

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

INMUEBLES QUE CARECEN DE DUEÑO (VACANTES O MOSTRENCOS)

ART. 5° Ley 2.756 y 11° Ley 2.439

¿Qué es y para qué sirve?

Es un instrumento que permite la regularización dominial a favor del Estado Provincial, Municipal o Comunal de aquellos inmuebles que carecen de dueño.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 236 inc. a) dispone que pertenecen al Estado “*los inmuebles que carecen de dueño*”. En tal sentido, la Ley Provincial N° 2756 en su artículo 5° dispone que “**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 aquellos 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 el artículo 11° de la Ley Provincial N° 2439 donde establece 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*”.

Requisitos y Trámite.

Tanto el Estado Provincial como los Municipios o Comunas pueden utilizar dicho instrumento siempre que cumplan con los siguientes requisitos.

Empadronado el inmueble se deberá:

- 1) Solicitar informe negativo de domino al Registro General de la Propiedad Inmueble. (ANEXO I).
- 2) Solicitar informe al Servicio de Catastro e Información Territorial en relación a si obran datos relativos a una inscripción dominial asociada al objeto. (ANEXO II).

De informarse que el inmueble posee dominio vinculado se podrá evaluar la regularización mediante el instrumento de la “Usucapión Administrativa”.

- 3) Realizar plano de mensura e inscribirlo en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

4) Realizar acta de ratificación de posesión a favor del Municipio (Anexo III) o Comuna (Anexo IV).

5) Dictar el acto administrativo donde se disponga la regularización dominial, incorporación e inscripción al patrimonio del Municipio o Comuna (Decreto para Municipios (Anexo V), Ordenanzas para Comunas (Anexo VI).

Ante el registro de la propiedad para materializar la primer inscripción se deberá presentar:

1) Certificado catastral.

2) Informes negativos de dominio expedidos por el Registro General de la Propiedad y el Servicio de Catastro e Información Territorial.

3) Acompañar copia debidamente autenticada del acto administrativo que disponga la regularización, incorporación e inscripción del dominio del inmueble a nombre del Municipio o la Comuna respectiva, individualizándolo adecuadamente de acuerdo al Plano de Mensura.

4) Copia de acta de ratificación de posesión.

5) Se deberán anexar solicitudes de registración confeccionados por triplicado con los mismos datos identificatorios del inmueble, los que serán suscriptos por las autoridades Municipales o Comunales competentes, con sus respectivos sellos aclaratorios. En el rubro "*Naturaleza del Acto*" de tales formularios, se expresará: "*Primera Inscripción*" y seguidamente el artículo de la Ley que corresponda y el número de acto administrativo (Decreto para Municipio, Ordenanza para Comunas). Se deberá consignar el número de CUIT de la Municipalidad o Comuna en el Acto Administrativo.

(ANEXO I)

Santa Fe/Rosario, de

de 2018.-

Administrador Regional de Catastro (Rosario o Santa Fe)

Servicio de Catastro e Información Territorial

Gobierno de Santa Fe

Su despacho:

Por medio de la presente, me dirijo a Ud., a fin de que se me informe si obran datos relativos a una inscripción dominial asociada en el Servicio de Catastro e Información Territorial a el/los inmueble/s individualizado/s bajo la/s partida/s de impuesto inmobiliario que se detallarán a continuación:

- 1) N°
- 2) N°

Aclarando que la presente se enmarca en las tareas preliminares para tramitar la primera inscripción dominial por aplicación del Art. 5° Ley 2.756 / Art. 11° de la Ley 2.439, aprovecho para saludarlo muy atentamente.



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

(ANEXO II)

Santa Fe/Rosario, de

de 2018.-

Director/a del
Registro General de la Propiedad Inmueble
Gobierno de Santa Fe
Su despacho:

Por medio de la presente, me dirijo a Ud., a fin de que se me informe la situación dominial del/los inmueble/s individualizado/s bajo la/s partida/s de impuesto inmobiliario que se detallarán a continuación:

- 1) N°
- 2) N°

Aclarando que la presente se enmarca en las tareas preliminares para tramitar la primer inscripción dominial por aplicación del Art. 5° Ley 2.756 / Art. 11° de la Ley 2.439, aprovecho para saludarlo a usted muy atentamente.



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

(ANEXO III)

ACTA RATIFICACION DE POSESIÓN (MUNICIPIO)

Croquis de Ubicación y/o plano de Mensura:

Nomenclatura:

En la localidad de; Departamento de la Provincia de santa Fe, a los ... del mes de de , quien suscribe, en su carácter de manifiesto:

Que dando cumplimiento al Art. 60 de la Ley 2996; Decreto 10881/60 del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe; la Ley 2756 y del Decreto Nro (el acto administrativo que promueve el trámite), he sido designado para Ratificar la Posesión a nombre del Municipio de, de un lote de terreno empadronado en el Impuesto Inmobiliario al N°

Con tal motivo me constituyo en la parcela individualizada en el Croquis de Ubicación que obra en el margen superior del presente y procedo a ratificar la Posesión de la Parcela a nombre del Municipio de

No siendo para más y con la presencia de los testigos Sres DNI y DNI , vecinos de esta localidad y hábiles de mi conocimiento, se da por terminado el acto, firmando los comparecientes por ante mi que **CERTIFICO**

FDO:

FDO.:

Intendente/a

Secretario/a

FDO
DNI

FDO.:
DNI

(Testigo)

(Testigo)

(CERTIFICACIÓN DE JUEZ COMUNAL O ESCRIBANO)



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años

construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

(ANEXO IV)

ACTA RATIFICACION DE POSESIÓN (COMUNA)

Croquis de Ubicación y/o plano de Mensura:

Nomenclatura:

En la localidad de; Departamento de la Provincia de Santa Fe, a los ... del mes de de , quien suscribe, en su carácter de manifiesto:

Que dando cumplimiento al Art. 60 de la Ley 2996; Decreto 10881/60 del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe; la Ley 2439 y de la Ordenanza Comunal Nro. (la que promueve el trámite), he sido designado para Ratificar la Posesión a nombre de la Comuna de, de un lote de terreno empadronado en el Impuesto Inmobiliario al N°

Con tal motivo me constituyo en la parcela individualizada en el Croquis de Ubicación que obra en el margen superior del presente y procedo a ratificar la Posesión de la Parcela a nombre de la COMUNA DE

No siendo para más y con la presencia de los testigos Sres DNI y DNI , vecinos de esta localidad y hábiles de mi conocimiento, se da por terminado el acto, firmando los comparecientes por ante mí que **CERTIFICO**

FDO:

FDO.:

Pte. Comunal

Secretario/a

FDO

FDO.:

DNI

DNI

(Testigo)

(Testigo)

(CERTIFICACIÓN DE JUEZ COMUNAL o ESCRIBANO)

(Anexo V)

Modelo de Decreto Artículo 5° Ley 2756.

VISTO:

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

El expediente, donde se
constató que el inmueble empadronado al
N° carece de dueño, según consta de los informes del Servicio de Catastro e
Información Territorial y el Registro General de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que, solicita la inscripción a favor de la Municipalidad de de fracciones
de terreno pertenecientes a ésta por aplicación del Art. 5° y 45° de la Ley 2756 y el inciso a) 236
del CCyC;

Que, ello en virtud de haberse registrado en el Servicio de Catastro e Información
Territorial el plano N°, corresponde realizar la primer inscripción de dominio en el
Registro General de la Propiedad Inmueble, para que luego pueda ser inscripto de forma
definitiva el Plano de Mensura y Subdivisión y así avanzar en el Programa de Regularización
Dominial;

Que, el Art. 5° de la Ley 2756 dispone que: "...corresponde en propiedad a las
Municipalidades constituidas o que se constituyan en lo sucesivo, todos los terrenos fiscales
baldíos, o sin propietario, que se encuentren dentro de los límites del respectivo municipio..."

Que, el Art. 45° de la misma Ley dispone que: ...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 la promulgación de la presente ley o que para el mismo objeto



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

necesitare en adelante de acuerdo con el artículo 5°.

Que, reuniendo las fracciones de terreno descritos los requisitos antedichos, corresponde dictar el acto administrativo correspondiente, a los fines de establecer la inscripción registral pertinente, de forma tal de avanzar en la regularización dominial del mismo y su efectiva incorporación al patrimonio municipal.

Por ello;

EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

DECRETA:

Artículo 1º: Dispónese por aplicación del Art. 5º y 45º de la Ley 2.756, la inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble y demás organismos pertinentes, de las fracciones individualizadas como Lotes, según Plano de Mensura N° del

Servicio de Catastro e Información Territorial, cuyas medidas, linderos y superficie es la siguiente:

Lote 1:

Artículo 2º: Autorízase al Departamento de Escribanía Municipal (o al Escribano designado al efecto) a suscribir las fichas y documentación pertinente exigida por el Registro General de la Propiedad Inmueble, y a la realización de cuanto acto y/o gestión fuere conducente para la realización y efectivización del Art. 1º de la presente. Se pone de manifiesto que el CUIT de la Municipalidad de es:

Artículo 3º: Remítase a sus efectos. Cumplimentado, ARCHÍVESE.

(Anexo V)

Modelo de Ordenanza Artículo 11° Ley 2439.

VISTO:

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

El expediente donde se
constató que el inmueble empadronado al
N° carece de dueño, según consta de los informes del Servicio de Catastro e Información
Territorial y el Registro General de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que, solicita la inscripción a favor de la Comuna de de fracciones de
terreno pertenecientes a ésta por aplicación de los artículos 11° y 15° de la Ley 2439 y el inciso
a) 236 del CCyC;

Que, ello en virtud de haberse registrado en el Servicio de Catastro e Información
Territorial el plano N° —, corresponde realizar la primer inscripción de dominio en el
Registro General de la Propiedad Inmueble, para que luego pueda ser inscripto de forma
definitiva el Plano de Mensura y Subdivisión y así avanzar en la regularización dominial;

Que, el artículo 11° de la Ley Provincial N° 2439 establece 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 el el Art. 15° de la misma Ley dispone que
*“Corresponderá a los municipios el usufructo de todos los terrenos fiscales baldíos situados
dentro del distrito comunal”*.

Que, reuniendo las fracciones de terreno descriptos los requisitos antedichos,
corresponde dictar el acto administrativo correspondiente, a los fines de establecer la



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

inscripción registral pertinente, de forma tal de avanzar en la regularización dominial del mismo y su efectiva incorporación al patrimonio Comunal.

Por ello;

LA COMISIÓN COMUNAL DE....
SANCIONA LA
SIGUIENTE ORDENANZA:

Artículo 1º: Dispónese por aplicación del Art. 11º y 15º de la Ley 2.439, la inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble y demás organismos pertinentes, de las fracciones



Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

50 años
construyendo hogares,
concretando sueños.

Santa Fe
Provincia

individualizadas como Lotes, según Plano de Mensura N° del
Servicio de Catastro e Información Territorial, cuyas medidas, linderos y superficie es la
siguiente:

Lote 1:

Artículo 2º: Autorízase al Escribano o Sr (designado al efecto) a suscribir las fichas y
documentación pertinente exigida por el Registro General de la Propiedad Inmueble, y a la
realización de cuanto acto y/o gestión fuere conducente para la realización y efectivización del
Art. 1º de la presente. Se pone de manifiesto que el CUIT de la Comuna de es:

Artículo 3º: Remítase a sus efectos. Cumplimentado, ARCHÍVESE.