



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2026 - "Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico militar"

Decreto

Número:

Referencia: EX-2025-42479303-GDEBA-DSTAMGGP

VISTO el expediente EX-2025-42479303-GDEBA-DSTAMGGP del Ministerio de Gobierno, por el cual se propicia el establecimiento de pautas y condiciones mínimas para regular el uso de los inmuebles de dominio público en islas bonaerenses, y la creación de un registro que centralice la información de los mismos, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley Nacional N° 26.994, la Ley N° 15.477 y el Decreto-Ley N° 9.533/80 y modificatorias, y

CONSIDERANDO:

Que las islas de la provincia de Buenos Aires, en particular, las del Delta del Río Paraná, resultan de destacable valor, tanto desde el punto de vista de su estratégica ubicación geográfica y su valor económico, como así también, por su fundamental aporte al ambiente;

Que, en lo que respecta a la historia de dichos territorios, cabe destacar que se han dictado sucesivas normativas en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, las cuales tuvieron por objeto fomentar la ocupación y aprovechamiento de los terrenos isleños;

Que, mayoritariamente, lo enunciado en el párrafo anterior se ha llevado adelante a través de diversos regímenes de colonización, los cuales en algunos casos siguen vigentes, pero que no resultan contestes con el actual ordenamiento jurídico argentino, principalmente, en relación con lo regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación, el cual entró en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015;

Que dicho Código, en su artículo 235 inciso d), establece que "*son bienes pertenecientes al dominio*

público, excepto lo dispuesto por leyes especiales: (...) las islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares”;

Que, asimismo, los principales caracteres del régimen jurídico que tutela los bienes del dominio público han sido expresamente incorporados en el mencionado Código, en su artículo 237, al establecer que *“los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales (...)”;*

Que, en consecuencia, el Estado no sólo tiene el derecho, sino también la obligación de velar por la conservación del dominio público, lo que se denomina tutela, la cual resulta una consecuencia natural de ese derecho de dominio;

Que, por su parte, es un temperamento consolidado el no llevar a cabo medidas que impliquen desafectar estas tierras isleñas de la propiedad del Estado provincial: sino, a contrario, propiciar permisos precarios, que no afecten su destino, que puedan ser revocados en cualquier momento y que, en definitiva, permitan mantener la titularidad estatal sobre los mencionados inmuebles;

Que, de acuerdo a las ideas expuestas, y conforme las prácticas administrativas llevadas a cabo durante las últimas décadas, los permisos de uso precarios sobre los inmuebles de dominio público sitos en islas bonaerenses han sido otorgados, por analogía y ante la inexistencia de una normativa específica, en el marco de lo normado en el artículo 28 del Capítulo IV - “Concesión de uso” del Decreto-Ley N° 9.533/80 para los bienes del dominio privado del Estado;

Que, el referido artículo establece ciertas disposiciones por las cuales se rige la Concesión de uso, tales como, el carácter de la tenencia (inciso a), el plazo (inciso b) y la obligación de pago del canon anual (inciso c);

Que, por otra parte, el artículo 29 -segundo párrafo- de la citada norma posibilita la no aplicación de los mencionados incisos b) y c) del artículo 28, relativos al plazo máximo que puede durar la tenencia y al monto anual del canon que estará obligado a pagar el tenedor, respectivamente, cuando se trate de inmuebles que, por su naturaleza especial o uso al que serán destinados, se justifique exceptuarlos de tales disposiciones;

Que, posteriormente, por Ley N° 15.558, se modificó el referido artículo 28, incorporando a los bienes de dominio público como bienes objeto de la Concesión de Uso;

Que, de igual manera, se incorporó el artículo 37 bis al Decreto-Ley N° 9.533/80, el cual dispone que los permisos de uso que se emitan sobre los bienes inmuebles del dominio público que conforman las islas del litoral fluvial y marítimo de la provincia de Buenos Aires y la Isla Martín García se registrarán de acuerdo con las normas establecidas en los artículos 28, 29 y 30, y de conformidad con la reglamentación específica que al efecto dicte el Poder Ejecutivo;

Que, de acuerdo a lo expuesto, el dictado del presente Decreto constituye el ejercicio de la potestad reglamentaria conferida al Poder Ejecutivo por la norma mencionada en el párrafo precedente, a fin de establecer pautas mínimas, uniformes y previsibles para el otorgamiento de permisos de uso sobre inmuebles del dominio público isleño;

Que, asimismo, la medida propiciada se sustenta en la necesidad de dotar a las autoridades competentes de los instrumentos de planificación y control necesarios, a efectos de asegurar un uso compatible con las finalidades de interés público comprometidas;

Que el establecimiento del presente marco normativo tiene como finalidad contribuir a la regularización de situaciones actuales de ocupación de hecho de inmuebles de dominio público en las islas bonaerenses;

Que, en ese entendimiento, se propicia el Permiso de Uso y Tenencia Precaria, con carácter oneroso o gratuito, como la modalidad administrativa adecuada para otorgar el uso y la tenencia de los inmuebles isleños de dominio público, de conformidad a las pautas mínimas establecidas en el presente Decreto;

Que dicha modalidad deberá ser utilizada de manera eficiente, bajo principios de administración y explotación que garanticen el cuidado, conservación y mejora de las condiciones y atributos de dichos inmuebles;

Que, en esa misma línea, el otorgamiento y ejercicio de los permisos de uso y tenencia precaria deberán ajustarse, en todos los casos, al régimen ambiental vigente y a las competencias propias de las autoridades con atribuciones específicas en la materia;

Que, al mismo tiempo, mediante la modalidad administrativa prevista en el presente, se contempla la posibilidad de otorgar el uso y la tenencia precaria de dichos inmuebles a los municipios bonaerenses, y de manera excepcional, que los mismos puedan subpermisionar y otorgar el uso de los inmuebles a terceros, cuando la ubicación y característica de los mismos aconseje dicha medida; con sujeción a las condiciones establecidas en el presente, y previa autorización de la Autoridad de Aplicación provincial;

Que el hecho de permitir a los jefes comunales, en dichas circunstancias, acordar la tenencia precaria con los particulares, bajo determinadas condiciones, radica en las especiales características de los territorios isleños y su ubicación, lo que permitiría una mayor dinámica y más eficiente gestión, en relación con la inmediatez del municipio con el territorio, contribuyendo de esta manera a evaluar escenarios de regularización de situaciones de hecho y distintas estrategias de relevamiento territorial;

Que, en virtud de todo lo expuesto, dada la naturaleza especial de las Islas Bonaerenses, corresponde aprobar las pautas y condiciones mínimas aplicables al permiso de uso y tenencia precaria que se otorguen sobre los mencionados inmuebles;

Que, por otra parte, se propicia por el presente la creación de un Registro, denominado Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público, en el ámbito del Ministerio de Gobierno, que tenga como finalidad la gestión y centralización de la información relativa al uso y la tenencia sobre los inmuebles tramitados mediante la modalidad administrativa precedentemente enunciada;

Que, en ese sentido, la creación de un Registro en el cual se inscriban dichos actos administrativos permitirá contar con información completa, certera y confiable respecto a los permisos que se resuelvan en el futuro, de conformidad a las pautas y condiciones establecidas en el presente, así como también, respecto a aquellos permisos de uso que hayan sido otorgados con anterioridad al dictado del presente;

Que el mencionado Registro funcionará en forma coordinada con el Registro de Bienes Inmuebles de Dominio Público creado por Ley N° 15.558 en la órbita del Ministerio de Economía;

Que, mediante el Decreto N° 942/20 se creó, en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el Registro de Bienes de Dominio Público del Delta, que tiene por finalidad el relevamiento de las tierras del Delta pertenecientes al dominio público, factibles de inscripción y utilización;

Que, en virtud de ello, se considera pertinente la integración de ambos registros a efectos de centralizar la información para la gestión y la implementación de políticas públicas en relación a los bienes de dominio público de las islas bonaerenses, fundándose dicha medida en los criterios de simplificación y de eficiencia administrativa, y correspondiendo por lo tanto la derogación de la norma precedente;

Que, asimismo, se establece que deberá darse intervención a la Autoridad de Aplicación del presente régimen, en todos aquellos trámites que tengan por objeto la aprobación de planos de mensura y subdivisión de inmuebles sitios en islas bonaerenses;

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 25, inciso 10, de la Ley N° 15.477 resulta competencia del Ministerio de Gobierno la de *“entender en los asuntos referidos a las Islas del Delta”*, así como también, *“entender en los asuntos municipales”*;

Que, asimismo, mediante el Decreto N° 3/24 se modificó a estructura orgánico funcional de dicho Ministerio, estableciendo entre las acciones de la Subsecretaría de Asuntos Territoriales la de *“coordinar e implementar políticas públicas destinadas al desarrollo sustentable, sostenible, económico, turístico y social de las islas del litoral fluvial y marítimo de la Provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García, junto con los municipios que tengan jurisdicción sobre las islas y los organismos gubernamentales y no gubernamentales competentes”*, así como también la de *“celebrar los convenios para el otorgamiento de permisos de uso precario respecto de las tierras fiscales localizadas en las islas del litoral fluvial y marítimo de la Provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García”*;

Que, finalmente, por los motivos precedentemente señalados, se propicia facultar al Ministerio de Gobierno a dictar la normativa pertinente a efectos de reglamentar la modalidad administrativa establecida en el presente para el uso y la tenencia de inmuebles de dominio público de las islas

bonaerenses, así como también, a implementar y gestionar el Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público;

Que, asimismo, en el marco de las atribuciones otorgadas por el artículo 24 de la Ley N° 15.477, por las Leyes N° 10.707 y N° 13.766, corresponde dejar establecido que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad del Ministerio de Economía, deberán adoptar las acciones pertinentes con el objeto de avanzar en la implementación del régimen aprobado por el presente, así como también, del Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público;

Que tomaron intervención la Dirección Provincial de Islas, la Subsecretaría de Asuntos Territoriales, ambas del Ministerio de Gobierno; la Dirección Provincial de Recursos Inmobiliarios Fiscales, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, ambas del Ministerio de Economía; la Dirección Provincial de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Bienes Comunes, la Subsecretaría de Política Ambiental, ambas del Ministerio de Ambiente; y la Dirección Provincial de Asuntos Jurídicos dependiente de la Subsecretaría Legal y Técnica de la Secretaría General;

Que, asimismo, se expidieron Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 11 y 25 de la Ley N° 15.477 y el artículo 144 inciso 2° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°. Aprobar la reglamentación del artículo 37 bis del Decreto-Ley N° 9.533/80, y las pautas y condiciones mínimas que regirán los permisos de uso y tenencia precaria, con carácter oneroso o gratuito, que se otorguen sobre los inmuebles de dominio público de las Islas del litoral fluvial y marítimo de la provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García que, como Anexo Único (IF-2026-30560652-GDEBA-DPIMGGP), forma parte del presente.

ARTÍCULO 2°. Crear, en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público, el cual tendrá por finalidad la inscripción, gestión y centralización de la información relativa al uso y la tenencia sobre los Inmuebles de Dominio Público de las Islas del litoral fluvial y marítimo de la provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García.

El mencionado Registro actuará en coordinación con el Registro de Bienes Inmuebles del Dominio Público dependiente del Ministerio de Economía, creado por Ley N° 15.558.

ARTÍCULO 3°. Derogar el Decreto N° 942/20 y toda otra norma que se oponga al presente.

ARTÍCULO 4°. Designar al Ministerio de Gobierno, a través de la Subsecretaría de Asuntos Territoriales -o el área que en el futuro la reemplace- como Autoridad de Aplicación del presente Régimen, facultándolo a dictar normas aclaratorias, procedimentales, sancionatorias y complementarias del presente respecto al otorgamiento de Permisos de Uso y Tenencia Precaria sobre los inmuebles de dominio público de las islas bonaerenses; así como también, a implementar y gestionar el Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público creado mediante el artículo 2° del presente.

ARTÍCULO 5°. Establecer que deberá darse intervención a la Autoridad de Aplicación del presente régimen, en todos aquellos trámites que tengan por objeto la aprobación de planos de mensura y subdivisión de inmuebles sitios en islas bonaerenses.

ARTÍCULO 6°. Establecer que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad deberán remitir la información requerida por la Autoridad de Aplicación del presente régimen, contenida en el Registro Catastral y en el Registro de la Propiedad Inmueble Provincial, con el objeto de implementar el registro creado mediante el artículo 2° del presente.

ARTÍCULO 7°. Determinar que los Permisos de Uso y Tenencia Precaria sobre los inmuebles de dominio público de las islas del litoral fluvial y marítimo de la provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García, que se hubiesen otorgado en el marco del Decreto-Ley N° 9.533/80 y modificatorias, así como también, las solicitudes de otorgamiento que se encontraren en trámite al momento de la entrada en vigencia del presente Decreto, deberán adecuarse y tramitar conforme las pautas y condiciones aprobadas por el presente Decreto.

ARTÍCULO 8°. El presente Decreto será refrendado por los/as Ministros/as Secretarios/as en los Departamentos de Ambiente, de Economía y de Gobierno.

ARTÍCULO 9°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

