

FICH

UNL

**Facultad de Ingeniería y Ciencias Hídricas**  
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL

Departamento de Cartografía y Agrimensura

Trabajo Final de la carrera de Ingeniería en Agrimensura

# **Proceso de regularización dominial de terrenos fiscales en el distrito Arroyo Leyes**

***Autor: Santiago Andrés LOCATELLI***

**Asesor Temático:**

Santa Fe

## ÍNDICE GENERAL

|   |    |
|---|----|
| RESUMEN.....  | 3  |
| 1. INTRODUCCIÓN.....  | 4  |
| 2. OBJETIVOS.....   | 5  |
| 2.1 OBJETIVO GENERAL.....   | 5  |
| 2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....  | 5  |
| 3. ANÁLISIS DE NORMATIVA E INSTRUMENTOS LEGALES.....  | 6  |
| 3.1 PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.....  | 6  |
| 3.1.1 Principios registrales.....   | 8  |
| 3.2 ANÁLISIS CATASTRAL.....   | 11 |
| 3.2.1 El Catastro, concepto y finalidades.....  | 11 |
| 3.2.2 Publicidad catastral .....  | 12 |
| 3.2.3 Registros catastrales.....  | 18 |
| 3.3 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS LEGALES.....   | 20 |
| 3.3.1 Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.....  | 20 |
| 3.3.1.1 Tiempo fijado por ley.....  | 22 |
| 3.3.1.2 Posesión.....   | 23 |
| 3.3.2 Ley Nacional N° 24320 (modificatoria de la Ley 21477) Inmuebles del Dominio Privado<br>de las Provincias – Regularización de títulos jurídicos..... | 24 |
| 3.3.3 Decreto Provincial N°5050/1977.....   | 25 |
| 3.3.4 Leyes de expropiación.....  | 26 |
| 3.3.4.1 Ley nacional N° 21.499.....   | 26 |
| 3.3.4.1 Ley de expropiación N° 7.534.....   | 29 |
| 4. ÁREA DE ESTUDIO.....   | 32 |
| 5. METODOS y RESULTADOS.....  | 35 |
| 5.1 TRABAJO DE CAMPO Y GABINETE.....  | 35 |
| 5.1.1 Recopilación de Antecedentes.....   | 35 |
| 5.1.2 Estudio de títulos de propiedad .....   | 37 |
| 5.1.3 Relevamiento planialtimétrico de la zona de estudio.....  | 46 |
| 5.1.4 Procesamiento de datos recopilados.....   | 46 |
| 5.1.5 Definición de límites.....  | 47 |
| 5.1.6 Procedimiento de regularización e inscripción del dominio en el Registro General de<br>Propiedades.....   | 50 |
| 6. CONCLUSIONES.....  | 52 |

## **RESUMEN**

En el siguiente trabajo se pretende abordar el marco legal que permite mediante distintos instrumentos o procedimientos la regularización o saneamiento dominial de terrenos fiscales que no se encuentran registrados en el organismo catastral ni en Registro General de la Propiedad. Estos instrumentos pueden ser utilizados en cualquier caso de irregularidad dominial que se pretende sanear, es por esto que se debe conocer la legislación de fondo y la reglamentación existente, además este caso particular, para lograrlo. El presente trabajo se realizó específicamente en un terreno fiscal ubicado en el distrito Arroyo Leyes. Mediante la búsqueda de antecedentes dominiales y catastrales se efectúa un análisis del caso particular. Este análisis se hizo teniendo en cuenta trabajos de campo, como el relevamiento planialtimétrico de la zona de estudio para así tener conocimiento territorial de los hechos existentes, y trabajos de gabinete, como el estudio de todos los antecedentes dominiales-catastrales que intervienen en dicho trabajo. De esta manera se logró determinar los correspondientes límites jurídicos-catastrales, que definen la parcela objeto de estudio y se evaluó el instrumento a utilizar para la regularización dominial. Como se puede apreciar, el trabajo del ingeniero agrimensor es fundamental para vincular la realidad territorial y jurídico-catastral, y así lograr el objetivo de regularización propuesto.

## **PALABRAS CLAVES**

Terrenos fiscales – instrumentos legales – regularización dominial

## 1. INTRODUCCIÓN

En el siguiente Proyecto Final de Carrera se pretende abordar un análisis de normativas tendientes a sanear la situación irregular que se hallan en terrenos fiscales que no se encuentran registrados en los organismos catastrales y registrales de la provincia de Santa Fe.

El agrimensor es el profesional capacitado que permite a través de su conocimiento relacionar la realidad territorial y el marco jurídico en la cual debe ser contextualizada dicha realidad.

En algunos distritos de la provincia de Santa Fe existen terrenos fiscales u otros llamados “mostrencos”, de los cuales no hay registros parcelarios ni dominiales, y en consecuencia no se encuentran regularizadas su situación dominial y catastral.

A causa de esto se presenta un interés de abordar perspectivas legales-catastrales que permitan un panorama general de la normativa nacional y provincial para poder sanear esta situación irregular.

Estos terrenos pueden ser de gran utilidad para los diferentes municipios y comunas, destinándolos a diferentes actividades, ya sea con fines particulares o sociales, ya que la tierra es uno de los recursos más importantes para el desarrollo de los habitantes de nuestra tierra.

Los análisis de las diferentes leyes nacionales y provinciales permiten establecer un marco jurídico en los que se encuentran diferentes procedimientos tendientes a resolver problemas dominiales. A través de estos instrumentos legales se pueden adquirir el dominio de los inmuebles (terrenos fiscales) de diferentes maneras, las cuales algunas permiten eficazmente la obtención de dicho dominio. Sin embargo la aplicación de los instrumentos depende de distintos factores que hacen que algunas opciones demanden mayor tiempo o costos y aunque se resuelve el problema de irregularidad, su procedimiento es muy tedioso y hace que no se justifique su aplicación, como por ejemplo la expropiación.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

- Exponer el proceso de saneamiento o regularización de terrenos fiscales.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

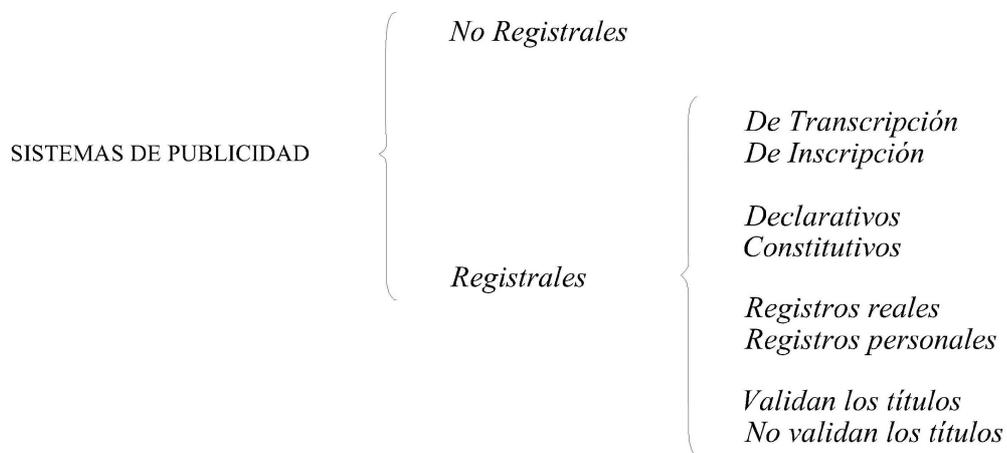
- Observar aspectos catastrales-registrales de terrenos fiscales no regularizados.
- Analizar la reglamentación vigente en el ámbito nacional y provincial.
- Plantear alternativa de resolución de un caso concreto de saneamiento.

### 3. ANÁLISIS DE NORMATIVA E INSTRUMENTOS LEGALES

#### 3.1 PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Los Derechos Reales se caracterizan por ser absolutos, es decir deben ser conocidos y respetados por todos, y esto se cumple solo a través de la publicidad.

Las distintas clases de publicidad se pueden clasificar a los distintos ordenamientos que existen al respecto de la siguiente forma (MARIANI DE VIDAL, 2004):



En los sistemas no registrales, la publicidad se cumple no a través de la inscripción en registros sino por otros medios. Este sistema se considera absolutamente imperfecto, ya que trae aparejado muchos inconvenientes, es por esto que Vélez adopta a la tradición como medio de publicidad, y los pone de manifiesto a toda la sociedad, a través de la realización de actos materiales sobre la cosa, que son necesarios a los efectos de la consumación de aquélla.

En los sistemas registrales, la tradición es un buen sistema de publicidad pero no resulta eficaz en comunidades grandes, ya que quedaría prácticamente oculta, como la celebración del contrato.

Aquí surge la necesidad de contar con otro medio de publicidad para poner en conocimiento de los terceros la existencia del derecho real, y este medio son los registros, en los cuales deben inscribirse todos los derechos reales que se constituyen, así como su trasmisión y extinción.

Existen varios medios de llevar esos registros, de los cuales se encuentran:

➤ *La inscripción y transcripción*

En algunos se exige la transcripción literal e íntegra de los actos relativos a los derechos reales (constitución, transmisión, extinción), los cuales son denominados “de transcripción”. (por ej. El sistema de la ley francesa de 1855)

En otros los títulos se inscriben haciendo una síntesis de dichos actos, denominados “de inscripción”. (por ej. Nuestro sistema actual).

➤ *Declarativos y constitutivos*

En los declarativos la inscripción se exige solamente a efectos de oponer derecho a terceros, es decir es un mero medio de publicidad que sirve para “declarar” a los terceros un derecho real ya existente entre las partes (sistema actual argentino).

En los constitutivos la inscripción es una condición necesaria para el nacimiento del derecho real, el cual no existe, ni entre las partes, menos frente a terceros si no media la pertinente inscripción (por ej. el sistema germánico y Torrens; nuestro Registro de la Propiedad del Automotor).

➤ *Personales y reales*

En algunos sistemas los títulos se asientan por orden cronológico, confeccionándose luego índices alfabéticos con el nombre de las partes. Es decir la búsqueda se realiza por el nombre de las personas titulares, o sea que conociendo el nombre del titular, puede conocerse si los derechos reales figuran inscriptos a su favor.

En los “registros reales” (de “res”: cosa), en el sistema se toma como base de registro, no la persona del titular, sino la cosa sobre la que recaen los derechos.

En este sistema cada inmueble está matriculado con su correspondiente número de orden, asignándole una hoja especial llamada “folio real” donde se asientan toda constitución, transmisión o extinción de los derechos reales que tienen por objeto el inmueble al que le corresponde dicho folio, que estudiando el mismo se conoce el estatuto jurídico real del inmueble. (Sistema actual argentino y el alemán).

➤ *Validan o no los títulos*

En ciertos sistemas, la inscripción purifica a los títulos de los vicios de los que pudieran estar afectados. En otros “la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”, citando el art. 4 de la Ley N° 17.801, sobre el régimen nacional).

En nuestro país el registro inmobiliario se establece mediante la Ley N° 17801 sancionada en el año 1968, a los que deberían ajustarse los registros de la propiedad inmueble existentes en la Capital Federal y en cada una de las provincias del país.

### **3.1.1 Principios registrales**

Se entiende a los principios registrales como “el resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral, en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema” (ROCA SASTRE, 1948).

En nuestro país estos principios se establecen a modo de base para el modelo del sistema registral y su funcionamiento.

➤ **Principio de rogación**

El registro procede a solicitud o instancia de partes interesadas, no de oficio. La intervención del Registro es siempre “rogada”, petitionada, para lograr el asiento inicial o cambios en la titularidad registral. Este principio está establecido mediante los art. 6 y 7 de la ley 17.801, mencionando a las personas que pueden formular la petición de variación de la situación registral y la forma que debe revestir.

Sin embargo, existen algunas excepciones a pesar de que el Registro oficie por rogación tales como, la inscripción de hipoteca caduca de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna; las anotaciones de embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares, también caducan por simple derecho; las anotaciones provisionales (documentos observados o documentos rechazados por el Registro); y las anotaciones sobre expedición de certificados.

➤ **Principio de la inscripción**

Se vincula con la necesidad de la inscripción (obligatoria) y sus efectos (declarativa en nuestro régimen, constitutivos en otros).

Este principio aparece en la ley 17.801, donde se detallan los documentos que deberán inscribirse para su publicidad y oponibilidad a terceros y los requisitos que deben reunir. También expresa en su texto "ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sin tener a la vista el título inscripto en el Registro".

➤ Principio de especialidad

Se refiere al inmueble, que debe ser perfectamente determinado, y que constituye el objeto de los derechos reales a inscribirse, respecto de los cuales también ha de precisarse su valor (proporción, monto de los gravámenes, etc.); en la inscripción debe constar con exactitud el inmueble sobre el que recae el derecho y quién es su titular, así como en el caso de gravámenes, el monto a que alcanzan.

➤ Principio de tracto sucesivo

Tiene por fin conservar el orden regular de los sucesivos titulares registrales, de modo tal que todos los actos dispositivos forman un encadenamiento perfecto y aparecen registrados como si derivaran unos de otros, sin solución de continuidad, "cada nueva inscripción se apoya en otra anterior, que resulta ser su antecedente legítimo".

Ha sido resuelto que: "La imposición de una escrupulosa observancia del tracto sucesivo registral persigue el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones, como presupuesto de un ejercicio eficiente de la función publicitaria encomendada al Registro". El requisito de que cada nueva inscripción se sustente en un acto otorgado por el titular inscripto no juega en el caso de matriculación de un inmueble no matriculado o cuando se produce la adquisición de un inmueble matriculado por usucapión. Las excepciones a este principio conforman el "tracto abreviado".

➤ Principio de legalidad

Consiste en la facultad que tiene el registro de examinar el título cuya toma de razón se solicita, para verificar si reúne los requisitos exigidos para poder ser inscripto, y que se efectivizan a través de la llamada "calificación registral", que puede aceptar el título o rechazarlo, y en este último caso, provisional o definitivamente. La facultad de calificación que compete al registrado tendrá mayor o menor amplitud según los alcances que cada orden jurídico otorgue a la inscripción (convalidatoria o no de los del título, respecto de terceros).

El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan su inscripción sean sometidos previamente a un examen, verificación o calificación a fin de que, como principio, sólo tengan acceso los que fueran válidos y perfectos. Se hace efectivo a través de la función calificadora que se asigna al registrador.

➤ Principio de prioridad

La prioridad de los derechos se establece según el orden de su inscripción, siguiendo la máxima de: tiene prioridad el derecho que primero se inscribe.

➤ Principio de presunción registral

También llamado "de legitimidad", según el cual los asientos registrales se presumen veraces (el derecho real inscripto se presume que existe) hasta que se demuestre que ellos no coinciden con la realidad jurídica y sean, en consecuencia, rectificadas.

La carga de la prueba pesa sobre quien alega la inexactitud de las constancias, del registro. Este principio se enlaza con el denominado "de fe pública registral", que garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho real inscripto, el registro se presume exacto para el tercero de buena fe que adquiera del titular registral, pero aquí sin admitirse prueba en contrario, es decir, sin que quepa demostración de que la persona que figura como titular en el Registro no es, en la realidad jurídica, la verdadera propietaria. Con más exactitud: la única realidad jurídica es la que surge de las constancias registrales.

➤ Principio de publicidad

Si la finalidad del Registro es dar a publicidad las situaciones jurídicas existentes, es lógico que los interesados (quienes detentan un interés legítimo)

puedan tener acceso a las constancias registrales, ya sea directamente a través de la consulta de sus archivos o mediante la expedición de informes y certificados, además de las consultas que en forma directa realizan los profesionales contemplados en las reglamentaciones.

➤ Principio de presunción de completividad o integridad

Como resultan inoponibles a los terceros interesados de buena fe los derechos no inscriptos, ello conduce a suponer que todos los títulos relativos a derechos reales sobre inmuebles han tenido acceso al registro y, consecuentemente, que lo no registrado no perjudica a dichos terceros (protección negativa).

## **3.2 ANÁLISIS CATASTRAL**

### **3.2.1 El Catastro, concepto y finalidades**

El concepto de catastro territorial ha ido mutando a lo largo del tiempo, adecuándose a las variaciones y necesidades del territorio, algunas con tendencias marcadas a lo tributario, es decir con fines económicos. Los Estados lo veían como una herramienta práctica para el cobro de impuestos, como un ente recaudador, que ofrece datos para determinar la valuación de los inmuebles y por tanto el monto del impuesto correspondiente.

La definición que se ajusta a lo que realmente es la esencia del catastro en la actualidad es la que define la Ley de Catastro N° 26.209, la cual en su Art. 1 expresa: “Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;

b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;

c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;

d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;

e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;

f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;

g) Determinar la valuación parcelaria;

h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.”

### **3.2.2 Publicidad catastral**

Una de las finalidades más importantes del catastro es la registración y publicación del estado parcelario de la cosa inmueble.

Los sistemas registrales, cualquiera sea su materia, se conceptúan más o menos perfectos según el cumplimiento, en mayor o menor grado, de los principios registrales. Estos principios universalmente válidos tienen su origen, fundamentalmente en el derecho germánico y también en el derecho hipotecario español.

Estos principios también son aplicables a la registración catastral en particular, y le permiten cumplir eficientemente, con su carácter integrador y complementario de la publicidad de los derechos reales que se materializa en los Registros de la Propiedad.

Por un registro se concreta la publicidad de los títulos o negocios jurídicos referidos a los bienes inmuebles (Registro de la Propiedad) y por otro, el estado parcelario de los mismos (catastro territorial).

➤ Especialidad

Es el principio según el cual la organización del Registro se basa en el elemento más estable de la relación jurídico-inmobiliaria, que es la **parcela** inmueble, lo que permite una guía más estable para la estructura y procedimientos registrales del catastro.

Este principio se vincula inmediatamente con la necesaria determinación del estado parcelario del inmueble, que se constituye a través del acto de levantamiento parcelario o mensura, debidamente registrado en el registro catastral.

Al momento de la registración de la mensura, se le abre para cada parcela un folio catastral o parcelario, sobre el que se vuelcan en forma resumida las constancias geométrico-parcelarias, jurídicas y económicas. Contemporáneamente se abre un legajo parcelario donde se adjunta toda la documentación demostrativa de los diferentes aspectos de la parcela.

La parcela como objeto registral y base de la organización del registro catastral, debe estar “determinada” en relación con su causa jurídica (dominio o posesión y la realidad de su ubicación, medidas lineales, superficiales y aún angulares y colindancias (territorialidad) (Art. 5° Ley 26209).

El efecto de este principio se proyecta en los Registros de la Propiedad ya que le otorga precisiones al inmueble, su estado parcelario y fundamentalmente su relación con las descripciones dadas por los instrumentos donde obran los actos o negocios jurídicos registrados.

En nuestro derecho y legislaciones catastrales, la parcela como parte determinada del territorio, y sus límites, solo nacen en relación con estas causas jurídicas, sin ellas no hay parcela, ni límite.

➤ Rogación

Este principio establece que el Catastro como registro no actúa de oficio, sino solo a petición de legítimos interesados, y se pone en movimiento solo a incitación de los mismos.

Al igual que en la publicidad de los derechos, en materia catastral, este principio ha sido receptado desde antiguo y lógicamente, en forma expresa, lo receptan las legislaciones y prácticas provinciales.

Los registros catastrales y sus constancias son públicos, con una publicidad restringida a quienes detentan un interés legítimo en el inmueble, su estado parcelario o cualquier información que surja del mismo. También a solicitud se expiden certificados, copias o se evacúan consultas.

La oficiosidad solo se admite por excepción cuando el Estado, requiere un acto registral catastral sobre sus bienes inmuebles de naturaleza pública o privada.

Otro caso de excepción, sin petición de parte, se da cuando se hubiesen registrado actos provisoriamente o por un plazo determinado, transcurrido el cual se modifican, de oficio, efectos o requisitos y aun lo registrado.

➤ **Prioridad**

Este principio implica que el acto primero en el tiempo, en cuanto a la registración, desplaza al posterior aunque fuese de fecha cierta anterior, siendo esto aplicable solo en actos incompatibles entre sí o a los fines de la determinación del grado, cómo en caso de la hipoteca. El cargo de mesa de entradas del órgano registral resulta relevante para esto.

Las legislaciones catastrales prescriben que si se registra un documento que rectifique otro anterior, referente a la misma parcela, el organismo catastral exigirá los recaudos del caso, y desde entonces, se estará al último documento registrado.

Es decir, no se requiere un nuevo acto de disposición del derecho para actualizar el registro, solo la presentación de una nueva mensura a petición de parte interesada, desactualiza la anterior y pone en vigencia el nuevo estado parcelario constituido.

Sin embargo, la vigencia de este principio en materia catastral, es cuanto menos discutible, en razón de la naturaleza de la materia registral. Las permanentes actualizaciones y modificaciones de los estados parcelarios, plantean la necesidad de estar siempre a la última mensura registrada lo que permitirá tener inscrita la más reciente determinación parcelaria.

Cabe asimismo plantearse qué ocurre en casos de la llegada contemporánea al registro catastral de dos o más actos de igual naturaleza sobre una misma parcela, incompatibles entre sí. En el caso de dos mensuras dominiales, debería registrarse la ordenada por el titular del mejor derecho, propietario, copropietario, titular de otros derechos reales, herederos, embargantes etc. debidamente inscritos en el registro de la propiedad o con resolución judicial. En el caso de mensuras posesorias, se debieran registrar ambas, con asientos de referencia recíproca a la espera de lo que resuelva la justicia en la sustanciación del proceso de prescripción adquisitiva.

En resumen, puede afirmarse que solo excepcionalmente se aplicará este principio en el registro catastral, cuando no exista otro procedimiento para solucionar los casos contradictorios planteados. Las legislaciones catastrales en general, guardan un notable silencio respecto a la solución de este tipo de problemas.

➤ Tracto sucesivo

Este principio exige una correlación perfecta entre los sucesivos titulares que nacen de los actos jurídicos registrados, salvo las excepciones de los tractos abreviados que prevé la ley.

En el registro catastral, este principio rige, tanto en cuanto a los titulares de parcelas, como a parcelas en sí mismas. Hay un tracto de propietarios como causa jurídica del nacimiento de la parcela y de sus sucesivos titulares, conforme a la información que llega de Registro de la Propiedad Inmueble.

En el catastro territorial se da además un tracto parcelario que se concreta en casos de subdivisiones o integraciones, con una estricta correlación entre las parcelas origen, y las que resultan de dichos actos y que se registran como una nueva realidad parcelaria. A partir de allí el registro publicita la nueva situación

debiendo dejarse constancia del origen en los folios respectivos a través de asientos de referencia recíproca.

A través de este tracto, se puede conocer el origen del parcelamiento actual y cada una de las modificaciones y vicisitudes que ha sufrido la parcela en el tiempo (divisiones, anexiones, cambios en su estado parcelario, cambio de titulares etc.).

➤ Legalidad

Este principio exige que el acto a registrar esté perfeccionado conforme a las leyes y reglamentaciones vigentes. Constituye una facultad y un deber para el registrador, el contralor del cumplimiento estricto de las normas legales.

Generalmente se ha admitido en doctrina que este principio está referido al cumplimiento de formalidades y solemnidades extrínsecas del acto. Sin embargo y a partir del poder de policía inmobiliario catastral, en numerosos casos aparecen facultades de la Administración General de Catastro para ejercer el contralor o inspección de aspectos sustanciales del acto (Art. 3º Ley 26209).

Es decir, que en materia catastral, trasciende la aplicación de este principio de lo meramente formal y se llega a facultar al organismo para inspeccionar y controlar aspectos sustanciales del estado parcelario. El fundamento surge, del carácter de utilidad pública que posee la información catastral y en consecuencia el requerimiento de veracidad y certeza que debe poseer.

➤ Legitimación y fe pública

Estos principios se fundamentan en la función saneadora del Registro respecto de los vicios o errores de los que adolecieren los actos. Sin embargo nuestras legislaciones y reglamentaciones catastrales se apartan unánimemente de ambos siguiendo el criterio asumido por la publicidad de los derechos reales y la doctrina nacional, aplicando el principio legal: “La registración no subsana ni convalida los vicios o defectos de que adoleciera el acto”.

Como consecuencia directa del anterior se pierde también la Fe Pública, principio que se basa en la validez absoluta de la información que obra en los asientos registrales generada por la función saneadora del registro.

La sola constancia de la registración, genera una presunción de exactitud en el acto inscripto como una consecuencia de la aplicación del principio de legalidad.

Todo acto admitido en el registro, se considera que ha cumplido con los extremos legales exigidos y por lo tanto se presume en principio, legítimo y válido.

Esta presunción es “iuris tantum” pero genera una consecuencia fundamental, cual es la de cambiar la carga de la prueba, ya que quien aduzca la inexactitud registral por el vicio o error del acto, deberá acreditar y probar estas circunstancias.

El ejercicio del Poder de Policía Inmobiliario Catastral produce efectos en la vigencia de este principio, extiende esta presunción a aspectos sustanciales del acto. Si el registro cumple con las atribuciones conferidas por el poder de policía catastral, se reafirma y amplía esta presunción de legitimidad a otros aspectos del acto de levantamiento parcelario y de los estados parcelarios creados en consecuencia, ya que los mismos pueden ser verificados, controlados o inspeccionados por el organismo catastral.

La figura del oficial registrador, de la que ya hablamos, coadyuvaría a los efectos de la Legitimación, al determinar específicamente el profesional responsable del contralor, a partir del cual se registra y se producen los efectos de ley.

La aplicación de estos dos últimos principios exige una perfección y certeza de los procedimientos y de la calidad de la información registrada, que la realidad catastral del País no está en condiciones de brindar.

#### ➤ Publicidad

Este principio va implícito en la esencia misma de la actividad registral y constituye el fin primero y último del registro catastral.

“La publicidad procura la cognoscibilidad general o sea la posibilidad de conocer situaciones jurídicas cuya divulgación hace al interés de la comunidad, y es indudable que en la actualidad la denominada publicidad registral constituye el medio más idóneo para exteriorizar los derechos reales sobre cosas inmuebles, su

causa, extensión y aplicación al territorio, a través de la acción de los Registros de la Propiedad – donde se inscriben las titulaciones o documentos que contienen a los derechos – y de los organismos catastrales, que contribuyen a la determinación de la cosa inmueble sobre la cual se asienta el derecho real en cuestión” (MASCHERONI TORRILLA, 1998).

Teniendo en consideración que en materia catastral la registración es constitutiva respecto del estado parcelario, no se le otorga ningún valor a los levantamientos u operaciones de cualquier tipo que se encuentren fuera del registro. Por lo tanto la publicidad se constituye en un elemento de seguridad de la existencia y determinación de los inmuebles, como objeto de los derechos reales y como base de la organización de los registros de derechos bajo el principio de especialidad (folio real). No resulta concebible un registro sin publicidad y consecuentemente un catastro sin cumplir con esa finalidad.

### **3.2.3 Registros catastrales**

La publicidad catastral se materializa dentro de los organismos catastrales a través de diferentes registros e índices o padrones cada uno de ellos tiene como objetivo publicitar distintos aspectos de la parcela y de los actos de levantamiento que la tienen por objeto.

Algunos hacen referencia a las características cartográfico-parcelarias exclusivamente, otros a los aspectos técnicos-jurídicos y por último están aquellos vinculados al aspecto económico, valuatorios e impositivo de los inmuebles.

Entre los primeros encontramos los registros gráficos, mediante los cuales se pretende lograr una descripción cartográfica a escala adecuada, de la propiedad inmueble o hechos posesorios, de una jurisdicción determinada, lográndose una visión inmediata de la ubicación de la misma, sus formas y medidas aproximadas, nomenclatura, colindancias, etc. Unánimemente las leyes provinciales tratan con amplitud este registro. Debe ser actualizado en forma permanente, de acuerdo a los nuevos actos de levantamiento parcelarios registrados.

El vuelco a la cartografía del registro, está hecho en planos manzaneros y de secciones catastrales, según el sistema de representación adoptado por cada provincia, los que a su vez están ordenados por departamentos o partidos.

Este es uno de los registros que mayor impacto recibe con los nuevos sistemas de información territorial (SIT), ya que toda su información pasará a constituir la cartografía digital georreferenciada que le permitirá cumplir, con evidente mayor eficacia y exactitud, sus tradicionales finalidades.

Los registros o archivos de mensuras o actos de levantamientos parcelarios, se pueden incluir, por la naturaleza de la materia registral, en el segundo grupo de los mencionados, y en él se registran y archivan todas las mensuras ordenadas cronológicamente y por departamento, con todos los requisitos y documentación complementaria, informes, relaciones de títulos, plano original, citaciones, actas de amojonamiento, planillas de mejoras, etc. que constan en los expedientes de mensuras. A través de ellos se da publicidad a todos los elementos técnicos y jurídicos que conforman la mensura, como documento constitutivo de la parcela.

El registro parcelario, integra también este segundo grupo y en él se registra y compila toda la información incorporada en los otros registros. Se constituye en un verdadero compendio de folios y legajos parcelarios, donde cada parcela tiene individualizada la información física, jurídica y económica que le es atinente. Copia de mensura, relevamientos de mejoras, avalúos, copias de minutas de dominio, etc. son algunos de los documentos mínimos que lo integran. Es el registro catastral por excelencia, que contiene la más completa información sobre la parcela en los tres aspectos mencionados, pero bajo un concepto de unidad insoslayable.

También debe entenderse como elemento de la publicidad catastral toda aquella información dada a conocer sobre los aspectos económicos - impositivos de las parcelas. Su valor intrínseco, sus accesiones, mejoras, edificaciones o cultivos etc., hacen de las mismas una unidad económica, cuyo avalúo y tratamiento impositivo son publicitados a través de listados y padrones que figuran en soporte tradicional o digital.

### **3.3 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS LEGALES**

Para comenzar el análisis se define a los **terrenos fiscales** como todos los bienes inmuebles que forman parte del territorio de un estado que no se encuentren en el dominio privado de personas físicas o jurídicas conforme a las disposiciones legales correspondientes, es decir la propiedad la puede ejercer el estado provincial o municipal, mediante leyes, decretos y reglamentaciones.

Esto esta enfundado en el Art. 2342 del C.C. que expresa: “Son bienes privados del Estado general o de los estados particulares: 1 - Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño;...”.

También la Ley Orgánica de Comunas N° 2439, en el art. N°11 dice: “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 adquiriera 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”.

Mediante estos respectivos artículos se entiende que los terrenos fiscales que no tienen dueños, ya sean rurales o urbanos, pertenecen en un principio a las municipalidades o comunas, es decir legalmente tienen el dominio de estos terrenos que están ubicados en su distrito, pero registralmente y catastralmente no está regularizado dicho dominio, por dicho motivo se pretende mediante el desarrollo del presente proyecto analizar instrumentos legales que permitirían el saneamiento dominial.

#### **3.3.1 Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión**

Los hechos o actos (humanos y jurídicos) que permiten la adquisición del dominio, aparecen estipulados en el art. 2524 del C.C., y dice que: “El dominio se adquiere: 1. Por la apropiación; 2. Por la especificación; 3. Por la accesión; 4. Por la tradición; 5. Por la percepción de los frutos; 6. Por la sucesión en los derechos del propietario; 7. Por la prescripción”.

En este Proyecto Final de Carrera solo será abordado el modo de adquirir **por la prescripción**, ya que es el más factible de ocurrir cuando se analiza el tratamiento de la regularización o saneamiento dominial.

No pueden ser adquiridas por prescripción aquellas cosas que se encuentren fuera del comercio (art. 2400 C.C.); tampoco las que pertenecen al dominio público del Estado, puesto que son inajenables e imprescriptibles, y además nadie podría apropiarse de forma exclusiva de las cosas que están sometidas al uso común, salvo que éstas sean desafectadas del dominio público.

Con respecto a esto, el art. 3951 el Código Civil dispone que: “El Estado general o provincial, y todas las personas jurídicas o visibles están sometidas a las mismas prescripciones que los particulares, en cuanto a sus bienes o derechos susceptibles de ser propiedad privada; y pueden igualmente oponer la prescripción.” Por consiguiente, aquellos que pueden ser sujetos activos en la prescripción pueden ser también sujetos pasivos frente a este modo de adquirir alguno de los derechos reales.

Comprendido que, un propietario conserva la cosa aunque no realice ningún tipo de actividad sobre ella, pero si otro la posee durante el tiempo requerido para adquirirla por prescripción, la ley considera su inacción como abandono de la cosa, y entonces permite que se le adjudique al poseedor porque fue él quien realmente ejerció el derecho sobre ella, es decir éste aunque no sea propietario, se comporta largo tiempo como si lo fuese, y hace que los bienes rindan utilidad, la ley premia su actividad, por medio de la prescripción adquisitiva y termina concediéndole la titularidad del derecho sobre ese bien.

De esta manera el orden jurídico protege a quienes con su actividad logran que los bienes cumplan la función social de productividad a que están destinados, porque ello no sólo redundaría en su provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y le brinda seguridad que (transcurridos los plazos legales) no será molestado en el ejercicio de esas facultades, porque habrá consolidado su situación, adquiriendo definitivamente el derecho correspondiente.

Por lo tanto, puede decirse que la prescripción adquisitiva o usucapión es “el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre y superficie forestal), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (PAPAÑO, 2004). Esto es, si los actos posesorios fueron hechos con la intención de obtener el dominio de la cosa, lo que se obtiene es efectivamente el dominio, pero si, los actos posesorios fueron realizados solamente con la intención y con el alcance de someter la cosa a un derecho de usufructo, o de servidumbre, solamente se habrán adquirido estos derechos, pero no el dominio.

Además en el Código Civil determina a la usucapión como un derecho: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual un poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley” (Art. 3948). En realidad, genéricamente es una institución, y particularmente para el dominio es un modo de adquisición; además la prescripción no se limita solamente a las cosas inmuebles, sino que las cosas muebles también pueden ser adquiridas por prescripción, y no es solamente para adquirir la propiedad sino también otros derechos reales.

La usucapión tiene dos elementos fundamentales, el **tiempo fijado por ley** y la **posesión**, estos configuran una situación de hecho del usucapiente, que le otorgan un derecho a la cosa mediante las acciones posesorias y los interdictos, pero no tiene aún un derecho sobre la cosa, ya que es necesaria una resolución judicial que declare extinguido o desmembrado el dominio del propietario anterior.

### **3.3.1.1 Tiempo fijado por ley**

Para el caso de la “prescripción breve” que se requieren diez años de posesión, será necesario además, el justo título y la buena fe; mientras que en la “prescripción larga”, se deben cumplir veinte años de posesión, sin ser necesarias ambas cuestiones. En ambos casos la posesión debe ser con *animus domini*, pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

El justo título es el acto jurídico válido, revestido de las formas legales que sería idóneo para constituir el derecho real que se intenta prescribir, en este caso el

dominio, si no fuera porque el transmitente no es el verdadero propietario o titular del derecho, o siéndolo, no tiene capacidad para transmitirlo.

El propio Vélez Sarsfield se encarga de señalarlo, en la nota al artículo 4010, diciéndonos: "...Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir".

Y con respecto a la buena fe, debe recordarse que el art. 2358 indica que "la buena fe del poseedor debe existir en el origen de la posesión (...)".

Por último, desde que se realiza el primer acto posesorio sobre la cosa que se pretende usucapir, de manera continua y sin interrupción alguna, comienza a contarse el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva.

### **3.3.1.2 Posesión**

La posesión debe ser **pública**, de manera que pueda ser conocida por el propietario o el anterior poseedor para que éstos puedan oponerse a ella, ya que son los únicos que pueden hacerlo. Entonces, si ellos pudieron conocer la posesión en todo el tiempo que duró y oponerse a ella, y no lo hicieron, la ley entiende que existió un abandono de la cosa.

También deberá ser **pacífica**, porque una posesión adquirida por la fuerza o violencia (incluso moral) no permite la adquisición del derecho. En el caso de posesiones llevadas adelante de manera viciosa, el tiempo no comienza a contar hasta tanto no se hayan purgado los vicios que envuelven a la posesión (art. 3959).

Además deberá ser **continua**, ya que debe ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho que se propone, donde la continuidad "(...) es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción". Sin embargo debe tenerse en cuenta que la posesión se juzga

continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria, por lo tanto no es necesario que se efectúen actos posesorios permanentemente.

Por último, la posesión deberá ser **ininterrumpida**, es decir no deberán existir actos de proclamación (actos positivos) por parte del propietario, el anterior poseedor, o incluso de un tercero que lo desposea, como así tampoco deberá suceder que el poseedor reconozca en el propietario la propiedad de la cosa.

### **3.3.2 Ley Nacional N° 24320 (modificatoria de la Ley 21477) Inmuebles del Dominio Privado de las Provincias – Regularización de títulos jurídicos.**

La ley Nacional N° 24320 es sancionada y promulgada en el año 1994, por el Poder Ejecutivo Nacional, y publicada en el mismo año. Si bien la modificación a la Ley N° 21477 no cambia en esencia su articulado con respecto a los fines de los procedimientos es importante destacar al respecto que no solo las provincias pueden adquirir el dominio siguiendo el procedimiento mediante este instrumento legal, sino que también permite a las municipalidades acceder a este beneficio.

Esta ley permite al Poder Ejecutivo a otorgar las escrituras declarativas de usucapación de los inmuebles según el Art. 4015 del Código Civil por la vía administrativa, es decir, absuelve al Estado a recurrir a un proceso judicial para usucapir el inmueble. El Art. 2° de esta ley establece que “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.” Uno de los aspectos importante en este artículo es que la tarea del profesional de la Agrimensura es

determinante para el cumplimiento de esta ley, siendo un requisito fundamental la realización del plano de mensura del inmueble de interés.

En su Art. 3° prevé que si existiera alguna otra posesión o existiera anotación preventiva de litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor, deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para poder declarar el dominio adquirido por el Estado Provincial o municipal.

### **3.3.3 Decreto Provincial N°5050/1977**

El decreto N° 5050 es sancionado el 29 de Diciembre del año 1977, por el Poder Ejecutivo de la provincia de Santa Fe. Esta reglamentación sigue las bases del articulado de la ley Nacional citada ut supra (Ley 21477), la cual según su artículo 1° faculta al Poder Ejecutivo Provincial a **otorgar escritura pública de usucapión**, de acuerdo a elementos de juicio o pruebas documentales que se presenten, haya posesión de un inmueble de más de 20 años en los términos del Código Civil.

A efectos de la **declaración de usucapión** el ente autárquico u órgano descentralizado deben elevar al Poder Ejecutivo todos los antecedentes relativos a la posesión ejercida, indicando el origen de la misma y destino o afectación del inmueble. Para esto todos los organismos provinciales (Registro de la Propiedad, Catastros Provincial y Municipal) deben informar sobre toda consulta a antecedentes dominiales o posesorios del inmueble motivo de la usucapión pretendida.

Esta información consultada por ejemplo en el registro de la propiedad permite saber si existe sobre el inmueble que se pretende usucapir una inscripción de dominio apoyada en un título de antigüedad menor que el plazo de prescripción adquisitiva y si existe anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor.

El artículo 5° del decreto establece el contenido de la escritura declarativa de usucapión, el cual enuncia: a) La relación circunstanciada de los hechos posesorios; b) Informe de los organismos técnicos consultados respecto de posesión ejercida por el estado provincial o sus organismos descentralizados o autárquicos; c) Destino

dado al inmueble 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.

Cuando no medie oposición de terceros y cuando 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 (Art. 6°).

En el art. 7° expresa: “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.”

Al Registro General se remite: 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.

### **3.3.4 Leyes de expropiación**

La Nación y las Provincias cuentan con sus propias leyes de expropiaciones, las cuales se aplican de forma independiente. A continuación se realiza un análisis de las respectivas leyes de expropiación Nacional y de la Provincia de Santa Fe.

#### **3.3.4.1 Ley nacional N° 21.499**

Esta Ley fue sancionada en Enero del año 1977. La expropiación, es el medio jurídico que tiene como base conceptual el interés general, el cual comprende todo aquello que tiene por fin lograr una satisfacción material o espiritual para la comunidad.

Para esto el Estado consigue la apropiación o transferencia de un bien, mediante la declaración de su utilidad pública, y el pago previo de una indemnización al titular.

Este instrumento jurídico tiene base en la Constitución Nacional que expresa en su artículo 17, el cual hace la alusión de la función social de la propiedad y establece que: “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada”.

En el articulado de la Ley, pueden encontrarse tres requisitos constitucionales que hacen a la expropiación. Primero, la **utilidad pública** (objeto de la expropiación); segundo, un proceso, cuyo punto de partida es la **sanción de una Ley** que declara la causa; y por último, una justa **indemnización** (la compensación).

La declaración de **utilidad pública** del bien es el elemento que constituye la causa jurídica que torna legal y legítima la expropiación, es la justificación o razón de ser de la misma, donde se hace constar que el bien que se pretende transferir es necesario para la satisfacción de la utilidad general.

El segundo elemento es la **Ley**, el cual es constituyente de la declaración de utilidad pública. Debe ser establecida por el Poder Legislativo, que se encargará de determinar la necesidad pública que debe satisfacerse y los bienes que se verán afectados.

Por último, la justa **indemnización**, que no es otra cosa que el resarcimiento necesario para que el patrimonio del expropiado, quede en las mismas condiciones en las que se encontraba con anterioridad a la expropiación. Esta indemnización, por lo tanto incluye, tanto el valor económico de los bienes expropiados, como así

también los gastos que puedan ocasionarse como consecuencia directa de la expropiación.

**La expropiación puede ser ejecutada por el Estado Nacional, las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional**, siempre y cuando estén facultadas para hacerlo.

De este modo, tanto las provincias como los municipios pueden expropiar bienes, sin embargo debe aclararse que se sigue un sistema escalonado, esto es, que la provincia no puede expropiar bienes nacionales, o los municipios bienes provinciales, sino que cada uno lo puede hacer con bienes que se encuentren en su jurisdicción, de esto deriva, claramente, que el Estado Nacional puede expropiar bienes de las Provincias y de los Municipios, y en todos los casos, fundado en Ley con la declaración de la utilidad pública y su correspondiente justificación.

Los objetos expropiables pueden ser todos los bienes convenientes o necesarios para satisfacer la utilidad pública, de cualquier naturaleza jurídica, de dominio público o privado, sean cosas o no. En el mismo sentido, la expropiación podrá referirse específicamente a bienes determinados o genéricos necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto. Son susceptibles de expropiación el subsuelo con independencia del suelo y los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Otro aspecto importante, es la expropiación parcial de inmuebles rurales o urbanos, pudiendo el expropiado exigir la expropiación total del inmueble si los sobrantes resultan inadecuados para un uso o explotación racional o quedaren con medidas de frente, fondo o superficie inferiores a los autorizados por ordenanzas respectivamente.

Para llevarse a cabo la expropiación, es necesario que el bien o los bienes, estén correctamente definidos; para el caso de inmuebles, debe analizarse la información catastral, que se obtiene del Servicio de Catastro e Información Territorial, y la información dominial, que se encuentra en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia donde se halla ubicado.

Asimismo, se pide opinión al Tribunal de Tasación para que informe anticipadamente y de manera aproximada, cuál es el valor del bien que se va a

expropiar, para obtener un informe completo y poder evaluar los costos que deberá afrontar oportunamente el Estado, una vez completado el circuito legislativo.

En el proceso que se lleva a cabo para efectivizar la expropiación pueden resultar dos situaciones, donde generalmente el problema deriva del monto de la indemnización:

- **El avenimiento**, lo cual implica que se logra un acuerdo entre el expropiante y el expropiado.
- **El juicio expropiatorio**, llamado expropiación inversa, por la que se acude a la instancia judicial en el supuesto de no prosperar el avenimiento. Se tramita por juicio sumario y la sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor económico del bien al momento de la desposesión.

La **transferencia del dominio de inmuebles** al expropiante no requerirá de escritura pública, resultando suficiente la inscripción en el Registro de la Propiedad del **decreto** que apruebe el avenimiento o en caso de no avenimiento, la sentencia judicial que da lugar a la expropiación.

#### **3.3.4.1 Ley de expropiación N° 7.534**

La provincia de Santa Fe, cuenta con la ley de expropiaciones N°7.534, sancionada en el año 1975 y publicada en el Boletín Oficial el 01 de octubre del mismo año.

En su artículo 1 define el concepto de interés general comprende todo aquello que represente o tienda a lograr una satisfacción material o espiritual para la colectividad. La declaración de interés general se hará por ley y puede ser determinada o genérica.

Aquí, la **potestad de expropiar** es privativa y excluyente de la provincia, si bien puede ejercitarse en beneficio de sujetos distintos y los clasifica en sujetos expropiantes, sujetos beneficiarios y sujetos pasivos.

Los **objetos expropiables** pueden ser todos los bienes convenientes o necesarios que satisfagan el interés general, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no y pueden extenderse a los bienes complementarios y accesorios e inclusive a los adyacentes a una obra pública, expropiación parcial, bienes afectados o para prestar un servicio público, subsuelo, propiedad horizontal.

También prevé como objeto de expropiación la **ocupación temporal** o uso temporal de un bien inmueble y de los demás convenientes o necesarios al fin principal por un período de dos años como máximo y enumera los casos posibles (artículo 15).

Respecto de la **indemnización**, ésta debe ser previa, en dinero, integral (ajustada a la presente ley) y única, ya sea en concepto de indemnización ó expropiación temporal. Declarado el interés general de un bien inmueble o dispuesta su afectación (carácter genérico), el expropiante podrá adquirirlo del propietario dentro del valor máximo determinado por la **Junta Central de Valuaciones**, cuya intervención se excluye en los casos de inmuebles afectados a la construcción de obras viales, donde directamente el Poder Ejecutivo mediante el ente competente realizará la tasación. De resultar exitoso el trámite de avenimiento expropiatorio, se le pagará al expropiado dentro de los treinta días hábiles administrativos. En cuanto a las mejoras, salvo que hubieren sido necesarias, no se indemnizarán las realizadas durante el término de un año a partir de la promulgación de la ley para inmuebles individualmente determinados, o la notificación del acto administrativo de afectación para bienes comprendidos en una zona o en una enumeración genérica.

En caso de **no avenimiento**, la ley prevé **procedimiento judicial** en el título VI, capítulo II, artículos 35 al 50.

La **expropiación inversa** por parte del propietario, procede en los siguientes casos:

a) “Cuando declarado de interés general un bien, o comprendido éste dentro de una declaración genérica, el sujeto expropiante hubiere tomado posesión de él sin intervención judicial o sin consentimiento expreso del propietario”.

b) “Cuando en la hipótesis del inciso precedente, la posesión hubiere sido tomada con consentimiento del propietario y el juicio de expropiación no hubiere sido promovido en el plazo fijado de común acuerdo o dentro de los seis meses siguientes a la toma de posesión a falta de plazo convenido”.

c) “Cuando declarado de interés general un bien, la autoridad respectiva provincial o municipal limitare en otra forma, por acción y omisión, los derechos del propietario, siempre que no se tratare de meras restricciones a la propiedad, con el propósito de no hacer más onerosa la expropiación que pudiese intentar, o con el propósito de lograr, en esa forma, incorporar al dominio del Estado todo o parte del bien”.

d) “Cuando en los casos de ocupación temporal e un bien, no se produjera la devolución del mismo, en el término establecido, o en el máximo legal fijado por ley para dicho supuesto”.

La acción de **expropiación inversa prescribe:**

a) A los dos años en el caso del inciso c) a partir del acto restrictivo de los derechos del propietario, o a los seis meses después del pedido del propietario como consecuencia de una restricción por omisión y en el inciso b) contándose desde la fecha en que el juicio de expropiación debió ser iniciado.

b) A los diez años cuando el sujeto expropiante hubiere tomado posesión, total o parcial, sin intervención judicial o consentimiento del propietario, a partir de la toma de posesión o primer acto que la suponga.

Se reputará **abandonada la expropiación**, salvo ley especial, si el sujeto expropiante no promoviera el juicio dentro de los dos años de sancionada la ley sobre bienes individualmente determinados, cinco años en el caso de bienes comprendidos dentro de una zona determinada y diez años cuando se tratara de bienes comprendidos dentro de una enumeración genérica.

Procede la **acción de retrocesión** cuando el expropiante diere al bien un destino distinto al que indica la ley, salvo cambio efectuado por ley cuyo objetivo fuere lograr satisfacción de la colectividad, o cuando después de dos años de

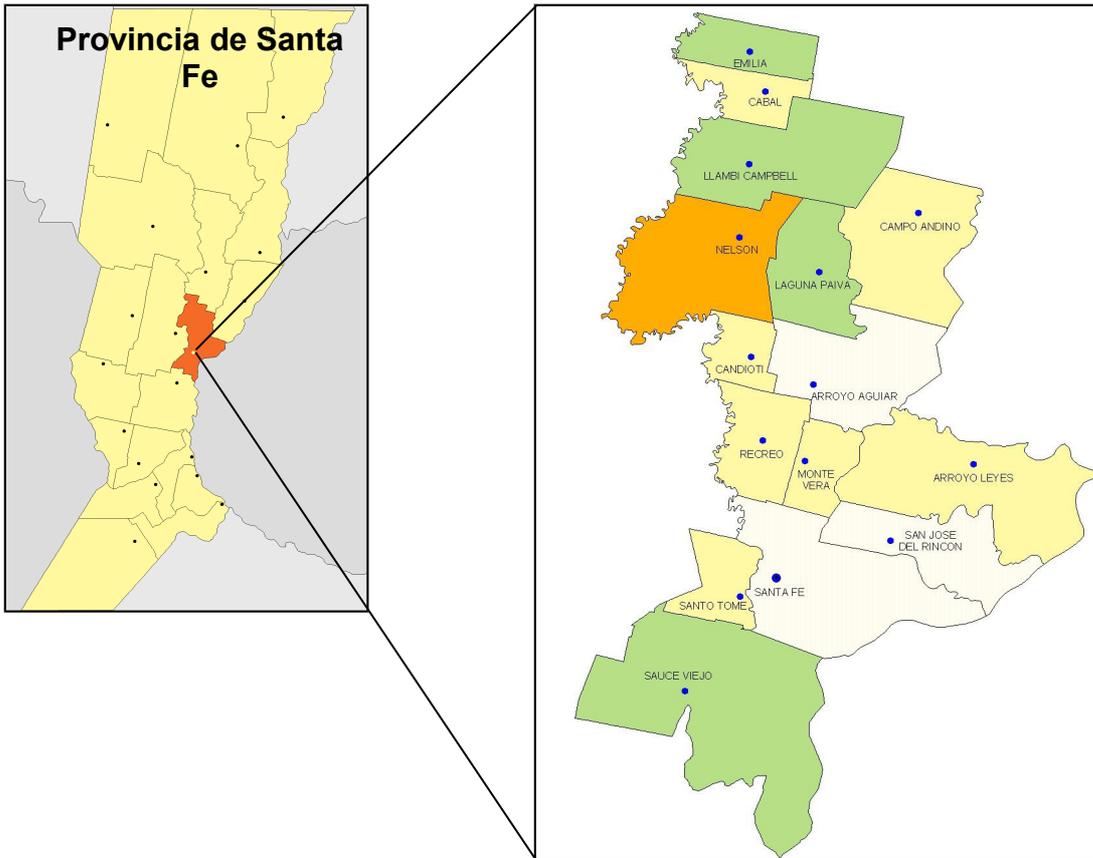
perfeccionar la expropiación o vencido el plazo fijado por ley especial para la realización de la obra, no hubiere dado al bien el destino previsto.

#### **4. ÁREA DE ESTUDIO**

El análisis del presente trabajo puede alcanzar todo el territorio provincial, ya que el mismo es estudiado con la reglamentación nacional y de la provincia de Santa Fe vigentes.

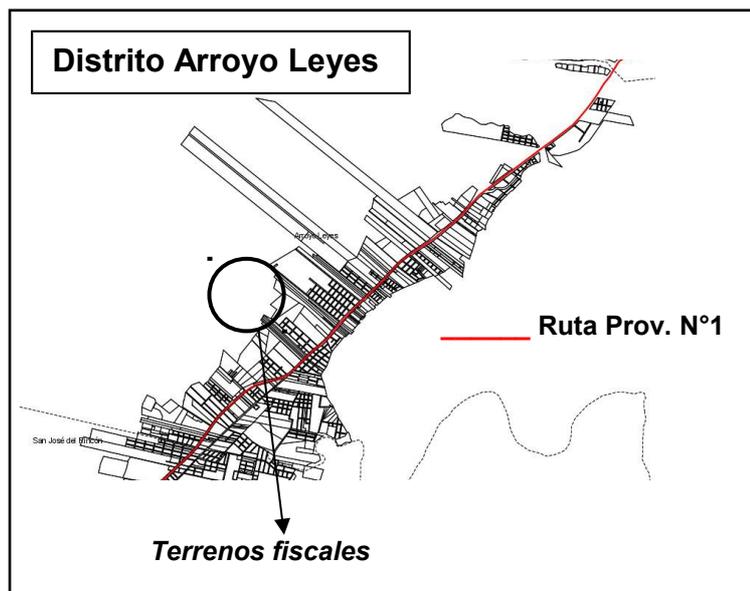
El caso concreto de regularización dominial que se resuelve específicamente, se realiza en el distrito Arroyo Leyes (**FIGURA 1**), ubicado en el departamento La Capital, de esta provincia, cuyo acceso principal es la ruta provincial N° 1, aproximadamente a 15 km de la capital provincial.

Los terrenos fiscales están limitados naturalmente por los bañados de la laguna Setúbal en el Oeste, por la calle N° 74 en el Norte, al Sur se encuentra limitado por la calle N° 44 y al Este delimitado por las distintas propiedades privadas linderas. Geográficamente se encuentran ubicados en las siguientes coordenadas: Latitud: 31°32'36.19", Longitud: 60°31'47.03" (**FIGURA 3**).



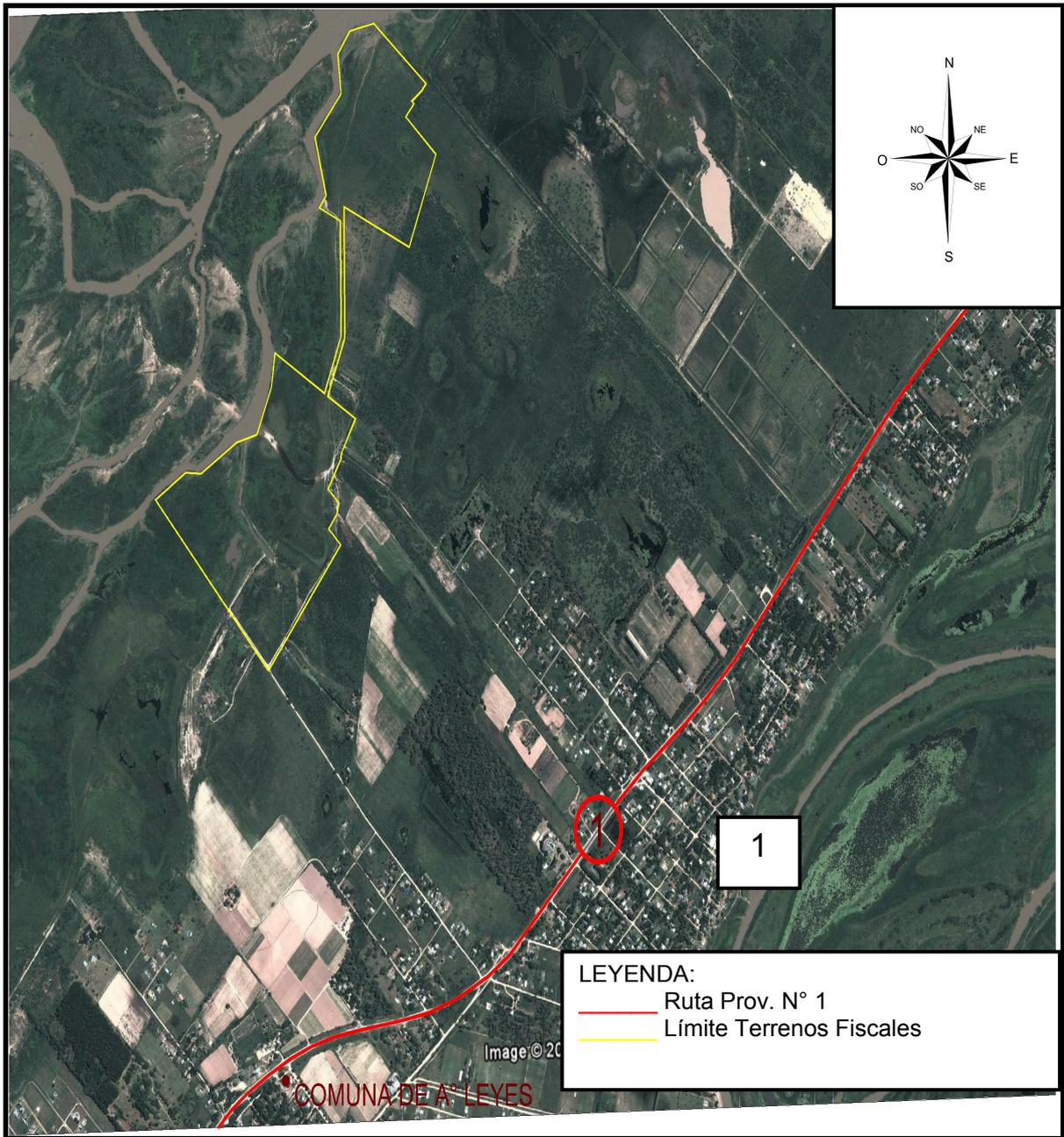
FUENTE: I.P.E.C.

**FIGURA 1:** Área de estudio. Departamento La Capital. Distrito Arroyo Leyes.



FUENTE: Servicio de Catastro e Información Territorial

**FIGURA 2:** Área de estudio. Ejido urbano del distrito Arroyo Leyes.



FUENTE: Google Earth 2013.

**FIGURA 3:** Imagen Satelital del área de estudio.

## 5. METODOS y RESULTADOS

### 5.1 TRABAJO DE CAMPO Y GABINETE

#### 5.1.1 Recopilación de Antecedentes

Para el estudio se debió realizar una búsqueda de antecedentes en los distintos organismos provinciales de los **terrenos linderos** a los terrenos fiscales, ya que estos **no** se encuentran registrados en los mismos. En el Servicio de Catastro e Información Territorial se recopiló distintos datos alfanuméricos, como ser partidas inmobiliarias, nombre de propietarios, planos de mensuras existentes (**FIGURA 4**), etc. contenidos en el folio catastral que emite la institución (**FIGURA 5**), y en el Registro de la propiedad se obtuvieron los distintos títulos de propiedad (**FIGURA 6**) para la verificación de propietarios y estudios necesarios para la definición de límites de propiedad.

|  |                                | <b>Servicio de Catastro e Información Territorial</b><br>Listado de Inmuebles<br>Fecha de actualización de los datos : 2012-10-03 |                                   |
|--|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| Departamento   | : 10 - LA CAPITAL              | Partida Inmobiliaria :  | 10-15-00 735392/0001              |
| Distrito   | : 15 - ARROYO LEYES            |   |                                   |
| Sección  | : 00 -                         |   |                                   |
| <b>Datos Generales</b>   |                                |   |                                   |
| Zona   | : 2 - Suburbana (Quintas, etc) | N° Plano - Año  | : 037162 - 1963                   |
| Tipo   | : Común                        | Número PH   | : 0                               |
| Sup. Terreno   | : 21.376,84 m2.                | Val. de Terreno   | : \$ 1.902,12                     |
| Sup. Edificio  | : 0 m2.                        | Val. de Edificio  | : \$ 0,00                         |
| Ubicación  | : RUTA PROVINCIAL 1 S/N        | Fecha cálculo:  | : 06/12/2002                      |
| Domicilio Fiscal   | : SAN MARTIN 1773 P 11         | Obras Sanitarias  | : No tiene                        |
| Código Postal  | : 3000 - 000                   | Pavimento   | : Tiene                           |
| Destino  | : Baldío                       | Manzana   | : 19                              |
| Uso  | : Baldío                       |   |                                   |
| <b>Nomenclaturas</b>   |                                |   |                                   |
|  | Lote                           | Sec   | Pol Manz Parc Spar                |
| 10 15 03 0107 00001  | D                              | 03  | 0107 00001                        |
| <b>Propietarios</b>  |                                |   |                                   |
|  | Tipo                           | Documento   | Cuit/Cuil Porcentaje              |
| STRATTA HUGO ANDRES  | DNI                            | 25480556  | 20-25480556-5 33.3333 %           |
| SPIEKERMANN MARIA G  | DNI                            | 24411178  | 27-24411178-0 33.3333 %           |
| MIRETTI HUGO ALBERTO-O   | LE                             | 6263195   | 20-06263195-4 33.3333 %           |
| <b>Inscripciones al Folio Cronológico</b>  |                                |   |                                   |
|  | Tomo                           | Folio   | Número Fecha Estado               |
|  | 734P                           | 07120   | 140751 09/12/2008 Activo          |
| <b>Infraestructura y Servicios</b>   |                                |   |                                   |
| Frente   | Calzada                        | Agua  | Elec. Alum. Desa. Cloaca Gas Tel. |
| 04   | Asfalto Bueno                  | S/D   | S/D NO S/D S/D S/D S/D            |
| Fecha de Emisión: 29/10/2012   |                                |   |                                   |
| Página: 1  |                                |   |                                   |





El estudio de títulos es “el análisis crítico desde el punto de vista jurídico sustancial y formal de los distintos títulos que se han ido transmitiendo el dominio hasta el titular actual, durante los últimos veinte años” (ETCHEGARAY, 1993), el autor refiere a “los últimos 20 años” ya que entiende que en el estudio de títulos hay que llegar hasta alcanzar los plazos máximos de prescripción adquisitiva, porque a quien ha poseído durante veinte años en forma ininterrumpida, no puede oponérsele la falta de título ni su nulidad. Desde mi perspectiva complementarí­a esta definición agregando la importancia de la aplicación de esos títulos al territorio, es decir: “el análisis crítico desde el punto de vista jurídico sustancial y formal de los distintos títulos **aplicados al territorio** que se han ido transmitiendo el dominio hasta el titular actual, durante los últimos veinte años”.

En este trabajo se pretende demostrar que los terrenos objeto de estudio que son terrenos fiscales. Por esto más allá de cumplir con el procedimiento para llegar hasta el titular registral actual, los antecedentes dominiales aportan información relevante para saber si los **terrenos linderos** que citan estos títulos, son terrenos fiscales.

A través de la representación y la integración gráfica de cada uno de estos títulos de propiedad se obtiene una base gráfica parcelaria que determina el límite que le corresponde a cada uno de ellos.

A continuación se detallan cada una de las parcelas linderas que intervienen en la definición del límite oeste, las cuales responden a títulos de propiedad o a posesiones ejercidas, cada punto corresponde a la ubicación según la FIGURA 21:

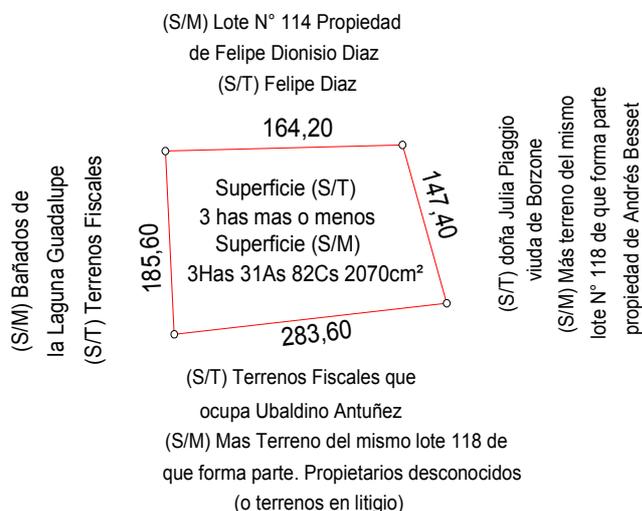
**1) Parcela que posee el Sr. Ramón ANTUÑEZ, no existe registraci3n dominial.**

**2) Parcela que posee el Sra. Margarita ANTUÑEZ, no existe registraci3n dominial.**

**3) Según T° 378 Impar, F° 4418, N° 99965, del 11/10/1979**

Titular del dominio actual: Orlando Esteban MUSURUANA

Le corresponde por compra realizada a Ebangelita GOMEZ de MENDOZA y Eusebio Ramón MENDOZA, transfiriéndole “una fracción de terreno con todo lo clavado, plantado y edificado,... compuesta de...” (FIGURA 7).

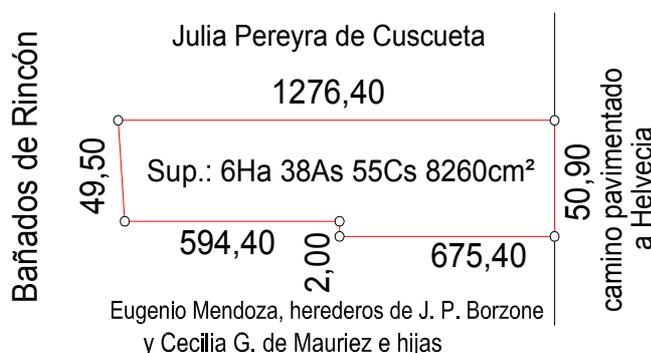


**FIGURA 7.** Representación gráfica del título.

**4) Según T° 338 Par, F° 4841, N° 32922, del 26/12/1975**

Titulares del dominio actual: Moisés Augusto ARACH, Mario Salvador BOURNISENT y Carlos Alberto BORRON.

Les corresponde por compra realizada a Felipe Benicio DIAZ y Otros, transfiriéndoles “una fracción de terreno con todo lo en ella existente..., que mide...” (FIGURA 8).

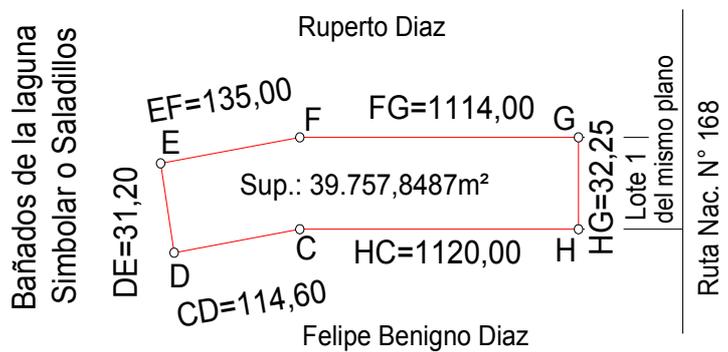


**FIGURA 8.** Representación gráfica del título.

**5) Según T° 310 Par, F° 3215, N° 25180, del 05/12/1972**

Titular del dominio actual: Fernanda Julia PEREYRA de CUSCUETA o Julia PEREYRA de CUSCUETA.

Le corresponde por compra realizada a la Sra. María Salome ARREDONDO de SAUCEDO, transfiriéndole “una fracción de terreno con todo lo en ella existente... y según plano de mensura N° 65106 se designa como lote 2, el que tiene las siguientes medidas, superficies y linderos...” (FIGURA 9).



**FIGURA 9.** Representación gráfica del título.

**6) Según T° 617 Impar, F° 1597, N° 38057, del 17/05/1999**

Titular del dominio actual: Horacio Alberto LEINECKER

Le corresponde por compra realizada a Jorge COLLINS y la Sra. María del Carmen ARAMENDI de COLLINS, transfiriéndole “una fracción de terreno con todo lo en ella plantado, clavado y edificado..., y mide...” (FIGURA 10);



**FIGURA 10.** Representación gráfica del título.

y “una fracción de terreno con todo lo en ella plantado, clavado y edificado..., y compuesta de...” (FIGURA 11).

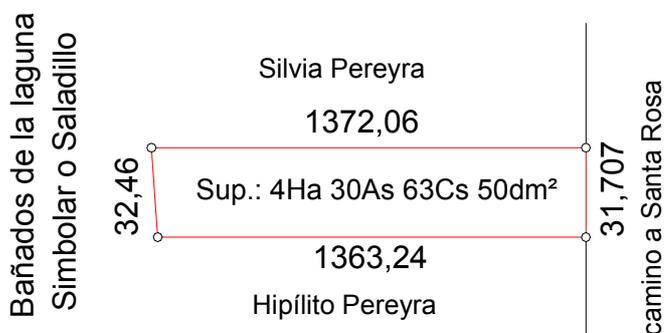


**FIGURA 11.** Representación gráfica del título.

**7) Según inscripción al Folio Real, Matricula N° 2853166 del Departamento La Capital del 04/06/2000**

Titulares de dominio: Luis Darío HEK y Víctor Fabián HEK.

Les corresponde por compra realizada a Elena R. BENAVIDES, transfiriéndoles el siguiente inmueble (FIGURA 12):

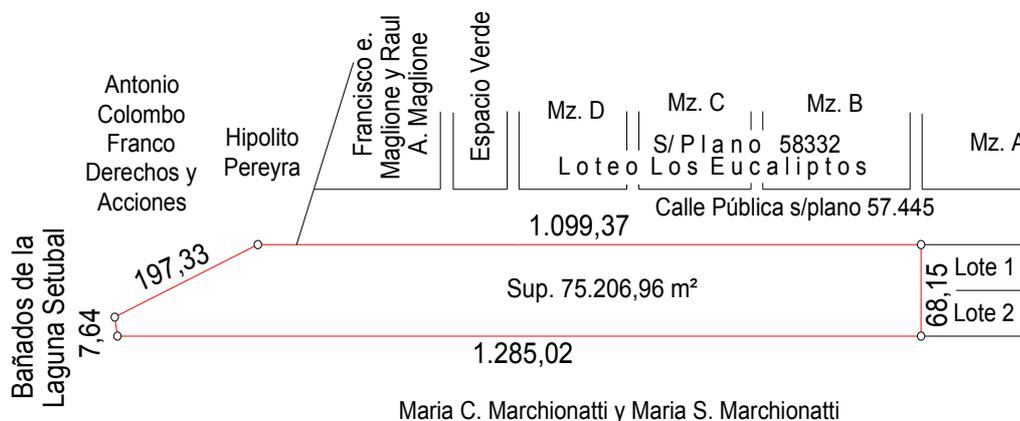


**FIGURA 12.** Representación gráfica del título.

**8) Según T° 700 Impar, F° 4966, N°108299, del Año 2006**

Titular del dominio actual: Abel PAPINI

Le corresponde por compra a Roque Antonio MACAUDIERE y Otro, transfiriéndole “fracción de terreno... identificada como Lote N° 3 del Plano N° 128.867...” (FIGURA 13).

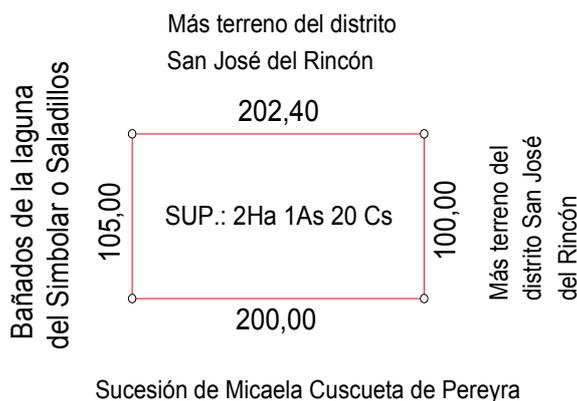


**FIGURA 13.** Representación gráfica del título.

**9) Según T° 10, F°71, N° 18604, del 16/05/1947.**

Titular del dominio actual: Julia PEREYRA de CUSCUETA.

Le corresponde según declaratoria de heredero, los derechos y acciones hereditarios de su esposo Bernabé CUSCUETA, “una fracción de terreno, con sus mejoras... compuesta de...” (FIGURA 14).



**FIGURA 14.** Representación gráfica del título.

Observación: actualmente parcela que **posee** el Sr. Sergio PEREYRA.

**10) y 10bis)** Parcelas que **posee** el Sr. Pablo Fausto PEREYRA, no existe registraci3n dominial.

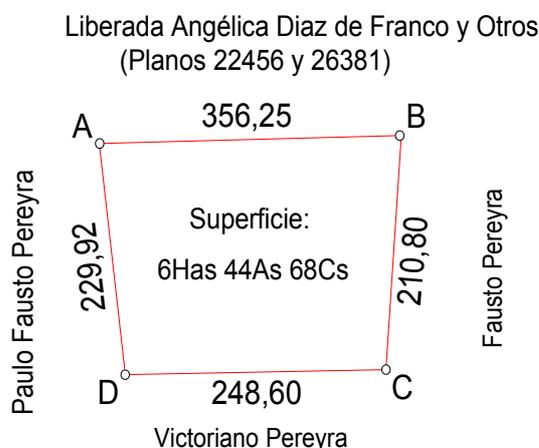
**11) y 11bis)** Parcelas que **posee** el Sr. Artemio Ram3n PEREYRA, no existe registraci3n dominial.

Observaci3n: los poseedores admiten un camino, el cual la comuna pretende incorporar al dominio.

**12) Seg3n T° 771 Impar, F° 5872, N° 107205, del 04/10/2011**

Titular del dominio actual: Mar3a Alejandra CHENA

Le corresponde por compra realizada a Cecilia Estela CAMINOS y Otros, transfiri3ndole “con todo lo clavado, plantado, edificado y dem3s adherido al suelo, una fracci3n de terreno... la que conforme al plano de mensura para juicio de adquisici3n de dominio por posesi3n... e inscripto al N° 162112... tiene las siguientes medidas...” (FIGURA 15).



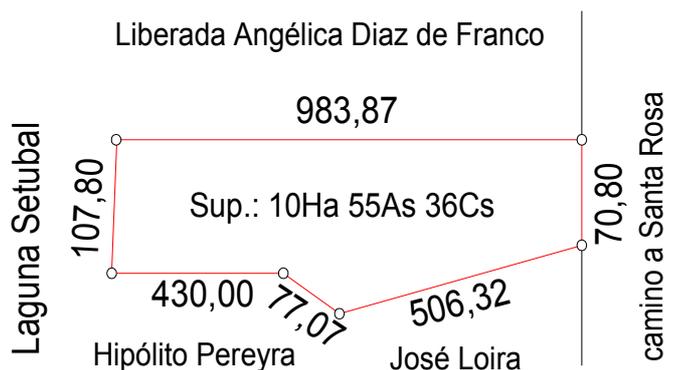
**FIGURA 15.** Representaci3n gr3fica del t3tulo.

**13) Seg3n T° 53, F° 74, N° 95114, del 04/11/1981**

Titular del dominio actual: Paulino DIAZ

Le corresponde por compra realizada a Ruperto Vicente DIAZ y Ang3lica Liberada o Librada DIAZ de FRANCO, transfiri3ndole “una fracci3n de terreno con

todo lo clavado, plantado y edificado,... se le designa como sobrante y mide:...” (FIGURA 16).

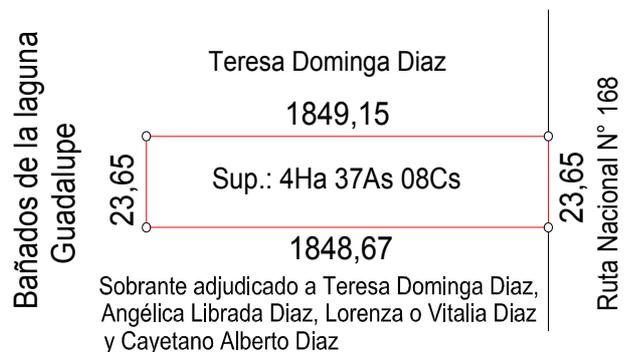


**FIGURA 16.** Representación gráfica del título.

**14) Según T° 164 Par, F° 2438, N° 55785, del 27/12/1950**

Titular del dominio actual: Angélica Librada DIAZ

Le corresponde por partición realizada a su favor, punto 2° “una fracción de terreno... con todas su adherencias, y que mide:...” (FIGURA 17).

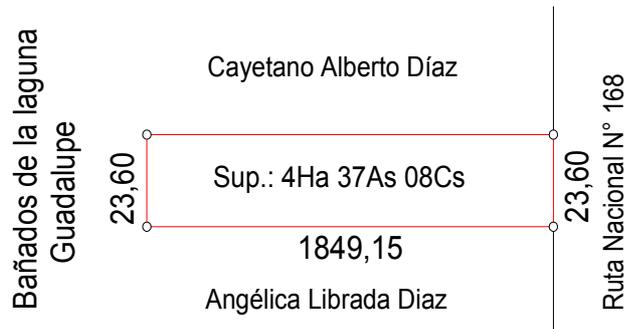


**FIGURA 17.** Representación gráfica del título.

**15) Según T° 164 Par, F° 2436, N° 55783, del 27/12/1950**

Titular del dominio actual: Teresa Dominga DIAZ

Le corresponde por partición realizada a su favor, punto 2° “una fracción de terreno... con todas su adherencias, y que mide:...” (FIGURA 18).



**FIGURA 18.** Representación gráfica del título.

**16) Según T° 242 Impar, F° 1605, N° 13398, del 06/08/1963**

Titular del dominio actual: Regina DIAZ

Le corresponde por partición realizada a su favor, "fracción de terreno, a saber:..." (FIGURA 19).

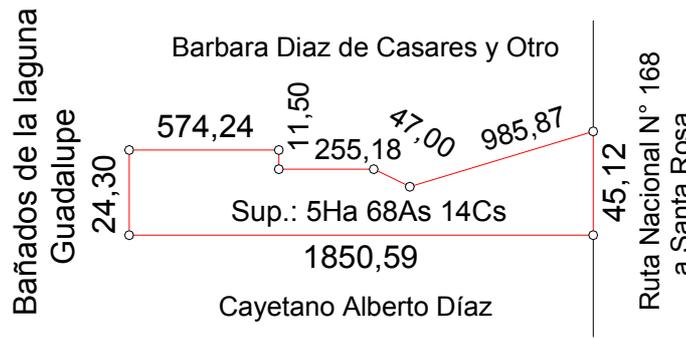


**FIGURA 19.** Representación gráfica del título.

**17) Según T° 248 Impar, F° 1877, N° 16887, del 20/08/1964**

Titular del dominio actual: Roque DUARTE

Le corresponde por compra realizada a Lorenza o Vitalia DIAZ de DUARTE, transfiriéndole "una fracción de terreno... con todas sus adherencias y que mide:..." (FIGURA 20).



**FIGURA 20.** Representación gráfica del título.

### 5.1.3 Relevamiento planialtimétrico de la zona de estudio

Una vez recopilados los antecedentes se realiza un reconocimiento de la zona y los terrenos en cuestión, para así tener un panorama general del trabajo de campo.

Con distintos instrumentos de medición, como estación total, cinta métrica y dispositivo G.P.S. se relevó tanto planimétrica como altimétricamente, todos los hechos existentes como la ruta prov. N° 1, alambrados que limitan las propiedades, construcciones, pelo de agua, etc. que comenzó desde la calle N° 44, en la intersección con la ruta provincial N° 1, hacia el Norte hasta la calle N° 74 y hacia el Oeste hasta llegar a los bañados de la laguna Setúbal. Este relevamiento se basó en primer lugar en ubicación de puntos fijos distribuidos de forma estratégica conformando un sistema de coordenadas locales, que luego en gabinete se vinculó al sistema de coordenadas planimétricas “Gauss-Krüger”, las cuales fueron calculadas con las coordenadas geodésicas obtenidas en campo con el dispositivo G.P.S.

### 5.1.4 Procesamiento de datos recopilados

Utilizando los antecedentes, croquis de campo, archivos de mediciones, se realiza un estudio en gabinete que consiste en volcar todos los datos gráficos y alfanuméricos recopilados en una base de datos en formato papel y digital.

Con los datos obtenidos en el relevamiento de campo se realiza una digitalización de la información, que consiste en identificar los hechos existentes

relevados (ruta prov. N° 1, alambrados, construcciones, etc.), teniendo así una “fotografía” que representa la realidad en el terreno, la cual muchas veces no concuerda con lo que debería ser (según títulos de propiedad y/o planos existentes) en cuanto a medidas y ubicación en el terreno de las distintas parcelas, es decir se toma la decisión de la ubicación de los límites de todas las parcelas intervinientes en el presente trabajo.

Ya estudiados los títulos de propiedad y planos registrados en el S.C.I.T. existentes de los linderos, se representa gráficamente toda la información, donde se colocan las medidas lineales, angulares y superficiales que corresponden a cada título de propiedad o plano correspondiente, elaborando un plano general digital vinculando cada una de las parcelas estudiadas.

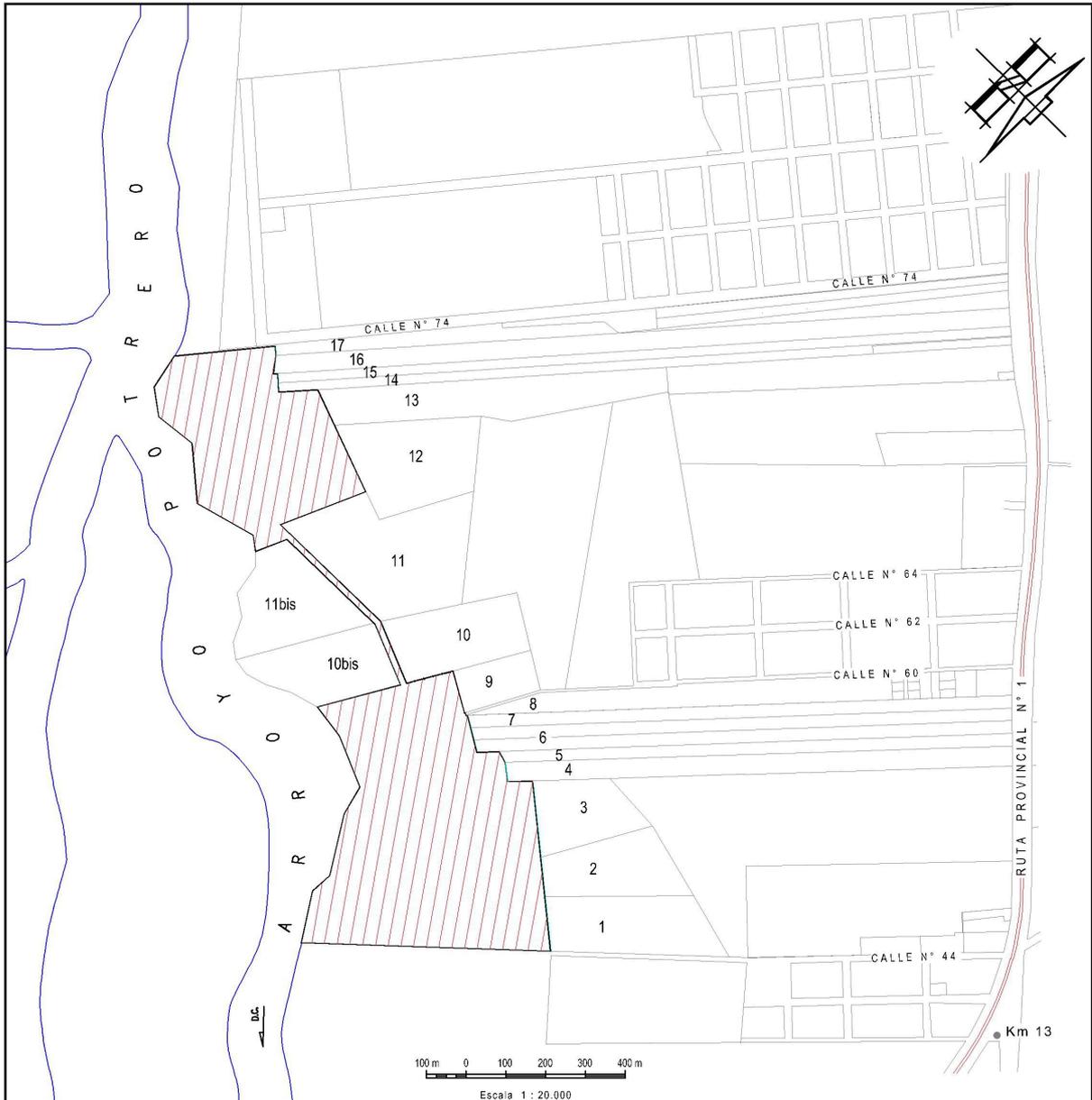
Teniendo los datos antecedentes (planos, títulos de propiedad) y el relevamiento de campo vinculados, queda por analizar la definición del límite de los terrenos fiscales que corresponderá al polígono de mensura definitiva.

#### **5.1.5 Definición de límites**

Unos de los principios fundamentales de la **mensura** es el de **delimitación**, este principio exige que el límite entre dos o más parcelas contiguas debe ser incidente, en forma simultánea, a ambas parcelas. Para determinar los límites de una parcela se debe analizar la causa jurídica que le da origen a la misma, es decir, se realiza el estudio de derechos de propiedad del inmueble cuyos límites se deben determinar y de los derechos de propiedad, así como también las posesiones ejercidas en el territorio de los colindantes; además de aquellos criterios que permitan resolver la ubicación de los límites. En este caso para el presente Proyecto Final de Carrera, al no existir título de propiedad antecedente ni documentos que indiquen elementos que determinen una parcela, se toma como criterio definir en primer lugar los límites de los terrenos colindantes, los cuales resultan del estudio de cada título de propiedad, posesiones existentes o planos de mensura registrados en el Servicio de Catastro e Información Territorial correspondientes, generando el “límite sureste” del polígono de mensura, donde en algunos tramos se encuentran materializados por alambrados existentes. En segundo lugar se delimita la propiedad privada de la pública, es decir los “límites noreste y suroeste” se relacionan con las respectivas calles públicas existentes. Por último para cerrar el polígono de

mensura, se establece como “límite noroeste” la cota del pelo de agua del arroyo “El Potrero”, la cual se define con la altura del río en la fecha que se efectúa la mensura. Como se puede observar en la **FIGURA 21**, se representa cada descripción gráfica del límite jurídico del título o plano de mensura antecedentes, según medidas lineales, angulares y superficiales que correspondan y los límites del terreno fiscal que se pretende sanear en trazo más grueso, generando así un plano general en escala real con todos los límites parcelarios que interesan o se necesiten para la realización del Proyecto.





**FIGURA 21.** Base de datos planimétrica en software CAD de todas las parcelas.

### **5.1.6 Procedimiento de regularización e inscripción del dominio en el Registro General de Propiedades**

Luego de la descripción del marco legal general, y del trabajo realizado en el distrito Arroyo Leyes, se observa que la forma de sanear la situación territorial que mas concuerda con la situación planteada es la usucapión administrativa del inmueble, es decir la aplicación del decreto provincial N° 5050/1977, que como ya se menciona, está fundamentado en la ley nacional N° 21477 (con las modificaciones introducidas por la ley 24320).

Luego de realizado el acto jurídico de adquisición de dominio correspondiente por parte de la Comuna de Arroyo Leyes mediante el dictado de una Ordenanza y la recopilación de antecedentes necesarios, que se detallan a continuación, se obra ante el Registro General de la Propiedad la inscripción y observaciones formales de presentación que éste pueda hacer. Mediante los artículos expresados en la circular provincial N° 70 del año 1982, se da forma a la presentación de dicha documentación, los cuales enuncian:

“1.- Acompañar copia o fotocopia debidamente autenticada del acto administrativo (Ordenanza) que disponga la incorporación e inscripción del dominio del inmueble a nombre del órgano Municipal o Comunal.”

“2.- Adjuntar certificado expedido por el Registro General, de conformidad a lo preceptuado por los artículos 39, 40 y 41 de la Ley 6435, el que deberá encontrarse vigente al momento de su presentación en sede registral.” (Su plazo de validez es de 180 días contados desde la misma fecha de su presentación)

“3.- Anexar fichas confeccionados por triplicado con la descripción de los inmuebles (ubicación, medidas perimetrales superficie, linderos) respecto de los cuales debe practicarse la inscripción (Art. 12 – Ley 6435); individualización esta que deberá resultar del plano de mensura debidamente inscripto en la Dirección Provincial de Catastro y que se acompañará.”

“4.- Las fichas serán firmadas por autoridad competente con los respectivos sellos aclaratorios, debiendo consignarse en ella la naturaleza del acto cuya inscripción se pretende, con mención de la ordenanza correspondiente.”

Toda la documentación mencionada, dentro de una carpeta, deberá ser presentada en el Registro General de la Propiedad.

## **6. CONCLUSIONES**

En el desarrollo del trabajo final de carrera se logró mostrar el marco jurídico que puede dar soluciones a la regularización dominial en la provincia de Santa Fe.

En este proceso intervienen profesionales de distinta índoles, de las cuales el ingeniero agrimensor es uno de las más importantes ya que el conocimiento que

posee de la realidad jurídica, catastral y física de los inmuebles es fundamental para desarrollar trabajos de regularización dominial.

Una de las actividades profesionales más importantes reservadas del ingeniero agrimensor efectuada en el presente trabajo, se expresa en el Art. 1° inciso b) de la resolución N°850/2009 del Ministerio de Educación, que dice: “Realizar estudios de títulos jurídicos con fines parcelarios, catastrales u otros similares.” Debe diferenciarse claramente del estudio de títulos jurídicos efectuado por el profesional del notariado, ya que además de analizar las transferencias realizadas a través del tiempo hasta dar con el titular registral actual, en este inciso se incluye el fin parcelario-catastral, es decir la importancia de aplicar al territorio el estudio dominial correspondiente.

La aplicación de la ley N° 24.320 y del decreto provincial N°5.050, son herramientas eficaces que permiten la regularización dominial de forma rápida evitando el tiempo que demanda el juicio de usucapión para adquisición de dominio y por supuesto los costos que ocasiona dicho juicio. Claramente esta normativa tiene como fin específico un fin social, que permite a las comunas o municipalidades resolver problemas territoriales, que beneficia a sus habitantes y a los sectores más vulnerables.

Las comunas o municipalidades son los principales actores y beneficiarios intervinientes en la regularización, por lo cual a través de la regularización de terrenos fiscales tienen mayores posibilidades de ejercer el uso debido del suelo, teniendo la seguridad jurídica que implica la regularización y en consecuencia un mayor aprovechamiento del recurso esencial para sus habitantes.

## **7. BIBLIOGRAFÍA**

- CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA. Editorial La Ley. Buenos Aires, Argentina.2008

- Ley de Catastro de la provincia de Santa Fe N°2.996, Santa Fe, 21 de Octubre de 1941 hasta la Ley n°10.547 promulgada el 10 de Diciembre de 1990.
- Ley de Expropiaciones de la provincia de Santa Fe N°7.534, Boletín Oficial, 01 de Octubre de 1975.
- Ley Nacional de Catastro N°26.209, Boletín Oficial de la República Argentina N°31.076 – 18 de Enero 2007.
- MARIANI DE VIDAL, M. Derechos Reales. Tomo II. Edición 7ª actualizada. Editorial ZAVALIA. Buenos Aires, Argentina. 2004
- Régimen Nacional de Expropiaciones - Ley N°21.499, Buenos Aires 17 de Enero de 1977, Boletín Oficial de la República Argentina, 21 de Enero de 1977.
- Régimen de uso del suelo Ley N°11.730, Santa Fe 11 de Abril de 2000, Decreto reglamentario N°3695/2003.