III - 12

20 455

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA
Dr. Manuel
Belgrano

CATALOGADO

TEMA: ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE TIERRAS FISCALES. Neuquen.

AREA : INSTITUCIONAL-DIRECCION DE COOPERACION

TECNICO: Celia Mayer . 1975

H. 11241
t.
Ar CFI. Area...
NEUQUEN

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DOCUMENTO DE TRABAJO

PARA LA ELABORACION DEL ANTEPROYECTO SOBRE

TIERRAS FISCALES

La ley vigente sobre tierras fiscales, N°263, adolece de defectos que no han podido ser subsanados a través de sus sucesivas modificaciones, en particular en lo que se refiere a su ordenamiento y terminología. Por esto se propone un nuevo proyecto que adopte una forma más clara y metódica, tomando de la ley actual aquellas disposiciones que resulten adecuadas.

El proyecto trata de ser un instrumento eficaz para solucionar el problema de la tierra fiscal, sobre la base de la necesidad inmediata de regularizar la situación de los pobladores que las ocupan desde hace ya largos años y que sin embargo no cuentan ni con la mínima seguridad que puede brindarles su título de propiedad.

Estos pobladores, en su mayoría dedicados a la ganadería en tierras marginales, carentes de recursos y alejados de las posibilidades con que cuentan otras zonas más prósperas de la Provincia, sufren

esta situación debido en muchos casos a que no existe mensura de sus predios o a que luego del fallecimiento del primitivo adjudicatario, no han podido o sabido realizar las diligencias judiciales necesarias para determinar a sus sucesores.

El proyecto contempla en forma particular estos problemas: el título de propiedad se entrega inmediatamente que el adjudicatario ha cumplido con las obligaciones establecidas. Cuando no le hubiera sido posible la totalidad del pago del precio podrá constituirse una hipoteca por el resto de la deuda. En aquellos casos de pobladores que en este momento han cumplido con diez años o más en la explotación del predio, igualmente se les hace inmediata entrega del título, aunque no hayan constuido las mejoras obligatorias del artículo 12 entendiendo que es más adecuado otorgarles un plazo de tres años a partir de esta mejor posibilidad de financiamiento que significa el haber obtenido su título de propiedad.

Se establece además que el organismo de aplicación debe realizar (artículo 2) las mensuras, entregando la tierra en unidades económicas de explotación, caracterizadas como los predios que por su superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de explotación, racionalmente trabajada por una familia agraria que aporte la mayor parte del trabajo necesario, permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa.

Este concepto se modifica a los efectos de una mayor equidad en razón de las condiciones económico- sociales de numerosos adjudicatarios de tierras fiscales, en los casos de tierras ocupadas con anterioridad a la sanción de la ley y en los cuales se realice una explotación personal y con residencia efectiva en el predio y cuyos titulares hayan tenido un vínculo regular con el Estado. En estos casos, podrá adjudicarse, como mínimo, la superficie ocupada que se considera a este efecto como

unidad económica de explotación, aunque no cumpla esttictamente con las condiciones anteriormente indicadas.

Con respecto a las situaciones provocadas por la falta de determinación de los sucesores por vía judicial, resulta difícil dar una solución sin modificar el régimen de fondo establecido por el Código Civil, para lo cual no está facultada la Provincia. Por esto se creyó conveniente extinguir las adjudicaciones en caso de fallecimiento, facultando al organismo de aplicación para que otorgue una nueva adjudicación al cónyuge, hijos o aquella persona que sin vínculos legales haya participado en la explotación y resulte apto para la continuación de la misma. De este modo se obvia el trámite sucesorio, que sin embargo podrá realizarse a efectos de la transmisión de lo que correspondiera por mejoras y sumas amortizadas.

Complementando estas medidas en el proyecto sobre el organismo de aplicación se prevé una procuraduría para realizar en forma gratuita los trámites judiciales referentes a sucesiones y deslinde y amojonamiento para los ocupantes de tierras fiscales sin recursos.

2) El proyecto se compone de una parte general y de distintos capítulos que contemplan cada una de los tipos de tierras fiscales. En los artículos en que las opiniones no coincidían o estaban sujetos a una decisión política, se incluyen las posibles alternativas.

La tierra fiscal provincial, su uso y disposición se regirá por las disposiciones de la ley, salvo aquella tierra fiscal que pertenece a los municipios, aunque estos, por medio de la ordenanza respectiva podrán adherirse al sistema provincial. Asimismo , se excluyen las tierras que por su finalidad particular deben regularse por un ordenamiento separado,

tales como las tierras para planes o proyectos turísticos, parques industriales o forestación (artículo 4).

Las leyes sobre tierras fiscales clasifican en general a las mismas en urbanas y rurales. Se ha creído conveniente ampliar esta clasificación determinando dentro de las tierras rurales, es decir, aaquellas que se encuentran fuera de las plantas urbanas y de sus correspondientes espacios de ampliación, distintos tipos, de acuerdo con el fin que pueden ser destinadas.

El primer capítulo trata de las tierras rurales con aptitud para la actividad agrícola o ganaderáaen cualquiera de sus especializaciones.

No podrán ser adjudicatarios a cualquier título de tierra fiscal agraria:

a) las sociedades con fines de lucro, excepto las cooperativas de producción y las sociedades de economía mixta;
b) los propietarios, adjudicatarios o arrendatarios con opaión a compra de tierras que constituyan una unidad económica;
c) los sancionados por incumplimiento de leyes de tierras o fallidos no rehabilitados.

En los casos en que exista más de un solicitante tendrán prioridad para la adjudicación los ocupantes que hayan realizado la explotación de ese mismo predio, en forma personal y con residencia efectiva. Se indica además como prioridad, losindígenas de la Provincia y los solicitantes que requieran la tierra para completar una unidad económica.

Son obligaciones de los adjudicatarios:

a) realizar una explotación personal y directa residiendo en el predio o en el lugar que determine la reglamentación;

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA
Dr. Manuel Belgrano

b) introducir las mejoras necesarias para una racional explotación;
c) pagar el precio correspondiente y las tasas de inspección;
d) realizar una explotación racional del predio;

Con respecto a la posibilidad de que el adjudicatario transfiera sus derechos no hubo acuerdo en el grupo de trabajo, por lo quesse indican las dos alternativas posibles: a) que las adjudicaciones sean intransferibles y b) que los adjudicatarios puedan transferir total o parcialmente sus derechos con autorización del organismo de aplicación, que la otorgará en los casos en que el cesionario reúna los requisitos legales.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas tiene como consecuencia la caducidad de la adjudicación con o sin pérdida de las mejoras abonadas a favor del estado provincial.

El precio de venta y el monto de los arrendamientos será determinado por el organismo de aplicación, que está facultado para disponer la suspensión del pago de los mismos durante los estados de emergencia.

La adjudicación en venta se extinguirá por renuncia del adjudicatario o por fallecimiento del mismo, teniendo en ambos casos derecho a recuperar el valor de las mejoras y las amortizaciones efectuadas menos la suma que la reglamentación determine como canon de ocupación.

El dominio estará sujeto a las siguientes restricciones que constarán en el título y regirán para los sucesivos adquirentes:
1) mantener el predio en un grado racional de productividad, obligación consecuente con el art 2513 del Código Civil que se refiere al ejercicio regular del derecho de dominio.
2) no subdividir la unidad económica, concordante con el art.2326 del mismo código, que establece su indivisibilidad
3) realizar la explotación en forma directa, condición tendiente a asegurar la eliminación de adquisición de tierras para que sea trabajada

por terceros.

Con respecto a la inclusión en el título de propiedad de la prohibición de ceder, arrendar o transferir el dominio, se plantearon como discusión tres alternativas:

a) prohibición total

b) prohibición por un plazo de 10 años

c) prohibición por un plazo de 10 años, exceptuando aquellos pobladores que ya hubieran cumplido ese plazo como adjudicatarios.

El incumplimiento de estas cláusulas produce de pleno derecho la revocación del dominio a favor del Estado Provincial.

La tierra fiscal podrá ser adjudicada en arrendamiento con opción a compra. Transcurridos cinco años y comprobado el cumplimiento de sus obligaciones,el arrendatario tendrá opción para adquirir la tierra en propiedad.

Con respecto a aquellas tierras dentro de las que existen explotaciones mineras, pero en las cuales no puede realizarse ningún tipo de actividad agraria se prevé la adjudicación en propiedad de las superficies necesarias para la construcción de viviendas y mejoras para la explotación o beneficio de los minerales. Se agrega, como condición resolutoria, que se haga efectivo ese destino, dentro del plazo de tres años.

En lo que se refiere a la tierra fiscal urbana, que sirve para el asiento de las poblaciones y sus reservas de expansión para zona industrial, residencial o de espacios verdes, se presentaron como alternativas: a) su adjudicación en forma directa; b) su adjudicación mediante concurso y en forma directa únicamente en el caso de presentarse un solo solicitante.

No podrán ser adjudicatarios de solares con destino a vivienda las personas físicas,propietarias o adjudicatarias de otro solar dentro del pueblo con igual destino o las sociedades con fines de lucro. El adjudicatario tendrá derecho a la posesión inmediata del bien, a rea-

lizar todas las mejoras necesarias, y al otorgamiento de la escritura translativa del dominio.

En el seno de la comisión se planteó también, para el caso de la tierra urbana, el problema referido a la posibilidad de transmisión de sus derechos, por parte de los adjudicatarios, quedando abiertas las dos alternativas expresadas anteriormente.

Para que los terrenos sean efectivamente utilizados en el fin previsto, dentro de la adjudicación se establece como condición resolutoria, con un plazo de tres años, la obligación de dar al solar ese destino, mediante la realización de las mejoras requeridas a ese efecto.

Dentro del capítulo correspondiente se declara la reserva de aquellas tierras necesarias para la conservación de los recursos naturales, o cualquier forma de promoción industrial, económica, social o turística. Sin embargo, podrá hacerse efectivo su uso, en forma temporaria, por medio del arrendamiento sin opción a compra, en los casos en que su utilización no cause perjuicios a la Provincia.

Dentro de estas tierras reservadas, el organismo de aplicación podrá determinar, dentro de las zonas ganaderas, las tierras convenientes para el descanso de las haciendas en tránsito, las que serán organizadas para su adecuado funcionamiento.

Por último, dentro de cualquier tipo de tierras fiscales, el organismo de aplicación podrá otorgar permisos precarios de ocupación, sin cargo, a pobladores de escasos recursos, cuando razones de conveniencia social así lo exigieren.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ANTEPROYECTO DE TIERRAS FISCALES

Artículo 1: El Poder Ejecutivo promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante la regularización de los títulos de sus ocupantes, su utilización racional y su entrega inmediata y orgánica.

Artículo 2: Se procederá a estudiar, clasificar, mensurar y registrar la tierra fiscal, para venderla, arrendarla, darla en ocupación o reservarla, determinando y fiscalizando su destino.

Artículo 3: La tierra fiscal es imprescindible. Su uso y disposición se rige por la presente ley, salvo las excepciones expresamente determinadas.

Los municipios podrán, por medio de la pertinente ordenanza, adherirse al sistema de esta ley.

Artículo 4: La entrega de tierras destinada a Parques Industriales, turismo y bosques se regirá por sus respectivas leyes especiales.

DE LA TIERRA FISCAL AGRARIA

Artículo 5: Se considera tierra fiscal agraria, aquellas tierras rurales, destinadas a la producción agrícola o ganadera en cualquiera de sus especializaciones.

Artículo 6: La tierra fiscal agraria se otorgará en propiedad, arrendamiento con opción a compra y arrendamiento sin opción a compra, mediante concurso o por adjudicación directa.

Artículo 7: Para su adjudicación, el organismo de aplicación deberá, previamente, realizar la mensura de los predios, los que deberán constituir una unidad económica de explotación.

Artículo 8: Se entenderá por unidad económica de explotación, todo predio que por su superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de explotación, racionalmente trabajada por una familia agraria que aporte la mayor parte del trabajo necesario, permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa. A los efectos de esta valorización, el destino productivo de la unidad económica deberá estar comprendido dentro de los generales de la zona. En ningún caso podrá adjudicarse en arrendamiento o venta una superficie que exceda en un cincuenta por ciento (50%) a una unidad económica.

Artículo 9: En tierras ocupadas con anterioridad a la sanción de la presente ley, en las cuales se realice una explotación personal y con residencia efectiva en el predio, cuyos titulares hayan tenido vínculo regular con el Estado mediante el pago de los derechos correspondientes, contrato o autorización, podrá adjudicarse como mínimo la superficie ocupada que se considera a este efecto unidad económica de explotación.

Artículo 10: No podrán ser adjudicatarios a cualquier título:

a) las sociedades con fines de lucro, excepto las cooperativas de producción;

b) los propietarios, adjudicatarios, o arrendatarios con opción a compra de tierras que constituyan una unidad económica;
c) los sancionados por incumplimiento de leyes de tierras o fallidos no rehabilitados;
d) funcionarios públicos, legisladores y magistrados.

Artículo 11: Tendrán prioridad para la adjudicación de la parcela:
a) los ocupantes que hayan realizado la explotación personalmente y con residencia efectiva en el predio o la zona;
b) los indígenas de la Provincia;
c) los solicitantes que requieran la tierra para completar una unidad económica.

Artículo 12: Son obligaciones de los adjudicatarios:
a) realizar una explotación en forma personal y directa y residir en el predio o en el lugar que determine la reglamentación;
b) introducir las mejoras necesarias para una racional explotación y dentro del plazo que establezca la reglamentación;
c) pagar el precio en los plazos correspondientes y las tasas de inspección;
d) realizar una explotación racional del predio.

Artículo 13: Los adjudicatarios no podrán hacer transferencia total o parcial de sus derechos, sin autorización del organismo de aplicación, la que únicamente será otorgada en los casos de que el cesionario reúna los requisitos legales.

Artículo 14: Comprobado el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley o su reglamentación (el organismo de apli-

cación) declarará la caducidad de la adjudicación, con o sin pérdidas de las mejoras y sumas abonadas a favor del Estado Provincial.

Artículo 15: El organismo de aplicación determinará el precio de venta y el monto del arrendamiento de los predios que adjudique. En el caso de producirse estados de emergencia podrá disponer la suspensión del pago de las amortizaciones.

Artículo 16: La falta de pago facultará al organismo para inciar la acción ejecutiva, sin perjuicio de las otras medidas establecidas en la ley.

Artículo 17: La adjudicación en venta se extinguirá por renuncia del adjudicatario o por fallecimiento del mismo, teniendo en ambos casos derecho a recuperar el valor de las mejoras y las amortizaciones efectuadas menos las sumas que la reglamentación determine como canon de ocupación. La tasación de mejoras será efectuada por el Tribunal de Tasaciones que se establece en la ley de Expropiación Provincial.

Artículo 18: En los casos de fallecimiento del titular de la adjudicación, el organismo de aplicación otorgará una nueva adjudicación al cónyuge o hijo apto de acuerdo con la ley, o la persona que hubiere colaborado en la explotación durante el tiempo y con las condiciones que determine la reglamentación.

Artículo 19: El abandono del campo da lugar a la pérdida de los derechos de adjudicación y al valor de las mejoras introducidas.

Otorgamiento del título

Artículo 20: Cumplidas las obligaciones que establece el artículo 12, el Poder Ejecutivo otorgará el título de propiedad constituyéndose hipoteca por el saldo de precio si lo hubiere. Los títulos de propiedad serán otorgados administrativamente, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 21: En los casos en que se trate de pobladores con diez años o más de explotación del predio se otorgará el título aunque no estén instaladas las mejoras obligatorias, dándosele un plazo para la construcción de las mismas, bajo condición resolutoria.

Artículo 22: El dominio estará sujeto a las siguientes restricciones que constarán en el título y regirán para los sucesivos adquirentes:

a) mantener el predio en grado racional de productividad;
b) no subdividir la unidad económica;
c) realizar la explotación en forma directa;
d) no ceder, arrendar ni transferir el dominio por un plazo de diez años. Se exceptúan los pobladores mencionados en el artículo 21.

Artículo 23: El incumplimiento de las cláusulas establecidas en el artículo anterior producirán de pleno derecho la revocación del dominio a favor del Estado Provincial, el que deberá abonar al propietario hasta el precio de venta originario o el importe de la valuación fiscal. Los contratos realizados en violación del mismo artículo estarán viciados de nulidad absoluta.

Arrendamiento:

Artículo 24: El organismo de aplicación podrá otorgar la tierra en arrendamiento con opción a compra.

Artículo 25: Transcurridos cinco años y comprobado el cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario tendrá opción para adquirir en propiedad la tierra. Si la opción fuere procedente y se hiciere uso de la misma dentro de los seis meses del vencimiento del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración del contrato, las sumas pagadas en concepto de arrendamiento durante ese lapso -hasta que se le otorgue el título- serán computados a cuenta del precio, no pudiendo ser éste mayor que el de la época del primer arrendamiento.

Artículo 26: La adjudicación en arrendamiento se extingue, por las mismas causas que la adjudicación en venta. En caso de fallecimiento, la familia podrá continuar en el predio por el plazo del arrendamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.

DE LA TIERRA RELACIONADA CON EXPLOTACIONES MINERAS

Artículo 27: Dentro de las tierras fiscales rurales sobre las que se haya registrado una mina, podrán adjudicarse en propiedad las parcelas necesarias para la construcción de vivienda y/o mejoras necesarias para la explotación o beneficio de los minerales, bajo condición resolutoria de que sirvan efectivamente a ese destino.

DE LA TIERRA FISCAL URBANA

Artículo 28: Se considera tierra fiscal urbana la que sirve para el asiento de las poblaciones y sus reservas de expansión para zona industrial, residencial o de espacios verdes, de acuerdo con lo que determine la reglamentación.

Artículo 29: La tierra urbana podrá adjudicarse en forma directa, o mediante concurso en el caso de presentarse varios solicitantes.

Artículo 30: No podrán ser adjudicatarios de solares con destino a vivienda:

a) las personas físicas, propietarios o adjudicatarios de otro solar dentro del pueblo con igual destino;
b) las sociedades con fines de lucro.

Artículo 31: Se podrán adjudicar tierras fiscales urbanas a las cooperativas de vivienda que se constituyan en la Provincia con personas que tengan en ella su domicilio real.

Artículo 32: El adjudicatario tendrá derecho :

a) a la posesión inmediata del bien;

b) a realizar todas las mejoras y construcciones necesarias respetando las disposiciones sobre edificación;

c) al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, una vez cumplimentadas las obligaciones pertinentes.

Artículo 33: Podrá otorgarse la escritura traslativa de dominio cuando el adjudicatario sea beneficiario de un préstamo otorgado por institución oficial, para la construcción de vivienda propia. El saldo podrá garantizarse con hipoteca de segundo grado.

Artículo 34: En el título de propiedad se insertará como condición resolutoria con un plazo de tres años, la obligación de dar al solar el destino determinado en la adjudicación, realizando las mejoras requeridas a ese efecto.

Artículo 35: Los adjudicatarios deberán abonar el precio de la tierra de acuerdo con la forma que determine la reglamentación y los impuestos, tasas y contribuciones.

DE LAS RESERVAS

Artículo 36: El organismo de aplicación podrá reservar aquellas tierras fiscales que considere necesarias para la conservación de los recursos naturales, la promoción industrial, económica, social o turística.

Artículo 37: Podrán otorgarse en arrendamiento sin opción a compra, aquellas tierras reservadas, cuya utilización temporaria no cause perjuicios a la Provincia, a juicio del organismo de aplicación.

Artículo 38: En las zonas pastoriles se determinarán las tierras convenientes para descanso de las haciendas en tránsito, consti

tuyéndose la reserva de las mismas y organizando su funcionamiento.

Artículo 39: Hasta tanto se dicte una ley especial al respecto, se considerarán como reserva, las tierras fiscales que posean aguas termales y/o medicinales.

Artículo 40: Las tierras fiscales con aptitud forestal, serán reservadas para dicho fin. Su determinación se efectuará por medio de un estudio técnico que realizará la autoridad forestal y su manejo se regirá por la ley especial en la materia.

PERMISOS DE OCUPACION

Artículo 41: El organismo de aplicación podrá otorgar permisos precarios de ocupación, cuando razones de conveniencia social o económica así lo exigiere.