

LEY N° 5705

SANCIÓN: 07/12/2023

PROMULGACIÓN: 18/12/2023 – Decreto N° 219/2023

PUBLICACIÓN: B.O.P. N° 6247 – 26 de diciembre de 2023; págs. 87-94.-

Fe de erratas: BOP. 22/02/2024

LEY DE TIERRAS FISCALES

Artículo 1°.- Subrogación. Se subroga la ley Q n° 279, que queda redactada de acuerdo al Anexo I de la presente.

Artículo 2°.- Derogación. Se derogan las leyes E n° 1105, Q n° 1452, Q n° 1537 y Q n° 4905.

Artículo 3°.- Modificaciones. Se sustituyen los artículos 3°, 4°, 5° y 6° de la ley Q n° 5596, que quedan redactados de la siguiente manera:

“Artículo 3°.- Adjudicación en venta. La autoridad de aplicación dispone la adjudicación en venta en forma individual de las parcelas fiscales existentes en los términos del régimen de tierras fiscales, con las excepciones y requisitos especiales determinados en la presente”.

“Artículo 4°.- Sujetos alcanzados. Pueden acogerse al presente régimen aquellos tenedores de predios urbanos fiscales que acrediten con causa lícita la tenencia actual, pública, pacífica continua durante un plazo mínimo de diez (10) años, en el marco del régimen de tierras”.

“Artículo 5°.- Destino. El presente Régimen comprende a aquellos predios urbanos fiscales con habitación efectiva.

Los entes estatales, entidades cooperativas, mutuales u otras instituciones carentes de fines de lucro y con domicilio constituido dentro de la provincia, pueden solicitar la regularización de tierras urbanas fiscales que fueron destinadas a la construcción de viviendas o instalaciones de servicios sociales para sus miembros o asociados”.

“Artículo 6°.- Adhesión, plazo y excepcionalidad. El acogimiento al presente Régimen es voluntario y se extiende por un plazo de cinco (5) años a partir de la vigencia de la presente susceptible de ser prorrogado por idéntico período por resolución fundada de la autoridad de aplicación.

Quienes adhieran al mismo son eximidos del cumplimiento del concurso público previsto en el régimen de tierras fiscales.

La autoridad de aplicación verifica previo al otorgamiento del título de propiedad, los antecedentes fácticos y jurídicos”.

Artículo 4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

FIRMANTES:

WERETILNECK.- Sánchez.-

ANEXO I

LEY DE TIERRAS FISCALES

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º.- Objeto. La presente ley subroga las disposiciones de la ley Q n° 279 ratificando la titularidad del dominio sobre las tierras fiscales e islas fiscales provinciales existentes en el ámbito territorial.

Artículo 2º.- Islas fiscales. Se desafectan administrativamente por la presente a la totalidad de las islas fiscales que se encuentren sometidas al régimen previsto en el artículo 235 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3º.- Zonas De frontera. Los derechos sobre tierras ubicadas en zona de fronteras y de seguridad, se otorgan a ciudadanos argentinos nativos en un todo de acuerdo al artículo 42 de la ley nacional n° 23554 de Defensa Nacional o la que en el futuro se dicte y la ley Q n° 1537.

Artículo 4º.- Orden público. Interpretación. La presente es de orden público y los principios de orden superior en materia de tierra fiscal se reemplazan por los aquí contenidos.

De conformidad a lo dispuesto en el párrafo que antecede, la presente debe ser interpretada teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- 1) Sus disposiciones expresas y finalidades conforme a la Constitución de la Provincia de Río Negro.
- 2) Otras normas de derecho público local y principios del derecho administrativo.
- 3) Leyes análogas.
- 4) Disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales nacionales, siempre que su aplicación no implique derogar principios de derecho público provincial.

Artículo 5º.- Principios. Para la interpretación y aplicación de esta ley se establece como principio fundamental el concepto que la tierra es un instrumento de producción, considerada en función social, para alcanzar los siguientes fines:

- 1) Que la tierra sea propiedad de quien la trabaja, sirviendo al crecimiento productivo y fundamento de progresivo bienestar.
- 2) El crecimiento, desarrollo y diversificación productiva, asegurando la coexistencia armónica de productores tradicionales con la participación de otras actividades.
- 3) El ordenamiento metódico y racional de las tierras fiscales provinciales.
- 4) La integración y armónico desarrollo de la provincia, en el plano económico, político y social.

Artículo 6º.- Regímenes. Quedan establecidos en la presente los siguientes regímenes:

- 1) De regulación de tierras fiscales rurales.
- 2) De regulación de tierras fiscales urbanas.
- 3) De regularización de ocupaciones de tierras fiscales.

Artículo 7º.- Clasificación. Las tierras comprendidas en la presente se clasifican en:

- 1) Tierras Fiscales Rurales: comprende aquellos inmuebles que se individualizan como unidades de uso, se encuentran ubicados fuera de una zona urbanizada y no se registran en el dominio privado de terceros. Incluye a todos los que el Estado provincial adquirió o adquiera por cualquier título, excepto aquellos que fueron adquiridos para un fin específico y los que se encuentren afectados al funcionamiento de establecimientos públicos o a fines específicos por disposición del Poder Ejecutivo.

- 2) Tierras Fiscales Urbanas: comprende aquellos inmuebles que se individualizan como parcelas, se encuentran ubicados dentro de una zona urbanizada y no se registran en el dominio privado de terceros. Incluye a todos los que el Estado provincial adquirió o adquiriera por cualquier título, excepto aquellos que fueron adquiridos para un fin específico y los que se encuentren afectados al funcionamiento de establecimientos públicos o a fines específicos por disposición del Poder Ejecutivo.

CAPÍTULO II. ÓRGANOS COMPETENTES.

Artículo 8º- Autoridad de aplicación. La Dirección de Tierras o el organismo que en el futuro la reemplace, es autoridad de aplicación de la presente.

Artículo 9º- Competencia. Es competencia de la autoridad de aplicación:

- 1) Administrar las tierras fiscales provinciales.
- 2) Ejercer el poder de policía sobre la tierra fiscal.
- 3) Percibir tributos por los distintos servicios que preste.
- 4) Ejercer toda otra competencia sobre la tierra fiscal, conforme la presente.

Artículo 10º.- Funciones. Son funciones y deberes de la autoridad de aplicación:

- 1) Diseñar los modelos de instrumentos de adjudicación de la tierra fiscal por cualquiera de los títulos que establece la presente, en particular las cláusulas obligacionales y condiciones resolutorias generales y especiales.
- 2) Llevar el registro de los instrumentos otorgados a los fines del inciso anterior y registro de la tierra pública con especificación de las condiciones jurídico-físicas de cada inmueble.
- 3) Inspeccionar los inmuebles a fin de comprobar el cumplimiento de obligaciones legales y convencionales que sean de su competencia.
- 4) Liquidar obligaciones dinerarias de los adjudicatarios por conceptos de permisos, ventas, recargos, intereses, multas, tasas y todo otro rubro sobre el cual tiene competencia. Los actos administrativos que disponen estas liquidaciones tienen carácter de título ejecutivo.
- 5) Ejecutar las acciones tendientes a impedir toda ocupación indebida, incluyendo requerir el auxilio de la fuerza pública en instancia administrativa o judicial.
- 6) Proponer las bases técnicas para la determinación y actualización de los valores de las tierras fiscales.
- 7) Controlar el desarrollo y el funcionamiento de las actividades sobre tierras fiscales.
- 8) Extender certificado de ocupación.
- 9) Proponer convenios con las municipalidades para la regularización de ocupaciones dentro de sus respectivas jurisdicciones.
- 10) Aprobar el mapa de clasificación de tierras fiscales de la provincia.
- 11) Determinar el destino, uso o explotación de las tierras fiscales.
- 12) Expedirse en todo proyecto que se postule sobre tierras fiscales.
- 13) Determinar la disponibilidad de tierras fiscales.
- 14) Mantener una información actualizada acerca de la distribución de la tierra fiscal rural y urbana así como su forma de ocupación y explotación.
- 15) Administrar y disponer de toda la tierra fiscal, procediendo a su enajenación gradual y ordenada en unidades de uso o parcelas.
- 16) Disponer las normas técnicas a que se ajustan los inmuebles adjudicados por cualquiera de los títulos de esta ley, a fin de alcanzar un uso racional.
- 17) Declarar reservas de tierras fiscales para la afectación de otros fines específicos.

Artículo 11°.- Comisión Valuadora. La tasación de los bienes corresponde a una Comisión Valuadora colegiada e interdisciplinaria conformada por, al menos, tres (3) miembros designados por el Poder Ejecutivo. Su composición debe asegurar la intervención de personas idóneas en la materia, actividad o destino de las unidades de uso o parcelas.

Artículo 12°.- Funciones de la Comisión Valuadora. La Comisión prevista en el artículo 11 tiene por función:

- 1) Establecer los cánones de uso y permisos precarios de ocupación.
- 2) Determinar el precio de adjudicación en venta o usufructo, según el caso.
- 3) Tasar el valor de las mejoras cuando deban reconocerse.
- 4) Toda otra labor propia de la naturaleza del órgano, encomendada a requerimiento de la autoridad de aplicación.

Artículo 13°.- Colaboración. En el cumplimiento de sus funciones la Comisión Valuadora puede requerir la colaboración técnica de organismos nacionales, provinciales, municipales, entidades académicas y/o peritos.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE REGULACIÓN DE TIERRAS FISCALES RURALES.

Artículo 14°.- Unidad de uso. La adjudicación de tierras fiscales rurales debe realizarse en inmuebles que constituyan unidades de uso. El concepto de unidad de uso es aplicado conforme al destino o explotación por el que se opte. Se considera que el predio responde a esta exigencia cuando por superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones racionalmente empleadas, permitan atender necesidades, un mejoramiento social o la generación de actividades productivas, de acuerdo a las particularidades de cada caso.

Artículo 15°.- Destino. Una unidad de uso puede destinarse a la toda actividad económicamente rentable, socialmente valiosa o ecológicamente sustentable; en particular se contempla la producción agrícola, pastoril o ganadera, forestal, energética, minera, turística, industrial, de servicios, tecnológica, actividades culturales, relativas a la conservación o mixtas. En todos los casos y de forma previa, la autoridad de aplicación brinda informe técnico inherente a la actividad de uso o explotación que se trate.

Artículo 16°.- Uso irracional. Se entiende que una unidad de uso no es objeto de uso racional cuando se constate insuficiente en relación al destino o explotación por el cual fue requerida, o se ponga en riesgo la conservación del suelo o el ambiente.

Artículo 17°.- Adjudicación. Las adjudicaciones de las unidades de uso se realizan en los derechos reales de dominio o de usufructo. Este último supuesto puede ejercerse sobre aquellas tierras que se encuentren dentro de áreas naturales protegidas o cuando así lo disponga la autoridad de aplicación.

Artículo 18°.- Tierras en Áreas Naturales Protegidas y Bosques. En las unidades de uso que se encuentren dentro de un Área Natural Protegida, es necesario solicitar conformidad a la Secretaría de Medio Ambiente y Cambio Climático, la cual es vinculante y hace pasible de nulidad a todo trámite que no la contenga. Todo expediente en trámite para el otorgamiento, cesión, transferencia o cualquier otro tipo de disposición sobre una unidad económica de explotación debe contar con la autorización del organismo competente, bajo pena de nulidad absoluta.

Asimismo, los procesos vinculados a unidades de uso cuya ubicación y destino se encuentren comprendidas en los alcances de la ley Q n° 4552, deben contar con la intervención de la Unidad Ejecutora Provincial de Protección de Bosques Nativos.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE REGULACIÓN DE TIERRAS FISCALES URBANAS

Artículo 19°.- Parcelas. Las tierras fiscales comprendidas dentro de las zonas urbanas deben mensurarse en parcelas. En los casos que no se cuente con mensura, la tenencia se otorga por una superficie aproximada, encontrándose la adquisición de derechos supeditada a la delimitación definitiva del inmueble y el correspondiente plan de urbanización.

Artículo 20°.- Orden de prioridad. Tienen prioridad para aspirar a una parcela, quienes:

- 1) Tengan a su cargo personas menores de edad.
- 2) Acrediten residencia inmediata anterior en la localidad.

A igualdad de condiciones, se procede a sorteo público ante la Escribanía General de Gobierno.

Artículo 21°.- Empadronamiento. Autoridad local. La autoridad de aplicación puede delegar en la autoridad local, el empadronamiento de aquellos aspirantes que soliciten parcelas fiscales a fin de construir su vivienda, comercio o industria. Dicho registro debe ser comunicado y actualizado ante la autoridad de aplicación anualmente.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE TIERRAS FISCALES.

Artículo 22°.- Regularización de tierras fiscales. Las personas humanas o jurídicas que sin ser adjudicatarios o permisionarios, ejerzan una tenencia pública y pacífica sobre tierras fiscales sin afectar a terceros, tendrían derecho a que se les adjudique en venta el predio siempre que:

- 1) El inmueble cuente con mensura registrada.
- 2) Demuestren mediante inspección de la autoridad de aplicación que mantienen un uso racional de acuerdo a las características del inmueble.
- 3) Tengan domicilio en el predio o dentro de la provincia.
- 4) Acrediten una tenencia ininterrumpida de al menos diez (10) años, ya sea en forma personal o en carácter de continuadores de su grupo familiar.
- 5) No se encuentren comprendidos en las inhabilidades que prevé esta ley.
- 6) Tengan actuaciones administrativas formadas a título personal o en carácter de integrantes de un grupo familiar.

Artículo 23°.- Antigüedad sin mensura. Cuando el ocupante cuente con al menos diez (10) años de tenencia y carezca de mensura, la autoridad de aplicación podrá otorgar una “prórroga de ocupación” por un año, renovable por uno más; ello a los fines que ocupante cumpla con la exigencia prevista en el inciso 1) y siempre que acredite los incisos 2), 3), 5) y 6) del artículo 22. Vencida la prórroga y acreditados los extremos requeridos, tiene derecho a solicitar la adjudicación del predio.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 24°.- Procedimientos de adjudicación. Los procedimientos de adjudicación se inician:

- 1) Por concurso público a instancias de la autoridad de aplicación.
- 2) Por el procedimiento previsto en la ley A n° 3484.

En ambos casos, los pliegos establecen los requisitos y condiciones de los adjudicatarios, destino, uso o explotación. El puntaje pondera el destino de las tierras, antecedentes del concursante, las características del proyecto de que se trate, garantías para el cumplimiento de las inversiones comprometidas y todo otro ítem que aplique al caso concreto.

Artículo 25°.- Excepción. Excepcionalmente, por exigencia de otras leyes o cuando razones de conveniencia social así lo exijan, podrán otorgarse en adjudicación tierras fiscales por fuera de los procedimientos que prevé el artículo 24. Estas adjudicaciones comprenden el derecho de uso gratuito, con o sin opción de compra. La reglamentación establece el procedimiento, plazos, requisitos y demás condiciones para sus adjudicaciones.

Artículo 26°.- Publicidad del concurso. En el caso de concurso público, la autoridad de aplicación debe dar amplia difusión y publicidad en un plazo no inferior a treinta (30) días anteriores a la apertura del concurso, conforme los medios que establezca la reglamentación.

Artículo 27°.- Adjudicación por ley A n° 3484. Las propuestas originadas en el procedimiento previsto en la ley A n° 3484 que involucren tierras fiscales, requieren la intervención y dictamen favorable de la autoridad de aplicación de la presente.

Artículo 28°.- Inhabilidades. No podrán ser adjudicatarios de tierra fiscal:

- 1) Quienes no constituyan domicilio legal y fiscal en la provincia.
- 2) Quienes ya hayan sido adjudicatarios de otra tierra fiscal.
- 3) Los funcionarios del Poder Ejecutivo, Legislativo u órganos de control, tanto de orden nacional, provincial o municipal; los magistrados y funcionarios del Poder Judicial, federal o provincial; los directivos o integrantes de sociedades en las que el Estado nacional, provincial o municipal sea parte; y los empleados que se desempeñen en el organismo de aplicación de la presente; todos ellos hasta cuatro (4) años después de haber cesado en el cargo. Dicha inhabilidad se extiende en el caso de parentesco dentro del cuarto grado y segundo de afinidad. Quedan exceptuadas aquellas personas que tuvieren derechos adquiridos con anterioridad a la asunción del cargo o función.
- 4) Quienes hayan sido desadjudicados por incumplimiento de esta ley y hasta cinco (5) años posteriores de encontrarse firme el acto administrativo o judicial que así lo dispuso.
- 5) Quienes hayan sido denunciados por usurpación por la autoridad de aplicación o se haya constatado el ingreso ilegítimo a tierras fiscales.
- 6) Las personas condenadas por delitos dolosos.
- 7) Las personas humanas o jurídicas extranjeras.

La inhabilidad prevista en el inciso 2) no aplica en los casos de excedentes, y excepcionalmente, en aquellos supuestos que por razones fundadas y a criterio de la autoridad de aplicación, resulte indispensable sumar otro predio para el racional uso destinado a la unidad o parcela.

Artículo 29°.- Obligaciones del adjudicatario. Los adjudicatarios tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Ejercer la tenencia del inmueble y ejecutar las acciones de acuerdo al destino por el cual fue autorizado.
- 2) Acatar las leyes, reglamentos y directivas que impartan las autoridades competentes.
- 3) Cumplir las instrucciones que se impartan con referencia a la construcción, conservación y circulación de caminos rurales y vías de acceso.
- 4) Introducir todas las mejoras y demás elementos indispensables para uso racional de la unidad o destino de parcela.
- 5) Conservar en buen estado las mejoras existentes al tiempo de su adjudicación, siendo responsable de todo daño o deterioro ocasionado por su dolo o culpa.
- 6) Alambrar o cercar perimetralmente el inmueble, adoptando todas las medidas necesarias para su conservación.
- 7) Facilitar la fiscalización del inmueble por personal de la autoridad de aplicación.
- 8) Afrontar los gastos de las inspecciones que solicite con urgencia y la publicación de edictos.

- 9) Practicar la mensura del inmueble, cuando corresponda.
- 10) Pagar regularmente el precio, canon y/o tasas que fije la autoridad de aplicación.
- 11) Ejecutar el plan de inversiones al que se hubiere comprometido.
- 12) Brindar a la autoridad de aplicación todos los datos e información que ésta solicite. La información así requerida ostenta el carácter de declaración jurada.

El incumplimiento de alguna de las obligaciones es causal de falta administrativa. La autoridad de aplicación puede disponer, según el caso, las medidas de apercibimiento, multa o rescisión de la adjudicación, permiso precario de ocupación o cualquier otra forma de reconocimiento contemplada en la presente. En todos los casos, las sumas que hubiesen abonado y las mejoras introducidas por los adjudicatarios quedan a la Provincia en concepto de compensación por el uso del predio.

Artículo 30°.- Derechos de los adjudicatarios. Los adjudicatarios gozan de los siguientes derechos:

- 1) La tenencia pacífica del inmueble.
- 2) Solicitar el cambio de destino de la unidad de uso o parcela por razones debidamente fundadas. La autoridad de aplicación dispone su aprobación o rechazo.
- 3) Asesoramiento técnico permanente, en los límites de disponibilidad de la autoridad de aplicación.
- 4) Otorgamiento del título de dominio del predio adjudicado, en las condiciones y oportunidades determinadas por esta ley.
- 5) Previa aprobación expresa de la autoridad de aplicación, al reconocimiento del valor de las mejoras útiles introducidas que se adecuen al destino de la unidad de uso o parcela.

Artículo 31°.- Afectación de las mejoras. Las mejoras introducidas por el adjudicatario quedan afectadas de pleno derecho en garantía del cumplimiento de las obligaciones dispuestas en la presente.

Artículo 32°.- Mejoras no autorizadas. La autoridad de aplicación puede disponer el levantamiento de mejoras incorporadas sin autorización, sin derecho a indemnización y a exclusiva costa de quienes la introdujeran.

Artículo 33°.- Indivisibilidad. Las unidades de uso y las parcelas no pueden ser divididas ni reducidas, sin autorización de la autoridad de aplicación.

Artículo 34°.- Excedentes. Las fracciones excedentes o remanentes de tierra fiscal libres de ocupantes, que resulten de las mensuras, deslindes y amojonamientos, o de las demasías superficiales que quedaren fuera de las propiedades privadas, o por cualquier otra causa y siempre que no alcancen a constituir una unidad de uso o parcela, son adjudicadas en venta. A tal fin, se la ofrece entre los linderos o en partes proporcionales. Si no se logra la venta, se ofrece en concurso público.

Artículo 35°.- De las inspecciones. Las inspecciones son determinadas de oficio o a petición de parte interesada. En este supuesto, los costos son solventados por el requirente.

En todos los casos debe labrarse un acta que da plena fe de las circunstancias fácticas que allí se describan y contar con la participación de dos (2) testigos.

Artículo 36°.- Medidas administrativas y de fiscalización. La autoridad de aplicación puede, fundadamente y por plazo determinado, ordenar la prohibición de modificar la situación de hecho o de derecho existente, o requerir que se restablezca una anterior sobre una unidad de uso o parcela determinada. Asimismo puede ordenar la realización de obras o actividades esenciales para el cumplimiento de derechos, obligaciones y fines previstos en esta ley.

Artículo 37°.- Deber de colaboración. Los adjudicatarios, tenedores, permisionarios y todo ocupante a cualquier título de tierras fiscales deben permitir el acceso de agentes y dependientes de la autoridad de aplicación; ya sea que tenga por objeto la realización de los trabajos de mensura, inspección o toda labor encomendada por esta. Asimismo deben facilitar el ingreso de personas previamente acreditadas ante la autoridad de aplicación, que realicen obras, trabajos o actividades de interés local o regional.

Artículo 38°.- Auxilio de fuerza pública. La autoridad de aplicación puede requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de ser obstaculizados los trabajos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 39°.- Del precio de venta. El precio de venta se determina teniendo en cuenta:

- 1) Las características del inmueble, en relación según el caso, a su aptitud productiva, su incidencia sociocultural o su relevancia ecológica en la región.
- 2) La ubicación en la provincia, contemplando distancia a zonas urbanas, a canales de riego, rutas, caminos, etcétera.
- 3) La existencia de obras de infraestructura y mejoras realizadas.
- 4) Antigüedad de la adjudicación
- 5) Residencia efectiva, según el caso.
- 6) Gastos de mensura, si los hubiere.
- 7) Demás factores que puedan ponderarse técnicamente e incidan en la entidad económica de la unidad de uso o parcela.

Artículo 40°.- Precio mínimo. En ningún caso el precio de venta puede ser inferior a la valuación fiscal del inmueble al momento de su adjudicación.

Artículo 41°.- Modo de pago. El pago se efectúa del siguiente modo:

- 1) Un mínimo del diez por ciento (10%) de su valor al contado dentro de los sesenta (60) días de notificada la adjudicación en venta. Excepcionalmente y en consideración a las condiciones patrimoniales del adjudicatario, la autoridad de aplicación puede dejar sin efecto este pago inicial, prorrateando el mismo al saldo del precio que contempla el inciso 2).
- 2) El saldo del precio, o la totalidad del mismo en su caso, en cuotas anuales fijadas en escalas que guarden relación directa con el proceso productivo, determinándose sus vencimientos en las épocas de mayores ingresos. El servicio de intereses incluido en dichas cuotas será fijado conforme lo establezca la reglamentación, garantizando un esquema de amortización que no torne ilusorio el pago del precio de venta.
- 3) Con amortizaciones voluntarias y extraordinarias que haga el adjudicatario en cualquier tiempo, dentro de los límites máximo y mínimo que fije la reglamentación.
- 4) Ningún pago en cuotas podrá extenderse por un período superior a los diez (10) años.
- 5) Cuando el interesado opte por el pago del precio al contado, se beneficiará con una quita del diez por ciento (10%).

Artículo 42°.- Prorroga de pagos. A petición de parte interesada y mediante resolución fundada, la autoridad de aplicación puede prorrogar total o parcialmente los pagos de sumas de dinero que deban abonar los adjudicatarios. El acto administrativo que así lo autorice establece las condiciones, vencimientos e intereses que puedan aplicarse.

Artículo 43°.- Falta de pago. El vencimiento de dos (2) cuotas consecutivas impagas, sin causa que lo justifique, torna exigible la totalidad de la deuda quedando el adjudicatario constituido en mora por el transcurso del tiempo y expedita la vía para la ejecución de la garantía hipotecaria.

Artículo 44°.- Título ejecutivo. Las boletas de deuda del precio de venta, usufructo u ocupación de tierras fiscales expedidas administrativamente tienen fuerza ejecutiva y se cobran por vía de apremio.

Artículo 45°.- Extinción de la adjudicación. La adjudicación se extingue:

- 1) Por rescisión de mutuo acuerdo entre la autoridad de aplicación y el adjudicatario.
- 2) Por rescisión resuelta por la autoridad de aplicación, fundada en la inobservancia de cualquiera de las obligaciones impuestas por esta ley, su reglamentación o el contrato de adjudicación.
- 3) Por renuncia de la persona adjudicataria.
- 4) Por fallecimiento o incapacidad de la persona adjudicataria que le imposibilite continuar el uso de la unidad.
- 5) Por disolución de la persona jurídica.

Artículo 46°.- Transferencia de la adjudicación. En el supuesto del inciso 4) del artículo precedente y mediando petición fundada, la autoridad de aplicación puede transferir la adjudicación con sus derechos y obligaciones a los herederos, sucesores, curadores o convivientes del titular.

Artículo 47°.- Plazo para desocupar. Extinguida la adjudicación por las causales previstas, el ocupante debe desocupar la unidad de uso en el término de noventa (90) días.

Artículo 48°.- Título de dominio. Cuando el adjudicatario hubiere cumplido las obligaciones a su cargo y transcurridos cinco (5) años desde la ocupación de la unidad de uso, previa inspección y mediando dictamen favorable de la autoridad de aplicación, bajo pena de nulidad absoluta, es extendido el título traslativo de dominio por el Poder Ejecutivo ante la Escribanía General de Gobierno. En caso de no haberse pagado el precio total, se grava el inmueble con derecho real de hipoteca en primer grado, por el saldo y en el plazo restante para el cumplimiento del plan de pagos fijado.

Artículo 49°.- Cláusulas especiales. En los títulos de propiedad que se otorguen de conformidad con los regímenes que plantea esta norma, deben insertarse bajo pena de insanable nulidad, las siguientes cláusulas especiales:

- 1) Una cláusula de inenajenabilidad del predio por el término de cinco (5) años contados a partir de la extensión del título de propiedad.
- 2) La prohibición de arrendar, subarrendar, tomar hacienda a pastaje, ceder a título alguno los derechos sobre el predio, constituir derecho real alguno sobre el mismo, subdividir o anexar la unidad económica o parcela; debiendo requerir para cualquiera de dichos actos la previa autorización a la autoridad de aplicación, mientras no haya sido extinguida la deuda.
- 3) Un pacto de preferencia, por el cual el Estado provincial tiene derecho preferente de adquisición en igualdad de condiciones, en caso que el propietario pretenda enajenarlo a título oneroso o gratuito. En tal caso, el titular del dominio está obligado a notificar a la autoridad de aplicación a fin que pueda hacer uso de su facultad de preferencia, bajo apercibimiento de revocabilidad del título de dominio a favor del Estado provincial. Se debe comunicar en su caso y de forma fehaciente: el precio, datos del adquirente y demás condiciones de la operación. La autoridad de aplicación puede ejercer su derecho de opción dentro del plazo de ciento veinte (120) días corridos a partir del día siguiente de la notificación; vencido el mismo, caducará de pleno derecho la facultad de ejercer la acción.

Artículo 50°.- Servidumbre administrativa. Las tierras fiscales que se adjudicaren a cualquiera de los títulos previstos en la presente quedan afectadas de pleno derecho y a perpetuidad, sin derecho a indemnización alguna, en un veinte por ciento (20%) de su superficie total, a la servidumbre administrativa para cualquiera de los siguientes destinos: oleoductos, gasoductos, acueductos, líneas conductoras de electricidad, caminos y vías de comunicación y/o la extracción de materiales necesarios para la realización de obras viales de beneficios públicos, ya sean nuevas o la rectificación o ensanche de las existentes, siempre y cuando sea el Estado provincial quien haga o autorice la obra o realice el servicio. Cuando la obra pública requiere mayor superficie que la establecida por la afectación legal, el precio de la indemnización por la parte excedida se determinará por su valor productivo.

No corresponderá indemnización en cuanto exceda el veinte por ciento (20%) y hasta un treinta y cinco por ciento (35%), siempre que la obra sea ejecutada por el Estado y la servidumbre aprovechada sin la participación de intermediarios.

Artículo 51°.- Prescripción adquisitiva. Hasta la escrituración del predio, la ocupación de los adjudicatarios es en todos los casos a título de tenencia en los términos del artículo 1910 del Código Civil y Comercial como representante del Estado provincial. La posesión a título de dueño en los términos del artículo 1909 del Código Civil y Comercial, se entrega conjuntamente con la escrituración del inmueble.

El ocupante sin título alguno, solo puede considerar ostensible en los términos del artículo 1900 del Código Civil y Comercial, la posesión ejercida con posterioridad a la notificación fehaciente que realice de esa circunstancia a la autoridad de aplicación.

Artículo 52°.- Permiso Precario de Ocupación (PPO). Queda sometida al régimen de permiso precario de ocupación, la tierra fiscal o la que en adelante se adquiera, que se halle en cualquiera de las siguientes condiciones:

- 1) En situación litigiosa, cuando el fisco tenga la posesión.
- 2) En los casos que la Comisión Valuadora carezca de elementos de juicio para su adjudicación.
- 3) Cuando a criterio de autoridad de aplicación fuere inoportuna o inconveniente su enajenación por factores circunstanciales de depreciación, por la situación ecológica del entorno o por la riqueza panorámica, con miras a los fines de su afectación o destino futuro.
- 4) Cuando fuere aconsejable la ocupación inmediata en prevención de usurpaciones o deterioro por desuso.

En los casos precedentemente enunciados los otorgamientos deben hacerse por disposición de la autoridad de aplicación, fundada en dictamen técnico. A todos los efectos legales, los permisos precarios de ocupación son considerados tenencias en el marco del artículo 1910 del Código Civil y Comercial.

Artículo 53°.- Plazos de los permisos. Los permisos precarios de ocupación se otorgan previo pago del canon, por un plazo máximo de cinco (5) años, el que puede ser prorrogado. Son revocables por resolución fundada.

Artículo 54°.- Eximición de pago. La autoridad de aplicación, por resolución fundada, puede eximir en todo o parte el pago del precio del canon al permisionario, establecer plazos, condiciones o acordar intereses.

Artículo 55°.- Mejoras del permisionario. El permisionario no tiene derecho a indemnización por las mejoras que introdujere, excepto que hubieren sido previamente autorizadas y se incorporen al inmueble en los términos del artículo 226 del Código Civil y Comercial.

Artículo 56°.- Restitución del inmueble. En los casos que el adjudicatario o permisionario deba restituir el inmueble, la autoridad de aplicación puede acordar un plazo en el que se proceda a la desocupación. Vencido el mismo sin que se hubiere producido, se comunica el hecho a la Fiscalía de Estado a fin de instar el procedimiento judicial pertinente.

Artículo 57°.- Reserva de tierras fiscales. La autoridad de aplicación puede reservar tierras fiscales con fines de utilidad pública para las necesidades eventuales, como medida de prevención de futuras contingencias o que resulten de previsible uso en la ejecución de obras y servicios que atiendan al interés general.

CAPÍTULO VII. CLÁUSULAS TRANSITORIAS Y FINALES.

Artículo 58°.- Regulación de asientos registrables. En el plazo de un (1) año, el Registro de la Propiedad Inmueble debe modificar o adecuar los asientos de todas las tierras fiscales transferidas en el marco de la ley nacional n° 14408 a favor de la provincia y que carezcan de titular o se encuentren registradas como de “dominio originario”, “dominio eminente” u otra denominación análoga.

Exceptúase de lo previsto en el párrafo anterior, a los inmuebles que hubieren sido objeto de reserva legislativa por parte del Estado Nacional en el marco y plazo fijado por la ley nacional n° 14408.

Artículo 59°.- Comunidades originarias. Remisión. Los reclamos, reconocimientos y titularización de la posesión y propiedad de comunidades originarias se encuentran excluidos de la presente y se tramitan por la ley D n° 2287 y el marco legal nacional, constitucional y convencional aplicable.

Artículo 60°.- Subsanación. Los actos administrativos y notariales dictados en vigencia del régimen anterior que sean pasibles de cuestionamiento en los términos de los artículos 19 y 20 de la ley A n° 2938, pueden ser subsanados a petición de parte, siempre que ello no contravenga las disposiciones de la presente.