

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA

La prescripción adquisitiva administrativa, se encuentra consagrada en la Ley Nacional N° 21.477 y su modificación mediante Ley Nacional N° 24.320.

A través de este instituto, el Estado Provincial, Municipal o Comunal, adquieren la propiedad y demás derechos reales sobre un inmuebles por la posesión ostensible y continua por 20 años, sin necesidad de justo título o buena fe (arts. 1897; 1899; 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación), acreditado mediante un trámite administrativo -no judicial-, para la posterior inscripción de las escrituras declarativas ante el Registro de la Propiedad.

La provincia de Santa Fe por Ley N° 12.115 adhirió a la Ley Nacional N° 21.477. Asimismo, por Decreto Provincial N° 5.050/1977 se regula la usucapión administrativa, mientras que por Decreto Provincial N° 10.881/60 se reglamenta la inscripción dominial de inmuebles de "propietarios desconocidos" o "sin título".

Complementando el marco jurídico referenciado encontramos la Ley Orgánica de Municipios N° 2.756 que en su art. 5 dispone "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..."; y en su art. 45° "Son bienes privados de las Municipalidades: a) Todos los terrenos baldíos, los sin propietario..."; y también la Ley Orgánica de Comunas N° 2.439 que en su artículo 11 dispone que "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."; y en su art 15 "Corresponderá a los municipios el usufructo de todos los terrenos fiscales baldíos situados dentro del distrito comunal...".

Ahora bien, frente a la existencia de lotes de terreno que se encuentren desocupados o abandonados

por sus dueños, donde el Municipio/la Comuna lleva adelante acciones posesorias tales como custodia del lote, corte de pasto, mantenimiento, etc, podrán declarar la adquisición del derecho real de dominio por prescripción administrativa (arts. 1897, 1899, 1900 C.C. y C.N. y Ley Nacional N° 21.477, los artículos 5 de la Ley Provincial N° 2.756 y 11 de la Ley Provincial N° 2.439, y el Decreto Provincial N° 5.050/77), procediéndose de la siguiente manera:

1. En primer término se deberá solicitar al Registro General de la Propiedad Certificado o Informe sobre el Dominio (Formulario 103 Oficial sin costo - art. 40, 41 y 45 Ley Provincial N° 6.435), con la finalidad de determinar antecedentes dominiales y posesorios (titular/es de dominio, medidas cautelares o anotaciones marginales de declaratorias de herederos, etc).
2. Seguidamente, el Municipio/la Comuna debe constatar y acreditar la posesión mediante "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.... con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará" (art. 2 Ley Nacional N° 21.477), acompañando 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 la usucapión" (art. 2 del Decreto Provincial N° 5.050/77).
3. Hecho esto, se deberá emitir constancia de deuda de Tasa General de Inmueble y/o Contribución de Mejoras.
4. Se deberá convocar por medios públicos (edictos) en la localidad, a los efectos de que, aquellas personas que se crean con mejor derecho, lo hagan valer.
5. En caso de que no se presentare, en el plazo estipulado, ninguna persona que se arrogue derechos sobre el inmueble objeto del trámite, el ente local procederá a ratificar la posesión efectiva de los terrenos mediante dos testigos, labrando la pertinente Acta de Constatación y

dictándose Resolución Administrativa al efecto.

6. El paso siguiente es encomendar a un Agrimensor el Plano de Mensura y Subdivisión, para ser empadronado ante el Servicio de Catastro de la Provincia.
7. Luego, se deberá solicitar el Certificado Catastral en función de la información preparatoria registrada en el SCIT, al efecto de producir la condición necesaria para que cobre carácter definitivo la adquisición del dominio por vía administrativa. Es dable mencionar que el Certificado Catastral se emite sin costo ya que es con destino de uso oficial.
8. Concretado todos los pasos relatados precedentemente, se deberá dictar Ordenanza declarando la prescripción adquisitiva por "usucapión", (art. 2 Ley Nacional N° 21.477) en favor del Municipio/la Comuna, dando debida publicación al acto.
9. Finalmente, mediante Escribano Público particular o Escribanía de Gobierno de la Provincia, se protocolizan las actuaciones administrativas (escritura traslativa), a los fines de la inscripción de la titularidad del inmueble a favor del Municipio/la Comuna por ante el Registro de la Propiedad, constituyendo esta título suficiente a ese efecto (art. 2 in fine Ley Nacional N° 21.477). La Escritura traslativa de dominio debe contener los requisitos establecidos por el art. 5 del Decreto Provincial N° 5050/77, esto es:
 - 9.1 Relación circunstanciada de los hechos posesorios;
 - 9.2 Informe de los organismos técnicos o del Municipio/la Comuna, consultados respecto de la posesión ejercida;
 - 9.3 Destino dado al inmueble motivo de la posesión;
 - 9.4 Descripción del inmueble con su ubicación, medidas, linderos y demás circunstancias de identificación, en un todo de acuerdo con el plano que previamente se haya inscripto en Catastro de la Provincia;
 - 9.5 Toda otra referencia que contribuya a una perfecta identificación del inmueble.
10. La presentación de la escritura ante el Registro de la Propiedad Inmueble deberá estar acompañada de una copia autenticada de la Ordenanza que ordenó la incorporación del inmueble a nombre del Municipio/la Comuna, más el Certificado Catastral, el Plano de Mensura y el Certificado o Informe, vigente, sobre el Dominio (Formulario 103 Oficial sin costo - art. 40, 41 y 45 Ley Provincial N° 6435).

