



Legislatura de la Provincia de Río Negro

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene como propósito regular la administración y disposición de las tierras fiscales rurales y las urbanas ubicadas en Jurisdicción de las Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro.

Por otra parte, responde también al objetivo de regularizar la situación dominial de las tierras fiscales, garantizando el acceso a la propiedad de la tierra a sus legítimos ocupantes en condiciones adecuadas a las posibilidades de los pobladores de acuerdo con las características de los predios y en consecuencia con el principio fundamental que considera a la tierra como recurso natural renovable de usos múltiples y como un instrumento de producción, recreación preservación, sustento y residencia, considerado en función social.

En tal sentido se afirma la vocación de fortalecer las condiciones de radicación y arraigo de la familia agraria, teniendo en cuenta sus intereses y tradiciones como así también el papel decisivo que históricamente le ha tocado desempeñar como uno de los principales motores del desarrollo provincial.

Siguiendo este razonamiento, el proyecto de ley que se presenta permite también limitar de manera significativa las posibilidades de especulación inmobiliaria con aquellas tierras que, pobladas de antiguo por indígenas y colonos, adquieren hoy otra significación para los inversores interesados en colocar sus capitales en predios de rápida valorización por su interés turístico, o bien por su proximidad a áreas urbanas de reciente expansión.

Con tal motivo, el proyecto hace especial hincapié en lo referido al precio que expresa el valor de las tierras fiscales provinciales.

Sobre este particular se destaca que hace cinco años que en la provincia no se adjudican en venta tierras fiscales por no haberse resuelto la controversia referida a los precios a que deben valuarse las parcelas, sin bien no debería haber discusión posible en torno a ello dado que el único precio justo es el que el productor rural puede pagar razonablemente con el producido por su explotación una vez cubiertas sus necesidades.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Por ello se ha establecido un precio de fomento que, de no contemplarse en la norma, condenaría al legítimo ocupante a tener que vender su tierra luego de la adjudicación para poder saldar su deuda con el Estado.

En el artículo 38 del proyecto, se establece una "tasa a la primera venta", cuyo cobro le permitirá al estado provincial recuperar una parte del valor de los predios que fuera subsidiado al establecerse un precio de fomento.

Ante la necesidad de preservar las tierras fiscales de maniobras especulativas de capitales extranjeros se propone la imposibilidad absoluta de adjudicar tierras fiscales a ciudadanos o empresas de origen extranjero.

El proyecto, permite acceder a la titularización de los predios ubicados en áreas naturales protegidas mediante dictamen favorable del Consejo de Ecología y Medio Ambiente de la provincia de Río Negro y autorización legislativa.

Por último, se destaca también como materia relevante, la reserva de dominio de la provincia de Río Negro sobre el inmueble fiscal ubicado en las Secciones IX y X del Departamento Bariloche con el propósito de crear en ella un Parque Provincial que asegure la preservación de su ecosistema y el acceso público a un área de características excepcionales por su valor turístico.

Por ello:

COAUTORES: Roberto Jorge Medvedev, Juan Manuel Accatino, Víctor H. Medina, Alfredo Lassalle, Iván Lázzari, Juan Manuel Muñoz, Fernando Grandoso,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- La presente ley regula el régimen jurídico de administración y disposición de las tierras fiscales de la Provincia de Río Negro. Declárase de Orden Público las prescripciones de esta ley; las adjudicaciones otorgadas por cualquiera de los títulos que esta ley determina se registrarán y serán juzgadas por sus disposiciones expresas y, a falta de las mismas, por disposiciones análogas para casos semejantes. Cuando estas no fueran aplicables por el espíritu de la ley, supletoriamente se aplicarán las disposiciones y principios del derecho administrativo, y en subsidio las disposiciones del Código Civil, de conformidad con el artículo 1502.

Artículo 2°.- La Provincia de Río Negro, en ejercicio de su autonomía, ratifica la titularidad del dominio sobre las tierras fiscales, existentes en su ámbito territorial, en el estado en que se encuentran, ejercitando por la presente ley la plenitud de sus atribuciones administrativas y jurisdiccionales emergentes del 2° apartado del artículo 10 de la ley n° 14.408.

Artículo 3°.- Para la promoción inmediata de la propiedad de las tierras, cuya ocupación detentan las comunidades indígenas existentes en la Provincia, y de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Constitución Provincial, será de aplicación el Capítulo III de la ley n° 2287.

Artículo 4°.- A los efectos de la interpretación y aplicación de esta ley, se establece el principio fundamental de que la tierra, como recurso natural renovable de usos múltiples, es un instrumento de producción, recreación preservación, sustento y residencia, considerado en función social.

Artículo 5°.- La presente ley, dando cumplimiento a lo establecido por la Constitución Provincial en su artículo 75, propende al logro de los siguientes objetivos:

- a) La integración y el armónico desarrollo de la provincia en lo económico, político y social.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- b) La propiedad de la tierra en manos de quien la trabaja y la aprovecha con racionalidad, en función de su mejor aptitud de uso, siendo asimismo base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar y garantía de su libertad y dignidad.
- c) El ordenamiento metódico y racional de la política demográfica que tienda a la expansión equilibrada de la población.
- d) La radicación efectiva del poblador rural.

Artículo 6°.- Serán instrumentos esenciales para la ejecución planificada de las políticas públicas referidas a las tierras fiscales:

- a) El reconocimiento y delimitación de las regiones como unidades espaciales componentes del territorio provincial, las que para el mejor cumplimiento de la presente se incorporarán a esta, como "Regímenes Especiales" a través de la reglamentación respectiva, la que se ajustará a la sección XI de la Constitución Provincial, en particular lo prescripto en los artículos 106 y 107.
- b) La fijación de políticas que rijan el Uso del Suelo, conforme a la zonificación rural de la Provincia, atento a los requerimientos estratégicos, agrícolas, pastoriles, forestales, recreativos, turísticos, de preservación, de recuperación ecológica, de protección de cuencas, residenciales, etcétera, y todo otro destino que a juicio de la autoridad de aplicación, sirva para definir el objeto del presente.
- c) La enajenación a personas físicas y/o jurídicas, de manera gradual y orgánica, facilitando todos los medios para que en un lapso no superior a cinco (5) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se proceda a la transferencia al dominio privado.
- d) La asistencia integral al productor.
- e) La entrega a los actuales ocupantes de las tierras fiscales del título de propiedad, acordándoseles seguridades jurídicas que garanticen su estabilidad y estimulen su trabajo e inversiones, siempre que acrediten condiciones de idoneidad y capacidad técnica



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 7°.- Transcurrido el plazo establecido en el inciso c) del artículo 6°, el dominio de aquellos inmuebles fiscales rurales que no hayan sido enajenados a personas físicas y/o jurídicas, serán transferidos a los municipios correspondientes que tengan definidos sus límites territoriales y linderos, conforme a lo establecido en el artículo 227 de la Constitución Provincial. En su defecto, los municipios que no tengan definidos sus ejidos colindantes, conforme a lo establecido en la ley 2157, o que no estén en condiciones de regularizar la situación jurídica de los inmuebles fiscales rurales involucrados, podrán celebrar convenios bilaterales o multilaterales conjuntamente con la autoridad de aplicación, con el objeto de efectivizar la administración y disposición de los inmuebles fiscales rurales, según lo establecido en la presente ley. Tales convenios deberán ser aprobados por la Legislatura de la Provincia.

Artículo 8°.- A los efectos de toda política de intervención del Estado Provincial en la gestión atinente a las tierras fiscales, se entenderá por unidad productiva óptima a aquella que según cada región de la provincia, de acuerdo con las especiales actividades y/o proyectos de inversión que en la misma se realicen, conforme a las condiciones y oportunidades del mercado, y según la particular combinación de factores de producción y tecnología, defina como consecuencia una tasa de rentabilidad cuyo beneficio subvenga a las necesidades de los potenciales adquirentes, arrendatarios, ocupantes u otros que en aquella se desempeñen.

**TITULO I
DE LA AUTORIDAD DE APLICACION**

**CAPITULO I
DEBERES, FUNCIONES Y COMPETENCIA**

Artículo 9°.- A los efectos de dar cumplimiento a la presente ley, designase autoridad de aplicación a la Dirección General de Tierras y Colonización dependiente del Ministerio de Economía de la Provincia de Río Negro.

Artículo 10.- La regionalización será la que establezca la reglamentación, debiendo asegurarse en cada caso la necesaria participación de los Entes de Desarrollo y a las organizaciones de la comunidad representativas en cada región que se considere. Sin perjuicio de ello, se deberán contemplar, como mínimo, las siguientes regiones:

- Sur.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- Andina
- Valle Inferior y Atlántica
- Alto y Medio Valle

Artículo 11.- Serán funciones y deberes de la autoridad de aplicación:

- a) Definir la zonificación rural de la Provincia conforme a su aptitud potencial en usos tales como agropecuario, forestal, turístico, residencial permanente o temporario y minero, entre otros.
- b) Llevar un registro actualizado de las tierras fiscales.
- c) Mantener actualizada la información acerca de la propiedad rural y su forma de tenencia y explotación, con especificación de sus caracteres intrínsecos y extrínsecos, cantidad de propietarios y arrendatarios.
- d) Proponer al Poder Legislativo la expropiación de los inmuebles que estime necesario para el cumplimiento de los fines de esta ley, según lo estipulado por el artículo 90 de la Constitución Provincial, y la Ley General de Expropiaciones de la Provincia n° 1015, sus modificatorias y complementarias.
- e) Ejercer la administración y disposición de toda la tierra fiscal rural de la provincia que por esta ley le es asignada, como así también la que adquiera por cualquier otro título, procediendo a su enajenación gradual y orgánica conforme a lo establecido en la presente.
- f) Establecer en materia de población rural las bases políticas de promoción demográfica mediante estímulos, exenciones, recompensas, incentivos y asistencia, tendientes a la consolidación del poblador rural, proponiendo al Poder Ejecutivo las reformas que estime necesarias a tal fin.
- g) Observar el fiel cumplimiento, por parte de los adjudicatarios u ocupantes, de las obligaciones impuestas por esta ley, su reglamentación y/o estipulaciones convencionales respectivas.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- h) Prestar el asesoramiento a bancos y a otras entidades crediticias para la orientación del crédito agropecuario,
- i) Recurrir a la vía de apremio para el cobro de deuda por concepto de precios de permiso, de concesiones y demás adjudicaciones, por los recargos, por las multas y por las tasas de servicios que preste, a cuyo efecto las liquidaciones de deuda, debidamente conformadas por la Contaduría General, tendrán fuerza de título ejecutivo.
- j) Comunicarse directamente con las reparticiones públicas que corresponda por asuntos en trámite o para recabar las informaciones necesarias a los fines de esta ley. Celebrar convenios, con aprobación de la Legislatura Provincial cuando corresponda, con Organismos o Instituciones Nacionales o Provinciales similares;
- k) Elevar a consideración del Poder Ejecutivo en la fecha que establezca la reglamentación, la Memoria Descriptiva de la actividad desarrollada conjuntamente con el presupuesto de gastos, inversiones y cálculo de recursos.
- l) Adquirir inmuebles, muebles y semovientes por compra directa, concurso de precios, licitación, remate público o en pública subasta.
- m) Determinar las normas técnicas a que se ajustarán los inmuebles adjudicados por cualquiera de los títulos prescriptos por esta ley, a fin de alcanzar su racional explotación mediante cláusulas obligacionales.
- n) Promover, por zonas agroeconómicas, el cooperativismo y la estructuración progresiva de corporaciones por rama de actividad, a fin que la industrialización, comercialización y transporte se realice directamente por los productores.
- o) Ejercer la plena capacidad jurídica para contratar y para administrar toda clase de bienes, para demandar y comparecer en juicio y, en general, para realizar todo acto jurídico que en el cumplimiento de sus fines sea necesario, como así también llevar a cabo todas las operaciones de compra-venta, arrendamiento, locaciones, etc., de sus bienes inherentes a sus actividades, debiendo establecerse en la reglamentación de la presente ley, el procedimiento y



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

las facultades jurisdiccionales del régimen de contrataciones.

- p) Establecer las tasas por los servicios que preste.

Artículo 12.- Será competencia de la autoridad de aplicación:

- a) Tipificar y clasificar los modelos de instrumentos de adjudicación de la Tierra Fiscal por cualquiera de los Títulos que establece la presente ley, cuidando de fijar las cláusulas obligatorias y condiciones resolutorias generales y especiales.
- b) Registrar, codificar y custodiar los instrumentos otorgados a los fines del inciso anterior.
- c) Confeccionar las liquidaciones por concepto de permisos, arrendamientos, concesiones o ventas, recargos, intereses, multas, tasas y otros, los que serán depositados en cuentas especiales abiertas en Bancos, según lo determine la reglamentación de la presente ley.
- d) Ejercer el Poder de Policía de la Tierra Fiscal, impidiendo su ocupación indebida y ejecutando los desalojos que proceda de acuerdo al régimen de esta ley, pudiendo recabar para ello el auxilio de la fuerza pública.
- e) Llevar permanentemente actualizado el registro de la tierra fiscal con especificación de las condiciones jurídicas y físicas de cada inmueble, volcando el mismo al Registro Cartográfico de la Tierra Pública.
- f) Mantener permanentemente habilitado al público un Libro de Actas de Denuncia.
- g) Contribuir con otros organismos a la elaboración de programas de desarrollo y asistencia técnica permanente que permitan asegurar el efectivo asentamiento del poblador rural, ya sea como ocupante en cualquier grado o adjudicatario en venta.
- h) Realizar todo trámite concerniente a la adjudicación de Tierras Fiscales, en venta, arrendamiento, locación u otros.
- i) Ejercer toda otra función administrativa de las Tierras Fiscales, que conforme a esta ley se encomiende a la autoridad de aplicación.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- j) Inspeccionar los predios adjudicados de modo periódico y regular, a fin de comprobar el cumplimiento de todas las obligaciones legales y convencionales que sean de su competencia, asentando el informe en los respectivos legajos.

CAPITULO II
RECURSOS DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 13.- Créase el Fondo de Tierras Fiscales, que estará destinado a solventar los costos de mensura de inmuebles fiscales, financiar la ejecución de proyectos de promoción social, operativos de asistencia y extensión agropecuaria para pobladores de tierras fiscales y a afrontar las erogaciones que resulten de programas de privatización de estas tierras. En todos los casos se privilegiarán con estas acciones a los ocupantes de menores recursos económicos.

Artículo 14.- El Fondo de Tierras Fiscales se integrará con los siguientes rubros:

- a) El diez por ciento (10%) del producido de las ventas y arrendamientos de inmuebles fiscales. Este porcentaje comenzará a aplicarse a partir de la integración al fondo de un monto mínimo anual de ochocientos mil pesos (\$800.000,00.-), monto este que deberá ser actualizado en forma semestral, de acuerdo con la variación de los precios medios de las tierras fiscales de la provincia, según un índice que a tal efecto elaborará la autoridad de aplicación. Lo recaudado en virtud del canon por ocupación y uso de inmuebles fiscales.
- b) Lo recaudado en concepto de multas que se apliquen por transgresión a la legislación vigente, conforme a la reglamentación, la que determinará los casos y montos a aplicar;
- c) El producido en concepto de recargos e intereses.
- d) Los bienes donados y legados a la autoridad de aplicación que sean aceptados por el Poder Ejecutivo Provincial y el producido de su administración o venta.
- e) Los saldos transferibles de ejercicios anteriores.
- f) El recupero del costo de mensuras abonadas por la Administración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- g) Las partidas presupuestarias que anualmente se le asignen.
- h) El producto en concepto de tasas retributivas de los servicios que preste y que establezca mediante resoluciones.
- i) El producido de las operaciones que realice con entidades nacionales o extranjeras, con o sin interés garantizado, para el desarrollo de los planes de colonización. En los casos de emisión de títulos o cuando la operación grave las rentas de la provincia, se requerirá la correspondiente autorización legislativa.
- j) Lo recaudado en concepto de tasa por la primera venta.

Artículo 15.- Facúltase al Poder Ejecutivo a habilitar las correspondientes partidas de crédito en el presupuesto de gastos y recursos vigente, que aseguren la inmediata implementación y operación del fondo creado por el artículo 14 de la presente ley.

Artículo 16.- La ley de Presupuesto fijará anualmente el monto estimado a recaudar e ingresar en el Fondo de Tierras Fiscales, como así también el destino proyectado de los fondos por parte de la autoridad de aplicación, en consecuencia con lo normado por la presente ley.

Artículo 17.- Los recursos percibidos a que alude el artículo anterior, serán ingresados a la orden de la Tesorería General de la Provincia de Río Negro, con afectación al programa presupuestario de la autoridad de aplicación y depositados, hasta los montos que correspondan, en una Cuenta Corriente especialmente habilitada para la administración del Fondo, en la entidad bancaria que determine la Contaduría General de la Provincia.

Artículo 18.- La Cuenta Corriente bancaria a que hace referencia el artículo anterior, será administrada en forma conjunta y mancomunada por el titular de la autoridad de aplicación y por el funcionario responsable del área administrativa de la repartición.

Artículo 19.- Autorízase al titular de la autoridad de aplicación a aprobar gastos sin límite contra los fondos efectivamente acreditados en la Cuenta Corriente y que se encuentren efectivamente incorporados a los créditos presupuestarios de la jurisdicción.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 20.- Las obligaciones dinerarias que por todo concepto deban abonar los ocupantes de inmuebles fiscales por aplicación de la presente, serán previamente liquidadas y enviadas por la autoridad de aplicación a sus destinatarios, quienes podrán pagarlas por el medio que aquella determine a tal efecto.

CAPITULO III
DEL CONTRALOR DEL PODER LEGISLATIVO

Artículo 21.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 inciso "e" de la presente ley, y con posterioridad a la adjudicación en venta de un inmueble fiscal rural, la autoridad de aplicación deberá remitir lo actuado a la Legislatura de la Provincia. Con este propósito, la Dirección General de Tierras y Colonias informará semestralmente a la Legislatura de la Provincia sobre las actuaciones que hayan concluido en adjudicaciones en venta de inmuebles fiscales.

Artículo 22.- La autoridad de aplicación deberá remitir anualmente a la Legislatura de la provincia el Programa de Gestión y Presupuestario previsto para el ejercicio siguiente y un Informe de Ejecución al término de cada semestre, con el propósito de proveer al contralor por parte de la Legislatura del cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

Artículo 23.- La Comisión Permanente de Planificación, Asuntos Económicos y Turismo de la Legislatura tendrá a su cargo la evaluación del Programa de Gestión y Presupuestario y de los Informes de Ejecución remitidos por la autoridad de aplicación.

TITULO II
DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

CAPITULO I
DE LAS ADJUDICACIONES

Artículo 24.- Podrá ser aspirante a la Adjudicación en Venta de Inmuebles Fiscales toda persona física o jurídica que reúna los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la ocupación del inmueble, fundada en expediente obrante en la autoridad de aplicación, y/o capital de inversión para desarrollar el Plan de Trabajos a realizar en el predio, atendiendo lo establecido en la presente.
- b) Ser mayor de edad.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) No tener sanciones administrativas en lo que a esta ley se refiere ni antecedentes penales vinculados al uso, goce y usufructo de tierras del dominio público o privado del Estado o del dominio privado de los particulares.
- d) Ser argentino o naturalizado.

Artículo 25.- Los adjudicatarios gozarán mientras cumplan con las obligaciones a su cargo, de las ventajas y beneficios que acuerda esta ley y en especial:

- a) Posesión inmediata y pacífica del inmueble adjudicado;
- b) Asesoramiento técnico;
- c) Otorgamiento del título de dominio del inmueble adjudicado, en las condiciones y oportunidades determinadas por esta ley;
- d) Otros beneficios que la reglamentación establezca.

Artículo 26.- Los adjudicatarios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Pagar regularmente el canon de arrendamiento o el precio de venta que fije la autoridad de aplicación en virtud de la ocupación y uso de inmuebles fiscales;
- b) Explotar racionalmente el inmueble, acatando las leyes, reglamentos y normas especiales que imparta la autoridad de aplicación;
- c) Desarrollar en tiempo y forma los planes de inversión y transformación fundiaria propuestos.
- d) Observar las normas de policía sanitaria animal y vegetal, de fauna, de suelos y de conservación de los recursos naturales en general.

Artículo 27.- Las mejoras introducidas por el adjudicatario, quedan afectadas de pleno derecho en garantía del cumplimiento de las obligaciones prescriptas en la presente ley.

CAPITULO II
DE LA VENTA

Artículo 28.- El valor real de aquellos inmuebles con aptitud agropecuaria, forestal y/o turística, se determinará basándose



Legislatura de la Provincia de Río Negro

en el criterio de valoración de "Capitalización de la Renta", mientras que para aquellos con uso residencial permanente o temporal, sólo se aplicará criterio de valoración del "Valor de Mercado".

Artículo 29.- Sin perjuicio de lo normado por el artículo anterior, la reglamentación establecerá un precio de fomento para aquellos ocupantes de tierras fiscales rurales con más de quince años de ocupación efectiva.

Artículo 30.- El precio de venta de los inmuebles fiscales rurales a adjudicar se determinará teniendo en consideración las siguientes circunstancias:

- a) Superficie.
- b) Receptividad o uso del suelo.
- c) Antigüedad de la ocupación.

El precio será fijado por la autoridad de aplicación teniendo en cuenta todos los criterios establecidos en la presente ley y las condiciones socio económicas del adjudicatario, que serán especificadas y ponderadas en la reglamentación de la presente.

Artículo 31.- El precio establecido será pagado por los adjudicatarios del siguiente modo:

- a) Al contado.
- b) El diez por ciento (10%) de su valor al contado, pagadero en el momento que determine la autoridad de aplicación. El saldo del precio, en cuotas semestrales o anuales, fijadas en escala y en relación directa con el proceso productivo, determinándose sus vencimientos en las épocas de mayores ingresos.
- c) Con amortizaciones voluntarias y extraordinarias que haga el adjudicatario, en cualquier momento dentro del límite máximo que fije la reglamentación. El plazo máximo para la amortización del precio total, para casos especiales relacionados con la situación patrimonial del adjudicatario, no podrá exceder de veinte (20) años.

Artículo 32.- El régimen de amortización y las tasas de interés se establecerán de modo tal que el adjudicatario pueda atender el pago del inmueble con normalidad, para lo cual se tendrá en cuenta el nivel de productividad de la explotación; el grado de incidencia por concepto de impuestos, cánones de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

riego y de obra; cuotas de prestamos otorgados para la puesta en producción de la tierra, gastos de producción y/o conservación de los recursos naturales existentes.

Artículo 33.- La autoridad de aplicación podrá suspender los pagos de las sumas que deban abonar los adjudicatarios ante pérdida total o parcial de cosechas, zafras, frutos o productos, o perjuicios en la prestación de servicios emergentes de la actividad de que se trate, en el porcentaje y condiciones que se establezcan. Los servicios atrasados se correrán al vencimiento siguiente, sin acumularse y sin interés punitivo; en todos los demás casos, los servicios en mora devengarán, desde el día en que fuera exigible, el interés bancario ordinario vigente, que podrá ser disminuido por la autoridad de aplicación, siempre que mediare causa debidamente justificada.

Artículo 34.- Previa intimación y transcurridos noventa (90) días del vencimiento de un servicio sin que el deudor lo hubiera pagado, ni solicitado prórroga, la autoridad de aplicación podrá requerir judicialmente el embargo de la renta bruta en importe igual al monto adeudado.

Artículo 35.- Cuando el adjudicatario hubiese cumplido satisfactoriamente todas las obligaciones a su cargo, previa inspección y mediante resolución favorable de la autoridad de aplicación, será extendido el Título Traslativo de Dominio por el Poder Ejecutivo, otorgándose por ante Escribanía General de Gobierno.

El plazo que mediare entre el cumplimiento efectivo de todas las obligaciones a cargo del adjudicatario y el otorgamiento del título de propiedad, no podrá exceder los ciento veinte (120) días.

En caso de no haberse pagado la totalidad del precio del predio, se gravará el inmueble con derecho Real de Hipoteca en primer grado por el saldo de precio y por un plazo máximo de veinte (20) años.

Artículo 36.- Los inmuebles fiscales rurales que se adjudicaren conforme a la presente ley, quedan afectados de pleno derecho y a perpetuidad, sin derecho a indemnización alguna por parte del propietario, en un cinco por ciento (5%) de su superficie total, al uso, goce y usufructo del Estado Provincial.

La restricción al dominio establecida en el presente artículo deberá constar en el título original que se otorgue y en los correspondientes, en las sucesivas transferencias de dominio que se hicieren del inmueble considerado, o parte de él. La Dirección General de Catastro e Información Territorial, en



Legislatura de la Provincia de Río Negro

los certificados catastrales que otorgue, deberá hacer constar esta situación como publicidad complementaria de esta obligación.

Artículo 37.- En todos los títulos de propiedad que se otorguen, deberá insertarse, bajo pena de insanable nulidad, un pacto de preferencia según lo previsto por el artículo 1368 del Código Civil, en cuya virtud el titular del Dominio estará obligado en caso de querer proceder a la venta de su propiedad, a notificar al Gobierno de la Provincia de Río Negro, por intermedio de la autoridad de aplicación, a fin de que pueda hacer uso de su facultad de preferencia, bajo apercibimiento de revocabilidad del título de Dominio a favor del Estado Provincial.

Artículo 38.- Cuando la adjudicación en venta hubiera sido realizada a precio de fomento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 27 de la presente ley, se impondrá una "tasa sobre la primera venta", que procederá cualquiera sea el origen del cambio de titularidad exceptuando la sucesión, cuyo monto será equivalente al treinta por ciento de la valuación inmobiliaria del predio que efectúe la autoridad de aplicación. Esta tasa será abonada por el vendedor al momento de la escrituración.

Artículo 39.- La adjudicación en venta mientras exista saldo impago, se resolverá por resolución fundada de la autoridad de aplicación, basada en la inobservancia de cualquiera de las obligaciones impuestas por esta ley, su reglamentación o estipulaciones convencionales.

Artículo 40.- En el caso previsto en el artículo anterior, el adjudicatario perderá las sumas pagadas en concepto de amortización e intereses restituyéndosele el importe de las mejoras autorizadas, conforme a su tasación a la fecha de rescisión, del cual se deducirá todo monto que adeudare.

Artículo 41.- Extinguida la adjudicación por las causales previstas en la presente ley, el ocupante deberá desalojar el predio en el término de noventa (90) días.

Artículo 42.- El justiprecio de las mejoras será fijado por la autoridad de aplicación con audiencia del interesado, teniéndose en cuenta el Criterio de Valoración del "Costo de Reposición Depreciado".

CAPITULO III DEL USO DE LAS TIERRAS FISCALES

Artículo 43.- El uso y goce que toda persona física o jurídica autorizada por la autoridad de aplicación, realice sobre inmuebles fiscales no adjudicados, ni con adjudicación en



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

venta, generará por parte del estado Provincial, el derecho a percibir un arriendo, cuyo monto y procedimiento para determinarlo deberá ser definido por la reglamentación de la presente.

Artículo 44.- El tiempo de arriendo a que se refiere el artículo anterior en ningún caso podrá ser inferior al horizonte temporal del proyecto de inversión a tales efectos aprobado.

Artículo 45.- El Contrato de arrendamiento, solo a pedido del arrendatario, podrá ser transferido a título oneroso, siempre que se garantice la continuidad del proyecto de inversión o el que lo sustituya. La autoridad de aplicación resolverá sobre la transferencia, atendiendo a las condiciones de idoneidad y solvencia del nuevo arrendatario. En estos casos, el arrendatario que transfiere el contrato de arrendamiento, deberá abonar un canon de inspección en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente Ley.

Artículo 46.- Aquellos inmuebles fiscales libres de ocupantes que constituyan unidades productivas óptimas serán destinadas a proyectos de colonización o de inversión, conforme a lo establecido en la presente ley y su reglamentación. Los proyectos deberán ser aprobados por resolución de la autoridad de aplicación.

CAPITULO IV
DEL DESALOJO Y LA REIVINDICACION

Artículo 47.- El desalojo de los inmuebles fiscales será dispuesto por resolución de la autoridad de aplicación en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones contenidas en la presente Ley y las que determine su reglamentación.
- b) Por usurpación

Artículo 48.- En la resolución que disponga el desalojo se establecerá el plazo dentro del cual el ocupante deberá proceder a la desocupación. Vencido el mismo, se aplicará lo dispuesto por la ley n° 2629.

Artículo 49.- Las autorizaciones dadas a cualquier efecto por la autoridad de aplicación durante la substanciación judicial caducarán de pleno derecho, no pudiéndose autorizar la instalación de mejoras hasta la conclusión del litigio.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**TITULO II
DE LAS FORMAS ASOCIATIVAS**

Artículo 50.- La Provincia de Río Negro impulsará una vigorosa política de fomento a las inversiones, a la vez que estimulará la explotación asociativa sobre la base de acuerdos entre adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales. Para ello, la autoridad de aplicación promoverá, mediará y convalidará formas asociativas de adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos entre sí, o de éstos con terceros que permita realizar la puesta en valor de los recursos naturales y lograr la sustentabilidad económica de la explotación y, por ende, alcanzar una mejor calidad de vida para el poblador rural.

Artículo 51.- Los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales podrán suscribir convenios de asociación económica con inversores, a los efectos de ejecutar proyectos de inversión dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la autoridad de aplicación. En estos casos, el adjudicatario u ocupante deberá abonar un canon de inspección, en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente ley.

Artículo 52.- Los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales podrán suscribir convenios de asociación económica entre sí y/o con propietarios de otros inmuebles, a los efectos de lograr la sustentabilidad económica de la explotación común, dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la autoridad de aplicación. En estos casos, el adjudicatario u ocupante deberá abonar un canon de inspección en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente ley.

Artículo 53.- Los acuerdos o convenios de asociación económica referidos en los dos artículos precedentes serán de base puramente contractual, no pudiéndose, bajo ningún concepto, constituir persona jurídica distinta a las partes.

El contrato de asociación económica no admite el cambio de partícipes a menos que medie, de manera concurrente, el acuerdo de las partes y la previa autorización de la autoridad de aplicación.

Artículo 54.- En ningún caso lo estipulado en el presente Título significará menoscabo alguno en los derechos que esta ley asigna al adjudicatario.

**TITULO III
DE LAS TIERRAS SITUADAS EN AREAS URBANAS**



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 55.- La transferencia de tierras fiscales, comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia al dominio privado de los particulares, se operará de conformidad a las prescripciones del presente título, en un todo de acuerdo con principios que garanticen una buena administración y aseguren tratamiento de fomento para las entidades de bien público y para la radicación de industrias regionales que no afecten la salud pública, ni produzcan impactos negativos sobre el ecosistema.

Artículo 56.- Previo a efectivizar los trámites de transferencia que se mencionan en el artículo anterior, deberán mensurarse las parcelas sujetas al régimen de esta ley.

Artículo 57.- Mediante inspecciones generales se realizarán los relevamientos necesarios para conservar actualizada la situación de ocupación de las tierras objeto de la presente regulación. La autoridad de aplicación podrá delegar especialmente para casos particulares en las respectivas Comisiones de Fomento las facultades de inspección que le son propias.

Artículo 58.- En la sede de la autoridad de aplicación se procederá a la apertura de un registro de solicitudes el que se clasificará por Comisión de Fomento.

Artículo 59.- Los interesados en adquirir una parcela fiscal deberán presentar su solicitud indicando el solar de su elección y detallando las mejoras a introducirse en el lote y el plazo de obra. Toda solicitud deberá anotarse en el registro de solicitudes.

Artículo 60.- Cuando sobre una misma parcela recaigan dos o más solicitudes, la autoridad de aplicación decidirá de conformidad a los dictámenes técnicos que se produzcan al efecto determinándose, el orden de prioridades en base a la importancia de los destinos que los particulares fijen en sus presentaciones y las obras a introducirse.

Artículo 61.- Cuando concurren solicitudes que indiquen destinos distintos a la construcción de viviendas, se adjudicará la tierra al solicitante que a juicio de la autoridad de aplicación, previo a los dictámenes técnicos del caso y el de la Comisión de Fomento, se comprometiera a desarrollar la actividad que se considere más importante para el progreso de la localidad.

Artículo 62.- Tendrán prioridad para la concesión los aspirantes que:

- a) Tengan hijos menores de edad.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

b) Posean residencia inmediata anterior en la localidad.

Artículo 63.- Confeccionada la lista de solicitudes, la autoridad de aplicación procederá al otorgamiento de los lotes. Al solicitante que reúna las mejores condiciones, se le otorgará un permiso precario de ocupación sobre la fracción libre de mejoras. El mismo tendrá vigencia por un año y es renovable por dos periodos iguales a juicio del Organismo de Aplicación.

Artículo 64.- El permisionario que no pudiera cumplir con las obligaciones fijadas en su permiso precario de ocupación, por razones de caso fortuito o fuerza mayor u otras causas que justifique debidamente, podrá acceder a un nuevo permiso precario de ocupación por el término legal.

Artículo 65.- Los permisos precarios estarán sujetos a la revocabilidad de su vigencia cuando el permisionario dejara de cumplir con los requisitos que exige la ley y las obligaciones que contenga.

Artículo 66.- Tratándose de entes estatales, entidades cooperativas, mutualidades u otras instituciones carentes de fines de lucro y con domicilio constituido dentro de la Provincia, que soliciten tierras urbanas fiscales baldías para ser destinadas a la construcción de viviendas o instalación de servicios sociales para sus miembros o asociados, la adjudicación se efectuará conforme las condiciones que determine por cada caso en particular la autoridad de aplicación.

Artículo 67.- El permisionario no tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras que hubiere introducido en el lote, si las mismas no han sido previamente autorizadas por el organismo de aplicación.

Artículo 68.- Una vez que el permisionario hubiere cumplido a satisfacción todas las obligaciones a su cargo, con el previo cumplimiento de las inspecciones de práctica y las vistas que podrán efectuarse a la Dirección General de Catastro y a la Subsecretaría de Urbanismo, se adjudicará en venta la parcela en trámite.-

Artículo 69.- Conservarán su vigencia las adjudicaciones operadas en virtud de regímenes legales anteriores a la sanción de esta ley, extendiéndose los títulos de propiedad por ante la Escribanía General de Gobierno.

Artículo 70.- El ocupante de hecho con mejoras al momento del dictado de la presente ley y que se acoja a sus términos será, sin otro trámite, adjudicatario de la parcela que ocupa.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Artículo 71.- Cuando se solicitaren dos o más lotes, el peticionante deberá acompañar un plan de trabajos a cumplir en los predios. La autoridad de aplicación, previa aprobación de los mismos, impartirá las directivas a las que se someterá la vigencia del permiso precario de ocupación.

Artículo 72.- A partir de la fecha de adjudicación, el concesionario deberá abonar los importes correspondientes a impuestos provinciales.

Artículo 73.- El precio de los solares será fijado por la reglamentación. El Poder Ejecutivo podrá establecer, por vía de excepción, las eximiciones de precios que se estimen pertinentes.

Artículo 74.- El pago de las parcelas se efectuará al contado.

Artículo 75.- El título de propiedad será extendido por la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

Artículo 76.- Será aplicable en modo supletorio de la presente Ley, y en cuanto no se oponga a sus disposiciones, el Código Civil.

TITULO IV DE LAS TIERRAS SITUADAS EN AREAS NATURALES PROTEGIDAS

Artículo 77.- Las tierras fiscales ubicadas en áreas naturales protegidas serán sometidas al régimen especial de administración y disposición que se establece en el presente título.

Artículo 78.- No se reconocerán nuevas ocupaciones en las naturales protegidas.

Artículo 79.- Previo a cualquier acto de administración de tierras fiscales ubicadas en áreas naturales protegidas, deberá darse intervención al Consejo de Medio Ambiente, quien deberá aprobar el plan de manejo presentado por el ocupante y dictaminar sobre la prosecución del trámite. Asimismo, y como condición previa a la adjudicación en venta de los predios localizados en áreas naturales protegidas, se requerirá en todos los casos de expresa autorización legislativa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 80.- A todos aquellos pobladores reconocidos a la fecha de sanción de la presente por la Dirección General de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Tierras y Colonización, no les serán de aplicación los artículos 24 y 25 de la presente.

Artículo 81.- El inmueble fiscal rural ubicado en parte de los Lotes 71, 72 y 90 de la Sección X y 81 de la Sección IX, Departamento Bariloche, con una superficie aproximada de 10.000 hectáreas conforme al expediente n° 5.240/97 del Registro del Ministerio de Gobierno queda expresamente reservado al dominio de la Provincia de Río Negro a los efectos de crear en el mismo un Parque Provincial según lo normado por el Título II Capítulo II artículo 170 inciso 2 de la ley n° 2669.

Artículo 82.- Deróguense las leyes n° 279, n° 1932, n° 1452, n° 1537 y n° 1894.

Artículo 83.- De forma.