

LEY XVI – N.º 6

(Antes Ley 480)

ARTÍCULO 1.- Quedan sometidas al régimen de esta Ley las tierras e islas o parte de islas fiscales que se hallan o quedan ubicadas dentro de los límites territoriales de la Provincia. El Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables con intervención de la Subsecretaría de Tierras y Colonización, promueve el desarrollo social y la economía agraria, estimulando el arraigo definitivo del poblador rural que utiliza la tierra como bien de trabajo y producción, contribuyendo a mejorar sus condiciones naturales como fuente permanente de bienes necesarios a la sociedad.

ARTÍCULO 2.- El Poder Ejecutivo hace estudiar las tierras sin mensura y resuelve su incorporación a los planes de colonización, fijando su destino según su aptitud y naturaleza, de acuerdo con las finalidades del presente régimen. Propicia la creación de pueblos, colonias y centros rurales urbanizados, subdivide la tierra siguiendo normas urbanísticas y los predios rurales deben constituir unidades adecuadas a una explotación familiar en las condiciones que se reglamentan.

ARTÍCULO 3.- Los predios rurales no pueden ser subdivididos, ni reducidos en su unidad de parcelamiento original, sin previa autorización del Poder Ejecutivo, cuando las mismas no afectan la capacidad como unidades de explotación familiar de los predios resultantes, salvo que pasen totalmente a integrar predios linderos. Esta restricción está sujeta a lo previsto por el Artículo 228, segundo párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, dejándose expresa constancia de ello en los títulos que se otorgan, fundamentados en razones de bien público para conservar la capacidad agropecuaria del predio. Quedan exceptuadas situaciones de hecho que a juicio del Poder Ejecutivo, por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización, puedan originar problemas de índole social. En ese caso, la unidad económica puede ser subdividida provisoriamente en fracciones, adquiriendo los concesionarios el compromiso de que las mejoras introducidas en las mismas solamente pueden ser vendidas a otros concesionarios u ocupantes de fracciones del mismo lote, o todos simultáneamente a un tercero. En estas circunstancias, el título definitivo de propiedad únicamente puede otorgarse cuando existe un solo titular de las mejoras introducidas en la totalidad del lote o, si existiendo varios, éstos se unen en condominio.

ARTÍCULO 4.- Toda transgresión a lo prescripto en el Artículo 3 es motivo suficiente para la cancelación de cualquier derecho otorgado y faculta, si es necesario, al ejercicio por parte del Poder Ejecutivo, del derecho de expropiación en las condiciones legales vigentes. Los escribanos de registro y/o funcionarios que legalizan o autorizan la transferencia, cesiones,

donaciones o cualquier otro acto que importe transgresión a las disposiciones de los Artículos 3 y 4 de esta Ley, se hacen pasibles de las sanciones que establece la Ley Nacional N.º 12.990 y/o de las medidas que el Poder Ejecutivo resuelva aplicar, según el caso, en uso de sus facultades.

ARTÍCULO 5.- El Poder Ejecutivo puede establecer las reservas de tierras con fines de utilidad pública, para las necesidades de la administración y organismos oficiales y las que convenga fijar como medida de prevención para futuras necesidades o en defensa de condiciones naturales especiales, puede modificar el destino de las reservas y levantarlas cuando su mantenimiento no se justifique.

ARTÍCULO 6.- El Poder Ejecutivo, por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización, procede a registrar la tierra fiscal, a venderla, arrendarla, darla en ocupación o permutarla de acuerdo a esta Ley y su reglamentación; asimismo determina y fiscaliza su destino. El Poder Ejecutivo se reserva la facultad indelegable del otorgamiento definitivo del título de propiedad.

ARTÍCULO 7.- Los precios de venta de las tierras son fijados atendiendo a las características, naturaleza y aptitud productiva del suelo, así como la ubicación, comunicaciones y distancias a los centros poblados, de consumo y de embarque. Los precios reales pueden ser bonificados como medida de fomento o estímulo y cuando a juicio del Poder Ejecutivo Provincial así convenga a los objetivos de la colonización.

DE LA TIERRA RURAL

ARTÍCULO 8.- Tierra rural es la que tiene por objeto su explotación agropecuaria, se subdivide en unidades adecuadas para una explotación familiar, con los siguientes destinos:

- 1) explotación agrícola;
- 2) explotación agrícola-forestal;
- 3) explotación de quintas, chacras, granjas, tambos y especiales que se determinen;
- 4) explotación ganadera.

ARTÍCULO 9.- No pueden ser adjudicatarios de tierras rurales fiscales a ningún título:

- 1) las sociedades anónimas y las en comanditas por acciones y sus gerentes;
- 2) los que no tienen domicilio en la Provincia;
- 3) los que no obtienen la autorización para radicarse en predios ubicados en zona de seguridad;
- 4) los infractores reincidentes al régimen de ocupación y/o explotación de tierras y bosques fiscales;

5) los funcionarios enumerados en el Artículo 16 de la Ley IV – N.º 21 (Antes Ley 2666) y sus cónyuges, hasta dos (2) años después de haber cesado en el cargo, salvo que tengan derechos adquiridos con anterioridad a la asunción del cargo. Como caso de excepción, los funcionarios y empleados excluidos de la prohibición del presente inciso, pueden ser adjudicatarios en venta directa de un lote urbano con destino a vivienda, así como de un lote rural que constituya una unidad económica.

ARTÍCULO 10.- Las condiciones de venta de tierras rurales se acuerdan con las siguientes limitaciones:

- 1) a persona o sociedad conyugal hasta cien (100) hectáreas o una superficie mayor si ello constituye una unidad de explotación familiar en las nuevas colonias a crearse; además puede adquirir separadamente una quinta suburbana;
- 2) a instituciones de bien público sin propósito de lucro, siempre que acrediten reunir las siguientes condiciones:
 - a) serle de utilidad el predio para el cumplimiento de sus propósitos de bien común;
 - b) se obliguen a introducir en el predio las mejoras y adelantos necesarios para cumplir con su finalidad de bien público y abonen el precio de venta fijado.

ARTÍCULO 11.- Los adjudicatarios de predios rurales, a partir de la fecha en que toman posesión del terreno y a los efectos de la obtención del título definitivo de propiedad, están obligados a:

- 1) realizar la explotación en forma personal y con capital propio, durante cinco (5) años;
- 2) introducir las mejoras, cultivos, plantaciones y ganados que exige la reglamentación de modo que asegure la adecuada explotación del predio;
- 3) aplicar métodos de labor para la conservación del suelo, combatir la erosión y las plagas;
- 4) abonar el precio de venta y mantener regularizadas sus deudas por cualquier otro concepto con la Subsecretaría de Tierras y Colonización;
- 5) no transferir sus derechos ni los que puedan corresponderle sobre las mejoras introducidas, sin previa y expresa autorización del Poder Ejecutivo por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización, mientras no se resuelva la escrituración a favor del titular.

ARTÍCULO 12.- El Poder Ejecutivo puede otorgar concesiones especiales, cuando la superficie excede de los máximos autorizados por el Artículo 10 y/o la residencia personal en el predio no es obligatoria, en las que rigen, además de las obligaciones de la concesiones normales, las adicionales que se establezcan, pudiendo sufrir recargos de hasta un treinta y cinco por ciento (35%) sobre los precios vigentes. En las concesiones especiales debe acreditarse la residencia del adjudicatario en jurisdicción provincial,

durante el plazo de cinco (5) años de explotación del predio, salvo lo establecido en el inciso 2) del Artículo 10.

ARTÍCULO 13.- El Poder Ejecutivo establece en cada caso, los requisitos que rigen las condiciones especiales que se otorgan en virtud del inciso 4) del Artículo 8 regulando las bonificaciones y estímulos correspondientes.

ARTÍCULO 14.- Los predios rurales destinados a explotación agropecuaria, industrial y forestal, se ajustan a los objetivos de la política provincial.

ARTÍCULO 15.- Las adjudicaciones de predios destinados a explotación agrícola ganadero incluyen la obligación de introducir ganado propio en las condiciones y cantidad apropiada a la capacidad del predio.

DE LA TIERRA URBANA

ARTÍCULO 16.- Tierra urbana es la que tiene por destino crear o ampliar centros de población para la radicación de viviendas familiares y construcciones necesarias al desarrollo de las actividades comerciales, industriales, oficiales y de orden social. Tanto en los pueblos como en los centros rurales urbanizados, la tierra se subdivide en manzanas y éstas en solares que constituyen predios urbanos.

ARTÍCULO 17.- Los predios urbanos se adjudican excluyentemente con las siguientes limitaciones:

1) a persona física o sociedad conyugal:

a) un solar urbano para vivienda familiar bajo condiciones de concesión normal, así como un solar urbano con destino a comercio sujeto al cumplimiento de obligaciones y precios especiales;

b) se pueden adjudicar más de dos solares urbanos cuando a juicio de las autoridades municipales locales y a criterio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización ello resulta necesario para el levantamiento o funcionamiento de industrias convenientes para el desarrollo regional;

2) a sociedades, empresas o instituciones con finalidades civiles, comerciales o de bien público, los necesarios para el cumplimiento de sus fines a juicio del Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 18.- Los adjudicatarios de solares, dentro del plazo de dos (2) años deben efectuar las construcciones con sus dependencias y demás exigencias de la reglamentación de esta Ley y dar estricto cumplimiento a las ordenanzas, normas de urbanismo, pagos de tasas e impuestos que fijan las autoridades competentes.

Los adjudicatarios de tierras urbanas que reúnen las condiciones exigidas por las entidades crediticias, oficiales o privadas, para la construcción, refacción o ampliación de viviendas, pueden acceder a la titularidad del predio a efectos de constituir, en el mismo acto de la transferencia, derecho real de hipoteca, a favor de las entidades otorgantes del crédito. El adjudicatario, en estos casos debe previamente cancelar el precio total de la tierra fiscal.

Lo establecido en el párrafo precedente constituye una excepción a lo preceptuado en el segundo párrafo del Artículo 26.

DEL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO

ARTÍCULO 19.- El cumplimiento de todas las obligaciones inherentes a la concesión da derecho al adjudicatario al otorgamiento del título de propiedad que el Poder Ejecutivo extiende sin intervención notarial, quedando en consecuencia, incorporado al régimen del derecho común.

DE LA CADUCIDAD Y RESCISIÓN

ARTÍCULO 20.- Las adjudicaciones en venta de la tierra pública caducan por renuncia de su titular o por cancelación dispuesta por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la Ley o en su reglamentación. La caducidad de la concesión implica pérdida de las sumas abonadas, y puede involucrar la de las mejoras incorporadas al predio en favor del Estado, cuando se comprueban acciones y omisiones dolosas por parte del concesionario.

ARTÍCULO 21.- Producida la caducidad de la adjudicación por renuncia o fallecimiento del titular, puede adjudicarse el predio en el siguiente orden: al cónyuge, a un hijo o a un hermano que reúne las condiciones del Artículo 34, reconociéndose en tal caso al nuevo titular los pagos efectuados por el causante o renunciante.

DE LA TRANSFERENCIA DE MEJORAS

ARTÍCULO 22.- Quedan expresamente prohibidas las operaciones de compra venta de mejoras existentes en tierras fiscales, sin expresa y previa autorización de la Subsecretaría de Tierras y Colonización. Previa verificación y análisis de cada caso puede autorizarse la transferencia solicitada. Sin ese requisito ningún funcionario con facultad para hacerlo, certifica las firmas en contratos de esta naturaleza.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 23.- El Poder Ejecutivo puede fijar condiciones u obligaciones especiales en las concesiones, tanto urbanas como rurales y eximir de ciertos requisitos cuando existen motivos de interés general, que a los fines de la adjudicación lo justifique, o cuando su cumplimiento resulta imposible o antieconómico.

ARTÍCULO 24.- Las tierras fiscales no pueden adquirirse por medio de la prescripción; y la simple ocupación no sirve de título de preferencia en la adjudicación de la misma.

ARTÍCULO 25.- El Poder Ejecutivo por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización puede otorgar permiso de ocupación:

- 1) a pobladores de escasos recursos, cuando razones de conveniencia social así lo aconsejen. Mientras las tierras reservadas no sean afectadas a los fines dispuestos, puede autorizarse su ocupación con carácter precario y expresa conformidad de desocuparla dentro de los sesenta (60) días de notificado, sin derecho a indemnización por ningún concepto;
- 2) en los casos en que por falta de fijación de precios o mientras se cumplimentan los trámites de rigor se puede otorgarlo a título precario o sujeto a condición resolutoria.

ARTÍCULO 26.- El Poder Ejecutivo, mediante acuerdo con las instituciones oficiales de crédito, puede extender título de dominio a favor de concesionarios que tengan saldo deudor por precios de venta, siempre que den total cumplimiento a las demás exigencias de la Ley y su reglamentación inherentes a la concesión y la institución garantice la cancelación de las sumas adeudadas por el adjudicatario contra la entrega del respectivo título de propiedad. El mismo temperamento puede adoptarse para la incorporación de mejoras, siempre que a juicio del Poder Ejecutivo las ya existentes satisfagan suficientemente las finalidades de la colonización y el adjudicatario acepte el derecho de retrotraer al dominio fiscal el inmueble, si se prueba su incumplimiento, al plan propuesto en la forma y plazo que se establece, en cuyo caso, se reconoce el crédito privilegiado del Banco acreedor sobre el valor de las mejoras, cultivos y plantaciones radicadas en la tierra.

ARTÍCULO 27.- Con fines de fomento agropecuario, industrial y forestal, el Poder Ejecutivo puede conceder bonificaciones en los precios de venta de las tierras fiscales.

ARTÍCULO 28.- Resuelta la caducidad de la concesión o derecho acordado, se dispone en consecuencia, el desalojo del inmueble, con carácter ejecutivo, pudiendo recurrirse para hacerlo efectivo al uso de la fuerza pública.

ARTÍCULO 29.- El Poder Ejecutivo, por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización, puede autorizar y aún imponer el levantamiento de mejoras incorporadas en las tierras fiscales sin la debida y oportuna autorización de esa repartición sin derecho alguno de indemnización y a costa de quienes la introducen o poseen. Los adjudicatarios de terrenos con mejoras de terceros deben depositar a la orden de la Subsecretaría de Tierras y Colonización el valor que se le asigna para atender el posible reclamo de quien prueba ser su dueño.

ARTÍCULO 30.- Los ocupantes en carácter de solicitantes, hasta tanto se resuelva la adjudicación, abonan por derecho de ocupación e inspección el importe que fija el Poder Ejecutivo, proporcional al valor de venta de las tierras. Los cesionarios de mejoras en tierras fiscales se hacen cargo de las sumas que por igual concepto resulta adeudar el cedente.

ARTÍCULO 31.- Los derechos emergentes de ventas realizadas conforme a leyes anteriores se resuelven de acuerdo a las obligaciones contraídas en su oportunidad y las que resultan desafectadas, quedan incorporadas al régimen de la presente Ley, como así también aquellas cuyos adjudicatarios lo solicitan expresamente, aceptando las nuevas condiciones impuestas.

ARTÍCULO 32.- El Poder Ejecutivo puede aplicar multas, que no excedan del valor de las mejoras y plantaciones incorporadas, a los que ocupan tierras fiscales sin autorización y decretar su desalojo que es directamente ejecutado por la fuerza pública. Los ocupantes así sancionados no pueden disponer libremente de sus mejoras sin la expresa autorización de la Subsecretaría de Tierras y Colonización.

Quienes pretenden acreditar derechos a la propiedad de mejoras adquiridas, de ocupantes sancionados en los términos de este artículo, sin haber obtenido autorización previa para su adquisición, no pueden ser tenidos en cuenta mientras no hacen efectivo el pago de la multa aplicada.

ARTÍCULO 33.- La tierra pública es adjudicada en propiedad mediante licitación o subasta pública y excepcionalmente por adjudicación directa o concurso público en los casos que se establecen en la presente Ley.

ARTÍCULO 34.- La adjudicación puede hacerse en forma directa cuando a juicio del Poder Ejecutivo por intermedio de la Subsecretaría de Tierras y Colonización ello resulta conveniente en los siguientes casos:

- 1) para regularizar la situación de un solo ocupante de un lote o un solar con una antigüedad de tres (3) años;
- 2) cuando un ocupante de un lote o solar con antigüedad mayor de tres (3) años, por razones de bien público debe desalojar el inmueble que habita;
- 3) cuando existe un solo solicitante de un lote o solar durante un plazo de sesenta (60) días;
- 4) cuando el solicitante destina el predio a finalidades de utilidad pública o a la construcción de su vivienda familiar acogiéndose a planes nacionales o provinciales con créditos de entidades oficiales. En los casos de la adjudicación directa mencionados en cualquiera de los incisos precedentes el adjudicatario debe haber cumplido forzosamente con las siguientes exigencias:
 - a) haber solicitado la tierra en condiciones reglamentarias y obtenido autorización de zona de seguridad para radicarse en el predio cuando ello corresponda;
 - b) prestar declaración jurada, de que prosigue la ocupación pacífica del inmueble, ni adeudar suma alguna por ocupación de tierras fiscales.

ARTÍCULO 35.- La tierra destinada a colonización, que establece el Artículo 53 de la Constitución Provincial, puede ser adjudicada en propiedad previo concurso público de antecedentes y requisitos que determina la reglamentación de la presente Ley. Al efecto se requiere para la conformación del puntaje óptimo los siguientes elementos básicos:

- 1) nacionalidad del peticionante;
- 2) experiencia agropecuaria;
- 3) edad, estado civil y familiares a cargo;
- 4) capital propio para invertir en la explotación.

Conforman, el puntaje óptimo, para la tierra urbana, los siguientes elementos básicos: nacionalidad, domicilio, necesidad de vivienda y tratándose de industrias la conveniencia de su radicación en la zona.

ARTÍCULO 36.- El Poder Ejecutivo puede eximir de algunos requisitos a las condiciones cuyos adjudicatarios ejercen la ocupación y explotación personal de las tierras desde hace más de diez (10) años y tienen sus cuentas regularizadas con la Subsecretaría de Tierras y Colonización y con el Fisco Provincial, pudiendo colocarlos en condiciones de gestionar el otorgamiento del título de propiedad y acogerse a las normas del Artículo 26 de la presente Ley.

ARTÍCULO 37.- El organismo de aplicación da a publicidad mediante aviso en un diario o periódico de mayor circulación, durante el término de tres (3) días, las disponibilidades de tierras para adjudicación, salvo los casos en que proceda la adjudicación directa o que deban cumplirse requisitos publicitarios especiales.

ARTÍCULO 38.- Las tierras adquiridas conforme a la legislación sobre tierras públicas, desde la fecha de titularidad del dominio, no son susceptibles de ejecución o embargo, salvo las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente al bien, gravámenes o créditos otorgados por instituciones bancarias u organismos estatales para fomento de la producción agropecuaria, industrial y forestal o para la construcción de viviendas familiares. Son embargables los frutos que produce el bien en cuanto no sea indispensable para satisfacer las necesidades de la familia. En ningún caso el embargo puede afectar más del cincuenta por ciento (50%) de los frutos.

ARTÍCULO 39.- El Poder Ejecutivo procederá a reglamentar la presente Ley.

ARTÍCULO 40.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.