamiento territorial: las calles del barrio no están reconocidas como dominio público y cedidas al municipio, no cuentan con nombres oficiales y muchas veces no cumplen con el ancho de calle oficial.

En cuanto al acceso formal a los servicios públicos, solo el 30% del total de los habitantes de los barrios acceden a energía eléctrica con conexiones formales, agua potable solo el 9%, conexión formal a la red cloacal el 2% y conexión a la red de gas natural 1%<sup>30</sup>.

### **4.3. Realidad jurídica**

Abordar la realidad jurídica y como se presentan las situaciones de acceso a la tierra y a la vivienda en estos barrios es fundamental para el desarrollo del próximo capítulo vinculado a determinar con mayores elementos el valor jurídico del certificado de vivienda familiar.

Se presentarán resultados y conclusiones sobre tres fuentes de datos que permitirán analizar con más elementos la realidad de cada uno de los barrios populares.

Por un lado, como surge de los registros del RENABAP enunciados en el punto anterior, la titularidad dominial de la tierra en la que se asientan resulta ser, en su mayoría, propiedad de terceros, diferentes de los poseedores y tenedores actuales. Se pueden clasificar en dos grupos:

1) Titulares privados: subgrupo conformado por personas humanas, jurídicas, entidades de bien público y religiosas, entre otros. Ostentan la titularidad registral del 77%.

2) Sector público: conformado por el estado nacional, provincial o municipal, sus reparticiones, entes autárquicos y descentralizados. Ostenta el 33% restante.

---

<sup>29</sup> La información ha sido suministrada por el RENABAP, pero aún es parcial y representa los datos sobre el 40% de los metros cuadrados que abarcan el total de los barrios populares.

<sup>30</sup> Mesa Nacional de Barrios Populares (2019) Hacia una política de integración urbana de los barrios populares, recuperado de <http://www.ctepargentina.org/wp-content/uploads/2019/07/PNIU.pdf>

La segunda fuente de datos proviene de los resultados de las 594.885<sup>31</sup> encuestas realizadas por el RENABAP. Surge de las mismas que el 92,96% de las familias declaran que la vivienda es de su propiedad, el 3,83% informa que la misma es prestada y el 3,21% declara que es alquilada. Esta información tiene carácter declarativo, la brinda cada familia al momento de realizar la encuesta.

La tercera fuente de datos surge del trabajo de campo desarrollado a partir de trescientas entrevistas estructuradas realizadas en barrios populares del conurbano bonaerense. El objetivo de las mismas fue determinar cómo se presentan las relaciones jurídicas de acceso a la tierra o a las viviendas por parte de los actuales poseedores o tenedores. Las conclusiones se detallan a continuación.

Ocupación de terrenos baldíos.: el 26% de las familias encuestadas afirman haber sido poseedoras originarias del surgimiento del barrio donde habitan. Participaron del loteo comunitario y construyeron sus viviendas en un espacio de tierra baldía. Se preguntó sobre las características de la tierra: basurales a cielo abierto, zonas inundables, inmuebles a la vera de algún curso de agua, propiedades cercanas a tierras ferroviarias o en zona de vías, otros.

Transmisión familiar: 33% de las familias que habitan en las viviendas encuestadas contestaron que la vivienda perteneció a su familia, y refieren haberla recibido por transferencia gratuita sin haber suscrito documentación alguna.

Compra del terreno o de la vivienda: el 36% de las familias adquirieron el inmueble en forma onerosa, presentándose situaciones donde firmaron algún tipo de documento como boleto de compraventa, y en otros refieren que la operación se realizó informalmente, ninguna cuenta con escritura traslativa de dominio inscrita (o no) en el registro de la propiedad inmueble.

Alquilada: un 3% de las familias declaran que la vivienda donde habitan es alquilada, en la gran mayoría de las situaciones no cuentan con contrato de locación del inmueble y el pago se realiza informalmente sin la correspondiente entrega de recibos.

Préstamo: un 2% de las familias contesta que la vivienda les ha sido otorgada en carácter de préstamo por algún familiar/amigo/amiga, no cuentan con documentación escrita.

Si bien, se observan las mismas relaciones jurídicas que en la ciudad formal, esto es que en los barrios populares se realizan operaciones de compraventa, alquileres, se producen

---

<sup>31</sup> La información ha sido suministrada por el RENABAP.



transmisiones hereditarias; la gran mayoría de las operaciones se realizan de acuerdo con la cultura popular y casi nunca siguiendo las formalidades legales que la normativa vigente impone.

Ni siquiera una vez constituidos los barrios populares y consolidados el Estado ha sido capaz de revertir la situación de inseguridad en la tenencia, precariedad e informalidad resultante de la proliferación de estas modalidades de vivienda.

### **Conclusión Parcial**

Las familias que habitan en los barrios populares lo hacen en permanentes condiciones de inseguridad y constituyen uno de los grupos poblacionales más vulnerables de todo el país en cuanto a hábitat se refiere, ya que por definición no acceden a por lo menos dos de tres servicios públicos básicos, mientras que más de la mitad del barrio no está regularizado dominialmente.

Sin embargo las relaciones jurídicas que allí se presentan son las mismas que las existentes en la ciudad formal, se observan operaciones de compraventa de inmuebles, locaciones, entre muchos otros, pero se realizan a través de los mecanismos culturales propios de cada barrio o comunidad y casi nunca se encuentran revestidos de las formas exigidas por la ley.

La situación no es mejor en cuanto al acceso formal a los servicios públicos, la pequeña parte de la población que logra acceder formalmente a algún servicio público es ínfima, esto genera una realidad compleja al no contar con agua segura o cloacas o energía eléctrica mientras que también provoca que los vecinos y vecinas no cuenten con las constancias del pago de impuestos a los efectos de poder iniciar juicio de usucapión.

## **CAPÍTULO V DECRETO 358/2017 Y EL CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR**

### **Introducción**

Mediante el Decreto 358/17 se crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) y se señala por medio de sus considerandos que constituirá la base de las políticas tendientes a la regularización dominial y que dar solución al problema habitacional constituye uno de los pilares fundamentales para erradicar definitivamente la pobreza de nuestro país, lo que necesariamente requiere de la intervención estatal de forma inmediata.

La norma también crea el certificado de vivienda familiar, instrumento que viene a documentar una situación de hecho, esto es la posesión o tenencia de la vivienda por parte de quienes habitan en barrios populares.

Asimismo, en el año 2018 se aprobó la Ley 27.453 Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana. Entre otras disposiciones, la ley declara a través de su artículo 2 la utilidad pública y sujeta a expropiación de la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los barrios populares relevados en el RENABAP.

A través del análisis normativo, jurisprudencial y doctrina disponible y de las entrevistas realizadas a la Coordinación del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) dependiente del Ministerio de Salud y Desarrollo Social de Nación, se abordará con profundidad el estudio del certificado y sus implicancias jurídicas.

### **5.1. Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana**

El Registro Nacional de Barrios Populares fue creado por el Decreto 358/2017 con la función principal de registrar los bienes inmuebles donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes y los datos de las personas que habitan en ellas al 31 de diciembre de 2016<sup>32</sup>.

La norma incluye dentro del registro aquellos barrios conformados por tierras tanto propiedad fiscal o de particulares.

---

<sup>32</sup> Artículo 46 del anexo Decreto 2670 modificado por el Decreto 358.

Define barrio popular a todos aquellos integrados por un mínimo de ocho familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuente con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos dos de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

La base de datos inicial y preliminar publicada por Anexo I conformada por un total de 4100 Barrios fue realizada basándose en un trabajo de relevamiento elaborado por Jefatura de Gabinete de Ministros - Presidencia de la Nación con la colaboración de la organización Un Techo para mi país.

Por Resolución 275-E/2017 de la AABE se publica la base definitiva con 4228 barrios populares.

### **5.1.2. Metodología y descripción de los datos geográficos**

#### Mapeo de barrios populares

Con el objetivo de identificar todos los barrios populares del territorio nacional a efectos de obtener el perímetro de cada uno y cargarlo en un sistema de información geográfica (SIG) se utilizó la siguiente metodología<sup>33</sup>:

- a) Confección de una ficha que permitió relevar las características socio-urbanas de los barrios populares así como su localización geográfica y desarrollo de una aplicación para celulares que facilitó el levantamiento de información en territorio.
- b) Recopilación previa de información: se contactó a todos los Municipios solicitando información oficial georreferenciada sobre barrios populares, villas y asentamientos emplazados en su jurisdicción.
- c) Los equipos de territorio recorrieron físicamente toda la superficie a relevar<sup>34</sup> con el objetivo de identificar los potenciales barrios populares, mediante la verificación en terreno del déficit en el acceso formal a los servicios básicos y la situación dominial irregular de la tierra, obteniendo la información suministrada por los referentes barriales y contrastándola con los datos obtenidos a través de organizaciones sociales y gobiernos locales.

---

<sup>33</sup> Información brindada por la Coordinación del RENABAP del Ministerio de Salud y Desarrollo Social de Nación.

<sup>34</sup> Ver Anexo II con imagen del recorrido realizado y mapeado por gps mediante aplicación de celular.

El resultado del relevamiento de barrios - que constituye una de las capas de información del registro nacional- se encuentra disponible en la página oficial <https://www.argentina.gob.ar/barriospopulares/mapa>, en la misma se pueden visualizar los polígonos que componen todos los barrios del país, los datos publicados incluyen el número de identificación del barrio, la denominación del mismo -según definición de sus habitantes ya que no existe procedimiento municipal para tramitar nombre oficial-, localidad/municipio, provincia y coordenadas.

El relevamiento se llevó a cabo en aquellas localidades de más de 10.000 habitantes, con excepción de los conglomerados del Gran Buenos Aires, Gran Córdoba y Gran Santa Fe en donde se relevó inclusive aquellos parajes con menos de 10.000.

#### Mapeo de terrenos y manzanas

En una segunda etapa, luego de consolidar los polígonos de los barrios se realizó el mapeo digital de las manzanas y terrenos incluidos dentro de cada barrio popular.

Se utilizaron imágenes satelitales de alta definición suministradas por el Instituto Geográfico Argentino y google, a partir de allí el objetivo fue realizar; utilizando un sistema de información geográfica (SIG), el mapeo de cada unidad dentro de los barrios populares, considerando las categorías manzana y terreno, esta sistematización permitió numerar e identificar cada manzana y terreno correspondiente, datos indispensables para poder avanzar en la realización del relevamiento de viviendas<sup>35</sup>.

#### Relevamiento de viviendas familiares

El relevamiento de viviendas se realiza a través de una visita a cada inmueble, el trabajo lo llevan a cabo relevadores -pertenecientes a organizaciones sociales y comunitarias- por convenio con el Estado Nacional y mediante la utilización de una aplicación que corre en teléfonos celulares inteligentes.

Consiste en una encuesta por vivienda que incluye preguntas del grupo familiar conviviente, sus datos personales y algunas características de la misma, en el momento se genera la ubicación exacta mediante GPS (*Global Positioning System*), incorporando dicho dato en el registro.

---

<sup>35</sup> El RENABAP lleva mapeados al 01 de septiembre de 2019 un total de 882.515 terrenos.

Cada una de las encuestas ingresa a la base de datos, es validada y genera un certificado de vivienda familiar<sup>36</sup>, los que se encuentran en una plataforma georreferenciada muy similar a las plataformas catastrales.

Las familias que habitan dentro de los barrios populares podrán actualizar sus datos sin límite temporal, también se prevé la actualización de la información por mudanzas, modificación del responsable de vivienda, cambios en los integrantes de la familia, entre otros.

El sistema no tiene previsto la transmisión del certificado entre responsables por ningún motivo; en caso de mudanza, compraventa de la vivienda, será necesaria la baja del instrumento emitido con anterioridad y la generación de uno nuevo.

## **5.2. Certificado de vivienda familiar**

El certificado de vivienda familiar<sup>37</sup> es entregado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) -organismo designado por el Decreto 358/2017- a los responsables de las viviendas identificadas en el registro, contiene información de ubicación del inmueble asociado a los datos personales del responsable de la vivienda, y en carácter de que habita si es “propia”, “prestada” o “alquilada”, el propio instrumento se refiere al carácter de poseedor o de tenedor del titular de la vivienda.

La estructura del mismo es la siguiente<sup>38</sup>: tiene un número de certificado correlativo y único por cada certificado, el nombre del documento preimpreso “certificado de vivienda familiar”, lleva la impresión de los siguientes datos personales del responsable de la vivienda: nombre, apellido y número de código único de identificación laboral (CUIL).

Respecto de la vivienda se indican por un lado el número único de identificación del barrio popular que compone el registro, el detalle del domicilio con todos los datos correspondientes a calle, localidad, provincia y país, por otro lado lleva impresa la fecha de relevamiento y de impresión.

Asimismo el certificado incorpora, de corresponder, los datos del grupo familiar que habita junto al titular, indicando por cada uno: CUIL, nombre y apellido.

---

<sup>36</sup> El RENABAP ha emitido 507.578 y entregado 194.695 Certificados de vivienda familiar.

<sup>37</sup> Ver ANEXO III.

<sup>38</sup> Según Disposición 148-E/2017.

Lleva impresa la siguiente leyenda que varía dependiendo de la respuesta que ha declarado la familia al momento de ser relevada en su vivienda: “Asimismo, como titular del certificado declara que la vivienda mencionada es de su grupo familiar”, “Asimismo, como titular del certificado declara que la vivienda mencionada es prestada” o “Asimismo, como titular del certificado declara que la vivienda mencionada es alquilada”.

El certificado posee dos fechas, la fecha de relevamiento; representa el día en que la vivienda fue relevada en territorio y la de impresión, que corresponde al día en que el titular se presenta en la oficina de ANSES y retira el instrumento original.

La norma menciona expresamente que el instrumento se considerará un documento suficiente para acreditar la existencia y veracidad del domicilio, a los efectos de solicitar la conexión de servicios tales como agua corriente, energía eléctrica, gas y cloacas, solicitar la CUIT y/o CUIL, realizar peticiones ante los organismos públicos; solicitar prestaciones de salud, previsionales y educativas.

Podemos concluir que el certificado de vivienda familiar es un instrumento emitido por un organismo estatal (ANSES), contiene la información personal del titular y los datos geográficos del inmueble, lleva impresos los logos oficiales de la ANSES, AABE y de Jefatura de Gabinete de Ministros y se encuentra suscripto por oficial público de la ANSES; único autorizado por decreto a emitir los mismos.

### **5.2.2. El certificado de vivienda familiar y la prueba instrumental**

Si bien el actual CCyC no brinda una definición de instrumento, podemos afirmar en función a los efectos que le atribuye el plexo normativo vigente que resultan ser aquellos actos expresados a través de la forma escrita.

Por su parte, el plexo normativo, los clasifica entre públicos y privados, en este sentido; el artículo 289<sup>39</sup> del CCyC ofrece una enumeración legal de instrumentos públicos (no taxativa), mientras que el artículo 290<sup>40</sup> establece los requisitos que deben cumplir para poder considerarlos válidos.

---

<sup>39</sup> ARTÍCULO 289.- Enunciación. Son instrumentos públicos: a) las escrituras públicas y sus copias o testimonios; b) los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes; c) los títulos emitidos por el Estado nacional, provincial o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme a las leyes que autorizan su emisión.

<sup>40</sup> ARTÍCULO 290.- Requisitos del instrumento público. Son requisitos de validez del instrumento público:

Así, del análisis de las normas, surge con claridad, que los instrumentos permitirían acreditar todo tipo de hechos o actos.

Por su parte, el certificado de vivienda familiar viene a documentar un hecho verificado en los barrios populares más vulnerables de nuestro país, y lo hace por intermedio de un instrumento creado por decreto del Poder Ejecutivo con alcance nacional.

El mismo irroga la realización de actos posesorios en aquellas situaciones donde el titular declara que la vivienda es de su grupo familiar, mientras que servirá de la prueba de la tenencia cuando figure que el inmueble es prestado o alquilado, reconociendo así un mejor derecho en otro.

De esta forma, el certificado se cristaliza como un instrumento que viene a acreditar un hecho, esto es la posesión o tenencia de un inmueble emplazado en un barrio popular, mientras que la prueba se presenta de forma escrita representada por intermedio de un instrumento.

Para que resulte válido debe ser otorgado por un agente administrativo de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) único organismo autorizado por la normativa vigente a emitir los certificados.

De esta manera el certificado cumple con lo requerido por los artículos 289 y 290 del CCyC, por lo que corresponde encuadrarlo como un instrumento público, atento es emitido por un funcionario público con todos los requisitos establecidos por ley.

El instrumento debe presumirse auténtico mientras no se pruebe lo contrario, ya que es otorgado por un organismo público dentro del área de sus atribuciones – competencia en la materia – (Rivera y Crovi, 2016, p. 692).

### **5.3. Ley 27.453**

La sanción de la Ley 27453 por unanimidad representa la expresión de una política de integración urbana en defensa de los más humildes.

---

a) la actuación del oficial público en los límites de sus atribuciones y de su competencia territorial, excepto que el lugar sea generalmente tenido como comprendido en ella; b) las firmas del oficial público, de las partes, y en su caso, de sus representantes; si alguno de ellos no firma por sí mismo o a ruego, el instrumento carece de validez para todos.

Adopta por ley la definición de “barrio popular” (al menos 8 familias agrupadas, en donde más de la mitad no tiene regularizado el dominio y no cuenta con conexiones formales de al menos 2 de los siguientes 3 servicios básicos: agua, cloacas y electricidad).

Por su parte establece que la AABE debe establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP y brinda las herramientas para la integración socio urbana de los 4416 barrios populares que componen el anexo de la ley.

Declara de interés público el régimen de integración socio urbana de los barrios populares identificados en el RENABAP creado por Decreto 358/2017.

Declara de utilidad pública y sujeto a expropiación la totalidad de los inmuebles en los que se asientan los barrios relevados en el RENABAP.

Si bien la norma se encuentra vigente desde el 29 de octubre del año 2018 a la fecha no ha sido reglamentada, lo que marca un claro retroceso en la aplicación de la política de integración de estos barrios.

#### **5.4. Antecedentes jurisprudenciales**

Los primeros fallos relacionados con el tema del acceso al hábitat reconocen las políticas públicas impulsadas a nivel nacional, en fallo reciente<sup>41</sup> se reconoce al régimen creado por el Decreto 358/17 que creó el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) y el Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana (Ley 27.453).

Por su parte existen numerosas actuaciones judiciales en donde se reconoce al certificado de vivienda familiar como prueba suficiente de la realización de actos posesorios<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (9 de abril de 2019) D.A.L. c. GCBA s/ amparo, cita online AR/JUR/3904/2019.

<sup>42</sup> Juzgado de Garantías N 3 de la Provincia de Buenos Aires (21 de enero de 2019) Aragón Rina s/ Usurpación de propiedad, Recurso de Apelación número 58.



### **Conclusión Parcial**

La prueba de la posesión con ánimo de dueño por el tiempo requerido de veinte años constituyen las cuestiones a resolver para poder plantear el inicio de una demanda de prescripción adquisitiva y de esa forma obtener el dominio en sentido instrumental sobre el inmueble sometido al litigio.

La metodología utilizada por el Estado nacional para generar y emitir los certificados de vivienda familiar sumado a la creación *ex lege* por Decreto 358/2017, permiten concluir que el mismo constituye un instrumento público en los términos del Código Civil y Comercial y es hábil a los efectos de probar la realización de actos posesorios (o tenencia) sobre el inmueble.

Los números brindados por el programa dan cuenta de la magnitud del fenómeno de la inseguridad en la tenencia, estamos hablando de nada menos que 4416 barrios populares en las veinticuatro provincias argentinas, mientras que se encuentran relevados y sistematizadas más de 500.000 viviendas y entregados casi 200.000 certificados de vivienda familiar.

## CONCLUSIONES

El instituto de la prescripción adquisitiva larga o veinteñal ha sufrido modificaciones a lo largo de los años, la regulación actual establece en materia probatoria libertad en cuanto al tipo y a la naturaleza de los medios de prueba con los que el usucapiente puede hacer valer su pretensión.

Para obtener una sentencia favorable será necesario probar una posesión por el tiempo requerido por ley. La posesión debe ejercerse en carácter de propietario de la cosa sin reconocer un derecho superior al suyo en cabeza de otro.

Para ello se podrá recurrir a cualquier medio de prueba, con la limitante de que el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial.

Así, el ordenamiento vigente brinda al vecino o vecina la posibilidad de utilizar el medio de prueba que tenga a su alcance para probar que ha poseído el bien inmueble como lo haría el titular registral y que pretende usucapir.

Si bien el actual CCyC no brinda una definición de instrumento, podemos afirmar en función a los efectos que le atribuye el plexo normativo vigente que resultan ser aquellos actos expresados a través de la forma escrita, mientras que los clasifica entre instrumentos públicos y privados.

Por su parte, los instrumentos públicos son aquellos que cuentan con la intervención de un funcionario público y cumplen con los requisitos establecidos por ley.

En la apreciación de la prueba el juez determinará la eficiencia probatoria de los medios arrojados al proceso, y deberá considerarlos ponderando las reglas que se determinan por la norma legal.

El presente trabajo pretende responder a la pregunta de investigación: ¿en qué supuestos y bajo qué argumentos jurídicos se podría considerar al certificado de vivienda familiar como un nuevo elemento de prueba de la posesión, para la aplicación de la prescripción adquisitiva conforme al ordenamiento jurídico argentino?

Se partió de la hipótesis que considera al certificado de vivienda familiar como un instrumento jurídico válido a los efectos de acreditar la posesión de bienes inmuebles, en los términos del artículo 1909 del CCyC y para aplicar el instituto de la prescripción adquisitiva regulada por el CCyC.

Ahora bien, como fue analizado a lo largo del presente; el instrumento objeto de estudio permite acreditar los dos tipos de relaciones de poder definidas por nuestro código de fondo; posesión, cuando el titular del certificado declara que la vivienda le pertenece y tenencia, cuando declara que la vivienda es prestada o alquilada, reconociendo así un mejor derecho en otro.

Así las cosas, y solo en el primer supuesto mencionado, esto es; cuando el titular del certificado declara que la vivienda le pertenece, se concluye que el certificado de vivienda familiar constituye un nuevo elemento de prueba a los efectos de acreditar la posesión de bienes inmuebles con el objeto de iniciar un proceso de prescripción adquisitiva. Los certificados que prueban la tenencia del inmueble no serán aptos para estos fines.

De esta manera la hipótesis del presente trabajo ha sido parcialmente validada, ya que si bien el certificado cumple con los requerimientos de naturaleza jurídica y forma para ser considerado prueba, el contenido de algunas de las relaciones de poder documentadas (tenencia) no son aptas para el juicio de prescripción adquisitiva, ya que se requiere una posesión *animus domini* que no reconozca en otro un mejor derecho.

Estamos ante un instrumento en los términos del CCyC toda vez que los hechos irrogados por los titulares se encuentran expresados a través de la forma escrita.

En segundo término, el instrumento puede ser clasificado como público en los términos del CCyC ya que es emitido por funcionario público y cumple con los requisitos exigidos por ley.

Por su parte, la Ley nacional 14.159 permite todo tipo de pruebas para acompañar la testimonial (la sentencia de usucapión no puede sustentarse exclusivamente en esta), mientras que amplia doctrina y jurisprudencia han concluido que la prueba más relevante la constituye la documental o instrumental.

Por una parte, el hecho que se requiere probar para poder obtener una sentencia favorable al usucapiente, osea la realización del *corpus* y del *animus domini* requerido por el artículo 1899 del CCyC, puede ser probado en el supuesto mencionado, ya que, por un lado; existe una validación *insitu* de la vivienda por el Estado nacional y por el otro; una manifestación de que la relación de poder que se ejerce sobre el inmueble es la posesión, esta surge de la expresión subjetiva emitida por el responsable de la vivienda informando que le pertenece (la que se encuentra escrita en el certificado).

Por otra parte, el segundo elemento a probar, el tiempo, si bien puede ser validado en función de la fecha de relevamiento que presenta el certificado de vivienda familiar, considerando que el régimen se crea en el año 2017; resulta imposible en la actualidad utilizarlo para certificar los veinte años que requiere el artículo 1899 del CCyC, por ello será necesario acompañar otro tipo de pruebas a los efectos de demostrar la antigüedad de la posesión.

Las estadísticas que arrojó el relevamiento a nivel nacional indican que más del 55% de los barrios populares se constituyeron con anterioridad a la década del 2000, por lo que la magnitud de poseedores que pueden convertirse en dueños en sentido instrumental es formidable.

Sin embargo, la antigüedad requerida de veinte años en la posesión sólo podrá probarse por intermedio del certificado dentro de un lapso de tiempo prolongado y considerando como válido el día en que la familia ha sido relevada, indicada en el certificado en el campo fecha de relevamiento.

Será necesario también cumplimentar con los requisitos mínimos que establece la Ley 14.159 por intermedio de los incisos a) y b) del artículo 24, se debe acompañar las constancias del catastro, registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble y plano de mensura suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva.

El requerimiento del plano de mensura coloca al habitante poseedor de un barrio popular en una situación de difícil cumplimiento, dadas las condiciones socio económicas de la población y el costo del instrumento requerido.

Los gobiernos provinciales y municipales deberían promover acuerdos con los colegios de agrimensores y/o disponer de agrimensores sociales para subsidiar y/o confeccionar el plano de mensura en aquellos casos de imposibilidad económica y así facilitar el acceso a los habitantes que quieran iniciar la demanda de usucapión, sobre inmuebles destinados a vivienda única y familiar.

Otro tema trascendental a tener en cuenta se relaciona con aquellas tierras afectadas al dominio público y que cuentan con el certificado de vivienda familiar, en estos casos, previo a iniciar el juicio de usucapión, será necesario desafectar todos los bienes inmuebles registrados de esa forma, pero que no han sido efectivamente asignadas a ese destino.

Se plantea por otro lado, una reforma legislativa que contemple un plazo especial de cinco años de prescripción adquisitiva sobre todos aquellos inmuebles cuyo destino sea la vivienda única y familiar.

Sin perjuicio de todo lo hasta aquí expuesto, no se puede dejar de considerar que; si bien el certificado de vivienda familiar constituye efectivamente un nuevo instrumento que permite acreditar la posesión en un proceso contencioso para obtener un título de dominio, esto, representa un avance considerable, pero no es la solución general al problema de la seguridad en la tenencia para las cientos de miles de familias que habitan en estas condiciones.

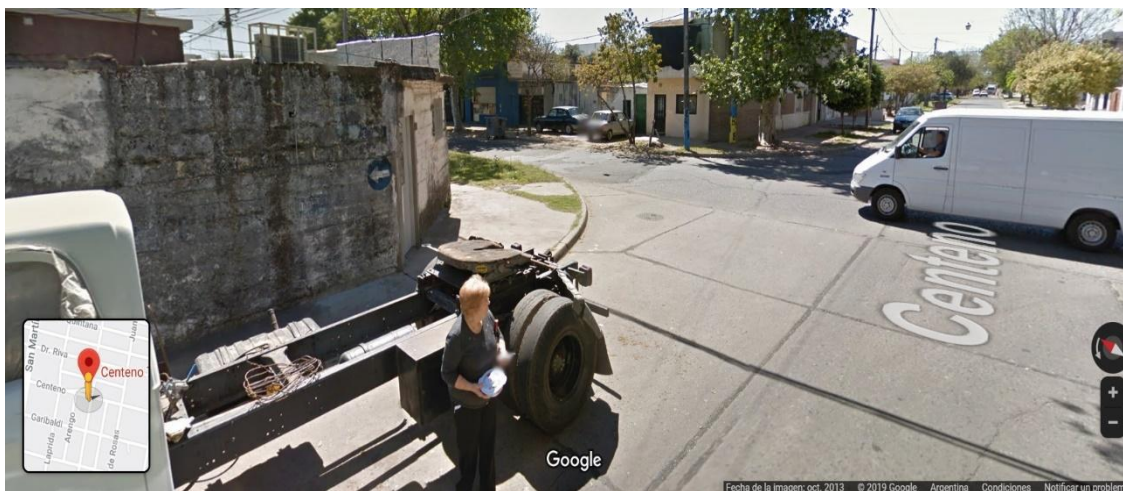
Y esto es así por varias razones, porque el trámite es individual y no colectivo; es necesario un letrado matriculado, la prueba recae sobre los habitantes de los barrios, se requiere cumplimentar con planos de mensura, entre muchas otras.

Los sectores populares históricamente se vieron imposibilitados de acceder al suelo urbano de manera legal, ya sea por los altísimos costos de los lotes, la dificultad para el acceso al crédito, las exigencias legales y administrativas para adquirirlos, entre otras.

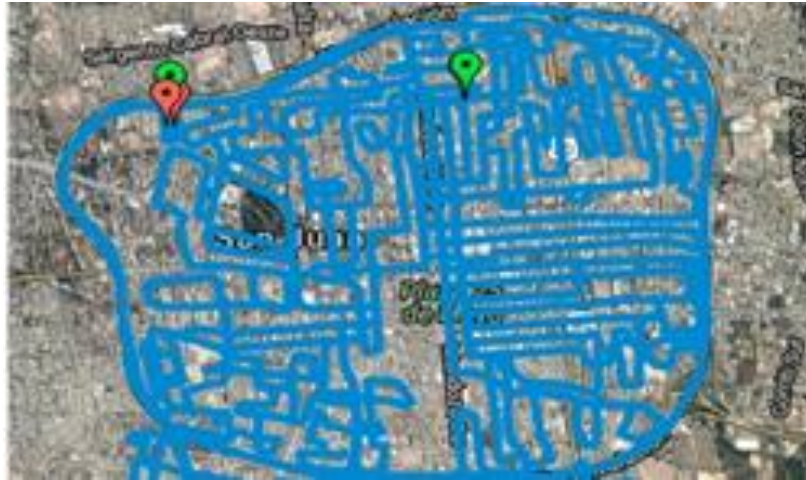
Esta falta absoluta de seguridad en la tenencia impide el ejercicio de muchísimos derechos fundamentales e implica varias cargas (legales, sociales, políticas, urbanas, ambientales, económicas y fiscales) para las personas que se encuentran en esa situación.

Por ello, es urgente y necesaria una reforma legal que establezca un marco especial de regularización dominial integral y con soluciones colectivas, con procesos administrativos eficientes, rápidos, simples y gratuitos, considerando que las normativas que dificultan o condicionan el proceso de regularización dominial deberán adaptarse a la realidad de los barrios y no al revés.

**ANEXO I - INMUEBLE FALLO PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CSJN 341:1408**



**ANEXO II - RELEVAMIENTO DE BARRIOS POPULARES – RECORRIDO DEL TERRITORIO**



## ANEXO III- CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR



NÚMERO DE CERTIFICADO  
FF2\_0925978

# CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR

Decreto N° 358/2017

Se deja constancia que SANTILLAN, Alberto Jose Maria, CUIL 20-38702719-0, habita, junto a su grupo familiar, en la vivienda identificada en el RENABAP con el N° FF2\_0925978, manzana 3 (CALLE: RIO NEGRO, ALTURA: 315, ESQUINA: URUGUAY ), del barrio "Talleres" (ID 320"), localidad de Pehuajó, Pehuajó, BUENOS AIRES, República Argentina.

Asimismo, como titular del certificado declara que la vivienda mencionada es de su grupo familiar, el cual está integrado por las siguientes personas:

CUIL: 23-42041468-4	CABRERA, Celina Ayelen	CUIL: 20-53149667-2	ORTIZ SANTILLAN, Deian Dylan
CUIL: 23-49957458-4	ORTIZ SANTILLAN, Priscila Jazmin	CUIL: 20-57242954-8	SANTILLAN CABRERA, Catriel Steven Alberto
CUIL: 27-56340568-1	ARENAS SANTILLAN, Brittany	CUIL: 27-36628034-6	SANTILLAN, Ayelén Delia Leticia
CUIL: 27-37344168-1	SANTILLAN, Silvana Rocio Ester	CUIL: 20-50224717-5	CORDOBA, Axel Juan Miguel
CUIL: 20-40457245-9	ITHURRART, Axel Alberto	CUIL: 20-48700832-0	ORTIZ SANTILLAN, Walter Emanuel

Fecha de impresión: 12/06/2019  
Fecha de relevamiento: 04/07/2018

El presente certificado es título suficiente para solicitar y acceder a los servicios públicos, como agua corriente, cloacas, energía eléctrica, red de gas natural, entre otros, y sirve de título suficiente para acreditación de domicilio ante cualquier autoridad pública nacional, provincial o municipal, entes y empresas privadas, sirviendo como domicilio legal o fiscal.

El código QR contiene la información cifrada de este certificado, de manera que pueda ser constatada su veracidad y penada su falsificación.

Por cualquier duda o modificación comuníquese con el 130 o en facebook : <http://www.facebook.com/CertificadodeViviendaFamiliar>



**ANSES**



 Jefatura de Gabinete de Ministros  
Presidencia de la Nación



**ANEXO IV – DECRETO 358/2017**

## ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL

Decreto 358/2017

Incorporación. Decreto N° 2670/2017. Ciudad de Buenos Aires, 22/05/2017

VISTO la Declaración del Milenio de las NACIONES UNIDAS, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III - Quito, 2016), el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2010, la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, la Ley N° 23.967, los Decretos Nros. 846 del 2 de mayo de 1991, 591 del 8 de abril de 1992, 835 del 6 de julio de 2004, 1382 del 9 de agosto de 2012 y 2670 del 1° de diciembre de 2015 y la Resolución del MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA N° 122 del 15 de marzo de 2017, y CONSIDERANDO:

Que según los datos proporcionados por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2010, más de QUINIENTOS MIL (500.000) hogares se encuentran en una situación de tenencia irregular de su vivienda, lo que involucra a más de DOS MILLONES (2.000.000) de personas.

Que según el RELEVAMIENTO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES llevado a cabo por la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS y distintas organizaciones sociales entre agosto de 2016 y mayo de 2017, existen más de CUATRO MIL (4.000) barrios populares, entendidos éstos como aquellos barrios comúnmente denominados villas, asentamientos y urbanizaciones informales que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo, con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso regular a al menos DOS (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

Que la precariedad en la tenencia del suelo incide negativamente en la calidad de vida de las personas, limitando el acceso a la infraestructura y a los servicios públicos, lo que contribuye a la generación de situaciones de pobreza, marginación y fragmentación social.

Que dar solución al problema habitacional constituye uno de los pilares fundamentales para erradicar definitivamente la pobreza de nuestro país, lo que necesariamente requiere de la intervención estatal de forma inmediata.

Que el acceso al suelo urbano por parte de los sectores más postergados de nuestra sociedad, históricamente y por diversos motivos, estuvo relacionado con la ocupación de terrenos en condiciones de extrema precariedad.

Que las desigualdades sociales se expresan en la forma de ocupación del territorio, caracterizando a los procesos de construcción del espacio urbano como fragmentarios y segregativos.

Que se reconoce a la integración urbana como un proceso indispensable para la superación de situaciones de segregación, que propende a la inclusión de las personas y la ampliación de sus niveles de ciudadanía, respetando las idiosincrasias y garantizando una urbanidad plena de derechos.

Que a través de la implementación de procesos de integración urbana se aspira a la transformación del espacio urbano, de manera tal que sea propicio para que sus habitantes ejerzan plenamente sus derechos sociales, culturales, económicos y ambientales, consagrados por la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Que las políticas tendientes a la regularización dominial deben ser entendidas como parte del proceso de integración urbana que comprende la planificación integral, la implementación de políticas participativas y estrategias para la gestión del suelo, la provisión de infraestructura básica, de servicios, de espacios públicos y de equipamiento comunitario destinados al mejoramiento integral de los barrios populares. Este proceso de integración urbana debe llevarse a cabo en un marco de coordinación y articulación entre los distintos organismos nacionales, provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, municipales, organizaciones sociales, organismos internacionales de cooperación, universidades, asociaciones profesionales y entidades públicas o privadas afines.

Que conforme lo anterior, resulta conveniente conformar una Mesa Nacional de Coordinación para Barrios Populares, cuya integración de cuenta de la complejidad mencionada anteriormente.

Que el diseño de una política pública habitacional inclusiva y de conformidad con la meta de POBREZA CERO, teniendo en cuenta las múltiples dimensiones de la pobreza que no se circunscriben a los ingresos debe necesariamente avanzar a través de procesos de Integración Urbana de las villas y asentamientos.

Que la planificación estratégica de la política pública en materia habitacional debe atender las demandas presentes, contemplando también una respuesta habitacional en el largo plazo, de manera de anticipar el crecimiento poblacional y darle racionalidad a los actos de gobierno.

Que el acceso a la vivienda es un derecho humano universal consagrado por la ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS en el año 1948, mediante la DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS.

Que según lo prescripto por el artículo 14 bis de la CONSTITUCIÓN NACIONAL, es obligación del Estado garantizar la existencia de condiciones legales que permitan el acceso a una vivienda digna.

Que la ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS, mediante la Resolución denominada “DECLARACIÓN DEL MILENIO”, de fecha 8 de septiembre de 2000, identificó a la pobreza urbana como una de las metas a superar, comprometiéndose sus Estados Miembros a mejorar la vida de al menos CIEN MILLONES (100.000.000) de habitantes de barrios marginales para el año 2020.

Que mediante la Nueva Agenda Urbana adoptada en la CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE (Hábitat III – Quito, 2016), los Jefes de Estado y de Gobierno se comprometieron a incrementar la seguridad de la tenencia para todos, reconociendo la pluralidad de tipos de tenencia, y a promover la implementación de programas de desarrollo urbano sostenible con estrategias centradas en las necesidades de vivienda y de las personas.

Que en el marco de la implementación de la citada Nueva Agenda Urbana se suscribió el Convenio CONVE-2016-02964768-APN-MI, entre el MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA y el PROGRAMA DE NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ONU - HÁBITAT, cuyo objeto es promover un marco estable de colaboración que contribuya al desarrollo urbano sostenible, a la lucha contra la

pobreza, y a transformar las ciudades en centros inclusivos, procurando de esta manera mejorar las condiciones de vida de la población.

Que a través de la Resolución del MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA N° 122 del 15 de marzo de 2017, se aprobó el reglamento del PLAN NACIONAL DE HÁBITAT, el que fue creado en el ámbito de la SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y DESARROLLO HUMANO, el cual tiene como objetivo principal, mejorar el acceso al hábitat en áreas precarias urbanas y en las localidades más vulnerables de todo el país, a través de la inversión en obras de infraestructura básica (agua y saneamiento), vehicular y peatonal, espacio público, equipamiento comunitario y mejoramiento de la vivienda.

Que es esencial reconocer los importantes esfuerzos que han realizado durante años los habitantes de las villas y asentamientos, denominados Barrios Populares, al construir sus viviendas y su barrio, a pesar de las enormes dificultades, inequidades y reglas de un mercado que los excluye.

Que se hace indispensable apoyar a los habitantes de los barrios populares otorgándoles seguridad respecto de la tierra que habitan, del acceso a los distintos servicios básicos y de la integración urbana y social.

Que a través de la Ley N° 23.967, se estableció la transferencia de las tierras del Estado Nacional, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el Estado tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de decisiones societarias, ocupadas por viviendas permanentes o vacantes aptas para el desarrollo de planes sociales de tierra y de vivienda que no sean necesarias, para el cumplimiento de su función o gestión, a los Estados Provinciales y a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, para su posterior venta a los actuales ocupantes o incorporación a los planes de vivienda social, para familias de recursos insuficientes.

Que mediante el Decreto N° 846 del 2 de mayo de 1991 se creó la entonces denominada, COMISIÓN DE TIERRAS FISCALES NACIONALES – PROGRAMA “ARRAIGO”.

Que a través del Decreto N° 591 del 8 de abril de 1992 se aprobó la reglamentación de la Ley N° 23.967, y mediante el artículo 8° de su ANEXO I se estableció a la entonces denominada COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS FISCALES NACIONALES - PROGRAMA “ARRAIGO”, como el organismo ejecutor designado para la aplicación de la misma.

Que las funciones de la citada Comisión y el ámbito jurisdiccional en el que se han desarrollado, han sido modificados en diversas oportunidades.

Que mediante el Decreto N° 1382 del 9 de agosto de 2012, se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, la que dentro de sus objetivos, tiene a su cargo la ejecución de las políticas, normas y procedimientos que rigen la disposición y administración de los bienes inmuebles del Estado Nacional, posibilitando la puesta a disposición de los mismos de manera ágil y dinámica para la formulación de los diversos planes, programas y proyectos, para lo cual se le asignaron expresas facultades.

Que por el Decreto N° 2670 del 1° de diciembre de 2015 se aprobó la reglamentación del Decreto N° 1382/12, estableciéndose las delimitaciones de las funciones propias de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

Que por dicho marco normativo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO fue constituida como el órgano rector en materia de inmuebles estatales, atento su carácter técnico con especialización en materia inmobiliaria.

Que ello justifica incorporar al ámbito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP), que por el presente se crea, cuya función principal será registrar los bienes inmuebles donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y datos de las personas que las habitan a efectos de desarrollar políticas públicas habitacionales inclusivas.

Que el mencionado REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP), constituirá la base de las políticas tendientes a la regularización dominial, a llevarse a cabo mediante la implementación, de la Ley N° 23.967.

Que atento lo expuesto, y para mejorar la aplicación y ejecución de la Ley N° 23.967, y lograr así mayor eficiencia, es que resulta oportuno designar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, como organismo ejecutor para la aplicación de la misma, a efectos de concentrar en un solo organismo público todas las acciones, funciones y competencias relacionadas con la mencionada ley, correspondiendo a tales fines sustituir el artículo 8° del ANEXO I del Decreto N° 591/92.

Que ha tomado intervención el servicio jurídico pertinente.

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las facultades emergentes del artículo 99, incisos 1 y 2 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- Incorpórase al Anexo del Decreto N° 2670 del 1º de diciembre de 2015, como Capítulo XI, el siguiente:

“CAPÍTULO XI - REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP)

ARTÍCULO 46.- Créase el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP) en el ámbito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuya función principal será registrar los bienes inmuebles ya sean de propiedad fiscal o de particulares donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y los datos de las personas que habitan en ellas, al 31 de diciembre de 2016.

Se acompaña como ANEXO I (IF-2017-09311057-APN-SECCI#JGM) al presente decreto la base de datos preliminar del referido REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP). Dentro del plazo de NOVENTA (90) días hábiles a partir de la entrada en vigencia del presente, se podrá actualizar el citado registro con los referidos inmuebles y construcciones existentes, aún no relevados donde existan barrios populares conformados con anterioridad al 31 de diciembre de 2016. Con posterioridad a dicho plazo solo se actualizará el registro de los datos de las personas que habitan en ellas.

Dicho registro estará compuesto por aquellos barrios populares que se encuentren integrados con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuente con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos DOS (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

ARTÍCULO 47.- La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO estará facultada para:

- a) Suscribir convenios con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de posibilitar la transferencia a favor del Estado Nacional de los inmuebles de su propiedad que se encuentren emplazados en los Barrios Populares individualizados en el ANEXO I, a los efectos de su futura transferencia a las familias ocupantes en el marco legal que oportunamente se defina.
- b) Suscribir convenios con terceros para la transferencia a favor del Estado Nacional de los inmuebles de su propiedad que se encuentren emplazados en los Barrios Populares individualizados en el ANEXO I, a los mismos efectos que el inciso a).
- c) Administrar y gestionar la información del REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP), y realizar su evaluación y contralor.
- d) Elaborar instrumentos jurídicos que permitan identificar a los tenedores de viviendas, con el objeto de aplicar las políticas, normas y procedimientos que oportunamente se definan, a los efectos de implementar la regularización dominial.
- e) Celebrar todo tipo de contratos con entes públicos y privados y emitir las certificaciones dispuestas en el artículo 48 del presente que apunten a dar celeridad a los procesos de regularización dominial.
- f) Proponer modificaciones a la legislación aplicable, con el objeto de mejorar, solucionar y/o implementar de manera eficaz la integración urbana de los barrios populares.

ARTÍCULO 48.- La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO será el organismo responsable de emitir un Certificado de Vivienda Familiar, para ser entregado por la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) a los Responsables de Vivienda incluidos en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP). Dicho instrumento se considerará un documento suficiente para acreditar la existencia y veracidad del domicilio, a los efectos de solicitar la conexión de servicios tal como agua corriente, energía eléctrica, gas y cloacas; solicitar la CLAVE ÚNICA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (CUIT) y/o la CLAVE UNICA DE IDENTIFICACIÓN LABORAL (CUIL), realizar

peticiones ante los organismos públicos; solicitar prestaciones de salud, previsionales y educativas.”

ARTÍCULO 2º.- Créase la Mesa Nacional de Coordinación para Barrios Populares en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS la que estará integrada por representantes de los organismos nacionales competentes en la materia. Tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Promover estrategias de gestión del suelo, infraestructura básica, servicios, espacio público y equipamiento comunitario destinados al mejoramiento integral de los barrios populares.
- b. Coordinar políticas, normas y procedimientos relacionados con la creación de lotes con servicios y nuevas urbanizaciones.
- c. Procurar, en coordinación con los organismos estatales nacionales, provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con entes privados competentes, la provisión de servicios públicos e infraestructura barrial para los habitantes de los inmuebles enumerados en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP).
- d. Coordinar las políticas participativas, normas y procedimientos respecto de la utilización y disposición de los bienes inmuebles enumerados en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP), que fueran debidamente elaboradas.
- e. Coordinar la colaboración con asociaciones profesionales, organizaciones sociales, organismos internacionales de cooperación y universidades y entidades públicas o privadas afines, tendientes a la realización de proyectos globales de capacitación, reordenamiento urbano y vivienda.

ARTÍCULO 3º.- Sustitúyese el artículo 8º del ANEXO I del Decreto N° 591 del 8 de abril de 1992 por el siguiente:

“ARTÍCULO 8º.- La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO será el organismo ejecutor designado para la aplicación de la Ley N° 23.967, a cuyos efectos tendrá las siguientes misiones y funciones:



- a. Impulsar, cuando corresponda, todas aquellas acciones tendientes a lograr la regularización dominial de las tierras fiscales nacionales, en los términos del presente régimen.
- b. Realizar el relevamiento nacional de las tierras fiscales ocupadas por asentamientos irregulares.
- c. Realizar relevamientos para determinar la situación socio-económica de los grupos sociales destinatarios del programa.
- d. Coordinar su accionar con los entes nacionales, provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o municipales competentes en la materia.
- e. Celebrar convenios de colaboración recíproca con las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, asociaciones profesionales, organizaciones sociales, organismos internacionales de cooperación y universidades y entidades públicas o privadas afines, tendientes a la regularización dominial.
- f. Evaluar las posibilidades de complementar la aplicación de la Ley N° 23.967 con otros organismos nacionales, provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, municipales o de organizaciones privadas, en marcha y/o a implementarse, con miras a optimizar sus resultados.

A tales fines, como organismo ejecutor de la Ley N° 23.967, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, estará facultada para establecer las normas aclaratorias, complementarias y resolutivas que considere necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la misma.”

ARTÍCULO 4°.- A los efectos de una implementación eficaz del presente decreto, el ESTADO NACIONAL podrá suscribir con las provincias y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Convenios de Cooperación.

A tal fin, apruébase el modelo de CONVENIO DE COOPERACIÓN que como Anexo II (IF-2017-09556162-APN-SECCI#JGM) forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 5°.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. — MACRI. — Marcos Peña. — Carolina Stanley. — Rogelio Frigerio.

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Decreto se publican en la edición web del BORA —[www.boletinoficial.gob.ar](http://www.boletinoficial.gob.ar)— y también podrán ser consultados en la Sede Central de esta Dirección Nacional (Suipacha 767 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

(Nota Infoleg: Los anexos referenciados en la presente norma han sido extraídos de la edición web de Boletín Oficial. Los mismos pueden consultarse en el siguiente link: AnexoI, AnexoII).

**ANEXO V – LEY 27.453****RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA**

Ley 27453

Interés Público. Declaración. Publicada en el Boletín Oficial del 29-oct-2018

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de

Ley:

**RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA**

Artículo 1º- Declárase de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017. Entiéndase por “Barrio Popular” a aquel con las características definidas en el capítulo XI del decreto 2670 del 1º de diciembre de 2015.

Se entiende por integración socio urbana, a los efectos de la presente ley, al conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad.

Artículo 2º- Con el objeto de proceder a su integración urbana, declárase de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP, cuya identificación se agrega como anexo, conforme lo establece el artículo 5º de la ley 21.499.

Artículo 3º- El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado que actuará como sujeto expropiante en los términos del artículo 2º de la ley 21.499,

individualizará los bienes inmuebles a expropiar incluidos en el RENABAP, utilizando la totalidad de la información existente, así como aquella que pudiera obtener con el objeto de la mejor identificación de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. Para la individualización se priorizarán aquellos bienes inmuebles respecto de los cuales se celebren los convenios establecidos en la presente ley con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En ningún caso, se obstaculizará cualquier proceso de expropiación o regularización dominial iniciado.

Artículo 4°- La declaración de utilidad pública aplica exclusivamente sobre los bienes inmuebles en los que se encuentran asentados barrios populares debidamente relevados e identificados en el RENABAP a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y cuya propiedad no sea del Estado nacional.

Artículo 5°- Facúltase al Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado y del Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación, en el marco de sus propias competencias, a dictar las normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias de la presente ley, las que deberán ajustarse a las previsiones del artículo 3° del decreto 1172/2003.

Artículo 6°- A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación:

1. Crear el Programa de Integración Socio-Urbana para determinar, en conjunto con las jurisdicciones locales, el plan de desarrollo integral necesario para cumplir los objetivos de la presente ley.
2. Implementar en forma conjunta con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación y mediante convenios específicos, proyectos de integración socio-urbana, que estarán sujetos a la viabilidad técnica, ambiental y económica y a criterios de planificación urbanística y el marco legal propio de cada jurisdicción, con el objeto de generar condiciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes.
3. Promover acciones coordinadas con los organismos y ministerios competentes, con el objeto de facilitar el acceso a los servicios públicos básicos por parte de los habitantes de los barrios

populares identificados en el RENABAP en el marco de los proyectos jurisdiccionales de inversión.

Artículo 7°- A los fines de la implementación de la presente ley corresponde a la Agencia de Administración de Bienes del Estado:

1. Determinar de manera definitiva, conforme al RENABAP y a las limitaciones que establece la presente ley, los bienes inmuebles sujetos a expropiación.
2. Solicitar la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación a fin de realizar las tasaciones previstas en la ley 21.499 e impulsar el proceso expropiatorio sin demoras ni dilaciones. Esta intervención deberá solicitarse dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.
3. Promover el avenimiento con los titulares registrales de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. A tal efecto, la reglamentación fijará un plazo perentorio para acordar, que no podrá exceder de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la notificación al expropiado de la respectiva tasación por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación.
4. En caso de falta de avenimiento, la Agencia de Administración de Bienes del Estado deberá iniciar la acción judicial de expropiación prevista en el artículo 18 de la ley 21.499, dentro de los noventa (90) días hábiles de fracasada la etapa de avenimiento o desde el vencimiento del plazo previsto en el precedente inciso, lo que ocurra primero.
5. Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP, el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación, promoviendo las condiciones más beneficiosas para la adquisición de dominio o uso de los inmuebles. Las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar. La finalidad de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar. La transferencia entre personas humanas sólo podrá realizarse con esa finalidad. Esto implica la prohibición absoluta de su transferencia posterior a personas jurídicas. La autoridad de aplicación gozará del derecho de preferencia ante futuros actos de disposición sobre aquellos bienes inmuebles sujetos al presente régimen.

Artículo 8°- Corresponde al Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación y a la Agencia de Administración de Bienes del Estado en forma conjunta o indistinta conforme sus competencias:

1. Celebrar acuerdos con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir aquellos bienes inmuebles de titularidad de las jurisdicciones locales y que formen parte de los bienes inmuebles sujetos a expropiación.
2. Celebrar acuerdos con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación, con el objeto de no afectar el proceso de expropiación y posterior regularización dominial que se establece en la presente ley. A tal efecto, los acuerdos establecerán mecanismos de compensación impositiva provincial o municipal, modalidades de exención en el pago de aportes a las cajas profesionales intervinientes y exenciones en el pago de tributos u otras exigencias administrativas que graven las escrituras traslativas de dominio que se celebren. Asimismo, los acuerdos celebrados establecerán los compromisos que asumirán las jurisdicciones involucradas en aspectos presupuestarios, operativos y socio- comunitarios; los mismos contemplarán pautas mínimas de urbanización y edificación.
3. Colaborar con las autoridades locales en la individualización de los Barrios Populares comprendidos en la presente ley cuya localización actual implica un grave riesgo para sus habitantes y acordar las relocalizaciones que sean imprescindibles cuando no hubiere soluciones alternativas disponibles y de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados en materia de reasentamiento. El convenio a celebrarse en cada caso deberá incluir el adecuado financiamiento de los programas de reasentamiento y de las obras necesarias.
4. Celebrar con las provincias, municipios y Ciudad Autónoma de Buenos Aires los acuerdos que tengan por objeto transferir aquellos bienes inmuebles y de titularidad del Estado nacional en los que las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hubieren ejecutado proyectos de integración socio-urbana.

Artículo 9°- Todas las erogaciones que se deriven de cada uno de los convenios firmados para el cumplimiento de la presente ley, serán afrontadas por las partes de acuerdo con lo establecido en los respectivos convenios.

Artículo 10.- La realización de los proyectos tendientes a la integración urbana de los barrios populares identificados por el RENABAP debe concretarse con la participación, coordinación y acuerdo de las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios, procurando la incorporación de sus iniciativas y experiencias previas.

Artículo 11.- A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Tribunal de Tasaciones de la Nación fijar de manera prioritaria los valores objetivos que se estimen sobre los bienes inmuebles afectados que le sean requeridos por los organismos competentes. En ningún caso estos valores incluirán las mejoras realizadas por los vecinos ni la plusvalía urbana. Corresponde compensar el valor objetivo determinado por el tribunal con las deudas por tributos o tasas que el propietario dominial de los bienes sujetos a expropiación mantenga con los fiscos y el pasivo ambiental.

Artículo 12.- Las obras a realizarse dentro del marco de los proyectos de integración socio-urbana mencionados en el artículo 6°, inciso 2), de la presente ley, así como cualquier obra a realizarse en los Barrios Populares incluidos en el RENABAP deberán adjudicarse, en un veinticinco por ciento (25%) como mínimo, a las cooperativas de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular integradas, preferentemente, por los habitantes de los Barrios Populares.

La Auditoría General de la Nación controlará anualmente la ejecución presupuestaria y la implementación de los proyectos de integración socio-urbana y todas las obras que se ejecuten en el marco de la presente ley con fondos nacionales.

Artículo 13.- Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la presente ley. El fideicomiso estará facultado para mantener la propiedad fiduciaria de la totalidad de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional y los que sean de las provincias y municipios y que sean expresamente cedidos para tal fin por convenios específicos, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana que se establece en la presente ley.

Artículo 14.- El fideicomiso creado por el artículo precedente podrá ser integrado por:

1. Los aportes del Tesoro Nacional que le sean asignados por la ley de Presupuesto General de la Administración Nacional.
2. Los fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales.
3. Los ingresos por legados y donaciones.
4. Los ingresos por cualquier cargo o mecanismo de aporte que sea resuelto en oportunidad de establecer la regularización dominial de las viviendas que se encuentren en los bienes inmuebles sujetos a expropiación.

A tal efecto, no será de aplicación lo previsto por el artículo 15 del decreto 1382/12, modificado por el artículo 57 de la ley 27.341, con relación al eventual producido de los bienes inmuebles propiedad del Estado nacional que integran el RENABAP.

5. Los aportes de las jurisdicciones involucradas que resulten establecidos en los acuerdos a celebrarse previstos en el artículo 8º, inciso 2), de la presente ley.
6. Las operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante.

El Poder Ejecutivo nacional fijará las reglas que regirán el fideicomiso que resulte creado en el marco del artículo precedente y que será auditado por la Auditoría General de la Nación.

Artículo 15.- Suspéndense por el plazo de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP, tanto los sujetos a expropiación, como aquellos de propiedad del Estado nacional. La aplicación del presente artículo es de orden público.

Artículo 16.- Modifícase el artículo 2º de la ley 21.890, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2º: Corresponde a la Escribanía General del Gobierno de la Nación:

1. Ejercer la titularidad del Registro Notarial del Estado Nacional, en el cual se instrumentarán todos los actos notariales en los que el Estado nacional sea parte o tuviese interés.
2. Intervenir en todos los actos notariales en que sea requerida su actuación en virtud de un interés social.



3. Registrar y archivar los títulos de propiedad de los bienes de titularidad del Estado nacional.

Artículo 17.- Incorpórase como artículo 4° bis a la ley 21.890, el siguiente:

Artículo 4° bis: Cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, a propuesta del escribano general, podrá designar escribanos adscriptos transitorios, por el lapso que se considere conveniente, con la misma competencia de los escribanos adscriptos. Respecto de los escribanos adscriptos transitorios el plazo fijado en el artículo 5° se reducirá a dos (2) años.

Artículo 18.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la ley 21.499, en el caso de los bienes alcanzados por la presente ley, solo se considerará abandonada la expropiación si transcurrieran diez (10) años desde la publicación de la ley sin que el expropiante promueva el respectivo juicio de expropiación.

Artículo 19.- La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 20.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

REGISTRADA BAJO EL N° 27453

MARTA G. MICHETTI - EMILIO MONZO - Eugenio Inchausti - Juan P. Tunessi

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Ley se publican en la edición web del BORA - [www.boletinoficial.gob.ar](http://www.boletinoficial.gob.ar)-

e. 29/10/2018 N° 81497/18 v. 29/10/2018

(Nota Infoleg: Los anexos referenciados en la presente norma han sido extraídos de la edición web de Boletín Oficial. Los mismos pueden consultarse en el siguiente link: Anexos)

(Nota Infoleg: las modificaciones a los Anexos que se hayan publicado en Boletín Oficial pueden consultarse clickeando en el enlace "Esta norma es complementada o modificada por X norma(s).")

## REFERENCIAS

### Doctrina:

Alsina, H. (1961). *Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial* (2 ed.). Buenos Aires: Ediar.

Alterini, J. H., Alterini, I. E. y Alterini, F. J. (2017) *Una nueva visión de las relaciones reales (mal llamadas "relaciones de poder") La Ley 2017-F, 920.*

Alterini, J. H. (2008). La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles. *Academia Nacional de Derecho, La Ley 2008-D, 867.*

Alterini, J. H. (2012). Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el proyecto de código. *Academia Nacional de Derecho, La Ley 2012-E, 898.*

Arean, B. (1998). *Juicio de Usucapión* (3 ed.). Buenos Aires: Hammurabi.

Borda G.A. (1965). *Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General II.* Buenos Aires: Perrot.

Caramelo, G., Picasso, S. y Herrera, M. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto, Artículos 1882 a 2276.* Buenos Aires: Infojus.

Castro Hernandez, M. H. y Clerici, L. S. (1999). *Evolución de los modos de adquisición de dominio con especial referencia a la usucapión y consideraciones acerca de la ley de regularización dominial 24374, volumen 180.* Buenos Aires: El Derecho.

Causse, F. y Pettis, C. R. (2015). *Derechos reales Colección: Incidencias del Código Civil y Comercial, Volumen: 8.* Buenos Aires: Hammurabi.

De Soto, H. (2001). *El Misterio del Capital.* México: Diana.

Devis Echandia, H. (2007). *Compendio de la Prueba Judicial Tomo II.* Buenos Aires: Rubinzal – Culzoni.

Fernandes E. (2011). Regularización de Asentamientos Informales en América Latina. *Informe sobre en enfoque en políticas de Suelo. Lincoln Institute of Land Policy.* Recuperado de [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf)

Flores, A. B. (2019). Algunas consideraciones sobre la naturaleza de la propiedad ferroviaria. A propósito del caso "Boccardo". *Sup. Adm.2019 (mayo)*. Buenos Aires: La Ley.

Guardiola, J. J. (2016). La usucapión en el nuevo Código. *RCCyC 2016 (marzo)*. Buenos Aires: La Ley.

Guevara, T.A. y Marigo, P. (abril, 2018). Integración urbana y políticas públicas. El caso del Registro Nacional de Barrios Populares - Decreto 358/2017. *Seminario Latinoamericano Teoría y política sobre asentamientos populares*. Conferencia llevada a cabo en la Universidad Nacional de General Sarmiento.

Iturbide, G. A. (2019). Reflexiones sobre la prescripción adquisitiva y los bienes del Estado. *RCCyC 2019 (julio)*. Buenos Aires: La Ley.

Kemelmajer de Carlucci, A. (1995). *Protección jurídica de la vivienda familiar*: Buenos Aires: Hammurabi.

Kiper, C. y Otero, M. (2017). *Prescripción adquisitiva*. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni.

Laurent, F.(1893). *Principes de droit civil francais. Tomo 32*. Francia: Bruylant-Christophe & cie; successeur: E. Bruylant.

Llambias, J. y Alterini, J.H. (1981). *Código Civil Anotado. Doctrina - Jurisprudencia, t. IV-A. Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

López de Zavalía, F. J. (2001). La usucapión de la Ley 24.374. *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires – Doctrina*, (940), 727-761. Recuperado de <http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN940-2001-doc-zavalia.pdf>.

Lorenzetti, R. L., Highton de Nolasco, E. y otros (2015). *Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación y sus Fundamentos*, Buenos Aires. Recuperado de <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/02/5-Fundamentos-del-Proyecto.pdf>

Lorenzetti, R.L. y otros (2015). *Código Civil y Comercial Comentado Tomo IX*. Santa Fé: Rubinzal - Culzoni.

Mariani de Vidal, M. (2004). *Derechos Reales - Tomo I – (7ª ed.)*. Buenos Aires: Zavalía.

Mayr Robert Von (1930). *Historia del Derecho Romano, Tomo I*. Barcelona: Labor.

Mesa Nacional de Barrios Populares (2019). *Hacia una política de integración urbana de los barrios populares*. Recuperado de <http://www.ctepargentina.org/wp-content/uploads/2019/07/PNIU.pdf>

Padilla, R. (2013). *La usucapión y su problemática probatoria. Su regulación en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 2012*. Buenos Aires: La Ley.

Radbruch, G. (1955). *Introducción a la Filosofía del Derecho*. México: Fondo de Cultura Económica.

Rivera, J.C. y Crovi L.D. (2016). *Derecho Civil Parte General*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Rivera, J.C. y Medina, G. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley.

Salerno M. U. y Lagomarsino, C. A. R. (2006). *Código Civil Argentino y legislación complementaria (5º ed.)*. Buenos Aires: Heliasta.

Savigny, F.K.V. (1845). *Tratado de la Posesión según los Principios del Derecho Romano*. Madrid: Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.

Scatolini, L. (2015). *Habitat: hacia un nuevo paradigma urbano*. Buenos Aires: Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Schaefer, P. F. y Clayton, S. (2014). *An innovative Approach to Land Registration in the Developing World. Using Technology to Bypass the Bureaucracy*. Washington D.C.: Cato Institute.

Techo Argentina (2016). *Informe del Relevamiento de asentamientos informales al 31 de diciembre de 2016*. Recuperado de <https://www.techo.org/argentina/wp-content/uploads/sites/3/2019/04/Informe-Relevamiento-de-Asentamientos-Informales-2016-TECHO-Argentina.pdf>

Tedeschi S. E. (2005). El caso de Villa La Cava (Gran Buenos Aires, Argentina). *Argentina. Documento 3. Estudio sobre el Programa de Renovación Urbana del Barrio La Cava y el Programa Arraigo (1984-1999)*, 132-138. Recuperado de <http://www.asocapitales.co/documentos/68.pdf>

**Legislación:**

Agencia de Administración de Bienes del Estado. (16 de junio de 2017). Entes reguladores de servicios públicos domiciliarios - Requierase. [Resolución 148-E/2017]. B.O.: 33.649.

Agencia de Administración de Bienes del Estado. (27 de septiembre de 2017). Mesa Nacional de Coordinación para Barrios Populares. [Resolución 275-E/2017]. B.O.: 33.630.

Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Anteproyecto de ley Federal de Regularización Dominial de la Vivienda Familiar. (12-P.E.-2015.) Recuperado de <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dcomisiones/periodo-132/132-2534.pdf>

Constitución de la Nación Argentina (1995).

Congreso de la Nación Argentina. (29 de septiembre de 1869). Código Civil abrogado por artículo 4 de Ley 26.994. [Ley 340].

Congreso de la Nación Argentina. (3 de octubre de 1952). Catastro Nacional. [Ley 14159]. B.O.: 17.252.

Congreso de la Nación Argentina. (29 de agosto de 1991). Tierras Fiscales. [Ley 23967]. B.O.: 27.216.

Congreso de la Nación Argentina (22 de septiembre de 1994). Inmuebles del Estado. [Ley 24374]. B.O.: 27.984.

Congreso de la Nación Argentina. (7 de octubre de 2014). Código Civil y Comercial de la Nación. [Ley 26.994]. B.O.: 32.985.

Congreso de la Nación Argentina (29 de octubre de 2018). Régimen de Regularización Dominial para la integración socio urbana [Ley 27453]. B.O.: 33.984.

Presidencia de la Nación. (2 de mayo de 1991). Programa Arraigo. [Decreto 846]. B.O.: 27.131.

Presidencia de la Nación. (8 de abril de 1992). Tierras Fiscales. [Decreto 591]. B.O.: 27.368.

Presidencia de la Nación. (3 de marzo de 2008). Comisión Nacional de tierra social. [Decreto 341]. B.O.: 31.359.

Presidencia de la Nación. (9 de agosto de 2012). Agencia de Administración de Bienes del Estado – Creación. [Decreto de Necesidad y Urgencia 1382]. B.O.:32.458.

Presidencia de la Nación. (22 de mayo de 2017). Mesa nacional de coordinación para barrios populares. [Decreto 358]. B.O.:33.630.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires. (9 de enero de 2013). Acceso Justo al Hábitat. [Ley 14449]. B.O.:27.156.

Dirección Nacional de Migraciones (6 de julio de 2017). Requisito inicio de trámites de radicación temporaria o permanente. [Disposición 4030-E/2017]. B.O.:33.660.

### **Tratados Internacionales:**

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966

Pacto de San José de Costa Rica, 1969

### **Jurisprudencia:**

Corte Suprema de Justicia de la Nación (28 de abril de 1922) Sentencia: 136:170.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (14 de julio de 1926) Sentencia: 146:363.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (15 de septiembre de 1926) Sentencia: 147:154.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (13 de junio de 1978) Sentencia 300:651.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (30 de octubre de 2018) Sentencia: 341:1408.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala D (10 de diciembre de 2009) Coria, Juan J. y otro v. Sucesores de María A. Amato y Carlos Canonic.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J (20 de agosto de 2019) Beneficio de litigar sin gastos – Diorio, Silvia Elena en autos Diorio, Silvia Elena c/Marzec, Rosa Beatriz y otros s/ prescripción adquisitiva. Cita Online: AR/JUR/27249/2019.

Cámara 5a de apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza. (4 de febrero de 2010) Paludi, Walter Pedro c. Giannoni, Mario Oreste, Cita La Ley Online AR/JUR/6668/2010.

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de Tucumán, sala III (16 de septiembre de 2010) Juárez, Lucas Adrian.

Cámara de Apelaciones de Concordia, sala civil y comercial 1 (14 de junio de 2011), González, Domingo Evaristo s/ adquisición de dominio por usucapión, cita online La Ley AR/JUR/30313/2011.

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I. (09 de noviembre de 2011) Sentencia 403.

Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba (29 de noviembre de 2012) Oviedo, Juan Carlos c. Pereyra, Hugo Jesus s/recurso apelación. Cita La Ley Online AR/JUR/71017/2012.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil sala G (17 de abril de 2013) Díaz, Antonia y otro c. G., E. A. y otros, cita online La Ley AR/JUR/10547/2013.

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala II de Azul Buenos Aires (16 de mayo de 2016) Aschei, Nahuel vs. Unzaga, Héctor Winseslao y otros s. Prescripción adquisitiva vicenal.

Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro Sala Tres (31 de agosto de 2016) Belisur s.a. Sucursal Argentina c/ Maravert Mongelos Pablo y otro/a s/Reivindicación.

Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan sala 2 (22 de marzo de 2018) Martinez Marquez, Mauricio Anders c. Ruiz Palma, Mario Rafael y otra s/reinvindicación, cita online La Ley AR/JUR/15802/2018.

Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (9 de abril de 2019) D.A.L. c. GCBA s/ amparo, cita online AR/JUR/3904/2019.

Cámara Federal de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial de la Provincia de Córdoba (1 de marzo de 2019) Boccardo, Eulalio M. c. The Buenos Ayres And Pacific Railway Company Limited o Cía. Anónima Ferrocarril de Buenos Aires c. Pacifi y otro s/ prescripción adquisitiva. Cita La Ley Online AR/JUR/2722/2019.

Juzgado de Garantías N 3 de la Provincia de Buenos Aires (21 de enero de 2019) Aragón Rina s/ Usurpación de propiedad, Recurso de Apelación número 58.

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minas N°3 de la primera circunscripción judicial de la Provincia de San Luis. (26 de febrero de 2015) Sentencia 20.

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza Sala 1 (2 de Febrero de 1993) Tecnicagua S.A. v. Guiñe, Gerardo Cita La Ley Online: 93200185.