**USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA**

**Marco Legal**

**CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

**ARTICULO 1897.- “**Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”.

**ARTICULO 1899** – “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.

No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

También adquiere el derecho real el que posee durante diez años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes”.

**ARTICULO 1900** – “Posesión exigible. La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua”.

**LEY NACIONAL N° 21.477 (texto según Ley 24.320)**

**ARTÍCULO 1°** - El dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 2°** - La posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada.

Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**ARTÍCULO 3°** - Si al presentarse el título a inscripción, el organismo registral observare que con relación al mismo inmueble y por el nombre de un tercero existe otra, apoyada en un título de antigüedad menor al plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para que se declare el dominio adquirido por el estado provincial o la municipalidad en su caso.

**LEY PROVINCIAL N° 12.115**

**ARTICULO 1°** - Adhiérase a la Ley Nacional Nº 24.320, modificatoria de la Ley Nacional Nº 21.477, para su aplicación dentro del territorio de la Provincia de Santa Fe.

**ARTICULO 2°** - A los efectos de lo estipulado en el artículo precedente, equipáranse las Comunas de la Provincia de Santa Fe a los Municipios de Primera y Segunda Categoría, respectivamente.

**ARTICULO 3°** - Condónase la deuda que en concepto de Impuesto Inmobiliario registraren, a la fecha de su incorporación al patrimonio del Ente, los inmuebles adquiridos o a adquirirse por las Municipalidades y Comunas de la Provincia por el modo establecido en el artículo 4.015 del Código Civil, cuando el destino de los mismos sea el uso oficial exclusivo y permanente o la construcción de planes de vivienda para fines sociales aprobados por el Poder Ejecutivo, quedando excluidos los comerciales, como requisito previo a la inscripción del dominio.

**ARTICULO 4°** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**DECRETO PROVINCIAL N° 10.881/1960**

**ARTÍCULO 1°** - Procédase a la toma de posesión de todos los inmuebles que se empadronaron como de “Propietarios Desconocidos” por la Dirección General de catastro, siempre que no manifiesten signos inequívocos de posesión por parte de terceros (Artículo 2384 del Código Civil).

**ARTÍCULO 2°** - Por intermedio del Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto se impartirán instrucciones a las Jefaturas de Policía a efectos de lograr la colaboración del personal superior destacado en la jurisdicción de los inmuebles de los cuales se ha de tomar posesión, según el procedimiento previsto en el artículo 60 de la Ley 2996/3123, para los bienes situados fuera de los límites urbanos.

**ARTÍCULO 3°** - Recábese de las Municipalidades y Comisiones de Fomento la realización del procedimiento previsto en el artículo 60 de la Ley 2996/3123 y procedan ellas a la toma de posesión para sí, de los terrenos empadronados como de “Propietarios Desconocidos” por la Dirección General de Catastro.

**ARTÍCULO 4°** - Gestiónese ante el Poder Judicial la intervención de los Jueces de Paz con jurisdicción en los lugares donde se encuentren los terrenos a poseer por la Provincia de Santa Fe, a los efectos de contralor jurisdiccional del procedimiento a realizarse y revestirlo de las formalidades de estilo.

**ARTÍCULO 5°** - La Dirección General de Catastro facilitará a los organismos policiales y comunales todos los antecedentes y documentación necesarios para el correcto desempeño en la misión encomendada por el presente Decreto.

**ARTÍCULO 6°** - Las autoridades policiales tendrán a su cargo la vigilancia de los terrenos fiscales que resulten de la posesión, con el objeto de impedir su ocupación a intrusos, a cuyo efecto elevarán un informa trimestral a la Dirección General de Catastro, certificando la inspección de los mismos y los hechos constatados.

**ARTÍCULO 7°** - El presente Decreto será refrendado por lo señores Ministros de Hacienda, Economía e Industrias y de Gobierno, Justicia y Culto.

**ARTÍCULO 8°** - Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

**DECRETO PROVINCIAL N° 5.050/1977**

**ARTICULO 1°** - El Poder Ejecutivo otorgará escritura pública de usucapión cuando de acuerdo a los elementos de juicio o pruebas documentales que se presenten, haya poseído un inmueble durante más de 20 años en los términos del artículo 4015 del Código Civil.

**ARTICULO 2°** - Cuando la posesión haya sido ejercida por entes autárquicos o a través de órganos descentralizados, éstos elevarán al Poder Ejecutivo todos los antecedentes relativos a aquella, con indicación del origen de la posesión y destino o afectación del inmueble, a los efectos de la declaración de usucapión.

**ARTICULO 3°** - El Registro General, la Dirección General de Catastro, las Municipalidades y Comunas y cualquier otro organismo provincial, municipal o comunal, debe informar sobre toda consulta referida a antecedente dominiales o posesorios del inmueble motivo de la usucapión administrativa.

**ARTICULO 4°** - Previo al otorgamiento de la escritura de usucapión, el Registro General debe informar: a) si existe sobre el inmueble que se pretende usucapir otra inscripción de dominio apoyada en un título de antigüedad menor que el plazo de prescripción adquisitiva; b) si existe anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor.

**ARTICULO 5°** - La escritura declarativa de usucapión deberá contener: a) La relación circunstanciada de los hechos posesorios; b) Informe de los organismos técnicos consultados respecto de la posesión ejercida por el Estado Provincial o sus organismos descentralizados o autárquicos; c) Destino dado al inmueble motivo de la posesión; d) Descripción del inmueble con su ubicación, medidas, linderos y demás circunstancias de identificación, en un todo de acuerdo a un plano que previamente haya sido inscripto en el Departamento Topográfico Provincial; e) Toda otra referencia que contribuya a una perfecta identificación del inmueble.

**ARTICULO 6°** - Cuando no medie oposición de terceros y no exista anotación preventiva de litis de quien tenga acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor, el Registro General procederá a inscribir la escritura pública declarativa de usucapión otorgada por el Poder Ejecutivo.

**ARTICULO 7°** - Si el Registro General no inscribiera la escritura otorgada por el Poder Ejecutivo por mediar alguna de las circunstancias impeditivas previstas en el art. 3° de la ley 21.477, se otorgará nueva escritura que deje sin efecto la declaración de usucapión. En tal caso, si correspondiere, se iniciarán los trámites judiciales para obtener la declaración de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

El Registro General informará detalladamente al devolver las actuaciones al Poder Ejecutivo, las causales y antecedentes que fundamenten su negativa a la inscripción requerida.

**ARTICULO 8°** — Al Registro General se remitirá: testimonio autorizado de la escritura declarativa de usucapión; un juego de fichas de anotación registral; plano de mensura inscripto en los organismos técnicos y toda otra documentación necesaria para la correcta identificación del inmueble.

**ARTICULO 9°** - El testimonio de declaración de usucapión con la constancia de la inscripción en el Registro General se remitirá para su archivo al Departamento de Patrimonio de la Contaduría General de la Provincia.

**ARTICULO 10°** - Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

**LEY ORGÁNICA DE COMUNAS Nº 2439**

**ARTICULO 11°** - “Corresponden a los municipios, todos los bienes fiscales ubicados dentro del ejido urbano, salvo los que estuviesen ya destinados por la Provincia a un uso determinado, los que ésta adquiera a título privado en lo sucesivo y los que fueren exceptuados expresamente por ley. Corresponden igualmente a las comunas los terrenos que carezcan de dueños”.

**ARTICULO 15° -** “Corresponderá a los municipios el usufructo de todos los terrenos fiscales baldíos situados dentro del distrito comunal, previa comunicación al Poder Ejecutivo hasta el momento que la Provincia lo destine a un uso determinado o disponga su arrendamiento. Las comisiones comunales carecen de facultad para donar bienes de su patrimonio, efectuar transacciones o renuncias relativas a sus bienes o rentas y/o comprometer en árbitros. Exceptúense de esta norma las donaciones de bienes inmuebles en favor del Estado Nacional o Provincial o de sus organismos autárquicos o descentralizados, cuando el acto implique la concreción de un plan de obra pública o bienestar social”.

**LEY ORGÁNICA DE MUNICIPIOS Nº 2756**

**ARTÍCULO 5°** - “Corresponde en propiedad a las Municipalidades constituidas o que se constituyeran en lo sucesivo, todos los terrenos fiscales baldíos, o sin propietario, que se encuentren dentro de los límites del respectivo municipio, con excepción de aquéllos que se hubiera reservado el Gobierno de la Provincia para obras de utilidad pública; tendrá asimismo la posesión de los terrenos de propietarios desconocidos. Si en adelante la Provincia necesitare utilizar un terreno baldío para obra de utilidad pública, la Municipalidad deberá cederlo gratuitamente, siempre que no esté afectado con anterio­ridad a otra obra municipal. En todo juicio sobre inmueble contra propietarios desconocidos y en toda información que se tramite ante los Tribunales Judiciales para obtener título supletorio de propiedad de inmuebles situados dentro del municipio, la Municipalidad será parte, y bajo pena de nulidad no se podrá dar curso a la demanda o petición, sin ser notificada previamente”.

**ARTÍCULO 45°** - “Son bienes privados de las Municipalidades:

a) Todos los terrenos baldíos, los sin propietario y los que pertenezcan al fisco provincial y se encuentren dentro de los límites del respectivo municipio, en las Municipalidades de primera categoría y de la planta urbana en las de segunda, con excepción de los que se hubiere reservado el gobierno para obras de utilidad pública, con anterioridad a la promulgación de la presente ley o que para el mismo objeto necesitare en adelante de acuerdo con el art. 5.

b) El producto de las cosas perdidas dentro de la ciudad u olvidadas o abandonadas, en las estaciones de cada municipio; previo los trámites establecidos en los arts. 2535 del Código Civil y 52 y sus concordantes de la Ley Nacional de Ferrocarriles (Nota: Ley Nº 2.873).

c) Todos los demás bienes que adquieran en su carácter de persona jurídica. Los residuos domiciliarios dejados o abandonados por sus dueños en la vía pública”.