



Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

#### **LEY:**

ARTÍCULO 1°. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. La Prescripción Adquisitiva Administrativa que regula la Ley Nacional N° 21.477, en relación a los Municipios y Comunas de la Provincia de Santa Fe, se ajustará al siguiente procedimiento.

ARTÍCULO 2°. INFORME ACTUALIZADO DE DOMINIO. Previo a iniciar el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva Administrativa, el respectivo Municipio o Comuna deberá solicitar un Informe actualizado de Dominio del inmueble en cuestión al Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 3°. ORDENANZA. Una vez logrado el informe referido en el artículo anterior, se deberá sancionar la ordenanza respectiva, la que reflejará el acto administrativo de usucapión del inmueble de que se trate.

ARTÍCULO 4°. ACTA DE RATIFICACIÓN DE LA TOMA DE POSESIÓN. Posteriormente, el Municipio o Comuna debe efectuar un Acta Ratificación de la Toma de Posesión, la misma certificada por autoridad competente.

ARTÍCULO 5°. MENSURA POSESORIA. Una vez concluida el Acta de Ratificación de la Toma de Posesión, el Municipio o Comuna debe realizar la Mensura Posesoria. Los pasos a seguir son los siguientes:

Inciso a) Primeramente, el agrimensor deberá citar a los linderos para efectuar la Mensura Posesoria.

Inciso b) Realizada la Mensura en terreno, el agrimensor deberá proceder a realizar el denominado Acta de Mensura.

Inciso c) Finalmente, el agrimensor deberá efectuar la Memoria de Mensura con todos los datos correspondientes.

ARTÍCULO 6°. CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA. Seguidamente, el Municipio o Comuna debe emitir el Certificado de Libre Deuda Municipal o Comunal del inmueble sobre el cual se practicó la mensura.

ARTÍCULO 7°. INSCRIPCIÓN CATASTRAL. Con la mensura y el certificado de libre



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

deuda, el Municipio o Comuna debe proceder a inscribir la Mensura Posesoria como duplicado ante el Servicio de Catastro e Información Territorial que corresponda.

**ARTÍCULO 8°. PROTOCOLIZACIÓN.** Luego de la inscripción catastral mencionada en el artículo precedente, el Municipio o Comuna debe efectuar la protocolización del inmueble.

**ARTÍCULO 9°. INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.** Por último, realizada la protocolización correspondiente, el Municipio o Comuna debe proceder a inscribirla en el Registro de la Propiedad correspondiente a la jurisdicción, como así también en el Servicio de Catastro e Información Territorial que corresponda.

**ARTÍCULO 10°. Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

HUGO JESÚS RASETTO  
SENADOR PROVINCIAL

**Señora Presidenta:**

El presente proyecto de ley, el cual obtuvo media sanción dentro de esta Cámara de Senadores en fecha 24 de septiembre del 2020 y debemos ingresar nuevamente por haber perdido estado parlamentario, tiene por objeto establecer un marco normativo que regule el procedimiento que los Municipios y Comunas que conforman la provincia de Santa Fe deben seguir para adquirir el dominio de los inmuebles de los cuales son poseedores, mediante el instrumento jurídico de la "Prescripción Adquisitiva", también denominado "Usucapión".

Cuando hablamos de Prescripción Adquisitiva hacemos referencia al 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. El fundamento de la misma, según enuncian Mariana Mariani de Vidal y Adriana Abella en su obra "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, Tomo 2", es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica y proteger



## Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe

el interés de los terceros que hayan podido confiar en una apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo que se propende a la paz y el orden social. A lo cual se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir durante el tiempo marcado por la ley; lo cual involucraría a la función social que la propiedad debe cumplir. Resulta así un acicate para que los bienes no se mantengan improductivos, lo cual favorece a la economía y al interés general.

En particular, a nivel nacional, la Ley N° 21.477 y sus modificatorias regulan lo que se conoce como "Prescripción adquisitiva administrativa". Tutelan el dominio de inmuebles que hubieran adquirido o adquieran los Estados Provinciales y/o los Municipios por el modo establecido en el artículo 1899 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (la ley hace referencia al artículo 4015 del derogado Código Civil). Por lo tanto, corresponde analizar los alcances del artículo mencionado del Código Civil y Comercial que determina: "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...". Nos encontramos en el supuesto de la denominada por la Doctrina como Usucapión larga, la que tiene por objetivo dar certeza a un interés superior que es el de asegurar la estabilidad de la propiedad y consolidar la posesión.

Asimismo, a nivel provincial, encontramos la Ley N° 12.115, la cual adhiere a la Ley Nacional N° 24.320, modificatoria de la Ley N° 21.477, para su aplicación dentro del territorio de la Provincia de Santa Fe; como así también el Decreto N° 5.050/1977, el que viene a reglamentar la aplicación de la legislación nacional en lo que respecta a la provincia de Santa Fe.

De este modo, dada la gran cantidad de cuerpos normativos que hay dedicados al tema de la usucapión administrativa, los Municipios y/o Comunas, al momento de tener que efectuar el trámite de adquisición de dominio de los inmuebles de los cuales son poseedores, se encuentren muchas veces "desorientados" en la manera de realizarlo. En respuesta a ello, es que venimos a proponer la sanción del presente proyecto de ley, para que los Municipios y Comunas de la provincia de Santa Fe, a la hora de tener que realizar un trámite de Prescripción Adquisitiva Administrativa de algún inmueble del cual son poseedores por el lapso de 20 años, que es el plazo



**Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe**

---

legal establecido para estos casos, sepan con certeza, claridad y de manera ordenada, cuál es el procedimiento y cuáles son los pasos a seguir.

Por todo lo expuesto, es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

  
HUGO JESÚS RASETTO  
SENADOR PROVINCIAL