



EXPTE. D- 2289

125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS
AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1° – Objeto. Créase el Régimen Provincial de Títulos Intermedios de Dominio con el objeto de establecer un marco jurídico homogéneo y transparente para que los municipios otorguen constancias de posesión legítima y pacífica sobre inmuebles urbanos ocupados con fines de vivienda permanente, como instrumento transitorio hacia la escrituración definitiva.

Artículo 2° – Definiciones.

Título intermedio. Se entiende por título intermedio de dominio a todo acto administrativo municipal que acredite la posesión legítima, pacífica, pública y continua de un inmueble urbano, por parte de una persona o grupo familiar, durante un plazo no inferior a cinco (5) años, a fin de garantizar el acceso a derechos y facilitar la regularización dominial.

Posesión legítima y pacífica: Requisitos objetivos para acreditar este tipo de posesión dados por la antigüedad, la continuidad, el uso exclusivo, la buena fe, entre otros.

Artículo 3° – Alcance. El presente régimen será aplicable a:

- a) Inmuebles fiscales provinciales, municipales o nacionales.
- b) Inmuebles privados urbanos sujetos a procesos de regularización o integración socio-urbana.
- c) Parcelas ubicadas en barrios populares registrados en el RENABAP o reconocidos por ordenanza municipal.
- d) Barrios incluidos en planes de integración socio-urbana nacionales, provinciales o municipales.

Artículo 4° – Requisitos. Para la emisión del título intermedio se requerirá:

- a) Constancia de residencia efectiva y continua por un período mínimo de cinco (5) años.
- b) Documentación que acredite la posesión (boletas de servicios, certificados municipales, testimonios, etc.).



EXPTE. D- 2289 /25-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- c) Declaración jurada del solicitante indicando que no posee otro inmueble destinado a vivienda.
- d) Evaluación técnica por parte del municipio sobre el estado de ocupación y uso del inmueble.

Artículo 5° – Valor jurídico. El título intermedio:

- a) No equivale a la escritura pública ni implica por sí solo el dominio pleno.
- b) Puede ser inscripto en un registro municipal especial, y opcionalmente en un Registro Provincial de Posesiones Legítimas.
- c) Habilita el acceso a programas de urbanización, mejora habitacional, servicios públicos y financiamiento estatal.
- d) Tiene valor probatorio en procesos judiciales o administrativos de regularización dominial.
- e) En el caso de barrios inscriptos en el RENABAP, se considerará el título intermedio como antecedente válido para la regularización dominial conforme a lo dispuesto en la Ley Nacional N° 27.453 y sus modificatorias.

Artículo 6° – Registro Municipal. Cada municipio deberá crear un Registro Municipal de Títulos Intermedios de Dominio, donde consten los datos del inmueble, del poseedor, y la documentación respaldatoria.

Artículo 7° – Coordinación Provincial. La Autoridad de Aplicación será el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano o el organismo que lo reemplace, el cual:

- a) Dictar normas complementarias y guías técnicas..
- b) Brindar asistencia a municipios para implementar el registro.
- c) Coordinar con ARBA, el Registro de la Propiedad Inmueble y el IPDUV para la transición hacia la escrituración..
- d) Articular con la Autoridad de Aplicación de la Ley Nacional N° 27.453 (RENABAP) para integrar datos y procesos de regularización en barrios populares..

Artículo 8° – Transición a la escritura. El título intermedio tendrá una vigencia de tres (3) años. Vencido ese término, el municipio deberá iniciar las gestiones para la escrituración definitiva, o acompañar al poseedor en dicho trámite.

Artículo 9° - Capacitación y recursos para los municipios. Para la implementación del régimen, se establece la capacitación del personal de los municipios, así como la provisión de recursos técnicos y herramientas jurídicas, por parte de la Provincia.



EXPTE. D- 2289

/25-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Artículo 10° - Coordinación con organismo provincial de tierras y catastro: Se establece el trabajo coordinado de los municipios con la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de evitar superposiciones de derechos y facilitar la regularización registral.

Artículo 10° – Prohibiciones. Queda expresamente prohibida la emisión de títulos intermedios sobre:

- a) Inmuebles sujetos a litigio judicial por desalojo o propiedad.
- b) Áreas de riesgo ambiental o no urbanizables.
- c) Parcelas sin aptitud para uso habitacional conforme al Código de Planeamiento Local..

Artículo 11° – Adhesión municipal. Invítase a los municipios de la Provincia a adherir al presente régimen mediante ordenanza local y establecer procedimientos administrativos internos compatibles con la presente ley..

Artículo 12° – Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo no mayor a noventa (90) días desde su publicación..

Artículo 13° – Comunicación. Comuníquese al Poder Ejecutivo.


ROMINA BRAGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

El proyecto de ley busca abordar la problemática histórica del acceso a la vivienda digna y la regularización dominial en la Provincia de Buenos Aires. Miles de familias habitan inmuebles urbanos sin la seguridad jurídica de un título de propiedad, lo que las excluye de derechos básicos y limita su integración social y económica. Esta situación genera precariedad, dificulta la inversión en mejoras habitacionales y el acceso a servicios públicos esenciales, perpetuando un estado de informalidad que afecta tanto a los ciudadanos como a la planificación urbana.

Para resolver esta compleja realidad, el proyecto propone la creación de un régimen provincial de títulos intermedios de dominio. Este instrumento no reemplaza la escrituración definitiva, sino que actúa como una etapa transitoria y necesaria. El título intermedio es un acto administrativo municipal que acredita la posesión legítima, pacífica, pública y continua de un inmueble urbano, destinado a vivienda permanente, por un período no inferior a cinco años. Se concibe como una herramienta facilitadora para el acceso a derechos y programas de mejora habitacional, mientras se avanza hacia la regularización dominial definitiva.

La propuesta se fundamenta en el avance hacia la seguridad jurídica, al reconocer la posesión legítima y pacífica de los inmuebles, lo que otorga a las familias un marco de seguridad jurídica, especialmente a los sectores vulnerables que accedieron a la vivienda de manera informal. Además, promueve la inclusión social, ya que la formalización de la posesión facilita la integración de estas familias en el circuito legal y económico, permitiéndoles participar en programas estatales y obtener financiamiento. Este enfoque se alinea con el principio de la función social de la propiedad, priorizando el uso efectivo del inmueble como vivienda permanente.

Asimismo, la ley busca la agilización de la regularización dominial, ya que el título intermedio es un paso previo y ordenado hacia la escrituración, sistematizando la información de los poseedores y los inmuebles y coordinando las acciones entre los distintos niveles de gobierno. El proyecto busca unificar criterios y procedimientos para que los municipios actúen de manera coordinada y transparente.

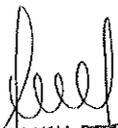


*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Otro pilar de la propuesta es el fortalecimiento de la autonomía municipal, empoderando a los municipios, como actores más cercanos a los ciudadanos, para emitir estos títulos, agilizando el proceso y adaptándolo a las realidades locales. La implementación del régimen se complementará con capacitación, recursos técnicos y herramientas jurídicas provistas por la provincia.

Finalmente, el proyecto contempla la articulación con normativas existentes, como la Ley Nacional N° 27.453 (RENABAP) y otros planes de integración socio-urbana, reconociendo el título intermedio como un antecedente válido para la regularización en barrios populares. La ley también brinda una protección sustancial contra desalojos, ya que, mientras el título intermedio esté vigente, se deberá garantizar protección legal contra desalojos sin orden judicial o procedimientos administrativos que vulneren el derecho a la vivienda.

En definitiva, este régimen es una herramienta innovadora y necesaria para avanzar en la regularización del hábitat en la Provincia de Buenos Aires, brindando seguridad jurídica, promoviendo la inclusión y facilitando el camino hacia la escrituración definitiva para miles de familias bonaerenses.


ROMINA BRAGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica