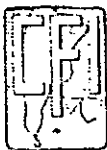
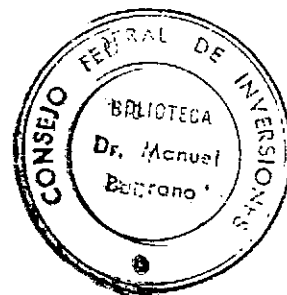


20458



CATALOGADO III - 9

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



AREA

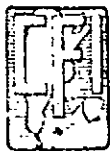
INSTITUCIONAL

SAQUEAMIENTO DE TITULOS - PCIA DE TUCUMAN

Dr. RODOLFO CARRERA

H. 11241

t.
Bib. CFI Tucuman
TUCUMAN



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

EXpte. N° 6040

TITULO: "SANEAMIENTO DE TITULOS"

ORIGEN: SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN

DESTINO: SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS PUBLICAS DE LA PCIA. DE TUCUMAN

AUTOR: Dr. RODOLFO CARRERA

RESUMEN: Por solicitud de la Secretaría de Estado de Obras Públicas de la Pcia. de Tucumán, el C.F.I. realizó un estudio y diagnóstico de la situación actual de los campos comuneros existentes en la Provincia.

En relación a ese informe, el Area Institucional elevó las fundamentaciones y bases para una legislación tendiente a resolver la situación mediante el Saneamiento de los títulos de las tierras indivisas, teniendo en cuenta las modalidades particulares que se presentan.

Se recomienda encarar soluciones por medio de prescripción adquisitiva en algunos casos, parcelamiento y entrega de título de dominio definitivo a los que ya lo tienen perfecto sobre parcelas dentro de las comunidades y la combinación de estas propuestas con planes de colonización y soluciones que puedan provenir de los Institutos de Previsión Social, para aquellos a quienes no abarquen las primeras alternativas.

Posteriormente, se adjuntó de acuerdo a estas directivas, un Anteproyecto de Ley.

FECHA: Bases: 19 de julio de 1974

Anteproyecto de ley: 1° de octubre de 1974



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

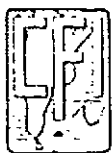
FUNDAMENTACION Y BASES PARA UNA LEGISLACION TENDIENTE A RESOLVER EL PROBLEMA DE LAS AREAS DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN EN SITUACION DE COMUNIDADES INDIVISAS.

En base al diagnóstico de la situación jurídica, económica, y social de las áreas en situación de Comunidades Indivisas de la Provincia de Tucumán, efectuado por el Area Financiera y Administrativa, corresponde al Area Institucional formular las Bases para una Legislación tendiente a resolver dicho problema, conforme se informara en la comunicación de fecha efectuada al regreso de nuestra visita a Tucumán.

En las entrevistas mantenidas en esa oportunidad, con las autoridades provinciales, quedó establecido que el diagnóstico era correcto en términos generales y que, en consecuencia, se podían extraer del mismo las correspondientes conclusiones y recomendaciones para elaborar una legislación adecuada a la situación existente. Teniendo en cuenta dicho diagnóstico y según las propias conclusiones obtenidas en las entrevistas mencionadas, hemos redactado un conjunto de Bases Normativas que pueden servir de pautas para una ley especial; pero tales Bases Normativas, deberán ser precedidas de una fundamentación que explique las particularidades de caso y, especialmente, las distintas modalidades que presenta la situación y sus correspondientes distintas soluciones alternativas.

FUNDAMENTACION DE LAS BASES NORMATIVAS.

En primer término debe puntualizarse que el problema de las Comunidades no se resolverá, sólo con una ley que proponga la solución jurídica que permita sanear la titulación de las tierras indivisas. Debe



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/2.

de la titulación de las tierras, debe formar parte de un Planamiento Regional de todas las áreas afectadas, en el que se busque solución a los problemas económicos y sociales en forma global, incluyendo en ellos, los aspectos físicos de infraestructura de cada región. Solo este enfoque integral del problema, permitirá arribar a soluciones reales.

En cuanto a los aspectos que actualmente presenta la situación en lo jurídico, lo económico y lo social, conviene, previamente, recapitular algunas de las características más salientes que deben ser tenidas en cuenta por la legislación a proyectarse.

Aspectos jurídicos: Surge con claridad del exhaustivo diagnóstico analizado, que ninguna de las áreas en situación de comunidad individualizada, corresponde en la actualidad, a una comunidad originaria con sus límites y superficies claramente determinados, sino que por el contrario, la situación actual se origina no tanto en las comunidades con raíz histórica o étnica, como en la acumulación en el tiempo de sucesiones no tramitadas, de transferencias irregulares, de cesiones de derechos a las tierras en documentos privados, de ocupaciones o posesiones de fracciones de tierra, que se remontan a los antepasados de los actuales titulares de las mismas y otras formas variadas de supuestos derechos reales que carecerían de valor ante el Código Civil.

La carencia de antecedentes jurídicos originarios, o la diferencia abismal de los que se invocan por alguna comunidad (Amaicha del Valle) con la actual superficie ocupada, o la existencia de un pretendido árbol genealógico elaborado privada y discrecionalmente por quienes se dicen descendientes de los titulares originarios de la comunidad, hacen inevitable descartar la solución jurídica de otorgar títulos saneados a todos los que invocan dichos antecedentes. A ello debe agregarse, que no existen planos de mensuras de estas tierras, ni originario ni elaborados posteriormente. Casi toda la documentación que se presenta para invocar títulos, pro-



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/3.

viene de actos privados, como son las ventas efectuadas por supuestos herederos de antiguos poseedores, sin juicios sucesorios o juicios de posesión.

Es la posesión efectiva de las tierras la que otorga el mejor título a invocar por quienes reclaman sancionamiento de títulos. En efecto, jurídicamente, habrá que arbitrar los medios para que, quienes posean o son continuadores o herederos de viejas posesiones obtengan su título sancionado. No será fácil, no obstante, porque tampoco en estos casos están perfectamente delimitadas las parcelas, ni legalmente acreditados los derechos. Pero todo ello puede subsanarse en el correspondiente juicio.

Aspectos económicos: Desde el punto de vista económico, las conclusiones son verdaderamente desalentadoras. Las áreas más importantes de tierras indivisas, están de hecho, pulverizadas en minifundios o parvifundios, ya que los predios o parcelas, aunque puedan ser varias -en algunos casos- poseídas por el mismo titular aunque dispersas, sin muy inferiores a la superficie de una unidad económica de explotación racional, con todas las consecuencias económicas y sociales conocidas universalmente.

En lo que hace a parcelas registradas en el Catastro, es tan deficiente su inscripción, que no refleja la real situación parvifundia-ria. A ello debe agregarse que la desviación mental y cultural que se ha operado, en el transcurso de varias centurias, en los descendientes comunitarios, los ha convertido en acérrimos individualistas, que reclaman el título de propiedad individual para sí, en la parcela minifundia-ria que ocupan, según se acredita en el diagnóstico, como "sentir unánime de la población". No existen reclamos o pedidos de otorgamientos de titulación para conservar las tierras en común o en comunidad; hasta la Cooperativa que se crea en Amaicha del Valle, en los últimos tiempos, se constituye (según el Estatuto reproducido en el apéndice del informe) para gestionar títulos de propiedad individuales para cada poseedor. Por último, agrava



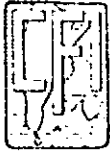
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

14.

el panorama económico, el desarraigo que se ha producido en cuanto a las tareas de cultivo, que han sido substituídas por tareas de servicios o empleos públicos, entre los pobladores principales. Creemos que sobre la base de consolidar a los minifundistas otorgándoles títulos, lo que se conseguirá es agravar el problema existente. De allí que haya que pensar en una técnica jurídica y económica que permita consolidar con títulos saneados, verdaderas unidades económicas a otorgarse sólo a aquellos poseedores que acrediten los mejores antecedentes y títulos para ello. Los restantes, los que no reciban unidades económicas de producción, deberían ser atendidos con otras soluciones, o con otras tierras si así lo desearan.

Aspectos sociales: Desde el punto de vista social se anotan muy serios factores adversos en estas comunidades. El fuerte paternalismo familiar que es tradicional en ellas, les ha otorgado ciertas características y acarreado consecuencias que ahora pesan negativamente. El conformismo, la resistencia al cambio, la espera secular de resoluciones que vendrán de arriba, la rigidez en la conducción de la comunidad que no permite actitudes que puedan comprometer la continuidad y equilibrio de grupo, han provocado un éxodo irreparable, un envejecimiento de la población (las pirámides de población invertidas, del apéndice, son elocuentes) que ha hecho que los jóvenes emigraran y así, entregar la conducción a los ancianos que, en algunos casos, son los únicos habitantes de algunas casarías.

Una población que acusa estas deficiencias sociales y económicas, debe ser reconstruída desde sus cimientos, lo que no es fácil. Si los hombres y mujeres jóvenes que trabajen la tierra no se podrá poner en marcha la ordenación rural deseada. Habrá que buscar una solución que permita compatibilizar el derecho de los que acreditan la más antigua posesión y residencia en los predios (a pesar de que ya no tengan edad para producir) con las exigencias de los planes de ordenación rural de cada comunidad, en los que el Estado deberá invertir cuantiosas sumas, para ponerla en marcha.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

15.

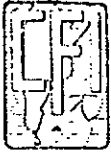
PLAN DE ACCIÓN A DESARROLLARSE.

Este balance de la situación que debe encararse, puede parecer un tanto pesimista, si se creyera que exhibe un panorama uniforme u homogéneo en todas las comunidades, lo que no es así. Por de pronto, dentro de las comunidades existen dos situaciones perfectamente claras que exigen y permiten soluciones rápidas y sencillas:

- 1°: los pobladores de los centros poblados en los que tienen sus casas y terrenos, poseídos por lapsos que exceden en mucho al tiempo requerido por la ley para la adquisición por prescripción;
- 2°: los detentadores de títulos perfectos sobre parcelas que están dentro de las propias comunidades.

Ambas situaciones deberían encararse de inmediato, porque se dispone de los recursos legales necesarios. A los primeros, se les otorgarían en la ley, toda clase de facilidades para que obtengan su título de dominio por prescripción adquisitiva, con lo que se suprimiría una situación conflictiva que no tiene razón de ser. A los segundos, sólo habría que delimitarles perfectamente sus predios -si es que no tienen mensura y delimitación con plano inscripto- y otorgarles también título de dominio, a la par que excluirlos del procesamiento a que se someterá el resto del área para el saneamiento de título.

Otra situación que puede encararse con trámite preferencial es la continuación de los parcelamientos ya iniciados por Catastro, como es el caso de la Comunidad de Los Britos, que tiene muy avanzado un relevamiento parcelario que financia el Gobierno Provincial. Lo mismo se puede hacer con el parcelamiento de la Comunidad de Los Sosas, que según el



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/6.

informe ha reducido el área de la tierra en comunidad a menos de la mitad de su superficie.

Una vez otorgados los títulos de dominio a los actuales pobladores de los centros poblados, una vez delimitados y excluidos del procesamiento los predios con títulos perfectos, y concluida la tarea de parcelamiento de Los Britos, Los Sosas y alguna otra comunidad que se encuentre en análoga situación, quedaría por resolver la difícil y complicada cuestión de las áreas minifundiarias que se asientan en las zonas adyacentes a los ríos o arroyos, dentro de las Comunidades, en los pequeños valles allí existentes. Para este problema no existe otra solución que la expropiación, como se ha proyectado en la casi totalidad de iniciativas de legisladores provinciales o nacionales que se transcriben en el informe. Expropiada el área, que no pudo titularse en las primeras etapas de aplicación de la ley, deberá iniciarse en cada comunidad un procedimiento de concentración parcelaria que estará a cargo del organismo, que deberá crearse al efecto en la ley. En ese procedimiento participarán los representantes de los interesados, activamente, como garantía de que los mismos se realizarán teniendo en cuenta, en primer término, a los actuales "ocupantes" o "poseedores" o "dueños". Del procesamiento de todas las áreas, a través de la concentración parcelaria, surgirán nuevos parcelamientos que en nada se parecerán a los actuales, desde que cada parcela será una unidad económica de producción, técnica, económica y socialmente delimitada. Dichas parcelas, se adjudicarán en propiedad a los a los que resulten con mejores antecedentes, y aptitudes personales y conformación familiar. Estas adjudicaciones de propiedades individuales, descartan la adjudicación de toda la tierra expropiada a la Comunidad o Cooperativa de la Comunidad como se plantea en algunas requisitorias transcriptas en el informe. No creemos que sea conveniente ese paso intermedio, si el fin querido por todos -incluyendo a los propósitos de fundación de la propia cooperativa- es el otorgamiento de títulos a cada miembro de la comunidad. Por cierto que está descontado que, el parcelamiento a realizarse, deberá ser por



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

17.

una planificación física, económica y social de toda el área, que el propio organismo de aplicación deberá realizar, con ayuda de los organismos especializados de Obras Públicas, Gobierno y Educación.

De todo lo precedentemente descripto, surge la evidencia de un inevitable excedente, que quedará sin adjudicársele unidades económicas desde que los pequeños valles no tienen las tierras suficientes para adjudicar a todos los actuales poseedores, una unidad económica. Este grave problema, es sin duda, la cuestión más difícil a resolver, desde el punto de vista social y aún político. Deberá adoptarse un criterio de selección y un criterio para ser descartado, conjugados y balanceados equilibradamente con soluciones que pueden provenir de los Institutos de Previsión Social para todos aquellos ocupantes de parcelas que no reúnen las condiciones mínimas para ser adjudicatarios de predios, que deberán ser el asiento de futuras empresas agrarias modernas y prósperas. Tampoco deberá excluirse la posibilidad de que se den situaciones en las que una vez seleccionado un adjudicatario, por sus antecedentes y aptitudes, no quede tierra para adjudicarle, por haber sido superado en el puntaje por otros comuneros. Este supuesto, que podrá parecer injusto y hasta irritante solución de un proceso de sancionamiento de títulos, también requiere que se prevea una solución. Pensamos que no existe otra solución, que combinar la obra de Colonización que realiza la Provincia, con este procesamiento de las Comunidades Individuales; se trataría de reconocerles y otorgar preferencia de primera prioridad en las adjudicaciones de parcelas que se efectúen en Colonización, a quienes han sido seleccionados en la Concentración Parcelaria, pero no han obtenido tierra.

Este procesamiento anteriormente descripto, ha dejado sin abordar las tierras de pastoreo de uso común, de cerros y montañas, que son las únicas auténticamente comunitarias. Esas tierras no deben ni pueden parcelarse, por su naturaleza física y por su destino.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/8.

Actualmente, son administradas por las autoridades de las comunidades o cooperativas, o por sus dirigentes, o a nombre del Estado, arrendadas a particulares, o entregadas al uso común por las autoridades de los centros poblados. Pensamos que ellas una vez que se las delimite catastralmente, deben pasar a ser propiedad de los núcleos poblados, Municipales, o Centros, para que continúen siendo comunes, pero que sus rentas, aproveche a la comunidad a través del núcleo municipal, que destinará los recursos obtenidos a obras en beneficio de la comunidad, como corresponde.

Pensamos que con estos distintos y variados criterios a aplicarse a las distintas y variadas situaciones que deben encararse, puede darse solución aceptable a este antiguo problema de las comunidades indivisas de la Provincia de Tucumán.

BASES NORMATIVAS DEL ANTEPROYECTO DE LEY

Base Uno;

La legislación a proponerse tendrá por finalidad realizar una Ordenación Rural y Urbana en las zonas afectadas por el problema de los campos y los terrenos que son actualmente de propiedad o posesión indivisa y carecen de títulos perfectos, a fin de tratar de otorgar a sus actuales ocupantes o poseedores, con ánimo de dueños, títulos de propiedad sobre los mismos.

Base Dos:

La Ordenación Rural y Urbana, comprenderá tanto los centros de población o núcleos urbanos o pueblos que estén en comunidad, como los campos comuneros, otorgándose en el primer caso la propiedad sobre los lotes y las casa-habitación que poseen; y en el segundo, sobre las unidades económicas de producción que surjan del procesamiento previo que deberá efectuarse en las tierras indivisas de cultivo, las que serán adjudicadas.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

19.

das previa selección de aspirantes.

Base Tres:

A los efectos de las adjudicaciones de unidades económicas de producción, se entenderá por tales a los predios que trabajados por el productor y su familia, absorban la fuerza de trabajo de la misma sin necesidad de recurrir al empleo de mano de obra extraña -salvo excepcionalmente- a fin de que con su producido obtenga un ingreso neto suficiente para su subsistencia y para acumular un ahorro que le permita prosperar como empresario rural.

Base Cuatro:

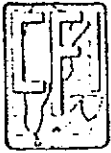
Se considerará que el ingreso neto mencionado anteriormente, deberá ser equiparable con los jornales establecidos en los convenios laborales para los obreros especializados de la industria en la Provincia.

Base Cinco:

Las tierras agrícolas a las que se aplicarán las normas de la ley de saneamiento de títulos, será aquellas que pertenecen a las llamadas comunidades o campos comuneros, que están en condominio, o en coposición con ánimo de dueños y cuya explotación racional sea material y jurídicamente imposible en las actuales condiciones, por desconocerse, además, a todos los supuestos titulares de derechos a las mismas. La ley deberá declarar de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén en esa situación.

Base Seis:

Deberán exceptuarse de la aplicación de estas normas los predios rurales ubicados dentro de las afeas indivisas o campos comuneros cuyos titulares tengan títulos perfectos que constituyan unidades económicas de producción.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/10.

Base Siete:

La aplicación de las normas de saneamiento de títulos de tierras indivisas, estará a cargo de un organismo especialmente creado al efecto, en el que tendrán participación directa y personal los representantes de los comuneros, para intervenir en el saneamiento de título de sus respectivas comunidades, en cada caso. En el supuesto de que no se considere conveniente crear un organismo, se puede crear una sección especial en la Dirección de Catastro, con igual participación de los representantes de los comuneros.

Base Ocho:

El organismo de aplicación deberá comenzar con un inventario y evaluación de la situación de todas las comunidades y establecerá el orden de prioridad con que iniciará el plan de saneamiento de títulos.

Base Nueve:

Concluido el inventario y evaluación de los terrenos y predios carentes de títulos de propiedad, por pertenecer a una comunidad el organismo de aplicación, confeccionará una nómina con los poseedores a título de dueño de terrenos urbanos en los centros poblados, en los que hayan levantado sus casas, a fin de gestionar ante la justicia el otorgamiento inmediato de dominio por prescripción adquisitiva, conforme a la ley nacional respectiva y las normas de fomento, exenciones impositivas y facilidades que el gobierno deberá prestar según las normas a establecerse en la ley de saneamiento, incluido el patrocinio gratuito para el juicio.

Base Diez:

El organismo de aplicación, simultáneamente, se deberá encargar de dar impulso y promover y concluir ante la Dirección de Catastro, los trabajos iniciados de parcelamiento, en base a relevamiento, en Los Britos, Los Sosas y en las otras comunidades, cuidando de que las parcelas saneadas, en condiciones de titularse, constituyan como mínimo, superficies constitutivas de unidades económicas de producción.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/11.

Base Once:

Los predios mencionados en la Base Seis, excluidos de la aplicación de la ley, que no cuenten con una mensura y plano de delimitación inscriptos en el Registro, serán puestos en condiciones reglamentarias para serles otorgados los títulos de propiedad respectivos, sin más trámites.

Base Doce:

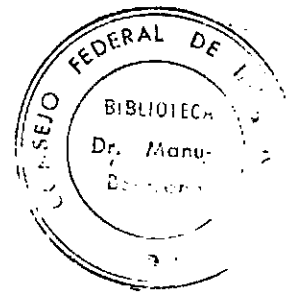
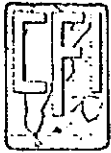
En las comunidades en las que la fragmentación de los predios rurales ha llevado a la creación de zonas minifundiarias y que, por consiguiente, otorgar títulos de propiedad a los actuales poseedores de las parcelas implicaría la consolidación de minifundios antieconómicos y antisociales, se decretará por el Poder Ejecutivo a propuesta del organismo de aplicación, la expropiación de toda el área, para proceder posteriormente a un reagrupamiento de parcelas que constituyan unidades económicas de producción o a una concentración parcelaria, según la situación de cada caso.

Base Trece:

El organismo de aplicación deberá promover el reagrupamiento de parcelas o la concentración parcelaria, llamando por edictos a todos los interesados para que se presenten con la documentación que acredite sus derechos a la parcela que poseen, o que tienen como de su propiedad, a fin de preparar la demanda de expropiación contra los mismos o contra quienes resulten propietarios. Conjuntamente con los edictos se harán publicaciones murales que se expondrán en las sedes de las autoridades u oficinas de los centros poblados, citando a quienes invocan derechos sobre las tierras indivisas, agregando planos de la región.

Base Catorce:

Toda la documentación presentada deberá ser objeto de un estudio jurídico y técnico respecto de su valor legal, superficie y límites de las fracciones, así como de una confrontación de las constancias existentes en expedientes administrativo y judiciales en que se hayan cu



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/12.

tionado los derechos de las partes, a fin de poder confeccionar la nómina de copropietarios, coposeedores y de simples ocupantes de cada parcela.

Base Quince:

Desde la publicación del edicto de cada expropiación quedará prohibido todo acto que modifique o altere la posesión existente en los inmuebles expropiados, debiendo sancionarse severamente a los que lo hagan.

Base Dieciseis:

Las tierras expropiadas y sus mejoras deberán ser objeto de avalúo por el organismo de aplicación, adoptando como criterio el de la capitalización de la renta neta del uso del suelo efectuado en los últimos tres años, tomando como promedio los rendimientos y precios, referidos a precios constantes del último año.

Base Diecisiete:

Practicado el avalúo de las tierras y sus mejoras, el mismo deberá ser publicado en el Boletín Oficial, en un diario de la Capital y otro local, si existiere, así como en las publicaciones murales antes mencionadas, a fin de que los interesados se expidan, dentro de un determinado plazo.

Base Dieciocho:

Una vez resuelto el avalúo de las tierras expropiadas, el organismo de aplicación depositará a la orden del juez interviniente el porcentaje de dinero que corresponde por la ley de expropiación y pedirá la toma de posesión judicial de las mismas, sin molestar a los poseedores u ocupantes que seguirán en las tierras expropiadas.

Base Diecinueve:

Tomada la posesión de toda el área expropiada, las



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/13.

tierras de uso común, de cerros y montañas, que existan en cada comunidad serán transferidas a las municipalidades que tengan jurisdicción territorial sobre las mismas, las que dispondrán de su uso y usufructo en su beneficio.

Base Veinte:

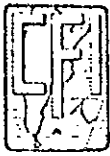
Efectuada la toma de posesión de las parcelas que deberán reagruparse o concentrarse, por no constituir unidades económicas, se confeccionará un padrón con todos los particulares que se han presentado invocando su carácter de condóminos o coposeedores de las mismas, en el que constarán todos los datos personales y de la familia, así como los referidos al tiempo que poseen la tierra, su superficie y linderos, que serán compulsados con las constancias existentes en el Registro de la Propiedad, Dirección de Catastro, Dirección de Rentas y otras reparticiones o Registros Notariales en los que se registren operaciones sobre los inmuebles expropiados.

Base Veintiuno:

Confeccionado el padrón de aspirantes a las futuras adjudicaciones de parcelas, se clasificará a cada uno conforme a los títulos invocados y sus antecedentes y aptitudes personales, colocándolos en orden prioritario de derechos, todo lo cual se exhibirá en las oficinas locales correspondiente a cada comunidad, que pueden ser el Juzgado de Paz o la Municipalidad, o el Correo o el Registro Civil u otros locales de oficinas públicas según las circunstancias, a fin de que los interesados incluidos en esa nómina se presenten, dentro de un plazo, a formular observaciones, si las tienen, o a prestar conformidad.

Base Veintidos:

Aprobada la nómina de aspirantes a adjudicatarios, el organismo de aplicación, otorgará a cada uno de sus componentes, un puntaje en el que se reflejarán los derechos reconocidos conforme a la prioridad.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

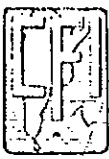
/14.

dad aprobada, que tendrá en cuenta las siguientes situaciones por orden decreciente:

1. Titulares de derechos y acciones con posesión acreditada en el predio y residencia en el mismo, con una explotación agropecuaria e instalaciones.
2. Titulares de derechos y acciones que tienen posesión acreditada en el predio, con instalaciones de la explotación agropecuaria, pero carecen de residencia en el mismo.
3. Titulares de derechos posesorios con ánimo de dueños, con residencia en el predio y una explotación agrícola o ganadera, pero carecen de título alguno.
4. Quienes son hijos de condóminos o de coposeedores con ánimo de dueño, residentes en el predio indiviso, con un núcleo familiar constituido.
5. Quienes son poseedores con ánimo de dueño y tienen una explotación agropecuaria, pero carecen de título y de residencia.
6. Quienes son ocupantes del campo comunero, sin título y sin posesión con ánimo de dueño.
7. Quienes son residentes y ocupantes de otras tierras indivisas expropiadas para el saneamiento y hayan sido excluidos en las adjudicaciones.
8. Quienes sean productores agropecuarios en general, que carecen de tierra de su propiedad constitutiva de una unidad económica.

Para ser adjudicatario se requerirá ineludiblemente, tener aptitud física, no tener más de sesenta (60) años y una actividad agropecuaria principal.

Todas las condiciones precedentemente mencionadas por orden



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/15.

prioritario para tener derecho a las adjudicaciones, se expresarán en valores teóricos en formas de puntos, a fin de que se reúnan en cada caso, hasta conformar el puntaje de cada adjudicatario, conforme a la metodología y procedimiento que deberá establecer la ley o su reglamentación-

Base Veintitres:

El organismo de aplicación proyectará el parcelamiento de las tierras indivisas expropiadas, teniendo en cuenta la aptitud agropecuaria de las mismas, en unidades económicas de producción que integren un área planificada y ordenada para su óptimo aprovechamiento. Si fueran necesarias obras previas de infraestructura, las requerirá al Ministerio de Obras Públicas para su ejecución.

Base Veinticuatro:

El parcelamiento se hará conocer a los interesados para que expresen su conformidad o disconformidad y una vez aprobado se convocará a los integrantes de la nómina de prioridades, para que dentro de un plazo soliciten la adjudicación de las parcelas que les puedan corresponder.

Base Veinticinco:

Las adjudicaciones se efectuarán de conformidad con el puntaje reconocido a cada aspirante, tratando de adjudicar a cada uno de ellos, las parcelas que estén en las tierras que estaban poseyendo antes de iniciarse el procesamiento de saneamiento.

Base Veintiseis:

En los casos en que el adjudicatario sea, a su vez, expropiado, se retendrá a cuenta del precio de la parcela adjudicada, el monto de la indemnización que le corresponda por la expropiación.

Base Veintisiete:

El precio de la parcela adjudicada se abonará, con



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/16.

el monto de la indemnización por expropiación y el saldo en quince (15) cuotas anuales con intereses bancarios de fomento para lo cual podrán hacer uso de un crédito especial a crearse en el Banco de la Provincia a ese efecto, cuya amortización comenzará en el tercer año de concedido.

Base Veintiocho:

En los casos en que no se pueda adjudicar tierra a todos los expropiados, por carencia de parcelas suficientes, deberá reconocerse a los excluidos, preferencia en primera prioridad en toda adjudicación de predios que se realice por vía de la obra de colonización de la Provincia. O a elección de los interesados, el dinero equivalente que les corresponda.

Base Veintinueve:

Las unidades económicas de producción, se adjudicarán por un valor equivalente a la suma del valor de tasación efectuada para la expropiación, y la parte proporcional que le corresponda, en todos los gastos devengados por el procesamiento, incluidas mensuras y parcelamiento, que serán solventados, inicialmente, por la Provincia.

Base Treinta:

Podrán adjudicarse unidades económicas de producción familiares "tipo" y unidades económicas adecuadas que corresponderán a una familia de orden común y a un núcleo familiar singularmente considerado, respectivamente. Cuando las características del predio y destino de la explotación, *técnicamente no aconseja en* se podrá, excepcionalmente, adjudicar un predio que exceda a la superficie de la unidad económica, otorgando en ese caso una "unidad de provechamiento óptimo de la tierra".

Base Treintiuno:

Las parcelas adjudicadas serán indivisibles y deberán ser trabajadas en forma racional y directa por los propios adjudicatarios.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/17.

y sus familias. Mientras dure la deuda por el saldo de precio de la parcela no podrá arrendarse ni cederse en aparcería, ni transferir el dominio a terceros sin autorización oficial, que en ese caso tendrá derecho preferencial de compra a cargo del organismo de aplicación de la ley. Cuando se haya pagado íntegramente el precio, podrá enajenarse pero con la aprobación de la persona del comprador por parte del organismo, la que se obligará a cumplir las cláusulas de la escritura de compraventa original.

Base Treintidos:

La escritura traslativa de dominio otorgada al adjudicatario, se extenderá por la Escribanía de Gobierno, sin cargo, debiendo constar en ella los derechos y obligaciones de los adjudicatarios antes mencionados, así como las sanciones de rescisión o caducidad, por incumplimiento de ellas por parte del adjudicatario.

Base treintitres:

En caso de fallecimiento del adjudicatario, no se dividirá la parcela, pudiendo la autoridad de aplicación optar entre, continuar la adjudicación con los herederos representados por uno de ellos que reúna los requisitos exigidos por la ley a nombre de quien se pondrá el predio o bien, rescindir la venta e indemnizar y resarcir por las inversiones a los herederos, si es que no hubiera ninguno en condiciones de continuar la explotación.

Base treinticuatro:

Los complejos trabajos técnicos, que deban efectuarse a fin de proyectar el Planeamiento y Ordenación Rural del área cubierta por la comunidad, podrán ser contratados con empresas particulares, a cuyo efecto habría que autorizar a la autoridad de aplicación a contratarlos la ley.

Base treinticinco:

Deberá establecer también en la ley que el Banco de



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/18.

la Provincia de Tucumán es el agente financiero que hará efectivo los créditos que deberán otorgarse a beneficiarios del procesamiento de las tierras indivisas así como que se encargará de la percepción de los servicios de intereses y amortización.

Base Treintiseis:

Deberá reconocerse en la ley a los adjudicatarios, el derecho a una línea de crédito para la promoción y expansión de la empresa que dirigirá una vez establecidos en la tierra.

Base Treintisiete:

El organismo de aplicación, cuando deba excluir a un aspirante solamente, por no reunir la exigencia de la edad que prescribe la Base Veintidos, buscará de otorgar la adjudicación a uno de sus herederos que reúna los requisitos y gestionará ante los Institutos de Previsión Social, el otorgamiento de una jubilación, sin perjuicio del pago del monto de la indemnización correspondiente por la expropiación.

Base Treintiocho:

El organismo de aplicación promoverá la formación de Cooperativas de producción, industrialización y comercialización y consumo entre los adjudicatarios, así como centros de mecanización para el uso común de maquinarias agrícolas y tractores.

Base Treintinueve:

Las actuales autoridades que representan a las comunidades serán consultadas y tendrán participación en todo el procesamiento que se someterá a las tierras indivisas, aportando sus conocimientos del medio físico y los antecedentes de los poseedores y ocupantes actuales.

Base Cuarenta:

El organismo de aplicación proyectará la reglamentación de la ley y la propondrá al Poder Ejecutivo para su sanción.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ANTEPROYECTO DE LEY DE SANEAMIENTO DE TITULOS

EN COMUNIDADES INDIVISAS

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1: La presente ley tiene por objeto realizar una Ordenación Rural y Urbana en las zonas afectadas por el problema de los campos y terrenos que son de propiedad o posesión indivisa y carecen de títulos perfectos, a fin de otorgar a sus poseedores con ánimo de dueño, títulos de propiedad sobre predios constitutivos de unidades económicas de producción.

Artículo 2: La Ordenación Rural y Urbana se cumplirá con el propósito de elevar las condiciones de vida de los actuales poseedores, así como realizar un mejor aprovechamiento de los recursos naturales disponibles.

Artículo 3: La presente ley comprenderá, tanto a los Centros de población o núcleos urbanos, o pueblos que estén en el ámbito, como a los campos comuneros. En el primer caso se otorgará a los beneficiarios la propiedad sobre los lotes y las casas-habitación que poseen. En el segundo, se les otorgará título de propiedad sobre las unidades económicas de producción que surjan del procesamiento que deberá efectuarse en las tierras indivisas, previa selección de los aspirantes.

Artículo 4: Las tierras agrícolas a las que se aplicará esta ley serán aquellas que pertenecen a las llamadas comunidades o campos comuneros



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

que están en condominio o en coposesión, con ánimo de dueño y cuya explotación racional sea material y jurídicamente imposible en las condiciones actualmente imperantes. Declárase de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles rurales afectados por esa situación.

Artículo 5: Los lotes urbanos a los que se aplicará esta ley son aquellos que están poseídos en común con ánimos de dueño, por sus actuales ocupantes, pero carecen de títulos de propiedad individual y la división de los condominios y las coposiciones, es material o jurídicamente imposible. Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los terrenos comprendidos en esa situación, incluyendo las mejoras incorporadas al suelo.

Artículo 6: A los efectos de la aplicación de esta ley, se entenderá por "unidades económicas de producción" a los predios que trabajados por el productor y su familia, absorban la fuerza de trabajo de la misma sin necesidad de recurrir al empleo de mano de obra extraña-salvo excepcionalmente- a fin de que con su producido obtenga un ingreso neto suficiente para su subsistencia y para acumular un ahorro que le posibilite una evolución favorable a su empresa rural.

Artículo 7: Se considerará que el ingreso neto mencionado en el artículo anterior, deberá ser equivalente a los jornales establecidos en los convenios laborales para los obreros especializados de la industria, en la provincia de Tucumán.

Artículo 8: Quedan exceptuados de la aplicación de esta ley, los predios rurales ubicados dentro de las áreas indígenas o campo comunero, cuyos titulares tengan títulos perfectos sobre predios que constituyen unidades económicas de producción. Se considera título perfecto a los fines de esta ley a aquél que emana de un instrumento público que acredita el dominio, conforme a las formalidades prescriptas en el Código Civil y que está acompañado de plano de mensura, materializado en el terreno con el



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

deslinde amojonado y aprobado por el organismo competente. También se considera título perfecto el emanado de sentencia judicial en juicio de prescripción adquisitiva de dominio, con plano de mensura aprobado e inscripto.

Artículo 9: Se considera a los efectos de esta ley "poseedores con ánimo de dueño" a quienes, titulares o no de derechos y acciones sobre tierras o terrenos indivisos, los poseen para sí, teniendo los mismos establecimientos rurales o casa-habitación urbana.

TITULO PRIMERO

Plan de saneamiento de títulos

Artículo 10: El organismo de aplicación de la presente ley será la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán, dentro de la cual se crea la división "Saneamiento de títulos de comunidades indivisas". En el procesamiento establecido en esta ley se dará intervención a los representantes de los comuneros interesados, conforme lo establezca la reglamentación. Su intervención se limitará a la consulta de los mismos en cada comunidad y cesará concluido el procesamiento respectivo.

Artículo 11: El organismo de aplicación efectuará un inventario y evaluación de todas las comunidades indivisas de la provincia, y formulará posteriormente un Plan de Saneamiento de títulos, que presentará al Poder Ejecutivo para su aprobación.

Artículo 12: El Plan de Saneamiento se iniciará con la confección de la nómina de poseedores, a título de dueño, de terrenos urbanos en centros poblados o pueblos, en los que hayan edificado sus casas que están en condiciones de solicitar ante la Justicia el otorgamiento del título de dominio por prescripción adquisitiva.

Confeccionada la nómina, sus integrantes serán patrocinados gratuitamente.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

te por los organismos competentes del Estado en los juicios correspondientes y se eximirá por parte de la Dirección de Rentas de las deudas que tengan con el Fisco por impuestos.

TITULO SEGUNDO

El Saneamiento por expropiación

Artículo 13: En las comunidades rurales de tierras indivisas en las que la fragmentación de los predios ha creado zonas minifundíarias en las que sus poseedores o condóminos, no poseen unidades económicas, la Dirección de Catastro solicitará al Poder Ejecutivo la expropiación de toda el área, para iniciar el procesamiento de la misma por vía de reagrupamiento de parcelas o por concentración parcelaria, según la situación de cada caso.

Artículo 14: Una vez decretado el saneamiento de un área indivisa minifundíaria, se convocará por edictos a todos los interesados a fin de que se presenten al organismo de aplicación con la documentación que acredite sus derechos a la parcela que poseen, o que tienen en condominio, a efectos de preparar la demanda de expropiación contra quienes resulten propietarios. Conjuntamente con los edictos se harán publicaciones rurales que se expondrán en las oficinas públicas de cada localidad citando a todos cuantos invoquen derechos a las tierras indivisas a expropiarse, agregando planos de la región o zona afectada.

Artículo 15: Presentada la documentación mencionada en el artículo anterior la misma será objeto de estudios jurídicos y técnicos por la oficina de Saneamiento de Catastro en relación con su valor legal, su superficie y el límite de las fracciones, así como confrontadas con las constancias existentes en expedientes administrativos y judiciales, a fin de confeccionar la nómina de copropietarios, coposeedores y de los simples ocupantes de cada parcela.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

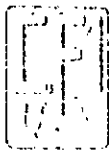
Artículo 16: Decretada que sea la expropiación por el Poder Ejecutivo, la misma se publicará en el Boletín Oficial, en un diario de la Capital y en otro de la localidad o departamento en que se encuentran las tierras expropiadas. También se realizarán publicaciones murales análogas a las mencionadas en el artículo catorce.

Artículo 17: Publicado el decreto de expropiación quedará prohibido todo acto que modifique o altere la posesión o los títulos sobre los inmuebles expropiados, bajo sanción de nulidad o invalidez.

Artículo 18: La Dirección de Catastro, una vez dictado el decreto de expropiación, procederá a efectuar el avalúo de las tierras y sus mejoras. El valor de las tierras se fijará adoptando como criterio el de la capitalización de la renta neta del uso realmente efectuado del suelo y tomando como promedio los rendimientos y precios de los últimos tres años referidos a los precios constantes del último año.

Artículo 19: Una vez practicado el avalúo del artículo anterior, el mismo se publicará en el Boletín Oficial, en un diario de la Capital de la Provincia y en otro de la localidad o departamento en que se sitúan las tierras. También se harán las publicaciones murales prescriptas en los artículos catorce y dieciséis. Los reclamos u objeciones por el avalúo deberán formularse dentro de los quince días subsiguientes al término de las publicaciones.

Artículo 20: Vencido el término del artículo anterior sin formularse reclamos o recursos que sean por la Dirección de Catastro los formulados, el organismo pedirá la toma de posesión judicial de las tierras expropiadas, -sin desalojar a los poseedores o condóminos- depositando previamente a la orden del Juez el monto que establece la ley de expropiación de la Provincia, la que será de aplicación en esta materia, en todo lo que no haya sido modificada por la presente ley.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Artículo 21: Efectuada la toma de posesión por el organismo de aplicación de toda el área expropiada, las tierras de uso común existentes en cerros y montañas, serán transferidas en propiedad a las municipalidades que ten gan jurisdicción territorial sobre las mismas, las que podrán otorgarlas nuevamente, en uso común a los particulares que las tenían anteriormente.

Artículo 22: Con respecto a las parcelas que deben reagruparse o concentrar se por no constituir unidades económicas, se confeccionará un padrón con to dos los particulares que se han presentado invocando su carácter de condóminos o coposeedores de las mismas, en el que constarán sus datos personales y los de sus familias, así como las constancias del tiempo que poseen la tierra, su superficie y linderos.

La documentación acompañada se compulsará con las constancias existentes en el Registro de la Propiedad, Dirección de Catastro, Dirección de Rentas y otras reparticiones, y también en los Registros Notariales en los que se re gistren operaciones sobre los inmuebles expropiados.

Artículo 23: Confeccionado el padrón de aspirantes a adjudicatarios de las unidades económicas de producción, se los clasificará conforme a los títu los invocados, sus antecedentes y sus aptitudes personales, colocándolos en orden prioritario de derechos. La lista así ordenada se exhibirá en las Ofi cinas locales de cada comunidad correspondientes al Juzgado de Paz, o la Mu nicipalidad, o el Correo o el Registro Civil, según las circunstancias de cada caso, a fin de que los interesados incluidos en la nómina se presenten dentro de quince días a formular observaciones.

Artículo 24: Resulta la confección definitiva de la nómina de aspirantes a adjudicatarios, el organismo de aplicación otorgará a cada uno de sus compo nentes un puntaje que reflejará los derechos reconocidos, conforme a la prio ridad establecida precedentemente. Dicho puntaje tendrá en cuenta las si guientes situaciones por orden de valor decreciente:

1. Titulares de derechos y acciones con posesión acreditada en el predio y



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

1. Titulares de derechos y acciones que tienen posesión acreditada en el predio, con una explotación agropecuaria y sus instalaciones.
2. Titulares de derechos y acciones que tienen posesión acreditada en el predio, con instalaciones de una explotación agropecuaria, pero carentes de residencia en el mismo.
3. Titulares de derechos posesorios con ánimo de dueño, con residencia en el predio y una explotación agropecuaria, pero carentes de títulos.
4. Quiénes son hijos de condóminos o coposeedores con ánimo de dueño, residentes en el predio indiviso y con un núcleo familiar constituido.
5. Quiénes son poseedores con ánimo de dueño y tienen una explotación agropecuaria, pero carecen de títulos y de residencia en el predio.
6. Quiénes son ocupantes del campo comunero, pero carecen de títulos y de posesión con ánimo de dueño.
7. Quiénes son residentes y ocupantes de otras tierras indivisas expropiadas para el saneamiento y haber sido excluidos en las adjudicaciones.

Artículo 25: Para ser adjudicatario de una unidad económica de producción se requiere tener aptitud física y agropecuaria y no tener más de sesenta (60) años.

Cuando deba excluirse a un aspirante solamente por exceder la edad máxima se buscará otorgar la adjudicación a uno de sus herederos que reúna los requisitos de la ley, seleccionado para ser adjudicatario. Los Institutos de Previsión Social de la Provincia deberán otorgar una pensión al aspirante excluido por exceder la edad máxima prescripta en este artículo, sin perjuicio del pago de la indemnización correspondiente por la expropiación.

Artículo 26: El puntaje mencionado en el artículo 24, se otorgará a cada aspirante conforme a la metodología y procedimiento que establezca la reglamentación de esta ley.

Artículo 27: Las tierras expropiadas deberán ser parceladas teniendo en cuenta su aptitud agropecuaria, constituyendo cada parcela una unidad económica.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

nómica de producción que integra en conjunto, un área planificada y ordenada para su óptimo aprovechamiento. En los casos que sean necesarias obras previas de infraestructura se dará intervención al Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 28: Una vez aprobado el parcelamiento se convocará a los componentes de la nómina de adjudicatarios para que dentro de diez días soliciten la adjudicación de las parcelas que les puedan corresponder.

Artículo 29: Las adjudicaciones se efectuarán de conformidad con el puntaje reconocido a cada aspirante, tratando de adjudicar a cada uno de ellos, parcelas que se encuentren en las tierras que estaban poseyendo con anterioridad al proceso de saneamiento.

Artículo 30: En los casos en que el adjudicatario sea a su vez, expropiado, se retendrá a cuenta del precio de la parcela adjudicada, el monto de la indemnización que le corresponda por la expropiación.

Artículo 31: En los casos en que no se pueda adjudicar tierra a todos los expropiados, por carencia de parcelas suficientes, se deberá reconocer a los excluidos preferencia en primera prioridad en toda adjudicación de predios que se realice por la obra de colonización de la Provincia. Los interesados podrán optar por la entrega del dinero, equivalente al valor de los derechos reconocidos en el procesamiento, sobre las tierras indivisas.

Artículo 32: El precio de la parcela adjudicada se abonará con la acreditación del monto reconocido como indemnización por la expropiación y el saldo resultante con un préstamo especial a otorgar por el Banco de la Provincia, pagadero en quince (15) cuotas anuales, con interés en bancario de fomento, debiendo comenzar la amortización en el tercer año de concedido. Las unidades económicas de producción se adjudicarán por un valor equivalente a la suma del valor de tasación efectuada para la expropiación y la parte proporcional que le corresponda en el total de gastos devengados por el procesamiento incluidos los de mensuras y parcelamiento, que serán solventados inicialmente, por la Provincia.

Artículo 33: Las unidades económicas de producción mencionadas en el artí-



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

culo seis, serán adjudicadas teniendo en cuenta la existencia de familias de orden común y núcleos familiares singularmente considerados. A las primeras se les adjudicarán unidades económicas "tipo" y a las segundas, unidades económicas "adecuadas". Podrán adjudicarse asimismo, "unidades económicas de aprovechamiento óptimo de la tierra" cuando las características del predio y el destino de la explotación técnicamente lo aconsejen y en ese caso, por excepción, la superficie de la adjudicación podrá exceder a la de las unidades económicas.

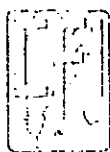
TITULO TERCERO

Disposiciones generales

Artículo 34: Las parcelas adjudicadas serán indivisibles y deberán ser trabajadas en forma racional y directa por los propios adjudicatarios y sus familias.

Artículo 35: Mientras dure la deuda por el saldo de precio de la parcela, la misma no podrá ser arrendada, ni cederse en aparcería, ni transferirse el dominio a terceros, salvo que el organismo de aplicación lo autorice en resolución fundada. En caso de transferencia de dominio, el organismo de aplicación, tendrá además, derecho preterente de compra, a fin de volver a adjudicar la parcela cuando se la pague íntegramente el precio, podrá enajenar la parcela pero requerirá la aprobación de la persona del comprador por parte del organismo, y la misma se comprometerá a cumplir la obligación de cultivo directo y racional, sin término de prescripción.

Artículo 36: La escritura traslativa de dominio otorgada al adjudicatario, se extenderá por la Escribanía de Gobierno, sin cargo, debiendo constar en ellas los derechos y obligaciones de los adjudicatarios prescriptos en esta ley, así como la sanción de rescisión o caducidad de la venta por incumpli



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

miento de las obligaciones por parte del adjudicatario.

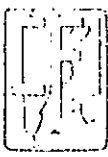
Artículo 27: En caso de fallecimiento del adjudicatario, no se dividirá la parcela entre sus herederos, sino que la autoridad de aplicación continuará la adjudicación con el heredero que reúna los requisitos de esta ley, indemnizándose a los restantes herederos. Si ello no fuera posible, podrá rescindirse la venta indemnizando a todos los herederos por el valor de la parcela y sus mejoras tasadas a ese efecto.

Artículo 38: La autoridad de aplicación de esta ley podrá contratar con empresas particulares, la realización de los trabajos técnicos que se requieran para proyectar el Planeamiento y Ordenación Rural del área en situación de comunidad indivisa, ad-referendum del Poder Ejecutivo.

Artículo 39: El Banco de la Provincia de Tucumán será el agente financiero de la ejecución de la ley de saneamiento de Títulos a cuyo fin convendrá con las autoridades la creación de líneas de créditos a acordarse a los adjudicatarios y se encargará de la percepción de los servicios de amortización e intereses por parte de los adjudicatarios; asimismo, se convendrá la creación de otra línea de crédito a favor de los adjudicatarios para la financiación de la promoción y expansión de las nuevas empresas agrarias establecidas en cada parcela, así como para obras básicas del área que encare el organismo de aplicación.

Artículo 40: El organismo de aplicación deberá promover la formación de cooperativas de producción, industria, comercialización y de consumo entre los adjudicatarios, así como la creación de centros de mecanización para la compra y uso común de máquinas agrícolas y de tractores.

Artículo 41: Las autoridades de las comunidades serán consultadas y participarán en todo el procesamiento, por medio de representantes designados al efecto en cada operación de saneamiento, en todo lo relacionado con el



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

conocimiento del medio físico y con los antecedentes de los condóminos y coposeedores.

Artículo 42: El organismo de aplicación proyectará la reglamentación de la presente ley y la elevará al Poder Ejecutivo para su sanción.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Contestación a las observaciones efectuadas al

Anteproyecto de Ley de Sancionamiento de Títulos en Comunidades Indígenas

Realizado por el Dr. Rodolfo Carrera

Precede al dictamen una observación de carácter general, en el sentido que no está previsto en el Anteproyecto de Ley el financiamiento de los juicios expropiatorios; y menciona la inflación y la depreciación del signo monetario, así como que la experiencia demuestra que los valores pecuniarios que surgen al finalizar el juicio son astronómicamente superiores a los previstos. Señalamos que no son previsiones que deba contener el anteproyecto. Si la idea precaución apunta evitar que en los juicios de expropiación, se altere por los precios valores venales (para evitar, entre otras cosas, el encarecimiento indebido de la obra) y, a tal efecto, hemos dispuesto en el art.10 que el avalúo de las tierras se fijará "adoptando como criterio el de la capitalización de la renta neta del uso realmente efectuado del suelo...". Y ello, porque el anteproyecto adopta un criterio expropiatorio especial. De allí que en el art. 20 aclaramos que "la ley de expropiación general de la Provincia será de aplicación en esta ra-



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/2.

teria en todo lo que no haya sido modificada por la presente ley". Tal vez, no se ha reparado en esta norma fundamental, que es ya de práctica en la legislación agraria nacional y de provincias desde el año 1940 en que la ley 12.636 la adoptara y la Suprema Corte de la Nación la avalara, estableciendo que entre una ley general de expropiación y una especial de colonización debía aplicarse el sistema expropiatorio de la ley especial (CAN C/ URQUIZA de SAENZ VALIENTE, T°241. Par. 361. Fallos Suprema Corte).

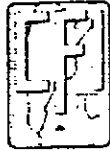
Pasamos a contestar las observaciones en el orden que se formularon:

a) La definición de unidad económica de producción del artículo 6 no es precisa.

Contestamos que la figura de la "unidad económica de producción" tiene en el artículo 6 su primera parte que debe complementarse con el concepto que trae el artículo 7; la primera parte no es sino reiteración de lo que dicen las tradicionales definiciones de todas las leyes de colonización, transformación agraria y de arrendamientos, sancionadas en el país desde el año 1940, en que la ley 12.636 trajo, por primera vez, definido ese concepto; la segunda es nuestra y la hemos incluido porque entenderos que a ella le faltaba ese ábito de justicia para los campesinos, que no deben ser nunca menos que los obreros especializados de la industria. Podrá mejorarse la definición, no hay duda; pero ésta es mejor que las hasta ahora conocidas.

b) El artículo 8 emplea la palabra "considerará", lo que implica presunción y no certeza. Debería decir el título perfecto "es".

No nos oponemos al cambio; pero dejamos constancia de que Vélez usó cientos de veces en su Código las expresiones "habrá", "considerará",



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/3.

se "tendrá" como lo hacemos nosotros y como lo han hecho infinidad de leyes agrarias y no agrarias del país.

- c) El artículo 9º es inconstitucional porque entra en materia reservada al Código Civil, conforme al artículo 31 de la Constitución Nacional. Debe ser suprimido.

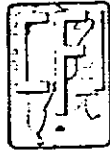
No compartimos ni el juicio ni la supresión propuesta. Si se lee bien nuestro informe, previo al anteproyecto de ley, titulado: "Fundamentación y Bases para una Legislación tendiente a resolver el problema de las áreas de la provincia de Tucumán en situación de comunidades indivisas" se puede ver que allí explicamos quiénes son los poseedores de los predios para la aplicación de esta ley. El artículo 9º dice, por tanto: "Se considera, a los efectos de esta ley ...". Es decir, no hemos querido modificar el Código Civil con una ley provincial.

- d) La Dirección de Catastro no es un organismo apto para aplicar la ley.

Este artículo y todos los referentes al organismo de aplicación, se consultó previamente con las autoridades de la Provincia, que estuvieron de acuerdo, según consta en este expediente.

- e) La notificación por edictos del artículo 14 es insuficiente, porque muchísimas personas no leen el Boletín Oficial. Debe prevverse una forma de notificación más eficaz.

En la segunda parte del artículo 14, que dice: "Conjuntamente con los edictos se harán publicaciones rurales que se expondrán en las Oficinas Públicas de cada localidad, citando a todos cuantos invoquen derechos a las tierras indivisas a expropiarse, agregando planos de la región o zo-



56

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/4.

na afectada", se prevé otra forma de notificación. Queda explicado en la fundamentación.

f) Es la misma observación de d). Ya contestada.

g) El artículo 17 está de más, acorde con la ley General de Expropiaciones N°2553.

Las alteraciones en los títulos y en la posesión de los predios con posterioridad al decreto expropiatorio, es conveniente que queden sancionadas expresamente con la nulidad, también en esta ley. No está de más, ya que es una ley especial de expropiación.

h) Se reproduce la observación de e). Ya contestada.

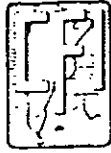
i) Se debe mantener en el artículo 20 el criterio de la Ley N°2553. Ya contestada.

j) El artículo 21 debe ser suprimido porque lo incorporado al dominio del Estado, solo puede ser transferido por ley especial.

El anteproyecto dispone precisamente que las tierras que actualmente son de uso común, se transfieren, por esa ley, a las Municipalidades.

k) La redacción del artículo 24 rompe el principio constitucional de igualdad ante la ley.

No se ha reparado en que este artículo es complementado con el artículo 26 que dispone que el puntaje del artículo 24 se otorgará conforme a la metodología y procedimiento que establezca la reglamentación de la ley. Y no puede ser de otra manera. Así es en todas las leyes de co



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

15.

lonización que se han sancionado en el país. La reclamación correspondiente debe ser muy minuciosa y su contenido es impropio de una ley. Por otra parte, no alcanzamos a comprender cómo se afecta el principio de igualdad ante la ley, desde que, como surge del propio artículo 24 allí se prevén siete situaciones -no iguales- sino diferentes, de las que resultan las prioridades respectivas. El orden de preferencias es también el de todas las leyes de colonización u ordenación rural.

- 1) Debe suprimirse del inc.3 del artículo 24 la expresión "carentes de título" ya que en el Código Civil los poseedores carecen de título.

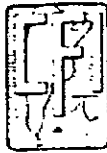
La situación prevista en este inciso es de menor valor para el puntaje, que la de los poseedores del inc.2, que además de tener posesión tienen también acciones y derechos, y por ello están en ese orden de prioridad. No estamos ante la posesión del Código Civil, simple y clara del que "posee porque posee". Es mucho más compleja que eso. Y a resolver este viejo y complejo problema tucumano tiende este anteproyecto de ley.

- 11) El artículo 25 no precisa qué es aptitud agropecuaria.

Hemos puesto "aptitud agropecuaria" y no simplemente "ser agricultor" como dice en la mayoría de las leyes, porque nos ha parecido que debe exigirse aptitud, la que será evaluada por el organismo de aplicación, como es de práctica.

- m) El artículo 30 es inconstitucional. La indemnización debe ser previa

El artículo no suprime la indemnización previa, simplemente dispone que el juez del juicio expropiatorio rétendrá a cuenta de precio de la parcela adjudicada, el importe de la misma, ya que en el caso se confunden en una misma a persona la calidad de expropiado y de adjudicatario.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

16.

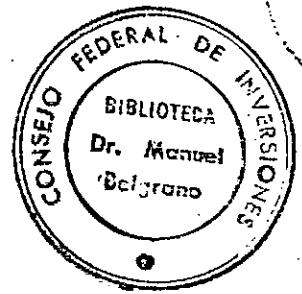
- n) El artículo 34 es inconstitucional porque la divisibilidad o indivisibilidad de la cosa o del dominio, es materia del Código Civil.

El artículo dispone que la parcela adjudicada será indivisible y deberá ser trabajada en forma racional y directa por el adjudicatario y su familia. Es una típica restricción al dominio privado fundado en el interés público. Ello está previsto en el Código Civil en el art. 2611, norma que Vélez explicó minuciosamente en la nota. Dice, como es sabido, que "las restricciones impuestas al dominio privado solo en el interés público serán regladas por el derecho administrativo". Desde entonces, los contratos de venta de tierras públicas o del dominio privado del Estado en las leyes de colonización que se han dictado en la Nación y en las Provincias, han sido legislados como contratos de derecho administrativo. Y en tal virtud, contienen cláusulas de orden público restrictivas del dominio privado y establecen verdaderos contratos de adhesión. El es así en el orden nacional desde el año 1876 con la ley Avellaneda N.º 817 y todas las que le sucedieron. En el orden provincial, la primera ley de colonización provincial que regló el dominio privado con estas restricciones fue la de la provincia de Buenos Aires N.º 4418 que creó el Instituto Antártico de Colonización en el año 1936. En la actualidad, todas las leyes agrarias de provincia, que reglan estos contratos de compra-venta de tierras del Estado, disponen la indivisibilidad de la parcela adjudicada. Sin excepción.

Se está ante la adjudicación de "unidades económicas de producción" (art. 27). Y las unidades económicas agrarias, son indivisibles desde la reforma al Código Civil, introducida por la ley número 17.711, precisamente en el título de las cosas que el Señor Fiscal invoca, que agregó al artículo número 2326-como es sabido- el siguiente párrafo: "No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reclamar en materia de inmuebles la superficie mínima de la unidad económica". Es en



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



17.

ejercicio de esta expresa autorización del Código Civil a las provincias para que reglamenten la forma en que se habrá de impedir la división de las unidades económicas, que la ley proyectada establece lo dispuesto en el artículo 34, que en manera alguna es, por tanto, inconstitucional.

n) El artículo 37 es inconstitucional por idénticas razones que las expresadas para el artículo 34.

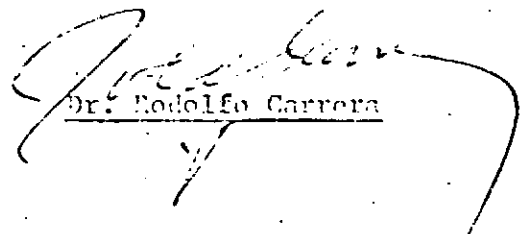
Se contestó ya esta observación. Pero aunque sea obvio debemos recordar también que la reforma de la ley 17.711 contempló expresamente la situación prevista en este artículo (fallecimiento del adjudicatario) al agregar el artículo 3475 bis, que dispuso que la división de los bienes por herencia no podrá hacerse cuando convierta en antieconómico el aprovechamiento de las partes resultantes, conforme a lo dispuesto en el nuevo artículo 2326.

o) Debe darse intervención al Instituto Provincial de Cooperativas.

No hay inconveniente que así sea. Si se nos hubiera sugerido lo habríamos propuesto. Aunque el texto establece además la intervención directa de los interesados en cooperativas.

Es nuestra respuesta a las observaciones formuladas.

A. Institucional, 22 de abril de 1975


Dr. Rodolfo Carrera

///Elevó al Señor Di-

