

## **ORDENANZA N°654/2023**

**Folio N°338**

**Título:** Usucapión Administrativa

### **Y VISTO:**

La Ley Nacional Nro. 21.477/76, su modificatoria Nro. 24.320 y Provincial Nro. 12.115; las que conforme Artículo Nro. 1897 y sgtes. del Código Civil y Comercial establecen normas sobre declaración de prescripción adquisitiva a favor de los estados provinciales y/o municipales y/o comunales; el Decreto provincial Nro. 5050/77, por el que se reglamenta la aplicación de la normativa en esta provincia de Santa Fe; ley orgánica de Comunas 2439; y

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Ley Nacional N° 21477 -texto según Ley N° 24230, norma la adquisición por parte de los estados provinciales y municipales y/o comunales, del dominio de inmuebles por el modo establecido en el art. 1897 -y sgtes- del Código Civil y Comercial, es decir, por “la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor” (art.1), la cual se acredita mediante informes de los respectivos organismos de la Comuna.(art.2). Con respecto al destino del inmueble a usucapir el mismo se destinará a planes de vivienda, con la intención de paliar el déficit habitacional que, es de conocimiento público, existe en todo el país.

Que el inmueble en cuestión, según constancia emitida por el Registro General de la Propiedad Inmueble, tiene por dominio inscripto un título de más de 20 años, que no se encuentra afectado por inscripción litigiosa y se encuentra empadronado en el SCIT y en el Registro General de la Propiedad Inmueble a nombre de Arturo FRUTOS. Dominio TOMO 209 FOLIO 389 Nro. 54.676 (07/01/1964) DEPARTAMENTO GENERAL LOPEZ. En el mismo se

encuentra sello de transferencia de derechos hereditarios TDH NRO. 140.615 (22/12/66) en la cual se declaran titulares del dominio a Modesta Hernández y Dominga, Arturo, Virginia y Rina Beatriz Frutos y Hernández. Se encuentra empadronado bajo la Partida Inmobiliaria Nro. 17-01-00-364756/0000.

La descripción del inmueble según título es la siguiente: Una fracción de terreno, con todo lo calvado, plantado y demás adherido al suelo, situado en la colonia Cafferata, departamento General López, provincia de Santa Fe, señalado en el plano oficial, con las letras B-D- de la manzana 156, compuesta de 100 metros de frente por 50 metros de fondo. Linda al Sud, con calle Nro. 12 al Este con calle Santa Fe, al Norte con calle Nro. 11, al Oeste con los lotes A-C-.

Que esta Comuna de Cafferata, detenta la posesión del inmueble mensurado mediante Plano Nro. 265543/2023, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Carlos A. Cacciarelli. Conforme a la mensura realizada el inmueble se encuentra ubicado en la calle Santa Fe entre calles 9 de Julio y Sarmiento y sus medidas y linderos según plano Nro. 265543/2023, son los siguientes: LOTE: 1 Un lote de terreno, ubicado en zona urbana del distrito Cafferata del departamento General López designado como lote 1 del plano de mensura registrado en el Servicio de Catastro e Información Territorial con el número 265543/2023, poligonal cerrada de límites de 4 lados, cuyas dimensiones lineales y linderos son los siguientes: el lado A - B mide 100.00 metros, linda al Este con Calle SANTA FE; el lado B - C mide 50.00 metros, linda al Sur con Calle SARMIENTO; el lado C - D mide 100.00 metros, linda al Oeste con LENCINA MARIANA B.;17-01-00-364.755/0000 Y LENCINA MARIANA B.;17-01-00-364.757/0000; el lado D - A mide 50.00 metros, linda al Norte con Calle 9 DE JULIO y cuyos ángulos internos son en el vértice A: 90º0'0", vértice B: 90º0'0", vértice C: 90º0'0", vértice D: 90º0'0". Encierra una superficie de 5,000.00 metros cuadrados.

Que se ejerce la posesión a través de actos posesorios tales como el permanente aseo y corte de pastos del predio, colocación de luminaria de alumbrado público, y trabajos de mantenimiento de calles frentistas; lo que resulta de informes de las reparticiones con

competencia dentro de esta Comuna. Asimismo surge de los informes elaborados por los organismos internos que no existen, en los últimos veinte años pagos efectuados y/o convenios de pago tanto de Impuesto Inmobiliario como de Tasa General de Inmueble Urbano.

Que, todo ello prueba que, a través de los años, más de veinte, y en forma pública, pacífica y continuada, esta Administración ha ejercido actos posesorios sobre el predio en cuestión.

Que conforme lo regula la normativa precitada debe dictarse el Acto Administrativo pertinente a efectos de inscribir la titularidad del Dominio del referido inmueble a nombre de la Comuna de Cafferata.

Que, la Ley Nacional anteriormente citada y aplicable, faculta a la autoridad ejecutiva comunal a declarar la prescripción adquisitiva operada, otorgando las respectivas escrituras declarativas que “servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble” (art.2, in fine);

Que, en cuanto a los requisitos procedimentales para otorgar la escritura pública de usucapión y posterior inscripción en el Registro General, habrá que estarse a lo dispuesto en el Decreto Provincial N° 5050/77 por el que se reglamenta la aplicación de la normativa nacional en la provincia de Santa Fe. Especialmente los artículos 4º (existencia de otra inscripción de dominio apoyada en un título de antigüedad menor que el plazo de prescripción adquisitiva y/o anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor) y 5º (relación circunstanciada de los hechos posesorios, informes de organismos técnicos, destino del inmueble, descripción y plano previamente inscripto en el Departamento Topográfico Provincial –hoy SCIT);

Que, en consecuencia, y a tenor de las constancias recogidas en autos, corresponde que la Comisión Comunal dicte un acto administrativo que disponga otorgar la pertinente escritura pública de usucapión en relación al predio que esta Comuna posee.

Que la decisión ha sido tomada en reunión de la Comisión Comunal, según consta en Acta Nro. 34/2023, resolviéndose favorablemente;

**POR TODO ELLO:**

**LA COMISION COMUNAL DE LA COMUNA DE CAFFERATA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA:**

**Art. 1°:** Declarase la usucapión administrativa e incorporación al dominio de la Comuna de Cafferata, el inmueble identificado como LOTE: 1 Un lote de terreno, ubicado en zona urbana del distrito Cafferata del departamento General López designado como lote 1 del plano de mensura registrado en el Servicio de Catastro e Información Territorial con el número 265543/2023, poligonal cerrada de límites de 4 lados, cuyas dimensiones lineales y linderos son los siguientes: el lado A - B mide 100.00 metros, linda al Este con Calle SANTA FE; el lado B - C mide 50.00 metros, linda al Sur con Calle SARMIENTO; el lado C - D mide 100.00 metros, linda al Oeste con LENCINA MARIANA B.;17-01-00-364.755/0000 Y LENCINA MARIANA B.;17-01-00-364.757/0000; el lado D - A mide 50.00 metros, linda al Norte con Calle 9 DE JULIO y cuyos ángulos internos son en el vértice A: 90°0'0", vértice B: 90°0'0", vértice C: 90°20'0", vértice D: 90°0'0". Encierra una superficie de 5,000.00 metros cuadrados. Se encuentra empadronado bajo la Partida Inmobiliaria Nro. 17-01-00-364756/0000.

**Art. 2°:** Otórguese la Escritura Pública de Usucapión Administrativa (Ley Nro. 21.477/76, to. Nro. 24.320) correspondiente al presente acto administrativo, y procédase a su inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble. Asimismo, inscribábase en el Servicio de Catastro e Información Territorial S.C.I.T. el plano de mensura referido, como definitivo.

**Art. 3°:** *Transcríbese en la presente, el texto de lo dispuesto en el art. 3 de la ley 12.115: "Condonase 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".***

**Art. 3°:** DE FORMA: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

CAFFERATA, 25 de Agosto de 2023.-