



DECRETO N°187/2026

VISTO:

Las actuaciones administrativas caratuladas **“USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA MANZANA D 100 Y LOTE 100 DE LA MANZANA OFICIAL E – LEY N° 24.320 – ORDENANZA N° 25/2025”**.

Y CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza N° 25/2025, sancionada por el Concejo Deliberante de Villa del Totoral, se dispuso iniciar las actuaciones administrativas necesarias para incorporar al dominio privado de la Municipalidad, mediante el procedimiento previsto por la Ley Nacional N° 24.320, los inmuebles individualizados en dicha norma como Manzana D Lote 100 y Manzana Oficial E Lote 100, ambos ubicados en jurisdicción de Villa del Totoral.

Que la mencionada Ordenanza autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarios para obtener el perfeccionamiento e inscripción del dominio municipal sobre dichos inmuebles.

Que los inmuebles objeto del procedimiento se encuentran debidamente individualizados mediante los respectivos antecedentes catastrales y registrales y los planos de mensura para prescripción adquisitiva incorporados a las actuaciones, visados por la autoridad catastral provincial.

Que de los antecedentes reunidos surge que la Municipalidad de Villa del Totoral viene ejerciendo desde antigua data actos materiales de posesión sobre los inmuebles, en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida, ostensible e inequívoca, comportándose respecto de ellos como titular del poder de hecho.

Que, a efectos de garantizar debidamente el derecho de defensa de los titulares registrales y de toda persona que pudiera invocar derechos sobre los inmuebles, se dispusieron las correspondientes medidas de publicidad y notificación, mediante publicación de edictos y citaciones individuales conforme los domicilios que pudieron determinarse.

Que, vencidos los plazos otorgados para comparecer y formular oposición, ninguno de los interesados dedujo defensa o cuestionamiento respecto de la pretensión municipal, habiéndose certificado dicha circunstancia en las actuaciones y tenido por decaído el derecho dejado de usar dentro de los plazos concedidos.

Que, posteriormente, se dispuso la apertura a prueba del procedimiento, admitiéndose prueba presuncional, documental, testimonial e informativa, con el objeto de acreditar los caracteres y antigüedad de la posesión ejercida por la Municipalidad.



Que en el marco de dicha etapa prestaron declaración testimonial las Señoras Noelia Beatriz CASAS, D.N.I.: 35.667.464 y Beatriz Inés CUADRADO, D.N.I.: 14.586.059, quienes reconocieron los inmuebles objeto de las presentes actuaciones e identificaron a la Municipalidad de Villa del Totoral como quien viene ejerciendo actos materiales sobre ellos.

Que la testigo Noelia Beatriz CASAS declaró que los inmuebles son utilizados públicamente y que es la Municipalidad quien realiza tareas sobre ellos, particularmente limpieza y colocación de carteles, manifestando asimismo conocer históricamente el sector.

Que, en sentido concordante, la testigo Beatriz Inés CUADRADO manifestó que es la Municipalidad quien ejerce actos materiales sobre los inmuebles, indicando específicamente que realiza el corte de pasto y mantiene limpio el sector, haciendo referencia también a la cartelera existente en el lugar.

Que dichas declaraciones resultan coincidentes en sus aspectos sustanciales y se encuentran corroboradas por la restante prueba incorporada a las actuaciones.

Que reviste especial relevancia la Sentencia N° 279, de fecha 13 de noviembre de 2017, dictada por el Juzgado Civil, Comercial, Conciliación y Familia de Primera Nominación de Jesús María en autos "*MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL TOTORAL C/ FERRERO, GERARDO EXEQUIEL - ACCIONES POSESORIAS/REALES*", Expte. SAC N.º 2440880, mediante la cual se hizo lugar a la acción posesoria de mantener promovida por esta Municipalidad respecto del loteo denominado "La Bajadita", incluyendo expresamente las Manzanas D y E, ordenándose el cese de los actos turbatorios y rechazándose la reconvenición posesoria deducida por el demandado.

Que en los fundamentos de dicho pronunciamiento el Tribunal valoró prueba testimonial y pericial demostrativa de actos materiales desarrollados por la Municipalidad durante largos períodos sobre el sector, tales como limpieza, desmalezado, corte de pasto, construcción y mantenimiento de asadores y baños, iluminación, provisión de agua, forestación, parquización y conservación general, existiendo testimonios que remontan tales tareas a períodos superiores a veintisiete y treinta años.

Que el referido antecedente judicial, aun cuando fue dictado en el marco de una acción posesoria y no importa por sí mismo declaración del derecho real de dominio, constituye un elemento probatorio de singular valor en las presentes actuaciones, en tanto reconoce judicialmente que la Municipalidad de Villa del Totoral detentaba de hecho la posesión del loteo "La Bajadita", extremo que resulta plenamente concordante con la restante prueba reunida en este procedimiento administrativo.

Que, en consecuencia, la Sentencia N°279/2017 constituye un antecedente objetivo, jurisdiccional y temporalmente anterior a estas actuaciones, que corrobora la antigüedad, exteriorización y continuidad de la posesión municipal, reforzando la convicción respecto del cumplimiento del plazo legal requerido para la prescripción adquisitiva.



Que cobra especial relevancia el informe producido por la Secretaría de Ambiente y Política Sostenible de la Municipalidad de Villa del Totoral, de fecha 31 de agosto de 2026, mediante el cual se informó que la Municipalidad, desde antigua data y en forma permanente, regular y continuada, ha desarrollado sobre los inmuebles tareas propias del mantenimiento, conservación y mejoramiento de los espacios bajo su cuidado y administración.

Que el mencionado informe da cuenta de la realización periódica de tareas de limpieza general, desmalezado, corte de pasturas y malezas, mantenimiento y conservación del sector, poda, mantenimiento y cuidado del arbolado, forestación y demás trabajos vinculados con el saneamiento, preservación ambiental y mantenimiento general del lugar.

Que, asimismo, se dejó establecido que tales labores no constituyeron intervenciones aisladas o excepcionales, sino que han formado históricamente parte de las tareas ordinarias desarrolladas por la Municipalidad, mediante personal, maquinarias, herramientas y demás recursos municipales.

Que se encuentra también incorporada acta notarial mediante la cual se constató la colocación y existencia de cartelera visible desde la vía pública identificando los inmuebles y haciendo pública la tramitación del procedimiento de usucapión administrativa, circunstancia que contribuye a acreditar la exteriorización y publicidad de la relación posesoria y el cumplimiento de las medidas de publicidad dispuestas en autos.

Que la valoración conjunta de la prueba documental, testimonial, informativa y presuncional permite tener por acreditado que la Municipalidad ha ejercido sobre los inmuebles actos de posesión con suficiente exteriorización material, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y durante un período superior al exigido legalmente para la adquisición del dominio por prescripción larga.

Que no surge de las actuaciones la existencia de hechos interruptivos de la posesión, ni actos materiales incompatibles ejercidos por terceros, ni oposición alguna formulada durante el procedimiento.

Que el artículo 1.897 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la prescripción adquisitiva es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

Que, a su vez, el artículo 1.899 del mismo cuerpo normativo establece el plazo de veinte años para la adquisición del dominio por prescripción larga cuando no existe justo título o buena fe.

Que el artículo 1.901 del Código Civil y Comercial contempla la posibilidad de unir o acceder posesiones cuando ellas derivan inmediatamente unas de otras, permitiendo computar conjuntamente los períodos posesorios cuando concurren los requisitos legales.



Que, en consecuencia, la constatación actual de determinados actos materiales no implica que la posesión municipal se haya iniciado en la fecha de su documentación, sino que tales actos constituyen exteriorizaciones contemporáneas de una relación posesoria cuya antigüedad surge del conjunto de antecedentes administrativos, testimoniales, informativos y presuncionales reunidos en las actuaciones.

Que la Ley Nacional N° 24.320 establece un procedimiento especial para la instrumentación administrativa de la prescripción adquisitiva de inmuebles por parte de los Estados provinciales y municipales.

Que dicho procedimiento no sustituye los presupuestos sustanciales exigidos por la legislación de fondo, sino que permite comprobar administrativamente su concurrencia e instrumentar el título correspondiente a los fines de su inscripción registral.

Que, cumplido el plazo legal y acreditados los restantes caracteres de la posesión, la adquisición del derecho real se produce por efecto de la prescripción, revistiendo el acto administrativo que así lo reconoce naturaleza esencialmente declarativa.

Que la Instrucción, luego de valorar integralmente la totalidad de los antecedentes y medios probatorios incorporados, ha concluido que se encuentran reunidos los extremos legales necesarios para declarar operada la prescripción adquisitiva a favor de la Municipalidad de Villa del Totoral, recomendando el dictado del correspondiente acto administrativo.

Que este Departamento Ejecutivo comparte íntegramente las conclusiones expuestas por la Instrucción, las que se encuentran debidamente fundadas en las constancias objetivas incorporadas al expediente.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones;

LA INTENDENTE MUNICIPAL DE VILLA DEL TOTORAL

DECRETA

Artículo 1°: DECLÁRASE OPERADA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA, en los términos de los artículos 1.897, 1.899, 1.901 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y de la Ley Nacional N° 24.320, a favor de la **MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL TOTORAL**, respecto del inmueble identificado como **Manzana D Lote 100** Parcela ubicada en Departamento Totoral, Pedanía General Mitre, municipio Villa del Totoral, calle y número Av. Argentina, Designada como Lote 100, su lado NorOeste, partiendo del vértice A con ángulo de 92°58'53", lado A-B, mide 88.05 metros, y colinda con calle Avenida Argentina; su lado al NorEste, partiendo del vértice B, con ángulo de 87°01'07", lado B-C, mide 105,79 metros y colinda con calle David Ávalos; su otro lado al SurEste, partiendo del vértice C, con ángulo de 115°30'34", lado C-D, mide 97,94 metros, colinda con resto de parcela de



LUPARO IGNACIO, OTERO ANTONIO, PEÑA FRANCISCO, ALBERTAZZI MAGDALENA y CONSTANTINO OLGA GEORGINA; y por ultimo su lado al SurOeste; partiendo del vértice D, con ángulo de $64^{\circ}29'26''$, lado D-A, mide 143,18 metros, colinda con calle Julio A. Roca, cerrando la figura una superficie total de 10947,43 m², Nomenclaturas Catastrales 3403350101055004, 3403350101055003 3403350101055001 y 3403350101055002 empadronados Dirección General de Rentas Cuentas N° 340305212003, 340305216912, 340305230451 y 340305216921 e inscriptos Registro General de la Provincia bajo Folio Real 1.739.243, 1.589.035, 1.020.619 y 1.589.033. -

Artículo 2º: DECLÁRASE OPERADA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA, en los términos de los artículos 1.897, 1.899, 1.901 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y de la Ley Nacional N° 24.320, a favor de la **MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL TOTORAL**, respecto del inmueble identificado como 2) Parcela ubicada en Departamento Totoral, Pedanía General Mitre, municipio Villa del Totoral, calle y número Avenida Argentina, designado como **LOTE 100 DE LA MANZANA OFICIAL E**. Su lado al Noroeste, partiendo del vértice A, con ángulo de $93^{\circ}15'28''$, lado A-B, mide 44,00 metros, colindando con calle Avenida Argentina, otro lado al Norte partiendo del vértice B, con ángulo de $174^{\circ}49'39''$, lado B-C, mide 19,54 metros, colimando con calle Avenida Argentina, otro lado al NorEste, partiendo del vértice C, con ángulo de $166^{\circ}23'49''$, lado C-D, mide 19,90 metros, colindando con calle Avenida Argentina, otro lado al SurEste, partiendo del vértice D, con ángulo de $65^{\circ}54'21''$, lado D-E, mide 31,46 metros, colindando con resto de Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado también al SurEste, partiendo del vértice E, con ángulo de $172^{\circ}38'19''$, lado E-F, mide 10,48 metros, colindando también con resto de la Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado también al SurEste, partiendo del vértice F, con ángulo de $191^{\circ}31'39''$, lado F-G, mide 8,86 metros, colindando también con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado al NorEste, partiendo del vértice G, con ángulo de $240^{\circ}30'44''$, lado G-H, mide 8,51 metros, colindando también con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado también al NorEste, partiendo del vértice H, con ángulo de $189^{\circ}53'16''$, lado H-I, mide 8,53 metros, colindando también con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado al Este, partiendo del vértice I, con ángulo de $146^{\circ}07'09''$, lado I-J, mide 7,68 metros, colindando también con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA; otro lado al NorEste, partiendo del vértice J, con ángulo de $256^{\circ}21'14''$, lado J-K, mide 7,09 metros, colindando también con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA;



otro lado al NorOeste, partiendo del vértice K, con ángulo de 240°30'44", lado K-L, mide 13,06 metros, colindando con resto de la misma Parcela 01 de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA; CONSTANTINO OLGA GEORGINA y Resto de Parcela 02 de GUTIERREZ, JUANA AURELIA; otro lado al SurEste, partiendo del vértice L, con ángulo de 14°22'38", lado L-M, mide 86,48, colindando con calle Avenida Costanera; y por último, su lado al SurOeste, partiendo del vértice M, con ángulo de 64°43'12", lado M-A, mide 100,48 metros, colindando con calle David Ávalos; cerrando la figura una superficie total de 5525,84m², Nomenclatura Catastral 3403350101059001 y 3403350101059002, empadronado ante la Dirección General de Renta bajo Cuenta N° 340305216904 y N° 340306617678 e inscripto ante el Registro General de la Provincia bajo Folio Real 1.589.038 (la Mensura afecta de manera parcial a los inmuebles empadronados de la siguiente manera: *34-03-0521690-4, Matrícula N°: 1.589.038 a nombre de LUPARO, IGNACIO; OTERO, ANTONIO; PEÑA, FRANCISCO; ALBERTAZZI, MAGDALENA y CONSTANTINO OLGA GEORGINA. *34-03-0661767-8, Matrícula N°: 979.279 a nombre de GUTIERREZ, JUANA AURELIA) y matrícula 0979279. -

Artículo 3°: DECLÁRASE, en consecuencia, que la MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL TOTORAL ha adquirido el derecho real de dominio sobre los inmuebles individualizados en los artículos precedentes por haberse cumplido respecto de ellos los presupuestos sustanciales de la prescripción adquisitiva larga, encontrándose acreditada una posesión pública, pacífica, continua, ostensible e ininterrumpida durante el plazo legal. -

Artículo 4°: ESTABLÉCESE que la presente declaración posee carácter declarativo, por cuanto reconoce una adquisición dominial producida por el cumplimiento de los presupuestos legales de la prescripción adquisitiva, sin perjuicio de la instrumentación e inscripción registral que corresponde efectuar conforme la Ley Nacional N° 24.320. -

Artículo 5°: TÉNGASE POR INCORPORADO al presente Decreto, como fundamento integrante del mismo, el Dictamen Final de la Instrucción producido en las actuaciones administrativas caratuladas "USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA MANZANA D 100 Y LOTE 100 DE LA MANZANA OFICIAL E - LEY N° 24.320 - ORDENANZA N° 25/2025", cuyos fundamentos y conclusiones este Departamento Ejecutivo hace propios en todos sus términos. -

Artículo 6°: APRUÉBANSE, a los fines de la instrumentación del dominio, los planos de mensura para prescripción adquisitiva incorporados al expediente y la individualización física, catastral y registral de los inmuebles efectuada en la Ordenanza N° 25/2025 y demás antecedentes obrantes en autos. -

Artículo 7°: DISPÓNESE la confección, suscripción y diligenciamiento de toda la documentación necesaria para instrumentar la adquisición dominial declarada por el presente Decreto conforme las disposiciones de la Ley Nacional N° 24.320. -

Artículo 8°: ORDÉNASE solicitar ante el Registro General de la Provincia de Córdoba la inscripción del dominio de los inmuebles individualizados en los artículos 1° y 2° a



Municipalidad de
Villa del Totoral

2026 - Año de la Memoria por la verdad y la justicia -
50 años del último golpe de Estado.

(03524) - 471260 - 473855

www.villadeltotal.gob.ar

info@villadeltotal.gob.ar

Hipólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)

nombre de la MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL TOTORAL, C.U.I.T. N° 30678650087, acompañándose a tal efecto copia certificada de la Ordenanza N° 25/2025, del presente Decreto, de los respectivos planos de mensura y de toda otra documentación exigida por la normativa registral vigente. -

Artículo 9°: SOLICÍTESE al Registro General de la Provincia de Córdoba que, como consecuencia de la inscripción dispuesta precedentemente, practique las cancelaciones, anotaciones marginales, modificaciones de titularidad y demás registraciones que jurídicamente correspondan respecto de los antecedentes dominiales involucrados. -

Artículo 10°: EL presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno.-

Artículo 11°: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese. -

Villa del Totoral, 21 de Septiembre de 2026. -

Abg. SIMÓN ZOLDANO
Secretario de Gobierno



Prof. CECILIA NOEMÍ GARAY
Intendente Municipal