



Reconstrucción  
argentina

# Introducción a la vacancia por abandono

Una alternativa para la regularización dominial de  
los barrios populares y para la creación de suelo  
urbanizable con fines sociales

Secretaría de  
Integración Socio Urbana



Ministerio de  
Desarrollo Social  
Argentina

## ÍNDICE

<b>1. La integración socio urbana y la regularización dominial</b>	<b>4</b>
<b>2. La vacancia por abandono en la Provincia de Buenos Aires</b>	<b>6</b>
2.1. ¿Quién puede adquirir el dominio de los inmuebles abandonados?	6
2.2. ¿Cuál puede ser la utilidad de este instrumento?	6
2.3. ¿Es necesario el consentimiento expreso del/la titular dominial?	7
2.4. ¿Qué están haciendo los municipios?	8
2.5. ¿Qué sucede con los inmuebles que están ocupados?	10
2.6. ¿Existen otras herramientas para los inmuebles abandonados?	10
<b>3. La vacancia por abandono desde una perspectiva federal</b>	<b>11</b>
3.1. ¿Qué diferencias existen entre la Provincia de Buenos Aires y las demás provincias del país?	11
3.2. ¿Puede pensarse en procedimientos sin intervención judicial?	12
<b>4. Paso a paso de la vacancia por abandono</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO</b>	<b>15</b>
<b>Algunos ejemplos de las actuaciones de los gobiernos locales</b>	<b>15</b>

# Introducción a la vacancia por abandono<sup>1</sup>

## 1. La integración socio urbana y la regularización dominial

El problema de la inclusión de los barrios populares en la ciudad formal es uno de los grandes desafíos que enfrenta la Argentina para alcanzar el pleno desarrollo humano y la justicia social, así como también un factor clave para lograr superar las condiciones determinantes de la pobreza multidimensional.

Por medio del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Socio Urbana –RENABAP, creado por el decreto 358/2017 y la ley 27.453– fue posible detectar que existen en el territorio 4.416 villas o asentamientos. En estos barrios, más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a al menos dos servicios básicos, y se estima que viven 4 millones de personas.

El proceso de integración refiere a las acciones que mejoran el acceso a la infraestructura de servicios básicos; al equipamiento social; a los espacios libres y públicos; y contemplan el saneamiento ambiental, la mejora en la accesibilidad y conectividad, la seguridad en la tenencia y el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, con perspectiva de géneros y diversidades.

Para ello, se requiere la reurbanización de los barrios por medio de obras de infraestructura urbana y servicios, además de la regularización dominial o titulación, asegurándose la participación popular durante todo el proceso. El componente dominial de la integración socio urbana es primordial para garantizar la permanencia de la población en el lugar en donde habita, además de garantizar la protección contra los desalojos dentro de un marco de respeto a los derechos humanos.

Ese proceso de titulación presenta invariablemente plazos extensos. Se dispone de un abanico de herramientas jurídicas, tales como la expropiación, la concesión de uso, el régimen de regularización dominial de la ley 24.374, que deben ser seleccionadas en virtud de la tipología de la informalidad jurídica y de la voluntad de las y los habitantes del barrio, por medio la comunicación y aceptación informada de las y los vecinas en forma previa a la aplicación del instrumento. Este último aspecto es primordial, en especial si se considera

---

<sup>1</sup> En este documento se describe con mayor detalle lo que sucede en la Provincia de Buenos Aires por tres motivos:

- 1) Es la provincia en donde se habrían producido los primeros antecedentes.
- 2) Es la provincia en donde habría más antecedentes.
- 3) Todavía no se ha llevado a cabo un relevamiento exhaustivo de lo que sucede en todas las provincias del país.

que el tiempo transcurrido hasta la titulación requiere el compromiso continuo de los habitantes en sostener el proceso hasta su conclusión.

Se debe tener en cuenta el derecho a la vivienda digna o adecuada (arts. 14 bis y 75, inc. 22, de la Constitución Nacional (CN); y 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales) y todos sus estándares incluidos en las normas internacionales de derechos humanos, en particular la seguridad jurídica de la tenencia; la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar adecuado; adecuación cultural, según la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de las Naciones Unidas, además de los requerimientos de participación popular genuina y priorización a los grupos más vulnerables.

Por otro lado, la función social de la propiedad (art. 21.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos – Pacto de San José de Costa Rica, y art. 75, inc. 22, de la CN) ilumina el derecho de propiedad plasmado en los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional. En otros términos, el derecho de propiedad puede y debe ser regulado legalmente con miras a atender el interés social, lo que incluye necesariamente la satisfacción del derecho a la vivienda digna.

Las cláusulas constitucionales que ordenan el crecimiento armónico de la Nación y el poblamiento de su territorio por medio de políticas diferenciadas, que tienden a equilibrar el desarrollo desigual relativo a las provincias y regiones (art. 75, inc. 19) y la adopción de acciones positivas para garantizar la igualdad real de oportunidades y de trato (art. 75, inc. 23), cuando están pensadas en clave urbana, confluyen en el derecho a la ciudad. Este derecho significa el derecho de todos las y los habitantes a disfrutar en forma colectiva los beneficios y recursos, la pluralidad cultural, la diversidad social, las ventajas económicas y las oportunidades de la vida urbana, así como a participar activamente en la gestión urbana, con el enfoque de la justicia socioespacial.

## 2. La vacancia por abandono en la Provincia de Buenos Aires

### 2.1. ¿Quién puede adquirir el dominio de los inmuebles abandonados?

El Estado municipal puede adquirir el dominio de aquellos inmuebles que han sido abandonados por sus titulares. Esto puede ocurrir por tres razones:

- I. Porque el artículo 1.907 del Código Civil y Comercial establece que el dominio sobre una cosa se extingue cuando media abandono.
- II. Porque el artículo 236 del mismo código prevé que aquellos bienes que carecen de dueña/o pertenecen al Estado.
- III. Porque –según el artículo 4 del decreto provincial 9.533/1980– son bienes municipales los inmuebles que pertenecen al Estado en virtud de su abandono.

### 2.2. ¿Cuál puede ser la utilidad de este instrumento?

A diferencia de lo que sucede con la expropiación, en la vacancia por abandono el Estado no debe compensar económicamente a las/os titulares dominiales por la extinción de su derecho real de dominio porque, según se entiende, son ellas y ellas quienes voluntariamente renuncian a este derecho. La vacancia por abandono se asemeja, entonces, a la prescripción adquisitiva, puesto que en ambos casos las y los titulares dominiales no son compensadas/os. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con la prescripción adquisitiva, en la vacancia por abandono el adquirente –es decir, el Estado– no debe probar que mantuvo la posesión del inmueble durante un determinado tiempo, sino que basta con acreditar el abandono por parte de las y los titulares dominiales.

La vacancia por abandono es quizás una opción atractiva cuando, por ejemplo, los gobiernos locales no pueden recurrir a la prescripción administrativa –que es una variante de la prescripción adquisitiva en la que el trámite es enteramente administrativo, ya que no se requiere de la intervención de una jueza o juez–. A veces no es posible recurrir a la prescripción administrativa porque las vecinas y los vecinos no cuentan con –ni pueden producir– prueba suficiente que demuestre su posesión por 20 o más años. Esto generalmente ocurre cuando el barrio se conformó hace menos de 20 años. Algo similar puede decirse en relación con la ley 24.374 (ley Pierri): la vacancia por abandono podría ser una herramienta útil cuando las vecinas y los vecinos no cuentan con –ni pueden producir– prueba suficiente que demuestre su posesión desde, por lo menos, 2006.

Como se puede observar en algunos de los ejemplos que se acompañan en la última sección de este documento, la declaración de vacancia por abandono podría solicitarse con posterioridad a iniciada la ejecución fiscal por las deudas tributarias del inmueble. La utilización de este instrumento no es incompatible con la promoción de acciones destinadas a reclamar las deudas tributarias de un inmueble. Esto es algo relevante porque, por ejemplo, la interposición de estas acciones interrumpe los plazos de prescripción de las deudas tributarias. Si bien se trata de una cuestión que tiene algunas variaciones según la jurisdicción de que se trate, es importante tener en cuenta que es posible utilizar este instrumento y, en simultáneo, evitar la prescripción de las deudas tributarias.

### 2.3. ¿Es necesario el consentimiento expreso del/la titular dominial?

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires tiene dicho que el abandono debe ser *calificado*, en el sentido que deben existir suficientes elementos de convicción que den cuenta de que tal estado fue el resultado de la voluntad de las y los titulares dominiales<sup>2</sup>. En el ámbito del derecho, hay un sector que entiende que para que el abandono sea *calificado*, las y los titulares dominiales deben haber manifestado expresamente su intención de desprenderse del inmueble<sup>3</sup>.

No obstante, hay quienes sostienen que el consentimiento expreso de las y los titulares dominiales no es un requisito excluyente para la procedencia de la vacancia por abandono. Argumentan que, en virtud del artículo 263 del Código Civil y Comercial (v. art. 919 del viejo Código Civil), el silencio de las y los titulares dominiales luego de ser citadas/os en sede judicial posee suficiente entidad como para suplir el consentimiento expreso (v. p. ej., Spota, Alberto A., “¿Cuándo hay abandono de la propiedad por el cual el Estado la adquiere?”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, 23/02/1953, pp. 231-232)<sup>4</sup>.

La Suprema Corte provincial se remitió, en distintos precedentes, al artículo de Spota, lo que hace presumir que la máxima autoridad judicial de la Provincia de Buenos Aires respalda la posición de este autor<sup>5</sup>. La posición de Spota también fue suscripta por la

---

<sup>2</sup> V. p. ej., Municipalidad de Merlo c/ Langune, Julián y otro s/ adquisición de dominio por abandono, sentencia del 28/05/1996 y “Vuelta, Bernardino y otra c/ C.A.S.A. de Padua s/ reivindicación”, sentencia del 13/02/2008.

<sup>3</sup> V. p. ej., Bueres, Alberto J. [dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado*, Buenos Aires, Hammurabi, 2014, pp. 261-262, t. II; Herrera, Marisa, Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián [dirs.], *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Buenos Aires, Infojus, 2015, pp. 38-39, t. V; y Lorenzetti, Ricardo L. [dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, pp. 89-90, t. IX).

<sup>4</sup> Véase también: Peralta, Alejandro N., “El abandono como causa de extinción del dominio”, en *Gaceta del foro*, Buenos Aires, 06/07/1922, p. 34; y Scotti, Edgardo O., “Adquisición del dominio de inmuebles por vacancia o abandono”, en *El Derecho*, Buenos Aires, 1984, pp. 976-978; v. el silencio como manifestación de voluntad en Fallos: 296:141.

<sup>5</sup> Véase, p. ej., “Campos, Esteban Cornelio s/ posesión treintañal”, sentencia del 4/08/1959 y “Martínez, Elbio y otro c/ López y López, Jesús María s/ usucapión”, sentencia del 29/03/1988; ambos precedentes fueron citados en

Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en sus dictámenes (v., p. ej., dictamen 4.079/18.765/2004). Como ya se dijo, para Spota el silencio de las y los titulares dominiales suple su consentimiento expreso.

## 2.4. ¿Qué están haciendo los municipios?

En la Provincia de Buenos Aires existe una práctica sostenida en el tiempo que ha involucrado a una importante cantidad de municipios que, si bien pareciera ajustarse al recaudo exigido por la Suprema Corte provincial respecto a que el abandono debe ser calificado, se aparta del criterio según el cual el consentimiento expreso de las y los titulares dominiales es un requisito excluyente.

De esta manera, hay muchos municipios que en los últimos años han sancionado ordenanzas que permiten a la administración local adquirir el dominio de inmuebles abandonados sin necesidad de contar con el consentimiento expreso de las y los titulares dominiales (v., p. ej., los casos de Moreno con la ordenanza 939/2000 [modificada por las ordenanzas 2.995/2007 y 6.313/2020], Madariaga con la ordenanza 2.042/2010, Tandil con la ordenanza 12.250/2011, General Alvear con la ordenanza 1.732/2012 y Escobar con la ordenanza 5.366/2016, entre muchos otros). La mayoría de estos municipios han dictado normas con una redacción muy similar.

Aun cuando en todas estas ordenanzas no se requiere del consentimiento expreso de las y los titulares dominiales para tener por abandonado al inmueble, sí se exige cumplir con otros requisitos que intentan garantizar que el abandono realmente se produjo. Por ejemplo, en Escobar es necesario acreditar:

- I. El incumplimiento durante los últimos diez años de la normativa municipal en materia de higiene y salubridad en el inmueble.
- II. El incumplimiento durante los últimos diez años en el pago de tasas municipales.
- III. La incomparecencia de las y los titulares dominiales, pese a haber sido correctamente notificadas/os (cfr. art. 9 de la ordenanza 5.366/2016).

Las ordenanzas establecen que la municipalidad debe, luego de completar un procedimiento administrativo determinado, presentarse ante una jueza o un juez para que sea ella o él quien dicte la declaración de vacancia por abandono. Si bien no hay un

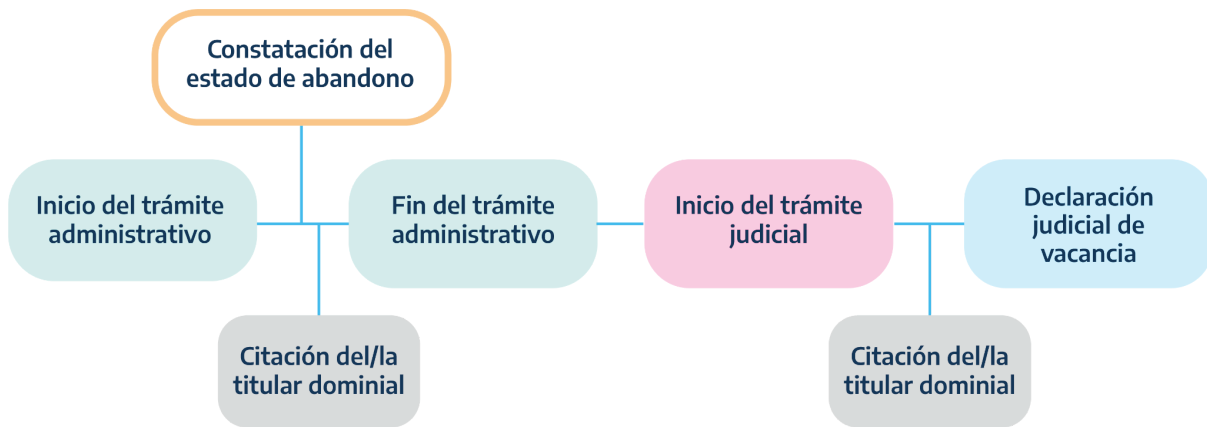
---

“Municipalidad de Merlo c/ Langune, Julián y otro s/ adquisición de dominio por abandono”, sentencia del 28/05/1996.

procedimiento específico para estas acciones, la jueza o el juez deberá volver a citar al/la titular dominial y, en caso de silencio, le dará intervención a una defensora o un defensor para que la o lo represente durante su ausencia (cfr. art. 341 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires).

Se ha interpretado que, frente a esquemas similares propuestos en proyectos de ley que luego no prosperaron, la resolución judicial que declara la extinción del derecho real de dominio de las y los titulares dominiales sobre el inmueble abandonado, no viola el derecho constitucional a la propiedad privada<sup>6</sup>.

A continuación se presenta un diagrama de flujo que grafica el procedimiento usualmente previsto en las normas dictadas por los municipios en los casos de vacancia por abandono:



**Cuadro 1.** Procedimiento usualmente previsto en las normas dictadas por los municipios.

<sup>6</sup> Véase, p. ej., Rivera, Julio C., “El abandono como causal de extinción del dominio de inmuebles en un proyecto de reformas al Código Civil”, *El Derecho*, Buenos Aires, 1996; y Bianchi, Alberto B., “Algunos aspectos constitucionales de la extinción del dominio sobre bienes inmuebles por declaración judicial de abandono”, en *La Ley*, Buenos Aires, 2001.



## 2.5. ¿Qué sucede con los inmuebles que están ocupados?

En muchas de las ordenanzas reseñadas no se prevé expresamente la posibilidad de que la promoción de estas acciones declarativas se efectúe sobre inmuebles que se encuentran ocupados y que forman parte de barrios populares. Hay, sin embargo, algunas excepciones (v., p. ej., art. 6 de la ordenanza 2.042/2010 de Madariaga, ya citada). En todo caso, la ausencia de una previsión expresa sobre esta circunstancia no necesariamente debería constituir un obstáculo, pues las ocupaciones prolongadas –en particular, si no han sido controvertidas por las y los titulares dominiales– podrían ser un indicio adicional que refuerza la hipótesis del abandono. Esto es así siempre y cuando las y los actuales ocupantes consientan la promoción de la acción declarativa.

Al respecto, puede consultarse uno de los expedientes judiciales que se acompaña como ejemplo en la última sección de este documento. El inmueble involucrado en este expediente se encuentra ocupado, aunque su ocupación no tiene por destino la vivienda familiar sino la realización de actividades religiosas. Nótese que en este expediente el Municipio de Moreno inició una causa para obtener una declaración judicial de abandono aun cuando el inmueble se encuentra ocupado. Como ya se dijo, las y los ocupantes deben consentir la promoción de la acción declarativa. En este caso, se decidió que las y los ocupantes cedieran sus derechos posesorios al Municipio de Moreno. De optarse por esta alternativa, se sugiere que en el contrato de cesión de los derechos posesorios se incorpore un cargo mediante el cual se obligue a la municipalidad a efectuar, una vez obtenida la declaración judicial de vacancia, la regularización dominial en beneficio de las y los actuales ocupantes (v. art. 354 del Código Civil y Comercial).

## 2.6. ¿Existen otras herramientas para los inmuebles abandonados?

En los puntos anteriores se han presentado algunos elementos que permitirían concluir que, en la Provincia de Buenos Aires, los municipios cuentan con la potestad de adquirir el dominio de los inmuebles que han sido abandonados por sus titulares dominiales aun cuando no se cuente con su consentimiento expreso. Esta potestad municipal puede ser utilizada a efectos de promover la seguridad en la tenencia de la tierra de las personas que viven en los barrios populares. No obstante, en la Provincia de Buenos Aires los municipios también pueden utilizar otras herramientas frente a la existencia de inmuebles abandonados.

En la ordenanza general 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires se establece que “Intendentes [pueden] disponer la ocupación de lotes o fracciones de terrenos baldíos, ubicados en la planta urbana atendida por servicios, que se hallen en estado de abandono y que por razones de higiene o seguridad, afecten los intereses de la comunidad” (cfr. art. 3). Se trata de una ocupación que es preventiva y cuya finalidad es resguardar ciertos intereses de la comunidad –en la ordenanza se hace alusión a razones de higiene y seguridad–. En la ordenanza general también se determina que el reintegro del inmueble se hará “previo pago a la municipalidad de las sumas correspondientes a los servicios y mejoras originados con motivo de la aplicación de la [...] ordenanza general” (cfr. art. 8).

A su vez, en la ley 14.449 –conocida como Ley de acceso justo al hábitat– se faculta a los municipios a “declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada” (cfr. art. 64). En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio puede “aplicar un gravamen especial sobre el inmueble” (cfr. art. 64). Todavía más importante, si transcurren 5 años durante los cuales se cobra este gravamen especial “sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad” (cfr. art. 64).

### **3. La vacancia por abandono desde una perspectiva federal**

#### **3.1. ¿Qué diferencias existen entre la Provincia de Buenos Aires y las demás provincias del país?**

Algunas de las reglas que en materia de vacancia por abandono rigen en la Provincia de Buenos Aires, también resultan aplicables al resto de las provincias de la Argentina. Como ya se dijo, el artículo 1.907 del Código Civil y Comercial establece que el dominio sobre una cosa se extingue cuando media abandono; y el artículo 236 del mismo código prevé que aquellos bienes que carecen de dueña/o pertenecen al Estado. Algunos municipios de la Argentina cuentan con regulaciones similares a las que han sido promovidas en varias municipalidades de la Provincia de Buenos Aires (v., p. ej., los casos de la Ciudad de Corrientes con la ordenanza 5.998/2013 y San Benito con la ordenanza 582/2018).

La existencia de ordenanzas municipales no tiene por qué ser un requisito ineludible para que un municipio pueda promover una acción judicial tendiente a obtener una declaración de vacancia por abandono. Al mismo tiempo, muchas provincias podrían no

tener normas similares al decreto 9.533/1980 de la Provincia de Buenos Aires, que establece que son bienes municipales los inmuebles abandonados. En todo caso, se aconseja estudiar las normas provinciales que fijan los límites de las competencias de los municipios para poder determinar si es la provincia, el municipio o ambos quienes se encuentran facultados para promover la acción declarativa de vacancia por abandono. Las normas más relevantes suelen ser la constitución provincial y la ley provincial que establece las potestades de los municipios.

Si bien puede haber variaciones significativas en lo que hace a las competencias municipales en cada provincia, hay aspectos que parecerían replicarse en todas las jurisdicciones. En el punto 2.2. (“¿Cuál puede ser la utilidad de este instrumento?”) –que pertenece a la sección referida a la Provincia de Buenos Aires– se presentaron algunas ventajas que posiblemente también resulten aplicables al resto de las provincias. De todas maneras, esto dependerá de la regulación que exista en cada jurisdicción. El atractivo del instrumento será menor si, por ejemplo, mediante una norma local se exige que el estado de abandono se extienda por una cantidad superior a los 20 años. Sin embargo, no hay antecedentes de esta naturaleza.

De hecho, no se ha identificado aún alguna norma local que con criterio restrictivo, por ejemplo, establezca un plazo excesivamente elevado para promover la declaración de vacancia por abandono o introduzca el requisito del consentimiento expreso del/la titular dominial. En los municipios sí suelen existir ordenanzas que facultan a la administración a tomar posesión del inmueble, de manera preventiva y sin intervención judicial, a efectos de poner fin a las consecuencias disvaliosas derivadas de su estado de abandono (v., p. ej., los casos de Tres Arroyos con la ordenanza 2.142/1984, Venado Tuerto con la ordenanza 2.256/1994; y Brandsen con la ordenanza 1.535/2012; v. también la ordenanza general 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires, ya citada). Estas regulaciones no fueron creadas con miras a extinguir el derecho real de dominio del o la titular dominial del inmueble, sino a poner fin a un estado de cosas que potencialmente pueda afectar a la comunidad (en la ordenanza general 38/1969 se mencionan, por ejemplo, razones de higiene y seguridad).

### **3.2. ¿Puede pensarse en procedimientos sin intervención judicial?**

Los procesos judiciales suelen extenderse por muchos años y cuando se trata de vacancias por abandono, por la escasez de casos testigo, estas demoras podrían ser aún mayores. Por eso, las autoridades municipales pueden verse inclinadas a querer instaurar un trámite enteramente administrativo. Algo similar a esto ya ocurre en algunas jurisdicciones.

Como ya se dijo, en varios municipios –no solo de la Provincia de Buenos Aires– se han dictado normas locales que autorizan a la administración a, sin intervención judicial, tomar posesión de todos aquellos inmuebles que se encuentren en estado de abandono (en el punto anterior se mencionaron los casos de Tres Arroyos, Venado Tuerto y Brandsen). Más tarde, la administración local puede adquirir el derecho real de dominio sobre estos inmuebles mediante la prescripción administrativa –que no requiere intervención judicial–, siempre y cuando pueda acreditar que desde la toma de posesión transcurrieron, por lo menos, 20 años.

Nótese que hay una diferencia entre:

- I. Una declaración de vacancia por abandono que se obtiene en sede administrativa, que no requiere intervención judicial ni acreditación de posesión previa por parte del gobierno local y que extingue el derecho real de dominio de las y los titulares dominiales sobre el inmueble.
- II. La toma de posesión preventiva por parte de la administración local de un inmueble que se encuentra en estado de abandono y cuando sus titulares dominiales pierden –a través de la prescripción administrativa– su derecho real de dominio recién transcurridos 20 años desde la toma de posesión por parte de la administración.

Los ejemplos de Tres Arroyos, Venado Tuerto y Brandsen corresponden al caso (ii). En este documento no se explora la viabilidad del caso (i). Tampoco se explora si el Estado nacional podría iniciar procedimientos administrativos o promover acciones judiciales tendientes a obtener una declaración de vacancia por abandono en territorios no federalizados.

## 4. Paso a paso de la vacancia por abandono

En la sección anterior se dijo que la existencia de normas locales en la materia no es un requisito ineludible para que los gobiernos municipales o provinciales –según corresponda– puedan promover una acción judicial tendiente a obtener una declaración de vacancia por abandono. Las distintas ordenanzas que se mencionaron más arriba suelen prever un procedimiento muy similar. Se sugiere adoptar un procedimiento basado en estas experiencias previo a iniciar la acción judicial. Sus características principales se detallan a continuación.

- 1) Se debe delimitar con la mayor precisión posible cuáles son aquellos inmuebles que se quieren afectar a la declaración de vacancia por abandono. Se deben solicitar informes de dominio a los registros provinciales de la propiedad.
- 2) Se debe constatar el abandono de los inmuebles por un período prolongado de tiempo. En la sección sobre la Provincia de Buenos Aires se mencionaron algunos elementos de prueba que podrían dar cuenta de este estado. Posibles ejemplos:
  - Deudas por impuestos provinciales y municipales.
  - Ausencia de cercos o muros que delimiten los inmuebles.
  - Estado general de deterioro de los inmuebles.
  - Ocupación informal de los inmuebles.
  - Ausencia de reclamos vigentes presentados para recuperar la posesión.
  - Ausencia de inscripciones recientes en las matrículas de los inmuebles.
- 3) En caso de que los inmuebles formen parte de un barrio popular, debe solicitarse el consentimiento de las y los ocupantes del inmueble para promover la acción declarativa de vacancia por abandono.
- 4) Se debe intentar notificar a las y los titulares dominiales que surgen de los informes de dominio o, en caso de fallecimiento, a sus herederas y herederos. Algunas oficinas públicas a las que se podría acudir para determinar su paradero son:
  - Cámara Nacional Electoral.
  - Registro Nacional de las Personas.
  - Agencias de recaudación nacionales, provinciales o municipales.
  - Registros provinciales de juicios universales.
  - Direcciones provinciales de personas jurídicas, en caso de corresponder.
- 5) Si las y los titulares dominiales se presentan y se oponen a la declaración de vacancia por abandono, el trámite se interrumpe. La administración debe intimarlas/os a abonar sus deudas tributarias y, de ser posible, los gastos del procedimiento de vacancia.
- 6) De mediar silencio por parte de las y los titulares dominiales, la administración puede promover la acción declarativa de vacancia por abandono en sede judicial. La jueza o el juez que intervenga volverá a citar a las y los titulares dominiales.

## ANEXO

### Algunos ejemplos de las actuaciones de los gobiernos locales

- **Municipio de Madariaga**
  - [Resolución que da inicio al procedimiento administrativo](#)
- **Municipio de Maipú**
  - [Decreto que autoriza promover acciones judiciales](#)
  - [Dictamen de la Asesoría General de Gobierno](#)
  - [Escrito de demanda](#)
  - [Sentencia definitiva](#)
  - [Expediente administrativo completo](#)
  - [Expediente judicial completo](#)
- **Municipio de Moreno**
  - [Modelo de acta de compromiso de custodia](#)
  - [Modelo de cesión de derechos posesorios](#)
  - [Modelo de carta documento](#)
  - [Modelo de edicto](#)
  - Resoluciones que autorizan promover acciones judiciales
    1. [Acceder.](#)
    2. [Acceder.](#)
  - Escritos de demanda
    1. [Acceder.](#)
    2. [Acceder.](#)
  - Fragmentos varios de expedientes judiciales
    1. [Acceder.](#)
    2. [Acceder.](#)

