



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**PROYECTO DE LEY**

**EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS  
AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE**

**LEY**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1°:** Por la presente Ley se garantiza la regularización dominial de los inmuebles cuyo titular registral se encuentre fallecido y que tuvieren posesiones totales o parciales, de manera pública, pacífica y continua, siempre que dichas posesiones sean ejercidas por personas físicas o jurídicas en las condiciones determinadas en el artículo siguiente.

**ARTICULO 2°:** Serán beneficiados por esta Ley:

a) Las personas físicas que acrediten, como mínimo, cinco años de posesión pública, pacífica y continua, con destino a vivienda única, familiar y permanente, pudiendo ser:

I) Los poseedores originarios del inmueble de que se trate.

II) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble.

III) Las personas físicas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a cinco años y que hayan continuado con la ocupación del inmueble.

IV) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

b) Las organizaciones sin fines de lucro que acrediten, como mínimo, cinco años de posesión pública, pacífica y continua, sean estas educativas, culturales, deportivas o



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

**ARTICULO 3°:** El beneficio podrá ser utilizado en inmuebles urbanos y rurales, limitando la superficie a regularizar a un máximo de:

a) Tratándose de suelo urbano la superficie máxima a regularizar para personas físicas será de 300 metros cuadrados en áreas urbanas y de 800 metros cuadrados en áreas complementarias; para personas jurídicas la superficie máxima a regularizar será de 2.500 metros cuadrados en áreas urbanas y 5.000 metros cuadrados en áreas complementarias. En todos estos casos el Municipio transmitirá el derecho real de dominio a favor de los poseedores.

b) Tratándose de suelo rural, la superficie máxima a regularizar será la equivalente al mínimo contemplado por la normativa vigente como unidad económica de medida. En estos casos el Municipio constituirá usufructo por el total de la superficie a favor de los poseedores legitimados conforme lo normado en el artículo 2°.

El Municipio deberá constituir un nuevo usufructo al continuador de la posesión cuando lo indique el usufructuario, siempre que el nuevo poseedor cumpla con los extremos contemplados para ser beneficiario de la presente Ley.

De existir dos o más posesiones sobre un mismo inmueble rural, el Municipio arbitrará las medidas necesarias a efectos de constituir los usufructos sin vulnerar las posesiones preestablecidas.

Cuando la zona donde se encuentre el inmueble sea incorporada para uso de suelo urbano o complementario, el Municipio deberá transferir al usufructuario el dominio de la superficie donde se encuentre la vivienda, contemplando las limitaciones de superficies indicadas en el inciso a) del presente artículo. El remanente de superficie quedará en dominio del municipio, debiendo éste destinarlo a programas de construcción de viviendas sociales y/o equipamiento comunitario.

**ARTICULO 4°:** De tratarse de persona físicas, la Valuación Fiscal del inmueble cuya regularización se solicite, en ningún caso podrá superar una vez y medio el monto fijado por la Ley Impositiva para las exenciones del pago del impuesto de sellos en escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

## CAPITULO II DE LAS HERENCIAS VACANTES

**ARTICULO 5°:** A partir del dictado de la presente Ley se transfieren a las Municipalidades las misiones y funciones conferidas a Fiscalía de Estado por el Decreto Ley N° 7543/69 en todo lo relativo a la iniciación, intervención, sustanciación y finalización de los procesos sobre herencias vacantes, exclusivamente en los casos en que el acervo hereditario sea integrado por inmuebles localizados en sus jurisdicciones y que se encuentren ocupados en las condiciones determinadas por esta Ley, y solamente con relación a dichos bienes.

**ARTICULO 6°:** Para el adecuado cumplimiento de esta Ley las Municipalidades tendrán con relación a las herencias vacantes las mismas atribuciones y facultades que el Fiscal de Estado posee de conformidad con lo prescripto en la Ley N° 7.322, sean estas administrativas o judiciales.

**ARTÍCULO 7°:** Reputada la herencia como vacante, el Municipio solicitará al Juez la designación como curador del inmueble a sus poseedores, sobre la superficie permitida en el marco de esta ley, debiendo designarse al Municipio como curador del remanente o sobrante sin posesión alguna. Todo ello previo consentimiento de los actuales poseedores y el compromiso jurado del Departamento Ejecutivo Municipal de titularizar el derecho en su favor una vez que sea declarada la herencia como vacante. Sin perjuicio de ello, los poseedores, en cualquier instancia del proceso pueden optar por iniciar las acciones judiciales conferidas por su derecho.

**ARTICULO 8°:** En la sustanciación de los procesos de herencias vacantes ya iniciados, podrán los Municipios solicitarle a Fiscalía de Estado la transferencia de las actuaciones administrativas y/o judiciales, con el objeto de continuar con el proceso exclusivamente en los casos en que los bienes denunciados estuvieren con el tipo de posesión prevista en la presente norma, debiendo los inmuebles ser regularizados a favor de los actuales ocupantes.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

**Artículo 19°:** Las herencias vacantes serán tramitadas por el Fiscal de Estado, conforme a los siguientes deberes y atribuciones:

1. Recibir las denuncias de herencias vacantes.
2. Intervenir por sí o por representantes sustituto en la sustanciación de los juicios.
3. Designar escribano inventariador, que será funcionario de la Fiscalía de Estado. Bastará para tenerlo por nombrado la presentación en el juicio de un escrito mediante el cual acepte el cargo.
4. Designar martillero, que será funcionario de la Fiscalía de Estado, y que ajustará su cometido a las normas que reglamenten sus funciones. Bastará para tenerlo por nombrado la presentación en el juicio de un escrito mediante el cual acepte el cargo.
5. Disponer por resolución fundada, sin autorización del Poder Ejecutivo, y previa tasación que podrá realizar personal de la Fiscalía de Estado, la donación de los bienes muebles que integran el haber hereditario, cuando su venta en pública subasta no resulte aconsejable en atención al escaso valor de los mismos y a los gastos que deban afrontarse.
6. Proceder, sin autorización del Poder Ejecutivo, a la enajenación directa a favor de los herederos o condóminos, de las cuotas partes indivisas de inmuebles pertenecientes al acervo hereditario. A tal fin deberá practicarse por peritos de la Fiscalía de Estado una tasación del valor real y actual de los inmuebles, conforme a las pautas establecidas en los artículos 12° incisos a), b), c), e), f), y g) y 13° de la Ley 5.708. Los adquirentes deberán abonar el precio fijado en el momento de suscribir el boleto de compraventa y hacerse cargo de los gastos de tasación y escrituración.
7. Ser curador por sí o mediante profesional que lo represente.
8. Ordenar, si lo estima pertinente, se anote en los registros correspondientes la existencia del juicio de herencia vacante, una vez vencido el término de publicación de edictos.
9. **(Texto según Ley 10205)** Podrá reconocer, previo dictamen técnico las mejoras efectuadas en lotes.
10. **(Texto según Ley 10205)** Acceder a la venta de inmuebles urbanos o rurales que no excedan de una unidad económica a los ocupantes que hayan efectuado mejoras en el mismo y que carezcan de bienes inmuebles. El precio a fijar será el que surja de la tasación practicada por Peritos de la Fiscalía de Estado, que representen el valor real y



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

11. **(Texto según Ley 10205)** Conceder facilidades de pago a las ventas a que se refiere el inciso 10), debiendo abonarse al contado y a la firma del boleto de compraventa, el porcentaje que por ley le corresponde al denunciante.

El pago en cuotas se garantizará con derecho real, de hipotecas, instrumentándose dicho acto juntamente con la escritura traslativa de dominio, ante la Escribanía General de Gobierno.

La Subdirección de Inmuebles del Estado, tendrá a su cargo la percepción y control del pago del saldo de precio.

**En caso que el acervo hereditario se encontrase compuesto por inmuebles que tuvieren posesiones totales o parciales, de manera pública, pacífica y continua, siempre que dichas posesiones sean ejercidas por personas físicas o jurídicas que cumplan con los recaudos establecidos en la legislación específica, la iniciación, intervención, sustanciación y finalización de los procesos será competencia de las Municipalidades en donde se encuentren localizados dichos inmuebles.**

**ARTICULO 10°:** Si el último domicilio del causante no se encontrase en la jurisdicción del Municipio en donde se localiza el inmueble objeto de posesión, la Fiscalía de Estado tendrá la obligación de actuar como representante del Municipio, debiendo este afrontar las costas y gastos que se devenguen del proceso.

**ARTICULO 11°:** Iniciadas las acciones judiciales correspondientes, el Juzgado interviniente deberá ordenar que se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de publicitar que el bien se encuentra sujeto a la presente Ley.

**ARTÍCULO 12°:** Finalizado el proceso y obtenida la declaración de herencia vacante, el Municipio se hará cargo de las operatorias agrimensurales necesarias para la regularización dominial, inscribiendo el inmueble a su nombre ante el Registro de la Propiedad Inmueble, en cuyo asiento registral deberá constar el compromiso jurado de transferir el dominio en favor de sus ocupantes, realizado por el Departamento Ejecutivo Municipal, conforme lo dispuesto en el artículo 7° in fine.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

realizará de manera gratuita, en un plazo no mayor a tres meses, la transferencia del dominio a favor de los poseedores beneficiarios de esta Ley.

**ARTÍCULO 14°:** De ser imposible legalmente la división en parcelas, la Escribanía General de Gobierno confeccionará el correspondiente reglamento de copropiedad o el instrumento normativo más apto que permita individualizar las posesiones a efectos de titularizarlas a favor de los beneficiarios de esta Ley.

**ARTÍCULO 15°:** Las atribuciones, deberes y funciones de los Municipios descriptas en los artículos anteriores deberán ser acompañadas por las acciones contenidas por el Capítulo IV y VI de la Ley N° 14.449, cuando la situación fáctica lo amerite.

**ARTÍCULO 16°:** En los casos en que la posesión ocupe una superficie menor de la del inmueble declarado como integrante del acervo de la herencia vacante, finalizado el proceso y entregado el título a favor de los actuales ocupantes, las demasías superficiales serán regidas por el régimen establecido para inmuebles fiscales en el capítulo II, de la Ley N° 9.533/80.

**ARTÍCULO 17°:** Cuando de la demasía superficial se constituya un sobrante fiscal en el marco del artículo 11° de la Ley N° 9.533, deberá el Municipio destinarlo a programas de construcción de viviendas sociales, u ordenar su subasta pública, cuyo producido será destinado a programas de vivienda o mejoramiento habitacional.

### **CAPITULO III DE LAS HERENCIAS YACENTES**

**ARTÍCULO 18°:** Cuando en proceso sucesorio existieren herederos declarados y se hubiese denunciado un inmueble en el que se verifiquen posesiones que encuadren en los supuestos previstos por los artículos 1°, 2° y 3° de esta Ley, el Municipio donde se localice el inmueble estará facultado a intervenir en el proceso al mero efecto de acordar con los herederos la regularización del bien a favor de los actuales ocupantes. La renuncia al derecho real de dominio de ese inmueble por parte de los herederos,



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

**ARTÍCULO 19°:** Cuando los herederos legítimos o instituidos renuncien a sus derechos por el inmueble encuadrable en esta norma se procederá a la condonación de las deudas que por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales registre. La condonación se hará efectiva, siempre y cuando el Municipio que incorpore el bien para regularizar haya condonado las deudas que por tasas de servicios tenga el mismo.

**ARTÍCULO 20°:** Si la deuda por tributos provinciales sobre el inmueble en cuestión fuere motivo de medidas cautelares del causante, el Juez de la sucesión podrá ordenar el levantamiento de los mismos al solo efecto de transferir el bien al Municipio, previa renuncia a los derechos sobre el inmueble por parte de los herederos en los autos sucesorios. Todo ello subordinado a que el Municipio, obrare de idéntica manera en cuanto a las medida cautelares que hubiese interpuesto al mismo inmueble.

**ARTÍCULO 21°:** Cuando existan procesos judiciales en los que se controvertan los derechos posesorios sobre el inmueble, entre el actual ocupante y los herederos declarados, el Municipio arbitrará las medidas necesarias a efectos de garantizar la debida defensa individual o colectiva de los derechos que se otorgan a los beneficiarios de la presente Ley.

#### **CAPITULO IV**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 22°:** Los poseedores beneficiados en esta Ley, serán responsables tributarios desde la fecha que se acredite la posesión. Si la posesión configurará la totalidad de una parcela pagará la integridad del tributo, en caso que la posesión sobre el inmueble fuere parcial, una vez deslindado el mismo y determinado el objeto a tributar pagara el proporcional correspondiente a la superficie poseída, desde el momento que haya acreditado posesión.

**ARTICULO 23°:** El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat creado por la Ley N° 14.449 será órgano de consulta y asesoramiento permanente de la presente Ley. Para ello deberá conformar Mesas Comunales integradas por instituciones públicas y



*Honorable Cámara de Diputados*

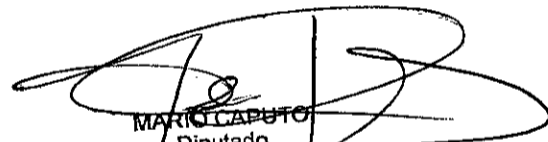
*Provincia de Buenos Aires*

denuncias, evitar conflictos posesorios, promocionar los derechos a los beneficiarios, promover el acceso al mejoramiento del hábitat o cualquier otra acción que sustente y consolide el derecho real de dominio adquirido.

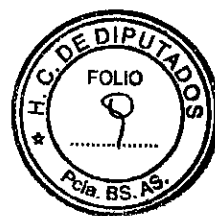
**ARTÍCULO 24°:** Podrá el Municipio patrocinar gratuitamente a los herederos en los autos sucesorios al solo efecto de regularizar el dominio a favor de los ocupantes y/o incrementar el patrimonio fiscal con fines de solidaridad social, quedando eximido el mismo de las tasas de justicia, contribuciones y demás cargas. En estos casos los honorarios de los letrados de la comuna serán el 30% de la regulación mínima prevista en la normativa vigente.

**ARTÍCULO 25°:** Todos los actos realizados en el marco de la presente Ley serán gratuitos y se encontrarán exentos del pago de tasas y servicios registrales y catastrales.

**ARTÍCULO 26°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
MARIO CABUTO  
Diputado  
Bloque Frente para la Victoria  
H. C. Diputados de la Pcia. Bs. As.





*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## FUNDAMENTOS

Los nuevos paradigmas que modifican formas de implementar políticas públicas, inexorable y simultáneamente deben abordar criterios de cambios en sus instituciones. Nuevas prácticas de legitimación y deslegitimación sobre el uso de suelo, obligan al Estado a generar instrumentos que complementen operativamente las formas de control y gestión de la tierra en relación a su titulación plena.

Ante ello el Estado bonaerense a través de sus Municipalidades, tiene el deber de corregir las profundas asimetrías producidas en la composición socio-territorial de sus comunidades a través de instrumentos y herramientas que favorezcan la equidad en el acceso al suelo formal.

En este contexto es necesario, introducir en agenda dos conceptos medulares:

La escasa o nula intervención del Estado sobre Herencia Vacante particularmente sobre aquellos inmuebles poseídos por terceros con destino social. El deber del Estado (como bien lo enuncian los artículos de la Ley N° 7.322) es denunciar y reclamar legalmente los bienes provenientes de una herencia vacante, atento que: fallecida una persona que no deja herederos, legítimos ni instituidos, o dejándolos no se presentan a recoger la herencia o la renuncian, o existiendo pretendientes estos no justifica su vocación hereditaria, los bienes pasan inexorablemente al dominio del Estado.

Por otro lado, encontramos la imposibilidad material de las personas que habitan o destinan a usos sociales esos inmuebles en calidad de dueños, de hacer valer sus derechos posesorios cuando los mismos presuntamente provenientes de herencias vacantes.

La regularización dominial es una asignatura pendiente por parte del Estado en todos sus estamentos, sustancialmente porque los modos de adquirir el dominio por nuestro Código Civil en su artículo 2524, son alternativas inasequibles para los sectores



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

Amparándose en el artículo 2342 del Código Civil, en donde se establece que los bienes provenientes de herencias vacantes son del Estado, el espíritu de este Proyecto de Ley se sustenta en facultar a los Municipios a intervenir en los procesos de herencia vacante y viabilizar mediante un debido proceso legal la incorporación de ese bien a su patrimonio, para luego (si los extremos determinados los comprende) regularizar el bien a favor de legítimos poseedores.

Por ello, el objeto específico del Proyecto es adaptar la normativa existente a efectos de transformar aquellas posesiones de terceros sobre inmuebles provenientes de una herencia vacante, que, teniendo como destino el de vivienda única, familiar y permanente o siendo asiento único de actividades colectivas, puedan llevar seguridad jurídica para estos poseedores imposibilitados de acceder a los instrumentos que ofrece el Código Civil, evitando la disociación existente que hace que el título no se corresponda con la legítima posesión ejercida sobre el inmueble.

Por ello es dable afirmar que no siempre la irregularidad o anomalía está en la causa jurídica de la adquisición, o en el instrumento que la prueba, que son dos modos de referirse al título. Muchas veces el título esta en cabeza de persona distinta del que tiene la posesión, y hasta el derecho de adquirirla, por lo que en realidad existe un estado de propiedad disociada. Otras veces el título existe pero falta el instrumento que lo acredite como ocurre en los casos de poseedores que han comprado indirectamente al titular o sucesores de este, por medio de cesiones y que no sólo no han promovido el juicio sucesorio correspondiente, sino que es casi imposible que puedan acreditar los vínculos necesarios, ni tampoco tenga los recursos como para lograrlo.

Existen en nuestra provincia una importante cantidad de familias y sociedades civiles provenientes de clases populares, carentes de la titulación del suelo en el que habitan o desempeñan su labor social, existiendo una multicausalidad de razones que impiden el goce pleno del derecho de dominio. Reconocer esta realidad es comenzar a pensar en su solución. Desnudar y uniformar en cuanto se pueda la problemática de la intitulación en perjuicio de los poseedores, nos permitirá saber hasta donde es posible abordar sus características comunes, y avanzar en ese camino.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

que formalmente es de una persona fallecida, y que sus herederos, si es que los tiene, están desinteresados en ella.

Nada obliga a los sucesores a renunciar a ese bien, que está siendo ocupado por terceros, y por eso no se molestan en renunciar: Estas prácticas constituyen una de las mayores causas de informalidad. Donde la opacidad de acción del Estado, la omisión en la exteriorización de la voluntad de los herederos y la imposibilidad material de los poseedores de reclamar algo legítimo, conforman un escenario propicio a la informalidad permanente.

Por ello, es válido enfatizar en la obligación del Estado de irrumpir en este contexto, denunciando masivamente las herencias vacantes, siendo sin lugar a dudas el Municipio el actor indicado para hacerlo, conjuntamente con las organizaciones sociales que puedan colaborar en la sistematización de las denuncias y promoción del instituto para los sectores populares.

Es imperativo de una vez por todas implementar políticas públicas sobre el suelo que se adelanten a los acontecimientos, y denunciar herencias vacantes de manera sistemática no sólo es una manera de prevenir acciones delictivas o evitar acciones y estrategias informales de mercado, sino también implica concientizar a la población del valor y función social que tiene la tierra.

Además, induce a incorporar suelo al circuito inmobiliario formal, que de otro modo permanece en la marginalidad y en peor de los casos conforma un preciado botín para la realización de actividades inmobiliarias ilegítimas y perjudiciales.

El panorama descripto anteriormente, nos permite visualizar la situación jurídica en que se halla inmersa esta tipología de dominios inmobiliarios, a los que, metafóricamente los podríamos ubicar en el "limbo" y que sin una política de gestión sustentada en normas operativas estos bienes raíces están condenados a la informalidad.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

la compra y consolidación de la expropiación de un inmueble que posiblemente pertenezca a una herencia vacante y ergo al Estado?

En la provincia de Buenos Aires, los inmuebles pertenecientes a herencias vacantes, sean estos urbanos o rurales, se encuentran determinados por el artículo 17 del Decreto Ley N° 9.533/1980, ordenamiento que determina el ámbito material y funcional de aplicación, disponiendo que las herencias vacantes se regularan por leyes específicas y orgánicas de Fiscalía de Estado (Decreto Ley N° 7543/1969 y Ley 7.322).

La Fiscalía de Estado bonaerense es autoridad de aplicación en la materia, según la citada normativa, las que disponen que las herencias vacantes serán tramitadas por el Fiscal de Estado.

El marco normativo actual, indica que una vez declarada la herencia como vacante, los bienes son subastados, destinando su producido a la Dirección General de Escuelas. No obstante ello, el artículo 16 del Decreto Ley N° 7.322/67, faculta al Poder Ejecutivo a mantener los bienes ilíquidos e incorporarlos al patrimonio fiscal (Decreto 28/1998).

En el año 2005 por medio del Decreto N° 92, esta herramienta se hizo extensiva a los Municipios, permitiéndoles acceder a la oferta de bienes provenientes de herencias vacantes, cuando justificaren su uso para una función social.

Si bien la autoridad de aplicación es la Fiscalía de Estado, que es un órgano de contralor y entre su cúmulo de tareas está la denuncia, seguimiento y reputación de los procesos de herencia vacante, no existe a la fecha, instrumento alguno que contemple el abordaje de estas situaciones fácticas y jurídicas sobre la protección de los derechos posesorios de personas con vivienda única familiar y permanente, instaladas sobre el del inmueble cuyo titular registral ha fallecido.

La evidencia empírica indica, que ante estos escenarios todo se paraliza: generalmente el bien raíz no se denuncia, los poseedores desconocen el mecanismo



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

poseedores tienen derechos adquiridos, pero imposibilitados de hacerlos valer por su condición social, manteniendo la situación jurídica del inmueble en un estado de parálisis, sin saneamiento titulatorio alguno, constituyendo una limitante en su progreso económico.

Desde nuestra óptica el único actor, con oportunidad, fortaleza y capacidad para intervenir en estos procesos es el Municipio, apelando al acabado conocimiento que tiene sobre el territorio, que le permite informarse de los derechos, obligaciones, padecimientos y necesidades de sus vecinos.

Por eso, el proyecto transfiere a las Municipalidades las misiones y funciones conferidas a Fiscalía de Estado por el Decreto Ley N° 7543/69 en todo lo relativo a la iniciación, intervención, sustanciación y finalización de los procesos sobre herencias vacantes, exclusivamente en los casos en que el acervo hereditario sea integrado por inmuebles localizados en sus jurisdicciones y que se encuentren ocupados en las condiciones determinadas en los artículos 1 y 2, va de suyo que es solamente con relación a dichos bienes, no al resto del acervo hereditario vacante.

Es decir, personas físicas que acrediten, como mínimo, cinco años de posesión pública, pacífica y continúa sobre un bien con destino a vivienda única, familiar y permanente o personas jurídicas nucleadas en organizaciones sin fines de lucro, sean estas educativas, culturales, deportivas o sociales.

La realidad indica que un significativo segmento poblacional, perteneciente a sectores populares carece estructuralmente de acceso a los procesos judiciales que legalicen su posesión sobre el inmueble en el que habitan, construyen y producen juntos a los suyos. (ej. Imposibilidad de iniciar un juicio de usucapión).

Por eso, si la acción de denuncia de herencia vacantes con fines de regularización dominial, tomada esta como una política pública de gobierno no es sustanciada por el Municipio, cientos de inmuebles seguirán en la informalidad, contribuyendo sustancialmente a desproteger los segmentos sociales más expoliados.



## *Honorable Cámara de Diputados*

### *Provincia de Buenos Aires*

Estos casos han sido poco visibilizados por la normativa y es por ello, que el Estado tiene la obligación de acudir ante el denominado “silencio de los invisibles”, cuyo origen es una falencia estructural en su sistema normativo. Dado que, para los que menos tienen las herramientas legales que el derecho brinda a todos por igual de manera formal, son de manera material inasequible: la igualdad ante la ley se ve evaporada por la complejidad y onerosidad devenida de los debidos procesos judiciales.

En definitiva los procesos de usucapión, como otros derechos emanados de la posesión, hoy forman parte de la justicia clásica inaccesible para los sectores populares, en particular los enclaves más pobres de la población, aquellos que aun teniendo derechos adquiridos no pueden ejercerlos y por tanto, no acceden a la titulación, a la seguridad de su hábitat, al acceso al crédito.

Por ello es imperativo crear normas cuyo espíritu tenga correlato con un Estado Social aboliendo al modelo del Estado clásico para garantizar de una vez por toda la igualdad sustantiva a los que menos tienen.

El Estado no puede solapar estos derechos, ni tampoco mirar para otro lado cuando las necesidades y demandas de la población lo inducen a intervenir sobre inmuebles que presuntamente son de su propiedad (artículo 2342 Código Civil. Herencias Vacantes). El vacío que impacta en los sectores más vulnerables, no es precisamente el jurídico sino el de recursos económicos, culturales y de conocimiento.

Tanto la Provincia como los municipios están obligados a tutelar y dotar de esos recursos a los poseedores legítimos que quieren mejorar su hábitat, estimulados por la impronta que nuestra Presidenta Cristina Fernández de Kirchner ha dado, creando entre otros instrumentos útiles para combatir la desigualdad social, el PROGRAMA CRÉDITO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVENDA UNICA Y FAMILIAR (Procrear) en donde se proporciona soluciones habitacionales para aquellas personas que tienen el inmueble en condiciones formales y legales.(Decreto N° 902/12).

Por ello, el universo de inmuebles que pertenecen presuntamente a una



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

1)- Necesidad del Estado de revertir la anacrónica lógica del "laissez faire" y cumplir la deuda histórica, de aquellos expropiados sociales asentados legítimamente sobre el suelo abandonado pertenecientes a personas fallecidas

2)- Con el remanente de la superficie no ocupada por los legitimados, afrontar la demanda apremiante de los bancos de tierras fiscales, a fin de dar cumplimiento a las necesidades sociales, urbanas y productivas.

3)- Concientizar sobre las obligaciones que emana heredar una propiedad, mediante la constitución y consolidación de una normativa local que inhiba la especulación inmobiliaria, evitando mantener bienes sin uso, particularmente en territorios donde los indicadores sobre el déficit habitacional son muy elevados.

Por los fundamentos expuestos, solicito a los Sres. Legisladores la aprobación del presente proyecto de Ley.

**MARIO CAPUTO**  
Diputado  
Bloque Frente para la Victoria  
H. C. Diputados de la Pcia. Bs. As.