



Municipalidad de Berisso

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CAPITAL PROVINCIAL DEL INMIGRANTE



Berisso, 26 de Agosto de 2022

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HABITAT ARGENTINA

SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Sr. Secretario

SU DESPACHO

Ref.: Segundo Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina

De mi mayor consideración:

Quien suscribe Fabián G. Cagliardi, en su carácter de Intendente de la Municipalidad de Berisso, tiene el agrado de dirigirse a ese Organismo en el marco del Segundo Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina a fin de poner en la órbita de vuestro conocimiento lo que fue proyectado, encarado y concretado por este Municipio con relación a las tierras de su jurisdicción a partir de la sostenida convicción, enarbolada como estandarte prioritario desde el inicio de nuestra gestión de gobierno, de la imperiosa necesidad de contribuir al fortalecimiento del principio de la función social de la tierra y el reordenamiento dominial mejorando con ello los estándares de la vida comunitaria.

Con la motivación expuesta entiendo preciso destacar, en primer término, que desde la asunción de este gobierno local nos propusimos trabajar en materia de tierras no sólo saneando cuestiones técnico-administrativas que durante años postergaron el legítimo acceso de vecinos a la escrituración de inmuebles que perteneciendo al dominio privado del Municipio constituyeron sus viviendas familiares en las que nacieron, se desarrollaron y educaron tantos hijos berissenses sino que, además, decididamente encaramos la regularización dominial de muchas tierras yermas y de inmuebles ociosos y de otros tantos cuyos poseedores no podían "per se" acceder a la escrituración, echando para ello mano al valioso instrumento de la Prescripción Administrativa ingresada en el ordenamiento jurídico provincial a favor de las Municipalidades por la Ley 24.320 modificatoria de la Ley 21.477, entendiendo que de tal modo, con una política de gobierno estructurada a partir de tales convicciones, es dable desde el Municipio trabajar priorizando la función social de la tierra.

En el contexto aludido y destacando las bondades del instituto creado por la norma de mención hacemos saber que en nuestro concepto la Prescripción Administrativa no es únicamente considerada como una mera norma de carácter ritual y procedimental sino, fundamentalmente, como un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general y público a partir de cuya interpretación, abierta y dinámica, no sólo se factibiliza la regularización dominial de inmuebles en los que se emplazan edificios públicos, sino también, de tierra ociosa o abandonada sobre la que el Municipio ejerció derechos posesorios y hasta la regularización de barrios habitados desde histórica data por familias vulnerables y de paupérrimos recursos para quienes pensar en un título de propiedad era tan sólo un sueño eterno.

Considero como un aporte valioso llevar a vuestro conocimiento que habiendo tenido en el Partido de Berisso la primera experiencia de Prescripción Administrativa en el año 2012 llegamos al presente con un total de 238 regularizaciones dominiales tramitadas a partir de la utilización de dicho conducto legal, logrando con ello no sólo la justificada puesta en valor de los inmuebles involucrados en la medida sino, además y como efecto colateral la dinamización de distintos aspectos sociales vinculados a la naturaleza y destino de funcionamiento de los inmuebles regularizados.

Así cabe reseñar que desde el año 2019, inicio de esta gestión de Gobierno y con la creación de la Subsecretaría de Tierras, Vivienda y Hábitat, a través de su Dirección de Políticas de Tierras y Regularización Dominial, se logró retomar y dinamizar la aplicación del aludido instituto lo que a la postre permitió que éste distrito lograra, en los últimos dos años, la regularización dominial de parcelas las que, en la concreción de dicho objetivo, venían históricamente demoradas por multiplicidad de factores concurrentes cuya resolución no lograba, por inconvenientes y valladares técnicos, alcanzar la ansiada remediación.

Sin más y dejando el cordial saludo de esta Intendencia se procede a avalar y adjuntar la Postulación de la Presentación de Experiencias por parte de la Subsecretaria de Tierra, Vivienda y Hábitat, con relación a cada una de las experiencias administrativas encaradas y felizmente resueltas en la utilización de la Prescripción Administrativa, Ley Nacional 24.320.

Atentamente.



FABIAN GUSTAVO CAGLIARDI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Berisso

Experiencia a postular para la categoría "a. Experiencias aplicadas de políticas urbanas, de hábitat y gestión de suelo".

Título: Utilización de la Prescripción Administrativa, Ley Nacional 24.320. Municipio de Berisso

En el presente trabajo, partiendo de las políticas públicas de hábitat y suelo contemporáneas que definen los lineamientos generales dirigidos a resolver el déficit urbano habitacional, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable a los ciudadanos especialmente a quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, que reconocen la necesidad de ampliar el concepto del derecho de propiedad individual a la función social que debe cumplir, así, el debido respeto al derecho de una propiedad privada, no es óbice para considerar a la herramienta legal de la Prescripción Administrativa, como una herramienta de gestión de suelo con miras a la satisfacción de un interés general, máxime con las nuevas concepciones en la que el interés supremo del bienestar general impone al Estado arbitrar estrategias para el logro de una justicia distributiva y de oportunidades.

Hoy, en un mundo globalizado signado bajo el imperio de exigencias en la satisfacción de necesidades básicas, no es desmesurado, sino por el contrario es humanista y cristiano, advertir que una tierra yerma, estéril, ociosa que no cumple función alguna ni aún para su titular registral bien puede contribuir a dar respuestas al bienestar general, transformándose en espacio de trabajo y fuente de recursos para quienes a través de un accionar diligente y laboriosos pueden modificar su destino.

Consustanciado con lo expuesto, va de suyo que el instituto de marras contribuye enormemente al enriquecimiento de ésta concepción de la Función Social de la tierra. Y vale aclarar que ese enriquecimiento que aporta la tierra en la vida del hombre a través de ésta herramienta legal no sólo es factible de darse en el ámbito de lo particular brindando seguridad jurídica con la obtención del título de propiedad a las familias sino, también, en el ámbito de lo comunitario ha sido utilizado para regularizar dominalmente barrios extensos construidos de manera precaria, que en sus orígenes comenzaron como asentamientos poblacionales, y así lograr otorgar escrituras a los vecinos (también llamados procesos de regularización con urbanización). También ha sido utilizada por ciertos municipios para regularizar inmuebles que habían sido ofertados en donación con cargos para hospitales, escuelas etc. o bien que habían quedado en el medio de una expropiación pendiente de ejecución, habiendo fallecido o desaparecido las personas jurídicas involucradas o bien

inmuebles de entidades civiles liquidadas, haciendo que sea la colectividad la que se beneficie con la reasignación de un nuevo destino.

A los fines de dotar al presente trabajo de claridad y ordenamiento en la lectura de modo tal de contribuir a una más fluída interpretación a favor del lector procederemos a abordar de modo individual -atento las particulares características de cada caso- y de modo cronológico cada una de las experiencias en las que se ha trabajado el instituto de las Prescripción Administrativa alcanzando, en todos los supuestos trabajados, el feliz resultado perseguido por la tramitación respectiva, resultado que en todos los casos habla de la superación definitiva de situaciones de hecho que merecían un reacomodamiento dominial.

1.- EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-4533/12

INMUEBLE OBJETIVANTE: Circunscripción VII - Sección G - Manzana 278 - Parcela 1 y 30 a 34, según Plano 114-31-78, sito en calles 12 (Punta Arenas) y 161 (Constitución) del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 838/13 modificado por Decreto N° 866 del mismo año.

El primer caso en el que la Administración Municipal puso en práctica el Instituto de la Prescripción Administrativa habilitado a favor de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires por conducto de la Ley 24.320 fue en relación al inmueble referenciado en el sub título donde otrora funcionaba el Sanatorio de la Carne, sito en calle 12 y 161 de este Partido, sobre el cual el Municipio ejerció derechos posesorios por más de veinticinco años a través de tareas de custodia, vigilancia y mantenimiento no sólo con el fin de preservarlo de eventuales intrusiones sino además en resguardo de la tranquilidad barrial que se vió sensiblemente jaqueada a partir de la situación de abandono en que dicho inmueble cayó cuando definitivamente se cerraron sus puertas no sólo al destino para el cual se había creado sino para toda otra actividad, pasando a convertirse, sin más, en una estructura edilicia ociosa que llenaba de sombras y zozobra el paisaje berissense.

El estado de hecho descripto se constituyó, por el año 2013, en la razón de ser de la puesta en funcionamiento del instituto legal creado por la Ley 24.320 a fin de lograrse con ello la transferencia dominial del inmueble a favor del Municipio de Berisso con el exclusivo y excluyente propósito ulterior de donarlo a la Universidad Nacional de La Plata y de este modo lograr la irrupción de esa Alta Casa de Estudios en el Partido, objetivo éste que finalmente concretado aportó riqueza y virtuosismo a nuestra realidad socio cultural.

Es del caso acotar que si bien la idea madre surgió de la propia Presidencia de la Universidad Nacional de la Plata en la persona del Dr. Arquitecto Fernando A. Tauber la misma tuvo rápida y feliz acogida por parte del Sr. Intendente Municipal de Berisso que supo vislumbrar y valorar las bondades del proyecto con fundamento en la importancia de introducir en el Partido las actividades académicas, científicas, de extensión y de servicios de la Universidad con lo que no sólo se aportó incremento cultural a la comunidad local sino, asimismo, un factor dinamizante en la funcionalidad barrial que progresivamente fue destinataria de una mayor demanda de servicios generando nuevas y esperanzadas expectativas.

A partir de este amalgamiento de objetivos y en el intercambio de esa comunidad de intereses y aspiraciones compartidas es que nuestro Municipio comenzó a acariciar el sueño de acercar a sus jóvenes, en su propia jurisdicción, parte de la oferta de las diversas carreras gratuitas de grado que ofrecía la Universidad de la Plata en su propio territorio a más de diez kilómetros y fue con esa motivación esencial que se incorporó el proyecto al Plan Estratégico de Desarrollo Institucional de Berisso 2010-2014. Fue precisamente a partir de todo ésto que se acordó con la Facultad de Ciencias Médicas que sea la Escuela Universitaria de Recursos Humanos del Equipo de Salud, con todas sus carreras paramédicas, la que tenga su sede en Berisso -entre otras las Licenciaturas en Obstetricia y en Nutrición y la Tecnicatura en Prácticas Cardiológicas junto a las carreras de articulación como Enfermería Universitaria, Instrumentador Quirúrgico Universitario, Licenciatura en Fonoaudiología y las Tecnicaturas en Emergencia Médicas, Podología e Instrumentación Quirúrgica,- sumándole a esta actividad académica el funcionamiento de consultorios externos tanto médicos como odontológicos y psicológicos, manteniendo una estrecha relación con el Hospital local y, además, asesorando y capacitando a su personal.

Esta iniciativa fue tomada con entusiasmo por la Comunidad de Berisso que a través de su Concejo Deliberante y por impulso directo del Departamento Ejecutivo sancionó la Ordenanza N° 3150/09 que fue promulgada por Decreto 925 con fecha 4 de Septiembre de 2009, declarando de utilidad pública el edificio "Instituto de Servicios Sociales para el Personal de la Industria de la Carne y Afines" para destinarlo a estas actividades universitarias.

Inmediatamente esta norma local se reflejó en la Ley Provincial 14.158 sancionada el 26 de agosto de 2010 y promulgada el 16 de septiembre del mismo año por Decreto N° 1698/10, que en el mismo sentido declaraba de utilidad pública y sujeto a expropiación con el mismo objetivo al inmueble con todo lo edificado.

La proyección social que el Proyecto llevaba ínsita, la particular situación de abandono que desde hacía años comprometía seriamente y sin solución de continuidad la vida útil de la construcción como asimismo la custodia que sobre dicho inmueble ejercía el Municipio impidiendo intrusiones y mayores destrozos hicieron que, en una primera instancia, se pensara en recurrir a la expropiación como la herramienta idónea capaz de proporcionar el andamiaje legal necesario a tal calificado emprendimiento.

Habiendo caído en desuetudo dicha ley es que, años después, se propuso desde el Municipio abordar el trámite respectivo a través de la Ley 24.320 por entender que se trata de un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general que no sólo permite la regularización dominial de inmuebles en los que se emplazan edificios públicos sino, también, de tierra ociosa o abandonada sobre la que los municipios ejercieron derechos posesorios, y porque, por lo demás, su trámite resulta más sencillo, brinda mayor celeridad y permite un gran ahorro de dinero para el erario público en virtud de que no requiere, como en el supuesto expropiatorio, compensación económica alguna al titular registral o sus herederos.

En el marco de dicho procedimiento la Municipalidad de Berisso acreditó mediante informes de sus oficinas técnicas como la Secretaria de Obras y Servicios Públicos las intervenciones del Municipio a lo largo de tantos años, quedando demostrado que el mismo asumió la custodia del edificio desde el año 1992, desarrollando diversas tareas vinculadas a tres aspectos: 1) Limpieza y mantenimiento edilicio por medio de cuadrillas del Programa Jefes y Jefas de Hogar Desocupados y, a posteriori, por personal de Cooperativas del Programa Argentina Trabaja -en ambos casos bajo la supervisión técnica de la Dirección de Obras Públicas dependiente de la citada Secretaría la que, con su propio personal y en una instancia posterior repuso más de 200 m² de vidrios externos; 2) Refuerzo de las condiciones de seguridad externa del edificio con la ejecución y colocación de un cerco perimetral de rejas de hierro que fue construído en la sección "Herrería" del Corralón Municipal y pensado como elemento impeditivo o dificultador de intrusiones; 3) Reposición de elementos obsoletos o usurpados tales como cableado eléctrico entre otros, reparación de mamposterías internas, pintura, reparación del tanque de reserva de agua, reparación de la carpeta asfáltica de la azotea, reconstrucción de cielorrasos, recambio de la red de cañería de agua y otros tantos trabajos edilicios de lo que terminó siendo, sin lugar a dudas, una reparación integral y la puesta en valor de una construcción que venía siendo, sostenidamente, impactada por el inexorable paso del tiempo. Vale agregar que como complemento de protección de todo lo ejecutado por el Municipio en favor de la restauración integral del edificio se procedió a designar a un empleado municipal a los fines de desempeñarse como sereno y custodia en

horas de nocturnidad, hecho éste que resultó debidamente acreditado con la documental y testimonial de vecinos de la zona agregada en el expediente municipal marco de la tramitación llevada a cabo.

De este modo, con sustento en la prueba colectada, se arribó al dictado del Decreto N° 838/13 modificado por Decreto N° 866/13 por cuyo art. 1° se declaró operada a favor de la Municipalidad de Berisso, conforme Ley N° 24.320, la Prescripción Adquisitiva del inmueble correspondiente al ex edificio “Instituto de Servicios Sociales para el Personal de la Industria de la Carne y Afines”, extendiéndose, a posteriori, por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires la Escritura de Prescripción n° 13.492 en el año 2013 a favor de la Municipalidad de Berisso.

Que sin solución de continuidad y por Ordenanza N° 3385/14, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Berisso y promulgada por Decreto N° 248 de fecha 26 de marzo 2014, se cerró el circuito que motivó toda la operatoria concretándose, final y felizmente, la donación del inmueble a favor de la Universidad Nacional de la Plata con lo cual, desde entonces, funciona en nuestro Distrito la Escuela Universitaria de Recursos Humanos del Equipo de Salud donde ciento de jóvenes berissenses forjan su futuro profesional.

2.- EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-7637/18 y su agregado 4012-4450/2021

INMUEBLES OBJETIVANTES: Circunscripción VII - Sección G - Manzana 243 - Parcelas 38, 37 y 36a unificados en la Partida N° 12497, designados según Plano de Subdivisión Inscripción N° 3 Año 1939 como lotes A, B y C de la Manzana 103, sito en calle 13 N° 1091 esquina 165 del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 773/20.

El expediente de cita, previo asesoramiento y orientación brindada por la Administración Municipal, fue promovido por el “Club Social, Cultural y Deportivo Vostok Colectividad Bielorrusa” mediante Nota suscripta por su Presidente Julián Wac Galuk y su Secretaria María Eva Pendenza motivado en la necesidad de alcanzar una solución a la problemática dominial que presentaban los inmuebles donde funciona la Sede Social del Club Vostok el que contaba con un título de propiedad a nombre de tres socios sin consignar la representación del citado Club, habiendo manifestado expresamente los mismos mediante nota de fecha 30 de junio de 1997 suscripta por el Juzgado de Paz de Berisso la voluntad de ceder al Club Vostok, gratuitamente y sin usufructo alguno dicho bien, sin haberse formalizado

en el transcurso de tantos años la escritura respectiva y habiendo acontecido, a posteriori, el fallecimiento de dos de los titulares registrales.

Ante las dificultades técnico legales de la institución para alcanzar el acto escriturario del inmueble que sin solución de continuidad venía funcionando como Sede Social, pacífica y públicamente, desde hacía más de cincuenta años desarrollando toda su actividad social no sólo en beneficio de sus socios sino extendido su accionar a la comunidad berissense en su conjunto, fue que en razón de tal estado de hecho y con el propósito puesto en alcanzar la tan ansiada regularización dominial se procuró que la Administración Municipal tramitara la Prescripción Adquisitiva a su favor como medida previa e imprescindible a una ulterior donación que factibilizara la escrituración a favor de dicha entidad.

Es de destacar que el requerimiento en tal sentido expuesto por esa institución civil de prestigioso e histórico arraigo en el Partido de Berisso tuvo rápida y favorable acogida en el Departamento Ejecutivo de la Administración Local por entender los funcionarios municipales competentes no tan sólo la legitimidad de la aspiración escrituraria de la entidad sino, además, el merecimiento de que esa aspiración resultara favorablemente atendida y resuelta por el Municipio mediante el empleo de las herramientas legales puestas a su disposición por el ordenamiento jurídico provincial tal como resulta ser el instituto de la Prescripción Adquisitiva del Estado instituido por la Ley 24.320 modificatoria de la Ley 21.477.

Vale poner de manifiesto que a los fines de la obtención del acto escriturario a su favor, que como última y máxima aspiración presidió el accionar del Club Vostok, la Comisión Directiva, mediante Asamblea desarrollada el día 23 de noviembre del año 2018, plasmó en acta la voluntad común, unánime y férrea de los integrantes de la entidad civil de *“.....realizar la cesión de derechos posesorios a favor del Municipio de Ciudad de Berisso con el único fin de que una vez que el Municipio regularice la situación dominial de los lotes en cuestión e inscriba la prescripción administrativa a su favor en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, suscriba a favor de dicha institución civil la correspondiente escritura traslativa de dominio....”*.

Que la Cesión de Derechos posesorios de tal modo realizada por el Club Vostok como expresión de la libre voluntad de sus socios puesta de manifiesto en el máximo órgano que los representa -Asamblea- resultó ser un recaudo de cumplimiento imprescindible e insustituible a los fines de que el Municipio tramitara a su favor la Prescripción Adquisitiva del inmueble sobre el cual el Club Vostok ejercía derechos posesorios desde tiempo inmemorial y ello resultó ser de cumplimiento insoslayable toda vez que, según la doctrina imperante en la especie, la Cesión de un derecho consiste en la transmisión de una determinada facultad

jurídica de un sujeto a otro, una especie de transferencia que se brinda entre vivos y a título particular, el traslado del derecho de un sujeto que se desprende del mismo a favor de otro que lo recibe y adquiere.

Que la legitimidad de la transferencia efectuada por el Club Vostok de sus derechos posesorios a favor del Municipio halla debido sustento en el artículo 1616 del Nuevo Código Civil y Comercial según el cual *“Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho”*.

Es del caso mencionar que el Club Vostok acompañó, a favor de la legitimidad de la cesión efectuada al Municipio, la documentación respaldatoria de su posesión: 1) Resolución N° 1388 del año 1997 expedida por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas reconociendo el carácter de Persona jurídica a la asociación civil “CLUB SOCIAL CULTURAL Y DEPORTIVO VOSTOK COLECTIVIDAD BIELORUSA”, consignándose literalmente en el cuerpo de la Resolución el domicilio de la institución sito en calle 165 esquina 13 N° 1091 de Berisso; 2) Escritura N° 502 pasada con fecha 22 de Diciembre de 1969, ante el Escribano Eloy Abel Roldán, correspondiente al antecedente dominial de los inmuebles en trámite de prescripción administrativa; 3) Escritura N° 191 de fecha 26 de Diciembre de 1978, suscripta ante el Escribano Antonio Santiago Víctor Peirano Titular del Registro 161 del Partido de La Plata, en relación a la Cesión de Derechos y Acciones realizada sobre parte indivisa de los inmuebles; 4) Nota de fecha 30 de Junio de 1997 dirigida a Rentas de la Pcia. de Bs As. por quienes por entonces resultaban ser titulares dominiales de los inmuebles, intervenida por el Juzgado de Paz Letrado de Berisso mencionándose literalmente en su cuerpo la voluntad expresa de los Socios firmantes de ceder al Club Vostok, gratuitamente y sin usufructo alguno, el inmueble sito en calle 13 N° 1091 esquina 165 de Berisso en el cual desde tiempo inmemorial funcionaba la Sede Social de la Entidad; 5) Plano de Obra a Empadronar y Ampliar relativo al inmueble de emplazamiento de la Sede Social del Club Vostok, visado en el mes de Agosto de 1981 por el Departamento Municipal de Obras Particulares; 6) Declaraciones Testimoniales producidas ante la Asesoría Letrada Municipal por socios integrantes de la Comisión Directiva del Club Vostok que refieren, de manera concordante, que el inmueble sito en calle 13 N° 1091 esquina 165 de Berisso resulta ser desde el año 1965 asiento de la Sede Social constituyendo de modo ininterrumpido, pacífico y público el espacio físico necesario al desarrollo de las actividades específicas de la entidad brindadas en beneficio de la comunidad berissense; 7) Copias certificadas de diferentes asientos del libro de Actas como asimismo copias de publicaciones de distintos eventos institucionales, copias de correspondencias y publicaciones

gráficas en todas las cuales aparece impreso el domicilio de calle 13 N° 1091 de Berisso como Sede de la institución.

Que con todo ello, fehacientemente acreditado en el expediente administrativo, y con la debida fundamentación legal se arribó felizmente al dictado del Decreto N° 773 de fecha 10 de Setiembre del año 2020 por el que se declaró operada a favor de la Municipalidad de Berisso la prescripción administrativa del inmueble cedido por el Club Vostok, resultando formalizado dicho acto en la Escritura N° 6.858 con fecha 23 de junio de 2021, pasada ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Coronando el circuito administrativo que motivó toda la operatoria reseñada y a favor de la regularización dominial de la Sede Social, durante tantos años ansiada por la entidad berissense, es que finalmente se sancionó la Ordenanza N° 3916/22 promulgada por Decreto N° 476 de fecha 20 de abril de 2022, en cuya virtud se autorizó a favor del “Club Social, Cultural y Deportivo Vostok Colectividad Bielorrusa” la donación de los bienes inmuebles prescriptos por el Municipio y en ese marco por Decreto N° 816 de fecha 20 de julio de 2022 el Sr. Intendente Municipal declaró el Interés Social de la respectiva regularización dominial dando intervención, a tales fines, a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, habiéndose otorgado con fecha 11 de agosto de 2022, la respectiva Escritura de Donación N° 14.955 a favor del citado Club.

3) EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-2725/2020

INMUEBLE OBJETIVANTE: Circunscripción V - Sección B - Manzana 12 - Parcela 16, Partida N° 33.949, según Plano 55-1152-31-50, sito en la intersección de la calle 2 (Nueva York) y 169 (Marsella) del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 1057/20.

Otra experiencia de aplicabilidad de esta herramienta administrativa que tuvo un gran aporte para el acervo histórico cultural de la ciudad de Berisso fue la incorporación al erario municipal de un inmueble que, por más de veinte años, permaneció de modo ostensible, pacífico e ininterrumpido como espacio verde comunitario imbuído de un alto valor simbólico atento haber sido el punto geográfico de partida de la movilización popular y obrera del Gran La Plata -La Plata, Berisso y Ensenada- en la icónica gesta del 17 de octubre del año 1945 cuando columnas vivientes procedentes de distintos puntos del país confluyeron en Plaza de Mayo con la férrea motivación y el consustanciado ánimo reivindicativo direccionado a obtener la liberación del Coronel Juan Domingo Perón.

Que sobre dicho inmueble se encuentra emplazado un monumento artístico en el mojón que marca el “Km 0 del Peronismo” en homenaje a ese hecho histórico del año 1945, sito en un lugar emblemático como lo es la histórica Calle Nueva York declarada en el año 2002 de Interés Municipal y Area de Preservación Histórica y Cultural por Ordenanza N° 2505.

Sin duda alguna, tal como lo señalan muchos historiadores y revisionistas, aquel 17 de Octubre es considerado el **nacimiento del peronismo** y ese inmueble de la calle Nueva York, referenciado como el Km 0 del peronismo por su indiscutible protagonismo en una gesta de profundo impacto local, fue parte sustancial de esa historia que habita incólume en el pensamiento y en el sentir de la comunidad berissense.

Fue en el año 1995 cuando en razón de conmemorarse los cincuenta años del 17 de Octubre el Municipio evaluó, en el marco de la organización de los festejos, la ejecución de un monumento artístico que inmortalizara físicamente un hecho que ya era parte indiscutible de la historia local.

Desde el año 2006 la Asociación de Vecinos de Calle Nueva York impulsó la organización de la celebración anual del 17 de Octubre de 1945 con los acontecimientos trascendentales que se produjeron en ese mítico lugar de la ciudad.

La festividad, que desde siempre contó y cuenta con el apoyo incondicional de la Municipalidad de Berisso, en modo alguno se vincula específicamente a lo político-partidario sino que, desde una mirada holística, recrea el protagonismo de la ciudad de Berisso y particularmente de la calle Nueva York en una movilización y reclamo masivo que modificó de modo incuestionable la historia del país.

Es del caso destacar y enfatizar respecto a la sustancial transformación experimentada por un inmueble que, merced a los sostenidos trabajos de custodia y preservación del Municipio, pudo abandonar un destino fatal signado por el abandono y la desidia, producto de un tiempo que transitó sin un destino o uso específico, para convertirse, finalmente y merced al instituto de la Prescripción Administrativa, en un inmueble del dominio municipal como espacio verde abierto a la comunidad y alegórico de un hecho histórico que cada año, en la semana del 17 de Octubre, se constituye en marco y escenario de una sentida celebración local.

Vale acotar que en el expediente municipal de cita la Subsecretaría de Planificación y Gestión de Obra Pública informó los trabajos de intervención del Municipio llevados a cabo durante más de quince años: mantenimiento del espacio verde, reparación de veredas, colocación y sustitución de luminarias, restauración de murales en las paredes linderas, adjunción de muestras fotográficas, recepción de declaraciones testimoniales aportadas por

vecinos, todo lo cual resultó conteste en señalar que desde hace más de veinticinco años ese espacio se alzaba de modo público, pacífico e ininterrumpido como espacio verde alegórico de hechos de profunda connotación histórica y cultural en el Partido de Berisso y que tal destino de espacio libre y verde no sufrió en todo ese tiempo alteración y/o embate alguno quedando acreditado palmariamente que en la conciencia popular ese lugar es parte de la geografía, de la historia y de la cultura del pueblo berissense. Por último es del caso manifestar que se adunaron infomes técnico registral y de deuda en el pago de la Tasa de Servicios Generales Urbanos todo lo cual puso de relieve el estado de abandono en el que se hallaba inmerso el bien inmueble por parte de sus propietarios.

El desarrollo de lo expuesto permitió, en su integralidad, arribar al dictado del Decreto N° 1057 de fecha 18 de diciembre de 2020, lo que a posteriori se materializó en la Escritura de Prescripción Adquisitiva N° 6.859 pasada con fecha 23 de junio de 2021, ante la Escribana Autorizante de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, quedando el bien en cabeza de la Municipalidad de Berisso.

4) EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-8765/2021 (Exp. de Origen 2123-1508/2016)

INMUEBLES OBJETIVANTES: **1)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 62 - Parcela 13, Partida N° 22.015, S/Plano 55-201-49 Lote 13 de la Manzana 35; **2)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 62 - Parcela 14, Partida N° 22.016, S/Plano 55-201-49 Lote 14 de la Manzana 35; **3)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 62 - Parcela 15, Partida N° 22.017, S/Plano 55-201-49 Lote 15 de la Manzana 35; **4)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 62 - Parcela 17, Partida N° 22.019, S/Plano 55-201-49 Lote 17 de la Manzana 35; **5)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 63 - Parcela 22a, Partida N° 31.802, S/Plano 114-45-71; **6)** Circunscripción VII - Sección M - Manzana 63 - Parcela 15, Partida N° 22.050, S/Plano 55-201-49 Lote 4 de la Manzana 34, los cuales se hallan situados en el sector comprendido entre las calles 44 y 45 entre las de 127 y Ruta Provincial N° 11 del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires. **DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 413/2021**

El Expediente Administrativo N° 2123-1508/2016 fue promovido ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires por el Arzobispado de la Plata a través de la Parroquia "María Reina" -sita en calle 44 (ex 603) entre 126 y 127 del Partido de Berisso- con el propósito de obtener la escrituración a su favor de los inmuebles lindantes que manifestó poseer desde hace cincuenta años en calle 44 entre 126 y 127 de este medio y en los que de

modo público, pacífico e ininterrumpido manifiesta desarrollar servicios educativos y religiosos destinados a la comunidad regional.

Que recepitando el interés de la comunidad religiosa el organismo provincial impulsó la tramitación respectiva agregando a las actuaciones los informes de dominio de los inmuebles motivantes al tiempo que a fs. 62 instó a la Municipalidad, a través del Escribano Adscripto Director Paulo César Días, a acompañar “...*las cesiones de derechos posesorios, y el dictado del Decreto de Prescripción Administrativa...*”

Viene al caso poner de manifiesto que como primera medida administrativa direccionada a dotar de absoluta certeza a la tramitación respectiva la Municipalidad solicitó al Sr. Párroco la adjunción de una Nota en la que resultaran perfectamente individualizados los bienes inmuebles a prescribir y así resultó aportado un informe técnico suscripto por el Agrimensor Carlos A. Catalano en el que, tal lo solicitado, se individualizaron catastralmente los bienes inmuebles en trámite de prescripción administrativa.

Que a los fines de viabilizar lo solicitado por el Arzobispado de La Plata se formalizó por instrumento privado la Cesión de Derechos Posesorios a favor de la Municipalidad de Berisso respecto de los bienes inmuebles que serían objeto del trámite prescriptivo.

Que la citada Cesión fue plasmada en documento privado suscripto en fecha 12 de Agosto del 2020 por el Monseñor Víctor Manuel Fernández a cargo de la Arquidiócesis de La Plata de la Iglesia Católica, manifestando literalmente en su cuerpo “...*por este acto manifiesto la voluntad irrevocable de ceder los derechos posesorios de las Parcelas citadas anteriormente, a favor de la Municipalidad de Berisso a fin de que ella gestione la Prescripción Administrativa de los inmuebles y finalmente quede regularizada la situación dominial de los mismos a favor del Arzobispado de La Plata...*”.

Que declaraciones testimoniales producidas ante la Asesoría Letrada Municipal por vecinas del barrio, entre ellas docentes y Secretaria de la comunidad educativa-religiosa “María Reina” y dirigente del Grupo Scouts, resultaron contestes en señalar que desde tiempo inmemorial que excede cincuenta años el Arzobispado de La Plata mantiene en esos predios el ejercicio de acciones posesorias de modo exclusivo, público, pacífico e ininterrumpido no habiéndose producido durante todo ese período embate alguno por otras pretensiones respecto a la posesión de esas tierras.

Resulta atinado poner de manifiesto que es propio del conocimiento colectivo de la comunidad berissense que en el sector comprendido entre las calles 44 y 45 entre las de 127 y Ruta Provincial N° 11 tiene presencia el Arzobispado de La Plata desde larga data a partir de la construcción de la Parroquia “María Reina”, del establecimiento educativo parroquial

comprendido de tres niveles de enseñanza y de otras instalaciones destinadas al desarrollo de actividades por parte del Grupo de Scouts.

Que en razón de la tramitación administrativa llevada a cabo en el expediente de cita, en cuyo marco se produjeron las intervenciones de dependencias con competencia natural en la materia, al tiempo que se aportó prueba documental y testimonial y la cesión de los derechos posesorios ejercidos durante tiempo inmemorial por el Arzobispado sobre los inmuebles objeto de tramitación, quedó palmariamente acreditado, con cumplimiento de los recaudos legalmente exigidos, que la Municipalidad de Berisso se hallaba legitimada para prescribir administrativamente la propiedad de los seis bienes inmuebles en los que durante más de cincuenta años, sin solución de continuidad y de modo ininterrumpido, pacífico y público el Arzobispado de la Plata tuvo presencia física.

Como coronamiento de lo tramitado se arribó al dictado del Decreto N° 413 de fecha 9 de Abril del año 2021 en cuya virtud la Municipalidad de Berisso adquirió el dominio, vía prescripción administrativa, de los seis inmuebles objetivantes del procedimiento llevado a cabo, lográndose finalmente plasmar el acto administrativo en las Escrituras N° 6.814, 6.815, 6.816, 6.817, 6.818 y 6.819 de fecha 21 de abril de 2022, extendidas por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

En modo alguno resulta ocioso señalar que en toda la tramitación llevada a cabo en el ámbito de la administración local la motivación esencial de la Municipalidad no fue otra más que la de vivificar la función social de la propiedad promoviendo y factibilizando la regularización de los estados dominiales en el Partido de Berisso.

Vale destacar que desde tal concepción se abordó, además, la regularización dominial del lote compartido con el Arzobispado de La Plata sobre el que se emplaza el Centro Cultural y Polideportivo Municipal Papa Francisco de calles Av. 44 y 126 del Barrio El Carmen de Berisso.

No desdeñamos la oportunidad de hacer saber que en ese espacio, tan caro al sentimiento de este Municipio, se desarrollan actividades deportivas y culturales que incluyen quince talleres gratuitos comprensivos de todas las edades y diversas disciplinas culturales como plástica, expresión artística para mujeres, encuadernación, construcción de títeres, guitarra, tallado en madera y construcción de juguetes artesanales, lengua de señas, tejido, circo, fotografía, danzas folklóricas, comics, radio, murga y danza tango. A todo ello se suman actividades deportivas como fútbol, tenis barrial, karate, taekwondo, yoga, defensa personal, hockey, gimnasia para adultos, gimnasia artística, gimnasia funcional, entre otras en plena vigencia.

5.- EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-4203/2021

INMUEBLES OBJETIVANTES: Circunscripción VII - Sección M - Manzana 76 - Parcelas 1 a 8, Partidas 22.228 a 22.235, con Matrículas de Origen 35.390 a 35.397 (055) respectivamente, S/ Plano de Origen Característica 55-201-1949, integrando dichas parcelas la Manzana sita entre las calles 126 y Ruta 11 (Camino Magdalena) y las calles 43 y 44 del Paraje "El Carmen", Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 1378/21.

Desde la Subsecretaría de Tierra, Vivienda y Habitat se acudió una vez más al instrumento legal aportado por la Ley 24.320 con el propósito de lograr a favor de nuestro Municipio la Regularización Dominial de los inmuebles de la referencia en los que la Comuna, sin solución de continuidad durante los últimos treinta años, venía ejerciendo de modo público y pacífico derechos posesorios a través de la prestación de servicios públicos plasmados en obras edilicias, de mantenimiento del medio ambiente, de paisajismo, de equipamiento comunitario, de esparcimiento, recreación y custodia del lugar y de tantas otras prestaciones concretadas en beneficio no sólo de la comunidad barrial sino destinadas a la población berissense en su conjunto.

Cabe consignar que las tierras objetivantes de la prescripción adquisitiva se encontraban inscriptas al Folio 5172 del año 1955 por compra efectuada por Di Domenicantonio Giosia que constituía una Inmobiliaria bajo la forma societaria en comandita por acciones, sobre cuya vigencia como persona jurídica resultó ilustrativo el informe de "Infoexperto" que a partir de una exhaustiva búsqueda en distintos espacios de la Administración y de la Justicia consigna "*No se encontró información*", en obvia alusión a dicha sociedad.

En el contexto de dicha operatoria desde la Subsecretaria de Tierras se procedió a recabar la siguiente documentación: 1) Se tomaron fotos que mostraron distintos sectores de la Manzana 76 a partir de lo cual pudo observarse, a todas luces, que se trataba de un espacio libre y público con las características paisajísticas, equipamiento e iluminación propias de una plaza y en perfecto estado de mantenimiento y conservación; 2) Se solicitaron copias de Matrículas al Registro Provincial de la Propiedad Inmueble; 3) Se recabó informe de "inforexperto" a fin de verificar el estado de vigencia de la sociedad titular registral con resultado negativo; y 4) Se tomaron Declaraciones Testimoniales aportadas por tres vecinos de la Manzana 76 con más de treinta años de radicación permanente e ininterrumpida en el vecindario, resultando dichos testimonios contestes en afirmar que la presencia de la

Municipalidad de Berisso es histórica en el lugar, ejerciendo, de modo público, pacífico e ininterrumpido y sin controversia alguna por parte de particulares, actos posesorios a través de los cuales hizo de esa Manzana un espacio verde, libre y público abierto a toda la comunidad con infraestructura, equipamiento, iluminación, paisajismo y mantenimiento propio de una plaza.

Que a resultas de lo desarrollado como contenido de un expediente público la Subsecretaría de Tierras y Reordenamiento Dominial entendió que detentando la Municipalidad de Berisso el ejercicio de derechos posesorios de modo público, pacífico e ininterrumpido sobre dichas tierras con una data histórica que con holgura superaba el plazo legalmente previsto para adquirir el dominio por prescripción, el recurso legal de la Prescripción Administrativa se constituía como el más recomendable para transitar el iter administrativo que felizmente permitiera arribar a la registración dominial de las mismas a favor del Estado Municipal el que con su intervención, dada sin solución de continuidad, supo convertir el lugar en un espacio destinado de modo exclusivo al uso comunitario.

Que en el marco de tal criterio y con el debido sustento legal se arribó al dictado del Decreto de Prescripción Adquisitiva N° 1378 de fecha 17 de Noviembre del año 2021, lo que finalmente devino en la firma de la Escritura N° 6.813 del año 2022, pasada ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires bajo el N° 81645.

6.- EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-4896/2021

INMUEBLE OBJETIVANTE: Circunscripción VII - Sección C - Manzana 518a - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, Partidas Inmobiliarias N° 6297 a 6302, S/Plano Origen 55-410-1951, inscripto su dominio bajo las Matrículas 11.126 a 11.131 (114), sitas en el Paraje denominado “Villa Dolores” entre las calles 27, 28, 159 y 160, Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 1151/21.

Adentrados en el uso de esta herramienta legal y con la experiencia y confianza generada en su aplicación a través de las experiencias desarrolladas anteriormente es que, también desde la Subsecretaría de Tierra, Vivienda y Hábitat, se recurrió a la regularización dominial de los inmuebles referenciados a través de esta vía administrativa, siendo el Municipio adquirente de los mismos por Boleto de Compra suscripto con los titulares registrales y ejerciendo desde el año 1997 actos posesorios en el lugar autorizando,

controlando administrativamente y supervisando de modo permanente el emplazamiento de viviendas precarias con exclusivo destino familiar.

En tal sentido caber consignar: 1) Mediante Ordenanza N° 2131/1997 sancionada en el H.C.D. de la Municipalidad de Berisso y promulgada por Decreto N° 1074/97 se autorizó al Departamento Ejecutivo a adquirir los inmuebles catastralmente designados; 2) En el marco de la Ordenanza de mención, en fecha 3 de julio de 1997, se suscribió entre la Municipalidad de Berisso como “Compradora” y los Sres. Víctor Ignacio Martinoli y Néstor Edgardo Martinoli como “Vendedores” el pertinente Boleto de Compra Venta; 3) A partir del Boleto de Compra Venta referenciado, en fecha 8 de julio de 1997, las partes suscribieron ante la autoridad administrativa el Acta de Toma de Posesión a favor de la Municipalidad, resultando que a partir de entonces la Administración Comunal dispuso sobre esos predios haciendo efectivo el ejercicio de actos posesorios, administrando y ejerciendo un permanente control con relación a los permisos de emplazamiento de viviendas familiares, permisos y autorizaciones dispensados en función de la fuerte motivación municipal protectora de núcleos habitacionales que carentes de un espacio dónde constituirse como familias y desarrollar dignamente el tránsito por la vida merecen como miembros de una comunidad en crecimiento.

Que habiendo acontecido el fallecimiento de ambos vendedores -hechos debidamente acreditados con las respectivas partidas de defunción- la especial situación obligaba al Municipio, con el fin de alcanzar la ansiada escrituración de los inmuebles a su nombre, a gestionar en el sucesorio respectivo la inclusión de los bienes inmuebles adquiridos y ello con el gasto dinerario que conlleva tal tramitación en el fuero judicial.

De tal modo planteada la situación fáctica que rodeó la adquisición por parte del Municipio de las seis parcelas ubicadas en el Paraje denominado “Villa Dolores” y destacándose la necesidad de regularizar dominialmente los bienes adquiridos sin comprometer para ello en una tramitación sucesoria fondos municipales que siempre resultan imprescindibles en la atención de situaciones colectivas de prioridad y urgencia y detentando la Municipalidad de Berisso el ejercicio de derechos posesorios de modo público, pacífico e ininterrumpido sobre dichas tierras a partir del Acta de Toma de Posesión en el mes de Julio del año 1997 es que se pensó en el recurso legal de la Prescripción Administrativa como el más recomendable para transitar el iter administrativo que permitiera arribar a la registración dominial de las mismas a favor del Estado Municipal y ello con ulterior miras a la regularización escrituraria en favor de las familias asentadas en el lugar.

Como colofón de lo tramitado se arribó al dictado del Decreto N° 1151 de fecha 14 de septiembre de 2021 en cuya virtud se declaró operada a favor de la Municipalidad de Berisso la transmisión dominial, vía prescripción, de los inmuebles adquiridos por Boletó de Compraventa con una data que superaba los veinticinco años de legítima posesión, que dió lugar al otorgamiento de las Escrituras n° 13674, 13675, 13.676, 13.677, 13.678 y 13.679 pasadas en el año 2022, en el ámbito de la Escribanía General de Gobierno, que se encuentran en trámite de inscripción.

7) EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-6628/2021

INMUEBLE OBJETIVANTE: Nomenclatura Catastral: Circ. VII- Secc. N - Manz. 92 - Parc. 3D, Partida Inmobiliaria 24.285, Plano de Mensura y División Característica 55-251-1959, inscripto su dominio bajo la Matrícula 34.199 (114), sito en calle 80 entre 124 y 125 del Paraje “Villa Progreso” del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 1507/21.

Una vez más desde la Subsecretaría de Tierra, Vivienda y Hábitat se instó el proceso de Regularización Dominial a través del instituto de la Prescripción Administrativa, y en ésta oportunidad operó como fundada respuesta al pedido cursado por un grupo de vecinos del Barrio “Villa Progreso” motivado en titularizar en cabeza del Municipio de Berisso la parcela 3D correspondiente a la Manzana 92 de la Circunscripción VII - Sección N, la que desde histórica data funcionaba como espacio de uso comunitario destinado a la recreación y que, en opinión del vecindario, “inspiraba” deseos de intrusión por terceros ajenos al lugar todo lo cual generaba en los lugareños el fantasma del desapoderamiento de un espacio que desde hacía años venía sirviendo de modo público, pacífico e ininterrumpido a fines colectivos. Vale destacar que en su presentación los vecinos acompañaron copias de notas remitidas desde el año 2004 a la Delegación Municipal N° 1 en las que solicitaban tareas de nivelación y relleno de la parcela en cuestión, colocación de luminarias, juegos, etc, a los fines de su utilización como espacio recreativo para los niños de la zona, manifestando que desde la Administración Municipal siempre se confirió inmediato responde a tales requerimientos.

Que en ese contexto de trabajo se procedió administrativamente a coleccionar la siguiente prueba: 1) Identificación catastral del bien agregándose Cédula Catastral, Plano de Origen N° 55-251-59, Informes de Deuda -Arba y Tasa Municipal-; 2) Se realizó un informe técnico del área de Catastro Municipal en el que la Agrimensora Melisa Villegas dando cuenta

de haberse constituido en el lugar expresó que *“...el predio ubicado sobre la calle 80 el que en forma de “L” se extiende entre las calles 124 y 125 del Partido de Berisso, cuyas medidas coinciden con lo que surge en la plancheta correspondiente al inmueble nombrado catastralmente como Partido 114 (Berisso) Circunscripción 7, Sección N, Manzana 92, Parcela 3D, Partida 24.285. Observando que el mismo presenta todas las características de un espacio verde, libre y público -como tal destinado al esparcimiento y solaz de la comunidad en su conjunto- dotado de equipamiento urbano y paisajístico con características propias de lo que podría considerarse una plazoleta. Se observa, por lo demás, que todo lo que tiene que ver con el equipamiento urbano presenta un estado de vetustez que evidencia una data que se remonta a varios años de uso por parte de la comunidad. Asimismo se impone consignar que al tiempo de la visita se encontraban en el predio, en actitud de descanso en bancos de plaza vecinos del lugar y niños jugando al fútbol”*; 3) Se anexó Copia de Dominio N° 98 1001572/1 de fecha 25/08/2021 expedida por el Registro Provincial de la Propiedad Inmueble lo que permitió constatar la titularidad del inmueble Matrícula 34.199 Berisso (114), por partes iguales, en cabeza de Olivero Manuel y de Loizo de Eiriz Elvira, con último movimiento dominial correspondiente a la registración del Segundo Testimonio en el año 1989; 4) Se agregaron fotos del lugar suministradas por los vecinos.

Que a todo evento y en función del temor enquistado en el vecindario en orden a cierta eventualidad intrusiva es que desde el Municipio se procedió a solicitar información a la Receptoría General de Expedientes por Juzgado Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, informándose que sobre los titulares dominiales constaba iniciado Juicio de Prescripción Adquisitiva, autos caratulados *“MERLINO MARIA OFELIA y otros C/ OLIVERO MANUEL y otros S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION”* Exp. N° LP8319/2003 tramitado por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 de La Plata. Que a partir de ello se realizó la consulta del expediente en la MEV pudiéndose corroborar, en primer término, que el inmueble motivo de autos era precisamente la parcela destinada a esparcimiento público sobre la que el vecindario tenía depositado su anhelo de conservación en tal destino y, en segundo lugar, se tomó certero conocimiento que la Sentencia definitiva de fecha 29/08/2007 -de la que se agregó en el expediente administrativo la copia respectiva- que rechazó la demanda promovida por María Ofelia Merlino y José Francisco Elverdin contra el Sr. Manuel Olivero y Elvira Loizo de Eiriz por prescripción adquisitiva, sentencia que sin apelación y en calidad de firme, sin movimiento dió lugar a la remisión del expediente de cita al Archivo Departamental en calidad de paralizado en diciembre de 2019.

Es de destacar como dato relevante que en el juicio de cita obra reconocimiento judicial del inmueble efectuado por la Actuaría en fecha 31 de mayo de 2007, surgiendo de la diligencia judicial practicada que el lugar objeto de litigio tenía un innegable destino y uso de espacio de esparcimiento comunitario dotado de equipamiento urbano y paisajismo.

Que a partir de todo ello, con más las declaraciones testimoniales aportadas por los vecinos y la prueba fotográfica adunada al expediente, quedó palmariamente demostrado que la Administración Municipal venía ejerciendo desde hacía más de dos décadas y mancomunadamente con el vecindario actos posesorios de modo público, pacífico e ininterrumpido a través de la prestación de servicios públicos plasmados en obras edilicias, de mantenimiento del medio ambiente, de paisajismo, de equipamiento comunitario, de esparcimiento, recreación y custodia del lugar y de tantas otras prestaciones orientadas a la realización de prácticas deportivas, actividades culturales y recreativas, todas ellas gratuitas y abiertas no sólo al barrio sino a la comunidad en su conjunto, todo lo cual permitía al lugar funcionar como centro de interés y contención de la niñez y de la adolescencia circundante.

Que como colofón de todo lo actuado administrativamente fue dable considerar al instituto legal de la Prescripción Administrativa como el más recomendable e idóneo para transitar el iter administrativo que permitiera arribar, con acreditada y fehaciente fundamentación, al Decreto N° 1507 de fecha 14 de Diciembre de 2021, en cuya virtud se declaró operada a favor del Municipio de Berisso la adquisición de un inmueble que si bien en lo fáctico venía desde hacía más de veinte años sirviendo a fines públicos merecía, por tal motivo, sin más prórrogas ni dilaciones, ser finalmente destinatario de la respectiva regularización dominial y, oportunamente, a través de la intervención de Escribanía General de Gobierno acceder al acto escriturario y a su pertinente y debida registración.

Que en el punto no queda espacio que permita albergar la mínima duda de que, una vez más, el instituto creado por la Ley 24.320 sirvió para priorizar el destino que, sin perjuicio del debido respecto al derecho de propiedad, debe garantizar la función social de la tierra.

8) EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 4012-6121/2021 Alcances 1 a 4

INMUEBLE OBJETIVANTE: Nomenclatura Catastral: Circunscripción VII - Sección M - Manzana 9 - Parcelas 1,2,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30; Manzana 10 - Parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29, 30,31,32; Manzana 23 Parcelas 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30; Manzana 24 - Parcelas 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,22,y

23; identificados según Plano de Origen Característica N° 55-201-49, sitios en el Paraje “El Carmen” del Partido de Berisso, Provincia de Buenos Aires.

DECRETO DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADMINISTRATIVA N° 1438/21, Decreto N° 1439/2021 modificado por Decreto N° 436 del mismo año, Decreto N° 48/22, Decreto N° 150 del año 2022.

Cerrando el presente Índice Cronológico con Detalle Explicativo de los supuestos de Regularización Dominial concretados en el Partido de Berisso a través de la intervención de esta Subsecretaría de Tierra, Vivienda y Hábitat, es del caso poner de relieve que en razón de su proyección y envergadura social el proyecto que se estima más ambicioso, concretado a partir de la utilización del instrumento aportado por la Ley Nacional 24.320 y que sin solución de continuidad se desarrolla exitosamente en nuestro Municipio, comprende la Regularización Dominial de inmuebles constituídos en asiento de viviendas familiares de centenares de núcleos habitacionales radicados históricamente en la zona del Barrio “El Carmen”, comprensivo de las parcelas emplazadas sobre las 41 manzanas pertenecientes a la empresa El Carmen S.R.L., ubicadas entre las calles 127 a 131 y desde 31 a 45 e identificadas catastralmente como Circunscripción VII, Sección M.

No es ocioso señalar que el Barrio “El Carmen” fue destinatario de otras intervenciones desde la Administración Municipal a través del Programa PROMEBA que permitió a los vecinos elevar la calidad del hábitat a través de la introducción de mejoras en el barrio tales como colocación de luminarias, pavimentación de calles, embellecimiento de plazas y espacios verdes libres y públicos, entre otras de similar rango, como así también la instalación de servicios de luz y gas. Sin perjuicio de tales concreciones que sin duda alguna fueron de incuestionable aporte en el mejoramiento de la calidad del hábitat lo cierto es que quedaba pendiente el proyecto de avanzar en el tema de las regularizaciones dominiales, lo que en una primera instancia se propuso encauzar en el marco operatorio de la Ley 24.374 “Ley Pierrri”, encontrándose a posteriori como valladar técnico al avance y concreción de tal objetivo el resultado aportado por el relevamiento llevado a cabo por la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda -Ministerio de Infraestructura- que permitió observar como dato cierto e irrefutable de la realidad que en la mayoría de las manzanas relevadas los emplazamientos constructivos no se correspondían con la división catastral de origen sino que, por el contrario, en decenas de manzanas se detectaron lotes que sin subdivisión por plano se hallaban divididos de hecho y ocupados, circunstancia ésta que arrojaba un mayor número de parcelas.

Con conocimiento de tal cuestión fáctica, y atendiendo a los reiterados pedidos de un numeroso grupo de vecinos habitantes del Barrio “El Carmen” que sostenidamente en el tiempo venían manifestando ante la Administración Comunal la imposibilidad de lograr la escrituración de los inmuebles, adquiridos a través de diferentes medios como Boletos de Compra-Venta y Cesiones Posesorias, con precio de compra saldado, y ello en razón de la particular situación legal de la sociedad vendedora que se constituía en impedimento para la escrituración respectiva, es que el Municipio alentado por la legitimidad y la justicia del reclamo de tantos pobladores que ostentaban como un derecho ilusorio sus Libretas de Pago con cancelación total de precio es que decididamente se avocó de lleno en la búsqueda de una solución legal y definitiva a tan justos reclamos.

Que las presentaciones llevadas a cabo ante la Municipalidad por este numeroso grupo de vecinos violentados en su derecho de propiedad están sustentadas por documentación que los acredita de modo fehaciente como poseedores por un período superior, en todos los casos, a veinte años de posesión pública, pacífica, ininterrumpida y no viciosa de los inmuebles objetos de reclamos.

Objetivado el Estado Municipal en procurar soluciones concretas a los problemas de la comunidad sin recursos legales para garantizar la accesibilidad a una escritura gratuita y con la férrea motivación de sortear la dificultad técnica que impide encarar cualquier operatoria de regularización dominial, es que desde esta Subsecretaría se analizaron las posibles alternativas de tratamiento gestionándose ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires un Acuerdo de Cooperación y Colaboración institucional celebrado en fecha 10 de agosto de 2021, acuerdo éste que resultó convalidado por el Honorable Concejo Deliberante a través de la sanción de la Ordenanza N° 3869/21, que fué promulgada por Decreto N° 1289 de fecha 14 de octubre de 2021.

Es del caso acotar que la intervención del Estado Municipal plasmada en la norma local de cita permitirá llevar adelante la confección y aprobación de los Planos de Mensura y División a cargo de ese Organismo Provincial y de tal modo se hallarán dadas las condiciones de hecho y de derecho para abrazar, una vez más, el instituto de la Prescripción Administrativa puesto al alcance y favor de los Estados Municipales por conducto de la Ley 24.320. Viene al tema mencionar que a los fines apuntados corresponderá como trámite insoslayable, en una primera instancia, que los vecinos cedan a favor de la Municipalidad sus derechos posesorios sobre las tierras habitadas de modo tal que, obtenida la titularidad de los inmuebles por el Municipio vía prescripción y con un parcelamiento actualizado de las tierras, pueda finalmente Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires coronar con éxito el

procedimiento escriturando a favor de los cedentes por la Ley 10.830, con destino de vivienda social y única.

Afortunadamente esta propuesta tuvo favorable recepción por parte de los primeros vecinos relevados in situ asentados en las manzanas 9, 10, 23 y 24 los que, en su mayoría, prestando conformidad a la operatoria procedieron a firmar los Convenios de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias, por los cuales ceden y transfieren tales derechos a título gratuito a favor de la Municipalidad de Berisso con el cargo de que la Administración Comunal tramite, en el marco de la Ley 24.320, la Prescripción Administrativa de tales inmuebles y oportunamente vía donación transmita la propiedad a favor de los vecinos cedentes. Cabe acotar que como modalidad operativa se convino que una vez adquirido el dominio por parte del Municipio -ad referéndum del plano de subdivisión receptivo de los reales emplazamientos edilicios- la Administración Comunal dispondrá de un plazo máximo de tres años para el finiquito del procedimiento respectivo, ello bajo apercibimiento de retrotraerse las acciones posesorias a favor de los ocupantes primigenios y disponerse la extinción del Convenio.

Vale destacar que la suscripción de los convenios posibilitó arribar, con total ajuste a la prescriptiva legal, al dictado de los respectivos Decretos de Prescripción Adquisitiva N° 1438 con fecha 30 de noviembre de 2021 correspondiente a la Manzana 9; Decreto N° 1439 de la misma fecha, modificado por Decreto N° 436 de fecha 5 de abril de 2022 correspondiente a la Manzana 10; Decreto N° 48 con fecha 10 de enero de 2022 correspondiente a la Manzana 23; y Decreto N° 150 con fecha 24 de enero de 2022 correspondiente a la Manzana 24.

Consideramos relevante destacar que en esta primera etapa logró sacarse de lo ilusorio para concretar en realidad que 107 familias, ocupantes históricas de 107 parcelas otrora propiedad de lo que hoy es una extinta persona jurídica "Empresa El Carmen S.R.L.", inicien el iter de un procedimiento de regularización dominial que no sólo tiene el virtuosismo de reconocer la legitimidad del derecho del acceso a la tierra a favor de tantos núcleos habitacionales que sin el salvataje estatal jamás lo hubiesen logrado sino que, por lo demás, tiene el incuestionable valor de poner blanco sobre negro legalizando situaciones de hecho de histórica data en el contexto de un saneamiento dominial-catastral que como broche de oro culminará con el otorgamiento de los respectivos actos escriturarios, lográndose con ello que el acceso a la propiedad y a la vivienda digna no perviva como slogan político sino que, muy por el contrario, sea la prueba contundente de un Estado local capaz de interpretar y trabajar a favor de su comunidad.

Por último no es ocioso poner de manifiesto que, con fundamento en lo expuesto y los antecedentes que obran en el Expediente de origen N° 4012-6101-2021-00

(conteniendo Informes de titularidad suministrado por el Registro Provincial de la Propiedad de donde surgen las parcelas en cabeza de EL CARMEN SRL; Plano de Origen 55-201-1949; Informe Negativo de la Sociedad suministrado por "infoexperto"; Convenio de Colaboración y Asistencia Técnica, entre otros contenidos), se estimó conveniente y criterioso desde este organismo municipal apelar a una aplicación legal mixta, acudiéndose a la Ley 24.320 para obtener la incorporación de los bienes al dominio Municipal que permita confeccionar al área técnica de la Escribanía General de Gobierno los planos de mensura y subdivisión de estas Manzanas, para culminar el procedimiento administrativo y técnico con la transmisión de las tierras a favor de las familias ocupantes, en virtud de los términos de la Ley 10.830 de interés social.-

CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD EN OTROS GOBIERNOS LOCALES/PROVINCIAL

Como colofón del presente trabajo que básicamente intenta exponer lo sustancial de lo actuado por el Municipio de Berisso en materia de Reorganización Dominial, sólo resta poner de manifiesto que a partir de la primera experiencia de aplicabilidad del instituto aportado por la Ley 24.320 -allá por el año 2013 con el Ex Sanatorio de la Carne, hoy convertido en importante brazo de la U.N.L.P. en jurisdicción berissense, como Escuela de Salud con numerosa matrícula formando profesionales al servicio de la comunidad- y con la intensificación y aceleración de este programa de trabajo a partir del año 2019 no tan sólo se fue adquiriendo y acumulando experiencia en nuestros profesionales municipales, experiencia que permite ver y comprender en toda su dimensión la amplia y variada gama de supuestos fácticos desarrollados, en los que la aplicación de la herramienta legal de la Prescripción Administrativa pudo aportar soluciones transformadoras en la realidad dominial en el Distrito sino que, fundamentalmente, es de advertir que todo el trabajo de campo hasta el presente realizado con más la gratificación de su exitoso resultado logró imprimir a fuego en la voluntad y en la motivación de la actual gestión de gobierno el propósito incommovible de seguir transitando el mismo camino hasta hacer de Berisso un Distrito en que la tierra sea, definitivamente, un bien social activo al servicio del ciudadano y de la comunidad.

Consideramos propicia la oportunidad para destacar que en la utilización racional de la valiosa herramienta legal aportada por el instituto de la Prescripción Administrativa nuestro Municipio de Berisso quiso, pudo y supo encontrar el camino que le permitió, gradualmente, salir del ámbito de lo ilusorio para concretar en el ámbito de lo tangible regularizaciones dominiales que durante años se vieron dificultadas por cuestiones técnicas que resultaban de

muy problemática resolución. Hoy la realidad de lo logrado no sólo nos permite celebrar sino que, fundamentalmente, nos invita y desafía a seguir firmes en este derrotero.

Publicaciones digitales:

<http://berisso.gob.ar/noticia/el-municipio-dono-el-edificio-del-ex-sanatorio-de-la-carne-a-la-unlp>

<https://www.andigital.com.ar/municipios/item/96688-la-provincia-regulariza-dominialmente-dos-sitios-historicos-de-berisso>

<https://elmundodeberisso.com.ar/2022/05/01/la-municipalidad-ya-la-escritura-del-centro-papa-francisco/>

https://www.gba.gob.ar/escribaniageneral/noticias/se_firm%C3%B3_una_escritura_que_beneficia_familias_de_berisso

<http://berisso.gob.ar/noticia/mas-de-1200-familias-del-barrio-el-carmen-se-beneficiaron-con-la-regularizacion-dominial-y-catastral-de-42-manzanas>

<https://elmundodeberisso.com.ar/2021/08/11/firman-convenio-la-regularizacion-catastral-42-manzanas-carmen/>

Persona Responsable de la Postulación:

Dra. Karina Elizabeth Suarez Aquino, Abogada, Directora de Políticas de Tierras y Regularización Dominial, dependiente de la Subsecretaría de Tierra, Vivienda y Habitat de la Municipalidad de Berisso

Correo Electrónico: kesuarezaquino@yahoo.com.ar

Celular: 0221-5567252



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.