



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Viedma, 8 de septiembre de 2016.-

Señor Presidente de la
Honorable Legislatura de la
Provincia de Río Negro
Prof. Pedro Pessatti
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los fines de adjuntar mediante la presente, copia del proyecto de Ley suscripta por funcionario actuante, mediante el cual se impulsa la creación del Código de Tierras Fiscales y la derogación de las leyes Q n° 279, Q n° 1452 y n° 4905.

Sin más, saludo a Ud. con atenta y distinguida consideración.

NOTA N° 17/16 - "LyT"

ALBERTO WERETILNECK
GOBERNADOR
PROVINCIA DE RIO NEGRO



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Viedma, 8 de septiembre de 2016

NOTA N° 17-16

Al Señor Presidente
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Prof. Pedro Pesatti
SU DESPACHO.-

Tengo el agrado de dirigirme a Usted y por su intermedio a los miembros de ese Cuerpo, a fin de presentar ante la Legislatura que preside, para su tratamiento, consideración y posterior sanción, el Proyecto de Ley que se adjunta, impulsando la creación del Código de Tierras Fiscales y la derogación de las leyes Q N° 279, Q N° 1452 y N° 4905.

La Ley Q N° 279 de tierras fiscales, sancionada el 6 de Octubre de 1961 y promulgada a los doce días mediante el Decreto N° 2714, en su artículo segundo prevé que "Para la interpretación y aplicación de esta Ley, se establece como principio fundamental el concepto de que la tierra es un instrumento de producción, considerada en función social, para alcanzar los siguientes fines:

- a) La integración y armónico desarrollo de la Provincia, en lo económico, político y social;
- b) Que la tierra sea de propiedad del hombre que la trabaja, 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 y estable de la familia agraria."

Al definir los ejes sobre los cuales se asentará la normativa, afirma en su tercer artículo que "Serán instrumentos esenciales para la ejecución planificada de la política de promoción agraria:

- a) La clasificación de la tierra rural en agrícola, pastoril y forestal;
- b) El ordenamiento racional de la tierra rural;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Su enajenación gradual y orgánica, facilitando todos los medios para la más pronta transferencia al dominio privado;
- d) La adecuada organización del crédito y del seguro;
- e) La asistencia integral para el productor agrario
- f) Facilitar a la mayor cantidad posible de actuales ocupantes de las tierras fiscales, la obtención del título de propiedad, acordándoseles seguridades jurídicas y exenciones que garanticen su estabilidad y estimulen su trabajo e inversiones, siempre que acrediten condiciones de moralidad, idoneidad y capacidad técnica."

De acuerdo a lo indicado, queda en evidencia que el legislador propició oportunamente un marco legal orientado al logro de diversos objetivos: la ocupación de la tierra rural por familias con aptitud en la materia, su puesta en producción como horizonte productivo y la organización estatal del uso del suelo no urbano, entre otros.

Sin embargo, la antigüedad de la normativa - recuérdese que posee más de 50 años desde su entrada en vigencia - sumado a la dinámica de la realidad han derivado en una falta de adecuación de las disposiciones legales al escenario actual en un claro sentido; importantes rubros productivos carecen de cobijo en la redacción actual de la Ley de Tierras. Por caso, la explotación minera - principalmente a través de la solicitud de reconocimiento de permisos precarios para el trabajo sobre canteras - así como la actividad turística - esencialmente en la región cordillerana - se erigen como dos claros ejemplos de esta falta de adaptación al contexto coetáneo.

De un análisis integral de la ley de tierras se desprende la carencia de disposiciones específicas que contemplen la posibilidad de dar lugar a explotaciones corrientes en la actualidad pero impensadas al momento de entrar en vigencia la Ley Q N° 279. Ello así, rubros tales como el turismo y la minería, se encontrarían a priori, faltos de resguardo en los términos legales vigentes para ser objeto de explotación única de una tierra fiscal rural.

Párrafo aparte merece la autoridad de aplicación creada en la Ley Q N° 279. Al respecto, el título primero establece en sus artículos 6 y 7, respectivamente; "Créase el Instituto de Promoción Agraria de la Provincia de Río Negro I.P.A. entidad autárquica, con personería de derecho público y privado, con domicilio legal en la capital de la Provincia, con la descentralización funcional y financiera que



Legislatura de la Provincia de Río Negro

le acuerda la presente Ley, el cual mantendrá sus relaciones con el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministro de Producción" y "El I.P.A. estará regido por un Directorio, y tendrá la siguiente estructura orgánica: a) Servicio de Tierras y Colonias; b) Servicio de Colonización."

En el Capítulo segundo, artículo octavo, se establece que: "El I.P.A., será dirigido y administrado por un Directorio compuesto por un presidente, un vicepresidente y cinco 5) vocales. El presidente y vicepresidente serán designados por el Poder Ejecutivo. Los miembros restantes serán designados: uno (1) a propuesta del Agente Financiero en la Provincia, en representación del mismo; otro vocal a propuesta del Ministerio de Producción, y los otros tres (3), a propuestas en ternas presentadas respectivamente por: a) Los productores agrarios agrupados en cooperativas y corporaciones. B) Las sociedades rurales. C) Los colonos y arrendatarios agrupados en entidades gremiales."

Dentro del último capítulo denominado "Disposiciones varias", la ley establece un régimen temporal al determinar en su artículo 122 que "El Directorio del I.P.A. entrará en funciones dentro de los diez (10) días de constituido, en cuya oportunidad asumirá la Dirección Superior del Servicio de Tierras y Colonias, recibiendo bajo inventario los bienes que por esta Ley le son transferidos." No obstante ello, en su artículo 125 establece que "A partir de la vigencia de esta Ley, queda transferido de pleno derecho al Servicio de Tierras y Colonias del I.P.A. todo el personal, bienes y recursos de la Dirección de Tierras y Colonias, al cual se le reconocerá la misma jerarquía administrativa y sueldos que le han sido asignados por el presupuesto vigente. Transitoriamente, el Servicio de Tierras y Colonias dependerá del Ministerio de Producción, manteniendo su normal funcionamiento sin interrupciones, aplicando las disposiciones de la presente Ley y de toda la legislación vigente en la materia; dando cuenta de todo lo actuado al Directorio en el momento de su constitución."

Lo paradójico es que, a más de cinco décadas de su entrada en vigencia, el IPA nunca fue constituido, recayendo continuamente sus facultades sobre las espaldas del órgano del Poder Ejecutivo encargado de velar por la administración y disposición de las tierras fiscales provinciales.

Por su parte, la Ley Q N° 1452, vigente a partir del año 1980, fue instaurada con el objetivo de organizar las ocupaciones de inmuebles fiscales en zonas urbanas de las Comisiones de Fomento y establecer una metodología de transferencia de los mismos al dominio de los particulares.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Se vislumbra nítidamente que el objetivo perseguido no fue otro que el arraigo de las familias existentes en asentamientos de escasa densidad poblacional así como la estimulación de nuevas instalaciones de residentes que permitan forjar el desarrollo de estas zonas.

Vinculado a ello, en lo que respecta a localidades de mayor densidad poblacional, encontramos en la actualidad una serie de Municipios cuyas plantas urbanas continúan bajo la administración y disposición de los organismos provinciales, atento tratarse de tierras fiscales dominialmente en cabeza de la Provincia. Por caso, localidades como Ñorquínco, Comallo, Mainqué y otros, carecen de la plena autonomía para determinar el crecimiento de parte o la totalidad de su casco habitacional, lo que trunca el libre desarrollo de las mismas.

En sencillas palabras, puede concluirse que los marcos normativos vigentes hoy día fueron idóneos para la resolución de demandas e implementación de objetivos públicos de interés general acordes al contexto en el cual nacieron pero disímiles al actual. Si a ello añadimos las irregularidades suscitadas en la aplicación de la normativa en períodos anteriores, caeremos en la cuenta de la necesidad de establecer parámetros de regulación estatal en la materia dotados de mayor rigidez, modernos y transparentes.

Consecuentemente, se torna insoslayable la generación de un andamiaje legal capaz de brindar respuesta a las complejidades emergentes en el presente siglo con la debida previsión de situaciones que traiga aparejada una disminución en las facultades discrecionales del funcionario de turno.

El presente proyecto ratifica el dominio sobre las tierras fiscales provinciales y de dominio público o privado de la Nación existentes en el ámbito territorial de la Provincia de Río Negro, cuyo antecedente nos remite a la Ley Nacional N° 14.408.

Se propone la consolidación de un Código de Tierras que sistematice las prescripciones inherentes a la administración y disposición de las tierras fiscales, que brinde respuesta a las demandas y necesidades actuales, y que sea una herramienta para concretar con transparencia y objetividad los fines que se proponen.

Se propicia la declaración de orden público de la presente ley, determinándose claramente el marco legal y sus reglas de interpretación.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Se establece como principio fundamental que la tierra sea propiedad del hombre que la trabaja, en consonancia con las prescripciones del artículo 75 de la Constitución de la Provincia de Río Negro que establece "...La Provincia considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad...". Ello, para alcanzar los siguientes fines: la estabilidad económica, el progresivo bienestar, libertad y dignidad del hombre, el ordenamiento metódico y racional de las tierras fiscales provinciales, la integración y armónico desarrollo de la Provincia, en lo económico, político y social.

Asimismo, se considera a la tierra como una piedra angular del crecimiento y desarrollo productivo, erigiéndola como base de una cadena de valor agregado capaz de generar trabajo y prosperidad.

Una concepción de la misma como instrumento de expansión y diversificación productiva, capaz de asegurar la coexistencia armónica de productores tradicionales con la participación de nacientes disciplinas que habiliten la plena puesta en marcha del potencial provincial.

Ello, de la mano de un armazón normativo que permita otorgar seguridad jurídica al antiguo ocupante y construya los puentes necesarios para la introducción de nuevas tecnologías que estimulen el desarrollo, invitando al ensanchamiento productivo de cada región.

Se prevén como instrumentos esenciales para la aplicación de la presente ley, la clasificación, el parcelamiento, la adjudicación y enajenación de las tierras fiscales, el otorgamiento del título de propiedad, y la radicación de población que cuente con aptitud y vocación para su explotación, en áreas libres de ocupantes.

Se determina claramente la regulación de tierras fiscales rurales, tierras fiscales urbanas en zonas de las Comisiones de Fomento, sus respectivos regímenes de regularización y el de transferencia de tierras fiscales urbanas a los respectivos Municipios.

Respecto de las tierras fiscales rurales ocupadas, se prevé la regularización de aquellas que cumplan con los requisitos y condiciones objetivas específicamente regladas en la presente que dan pureza y legitimidad al sistema de titularización.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Se consolida como organismo de aplicación con competencias específicas inherente a la administración y disposición de las tierras fiscales a la Dirección de Tierras, previéndose la articulación con otros organismos que en la actualidad detentan las competencias específicas sobre producción, turismo, minería, financiamiento y otros, a los efectos de la planificación y coordinación de acciones conjuntas.

Se incorporan parcialmente las prescripciones de la Ley Q N° 1452 en el régimen de tierras fiscales urbanas adecuando y profundizándose en cuestiones de procedimiento, articulando y delegando facultades de mero trámite en la Comisión de Fomento en aplicación del régimen de tierras fiscales.

Se propone un régimen de tierras fiscales que responda a todas las formas de producción, ampliando las posibilidades y usos de la tierra, la que podrán destinarse a la producción agrícola, pastoril, forestal, energética, minera, turística, industrial, tecnológica, mixta u otra.

Se determina como régimen general para la adjudicación de tierras fiscales el concurso público, fijándose las bases que garantizan la transparencia, participación y legalidad del mismo.

Se diseña un sistema de precios que permita discriminar el valor de la tierra según sus usos y zonas de ubicación, así como parámetros subjetivos y objetivos que distingan al antiguo poblador del desarrollista. Asimismo, se estipula que la formulación del valor de venta surja de la intervención interdisciplinaria tanto de órganos estatales como con participación de actores ajenos a la Administración e idóneos en la materia.

Se rediseñan los requisitos e inhabilitaciones de los futuros adjudicatarios de tierras fiscales, adecuando los mismos a las nuevas realidades, garantizando el mayor acceso a la tierra y previendo las prohibiciones que garantizan por un lado la legalidad de la disposición o enajenación de la tierra pública y por otro el cumplimiento de los fines propuestos por la presente ley.

Se impulsa la determinación de reservas para casos expresamente previstos, tendientes a la protección del medio ambiente, el desarrollo de la industria, radicación de productores que incidan sobre la creación de puestos de trabajo, fomento de las economías regionales y otros. Asimismo, se facilita la radicación de organismos públicos que aseguren prestaciones de servicios a la población.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Se prevén como pasos previos a la entrega de los títulos de propiedad mecanismos que garantizan la legalidad y transparencia del procedimiento, como la inspección precedente al predio, la publicación previa y posterior, la intervención del Consejo de Desarrollo de las Comunidades Indígenas y de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable según corresponda, incorporándose disposiciones que originariamente fueran establecidas en diversas legislaciones.

Se incorporan las previsiones de la Ley Q N° 279 en cuanto al régimen de restricciones al dominio, servidumbre administrativa e inenajenabilidad, profundizándose las medidas que tienden a garantizar la transparencia en la administración de las tierras fiscales y los fines de la presente.

Se prevé la posibilidad de otorgar permisos precarios de ocupación para casos específicamente reglados.

De esta manera, se pone a la tierra fiscal de la Provincia de Río Negro a disposición de las nuevas demandas y formas de explotación y producción para el desarrollo actual de nuestra provincia.

Se diagrama una arquitectura legal que habilita nuevas formas de adjudicación de la tierra en usufructo, procurando un reconocimiento legal al legítimo ocupante y preservando el patrimonio provincial a futuro, especialmente en inmuebles ubicados dentro de áreas naturales protegidas.

Complementariamente, se empodera la función estatal en tanto fiscalizadora del correcto desenvolvimiento del hombre en su ecosistema en forma articulada con la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, incorporando al concepto de explotación irracional y, por ende, pasible de sanción, a quien ejecute sus labores sin tener en cuenta la conservación del suelo y/o de los recursos naturales y el ambiente.

Se amplía el plazo para que la Provincia pueda expedirse respecto del uso del pacto de preferencia, brindando un lapso acorde que permita a la autoridad de aplicación solicitar los estudios correspondientes a los fines de emitir una opinión fundada.

Se crean apartados especiales destinados a establecer los parámetros esenciales a cumplir por el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

poblador que desee arribar al título de propiedad, tanto en la arista rural como en la urbana.

Se cristaliza normativamente la generación de instrumentos que permitan brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra a los sectores de probada antigüedad, consagrando limitaciones al dominio a quienes se acojan a dicho beneficio.

En este sentido, es fundamental recordar no solo el mandato establecido en el Preámbulo de nuestra Ley Madre Provincial al destacar la "función social de la propiedad" sino también lo establecido en el artículo 75 donde se "considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de propiedad".

Asimismo, resulta importante la adhesión del Estado Argentino al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este tratado internacional que, junto a otros instrumentos y la Constitución Nacional integran el denominado "bloque federal" en la cúspide de la pirámide jurídica, dispone en su artículo 11 que: "Los estados parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho (...)".

En esta línea, cabe recordar que en el marco del Derecho Internacional de los Derechos Humanos, los Estados Parte que optan por adherirse a un tratado se someten al cumplimiento de una serie de obligaciones a favor de las personas humanas que se encuentren en su jurisdicción, entre las que resplandece la de garantía, en tanto deber de adoptar medidas orientadas a asegurar la vigencia efectiva de los derechos humanos, generando andamiajes institucionales e instrumentos legales necesarios para su cristalización en la realidad, es decir, supone la adopción de medidas legislativas imprescindibles para su realización.

En letras de la Corte Interamericana de Derechos Humanos se trata de "organizar todo el aparato gubernamental y, en general, todas las estructuras a través de las cuales se manifiesta el ejercicio del poder público, de manera tal que sean capaces de asegurar jurídicamente el libre y pleno ejercicio de los derechos humanos" (Sentencia de la Corte IDH del 29/7/88, caso Velásquez Rodríguez, Párrafo 21).

En dicho sentido, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales en su Observación General N°



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

7 ha dispuesto que "El párrafo 1 del artículo 2 del Pacto exige a los Estados Parte que utilicen 'todos los medios apropiados', inclusive la adopción de medidas legislativas, para promover todos los derechos protegidos por el Pacto (...)". Asimismo, que "Esa legislación debería comprender medidas que a) Brinden la máxima seguridad de tenencia posible a los ocupantes de viviendas y tierras, b) Se ajusten al Pacto y c) Regulen estrictamente las circunstancias en que se pueden llevar a cabo los desalojos".

Sintéticamente, se estructura un *corpo juris* con un triple objetivo; la unificación legal que albergue disposiciones referidas al ámbito rural y urbano, reuniendo en un mismo texto la normativa dispersa sobre tierras fiscales así como eliminando cualquier vestigio de contradicción; la modernización de los preceptos que regulan la materia y su proyección en el tiempo y el establecimiento de un procedimiento transparente y objetivo que permita titularizar al antiguo y probado tenedor de la tierra fiscal.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos, remito adjunto el Proyecto de Ley, para ser tratado en doble vueltas, conforme el Artículo 181 inciso 8) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo a Usted con la más distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

CODIGO DE TIERRAS FISCALES

PRIMERA PARTE

Título Preliminar

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

Artículo 1°.- La Provincia de Río Negro, en ejercicio de su autonomía ratifica la titularidad del dominio sobre las tierras fiscales provinciales existentes en su ámbito territorial y aquellas de dominio público o privado de la Nación situadas dentro de los límites provinciales, con excepción de aquéllas que por ley Nacional se hubieren expresamente reservado dentro del término de tres (3) años de la promulgación de la ley Nacional n° 14.408.

Artículo 2°- Declárense de orden público las prescripciones de esta Ley, la que debe ser interpretada teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- a) Sus disposiciones expresas y finalidades conforme a la Constitución de la Provincia de Río Negro;
- b) Otras normas de derecho público local y principios del derecho administrativo;
- c) Leyes análogas;
- d) Disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales.

Artículo 3°.- 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:

- a) Que la tierra sea propiedad del hombre que la trabaja, por sí, su familia o a través de sus dependientes,



Legislatura de la Provincia de Río Negro

siendo asimismo base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar y garantía de su libertad y dignidad;

- b) El crecimiento, desarrollo y diversificación productiva, asegurando la coexistencia armónica de productores tradicionales con la participación de nuevas actividades económicas;
- c) El ordenamiento metódico y racional de las tierras fiscales provinciales;
- d) La integración y armónico desarrollo de la Provincia, en el plano económico, político y social.

Artículo 4°.- Serán instrumentos esenciales para el logro de los objetivos de la presente ley:

- a) La clasificación de la tierra fiscal, según los usos permitidos por esta ley;
- b) El parcelamiento, adjudicación y enajenación de las tierras fiscales en forma gradual y ordenada;
- c) El otorgamiento del título de propiedad a la mayor cantidad posible de ocupantes y adjudicatarios, acordándoles seguridad jurídica siempre que se acrediten las condiciones de esta ley;
- d) La radicación de población que cuente con aptitud y vocación para su explotación, en áreas libres de ocupantes;
- e) El diseño de programas que estimulen inversiones, persiguiendo el ensanchamiento productivo de cada región;

Título I

Capítulo 1°

REGIMEN

Artículo 5°.- Quedan establecidos en esta ley los siguientes regímenes:

I. De regulación de:

- a) Las tierras fiscales provinciales ubicadas en zonas rurales;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- b) Las tierras fiscales provinciales ubicadas en zonas urbanas de las Comisiones de Fomento;

II. De regularización de:

- a) Antiguas ocupaciones de las tierras fiscales provinciales ubicadas en zonas rurales;
- b) Antiguas ocupaciones de las tierras fiscales provinciales ubicadas en zonas urbanas de las Comisiones de Fomento;

III. De transferencia de las tierras fiscales provinciales ubicadas en zonas urbanas de los Municipios de la Provincia.

Capítulo 2°

OBJETO Y CLASIFICACION

Artículo 6°.- Las tierras comprendidas en esta ley, se subdividirán en:

- a) TIERRAS FISCALES RURALES PROVINCIALES: comprende aquellos inmuebles ubicados dentro de la provincia, fuera de un ejido urbano municipal o planta urbana de una Comisión de Fomento, que no se encuentren en el dominio privado de personas humanas o jurídicas, incluyendo los que el Estado Provincial adquirió o adquiriera por cualquier título, salvo: i) aquellos que fueron adquiridos para un fin específico, ii) los que fueron o se encuentren afectados al funcionamiento de establecimientos públicos y iii) los que fueron afectados a fines específicos por disposición del Estado Provincial. Quedan excluidos aquellos que por encontrarse linderos a cursos de agua se sitúen por debajo de la línea ribera determinada por el Departamento Provincial de Aguas;
- b) TIERRAS FISCALES URBANAS PROVINCIALES: comprende aquellos inmuebles ubicados dentro de la provincia y dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento, que no se encuentren en el dominio privado de personas humanas o jurídicas, incluyendo los que el Estado Provincial adquirió o adquiriera por cualquier título, salvo: i) aquellos que fueron adquiridos para un fin específico, ii) los que fueron o se encuentren afectados al funcionamiento de establecimientos públicos y iii) los que fueron afectados a fines específicos por disposición del Estado Provincial;



Legislatura de la Provincia de Río Negro

- c) TIERRAS FISCALES URBANAS A TRANSFERIR A LOS MUNICIPIOS: comprende aquellos inmuebles ubicados dentro de la provincia, y de una planta urbana o zona urbana municipal, situados dentro de los límites del ejido municipal, que no se encuentren en el dominio privado de personas humanas o jurídicas incluyendo los que el Estado Provincial adquirió o adquiriera por cualquier título, salvo: i) aquellos que fueron adquiridos para un fin específico, ii) los que fueron o se encuentren afectados al funcionamiento de establecimientos públicos y iii) los que fueron afectados a fines específicos por disposición del Estado Provincial.

Subsidiariamente, el presente régimen resulta aplicable a aquellos asentamientos poblacionales ubicados sobre tierras fiscales rurales provinciales que, a criterio de la autoridad de aplicación, revistan carácter de urbanos.

Capítulo 3°

ISLAS Y ZONAS DE FRONTERA

Artículo 7°.- Las islas fiscales quedan sometidas al régimen de regulación y regularización de las tierras fiscales rurales en todo lo que fuera compatible con las leyes nacionales, la seguridad del Estado y de la navegación interjurisdiccional.

Artículo 8°.- Los derechos sobre tierras ubicadas en zona de fronteras y de seguridad, se otorgarán a ciudadanos argentinos nativos en un todo de acuerdo al artículo 42 de la ley Nacional n° 23.554 de Defensa Nacional o la que en el futuro se dicte y la ley Q n° 1537.

Título II

Capítulo Único

AUTORIDAD DE APLICACION

Artículo 9°.- La autoridad de aplicación de la presente ley será la Dirección de Tierras o el organismo que en el futuro pudiere reemplazarlo.

Artículo 10.- Será competencia de la Dirección de Tierras:

- a) Administrar las tierras fiscales provinciales;
- b) Tipificar y clasificar los modelos de instrumentos de adjudicación de la tierra fiscal por cualquiera de los títulos que establece esta ley, cuidando de fijar las cláusulas obligacionales y condiciones resolutorias generales y especiales de acuerdo a la presente;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Registrar, codificar y custodiar los instrumentos otorgados a los fines del inciso anterior;
- d) Inspeccionar los predios 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;
- e) Confeccionar las liquidaciones de las obligaciones dinerarias de los adjudicatarios por conceptos de permisos, ventas, recargos, intereses, multas, tasas u otros, a cuyo efecto las liquidaciones tendrán fuerza de título ejecutivo;
- f) Ejercer el poder de policía sobre la tierra fiscal, impidiendo su ocupación indebida y requiriendo los desalojos que procedan, pudiendo recabar el auxilio de la fuerza pública en instancia administrativa y/o judicial
- g) Llevar permanentemente actualizado el Registro de la Tierra Pública con especificación de las condiciones jurídico-físicas de cada inmueble;
- h) Proponer las bases técnicas para la determinación y actualización permanente de los valores de las tierras fiscales conforme a las prescripciones de esta ley;
- i) Controlar el desarrollo y el funcionamiento de las explotaciones sobre tierras fiscales;
- j) Extender certificado de ocupación a los fines determinados en la reglamentación de la presente;
- k) Proponer convenios con las municipalidades para regularización de ocupaciones dentro de sus respectivas jurisdicciones;
- l) Percibir tasa por los distintos servicios que preste;
- m) Ejercer toda otra competencia sobre la tierra fiscal, conforme a esta Ley.

Artículo 11.- Serán funciones y deberes de la Dirección de Tierras:

- 1) Aprobar el mapa de clasificación de tierras fiscales de la Provincia;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- 2) Determinar el destino, uso o explotación de la tierras fiscales de la provincia conforme a las prescripciones de esta ley;
- 3) Expedirse en todo proyecto que se postule por personas humanas o jurídicas, aprobando, rechazando u observándolo en todo o en parte y aconsejando las modificaciones necesarias;
- 4) Determinar la disponibilidad de tierras fiscales;
- 5) Mantener una información actualizada acerca de la distribución de la tierra fiscal rural y urbana así como su forma de ocupación y explotación;
- 6) Ejercer la administración y disposición de toda la tierra fiscal procediendo a su enajenación gradual y ordenada en unidades económicas de explotación, con intervención del Consejo de Desarrollo de las Comunidades Indígenas (CODECI) cuando se trate de tierras sobre las que residan integrantes de pueblos originarios.
- 7) Determinar las normas técnicas a que se ajustarán los inmuebles adjudicados por cualquiera de los títulos prescritos por esta ley, a fin de alcanzar su racional explotación;
- 8) Declarar reservas a los fines previstos en la ley D n° 2287, con la intervención del CODECI;
- 9) Intervenir en todo trámite referido a títulos comunitarios, con la intervención del CODECI;
- 10) Declarar reservas de tierras fiscales para la afectación de otros fines específicos.

**SEGUNDA PARTE
DEL REGIMEN DE REGULACION DE LA TIERRA PUBLICA**

**Título I
REGULACION DE LAS TIERRAS FISCALES RURALES PROVINCIALES**

**Capítulo 1°
UNIDAD ECONOMICA DE EXPLOTACION**

Artículo 12.- La adjudicación de tierras fiscales rurales deberá realizarse en predios o parcelas que preferentemente constituyan unidades económicas de explotación.

Artículo 13.- El concepto de unidad económica de explotación será aplicado conforme al destino, uso o explotación por el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

que se opte, considerándose que el predio responde a esta exigencia cuando por superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones, racionalmente trabajados por una familia, empresa o entidad que aporte la mayor parte del trabajo necesario, le permita subvenir a sus necesidades, a su mejoramiento social o mejor cumplimiento de su objeto societario y a una evolución favorable, de acuerdo a las particulares de cada caso. Se podrá exceptuar de las prescripciones de este artículo a las reservas para afectación fines específicos, lotes asistenciales y otras adjudicaciones directas de acuerdo a las prescripciones de esta ley.

Artículo 14.- Los predios rurales no podrán ser subdivididos ni reducidos en su unidad de parcelamiento sin previa autorización de la autoridad de aplicación. Podrán exceptuarse situaciones de hecho que, a juicio de la autoridad de aplicación, puedan originar problemas de índole social. En dicho caso, la unidad económica podrá subdividirse provisoriamente en fracciones, siempre que los involucrados asuman el compromiso que las mejoras introducidas en las mismas solamente podrán ser transferidas a otros ocupantes de fracciones del mismo lote, o todos simultáneamente a un tercero. En estas circunstancias, el título de propiedad únicamente podrá otorgarse cuando exista un solo titular de las mejoras introducidas en la totalidad del predio original o, existiendo varios, éstos se unan en condominio.

Artículo 15.- Se entenderá que un predio o parcela no es objeto de explotación racional cuando, pese a su aptitud, ésta se verifique insuficiente en relación al destino uso o explotación por el cual fue requerido o se desarrolle sin tener en cuenta la conservación del suelo y/o de los recursos naturales y el ambiente.

Capítulo 2°

DESTINO

Artículo 16.- La tierra fiscal rural, podrá destinarse a la producción agrícola, pastoril o ganadera, forestal, energética, minera, turística, industrial, tecnológica, mixta u otra económicamente rentable. En todos los casos, previo informe técnico inherente a la materia de producción uso o explotación de que se trate y previa autorización de la autoridad de aplicación de la presente.

Capítulo 3°

DE LAS ADJUDICACIONES

Artículo 17.- Las adjudicaciones se realizarán:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- 1) En dominio o condominio;
- 2) En usufructo:
 - a) En aquellas tierras que se encuentren dentro de áreas naturales protegidas, cuando así lo aconseje la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable;
 - b) Cuando la autoridad de aplicación lo establezca, mediante disposición debidamente fundada.

Capítulo 4°

CONCURSO PUBLICO

Artículo 18.- Las adjudicaciones se realizarán por concurso público y tendrán como base los pliegos generales y particulares que se elaboren en su consecuencia. Los pliegos establecerán los requisitos y condiciones de los adjudicatarios, destino, uso o explotación, según sean personas humanas o jurídicas, y se ponderarán los mismos de acuerdo con un puntaje relacionado con el destino de las tierras y las características del proyecto de que se trate, conforme se establezca en la reglamentación de la presente.

DE LAS GARANTIAS DEL CONCURSO

Artículo 19.- La autoridad de aplicación deberá 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 20.- La autoridad de aplicación procederá a recibir las inscripciones en sobre cerrado durante el término que determine la reglamentación. Con la solicitud deberá acompañarse toda la documentación que acredite los datos personales y el proyecto de que se trate. Finalizado el término de inscripción, se dejará constancia de la clausura, determinando la nómina completa de los inscriptos.

Artículo 21.- El organismo de aplicación podrá verificar cuantas veces lo estime conveniente la exactitud de los datos suministrados por cada aspirante, los que serán proporcionados en carácter de declaración jurada, y cualquier falsedad u ocultamiento que se descubra en dichas solicitudes será causal suficiente para eliminar al aspirante, del concurso u oferta.

Artículo 22.- Las adjudicaciones se harán por concurso de selección, de conformidad a las previsiones de esta Ley, la reglamentación y los pliegos de bases y condiciones aprobadas por disposición de la Dirección de Tierras. Si a juicio de la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

misma hubiere aspirantes en igualdad de condiciones, se procederá a sortearlos en acto público, con conocimiento de los interesados.

Artículo 23.- Las adjudicaciones serán notificadas en forma fehaciente a los beneficiarios, quienes dentro del plazo reglamentario deberán formalizar el contrato. De no hacerlo, caducará el derecho y el predio o parcela se adjudicará al aspirante que le siga en orden de mérito.

Artículo 24.- Si vencido el plazo de inscripción se hubiere presentado un solo inscripto, previa verificación de la inexistencia de impedimentos legales y el cumplimiento de los pliegos generales y particulares, se le adjudicará el predio o parcela.

**Capítulo 5°
DE LOS ADJUDICATARIOS**

**Sección 1°
REQUISITOS**

Artículo 25.- Para ser adjudicatario de una unidad económica de explotación, es necesario reunir los siguientes requisitos esenciales:

1) Persona Humana:

a) Tener capacidad para contratar de acuerdo a las disposiciones del Código Civil y Comercial;

b) Acreditar idoneidad para las explotaciones ofrecidas, de cualquiera de los siguientes modos:

I. Probar fehacientemente haber actuado por sí y/o sus dependientes en trabajos iguales o análogos a la explotación propuesta;

II. Probar el carácter de profesional o técnico, con título habilitante universitario terciario o de nivel medio expedido por establecimientos públicos nacionales, provinciales, o municipales o privados con la debida autorización oficial, con orientación en la explotación propuesta;

c) Tener domicilio real dentro de la provincia;

2) Persona Jurídica:

a) Encontrarse legalmente constituida en el país de conformidad con las normas aplicables;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- b) El proyecto de explotación deberá ser compatible con el objeto societario conforme a su estatuto y/o contrato constitutivo o su equivalente;
- c) Tener domicilio en la Provincia;

En los casos de extranjeros las solicitudes quedarán sujetas al cumplimiento de la presente, la ley Nacional n° 26.737 y normativa aplicable en materia inmigratoria.

Sección 2°

INHABILIDADES

Artículo 26.- No podrán ser adjudicatarios de tierra rural fiscal a ningún título de los establecidos en esta ley:

- a) Los que no tengan domicilio en la Provincia;
- b) Quienes hagan de las transacciones sobre inmuebles actividad habitual de comercio;
- c) Los adjudicatarios de otra tierra rural fiscal que constituya unidad económica de explotación;
- d) Quienes fueren propietarios de predios que representen unidad económica de explotación;
- e) Los funcionarios integrantes del Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial y magistrados, todos ellos tanto de orden nacional, provincial o municipal, 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 ley, hasta cuatro años después de haber cesado en el cargo;
- f) La presente no regirá sobre aquellas personas que tuvieran derechos adquiridos con anterioridad a la asunción del cargo;
- g) Quienes sean desadjudicados por incumplimiento de esta ley y hasta 5 años posteriores de encontrarse firme el acto administrativo o judicial que así lo disponga;
- h) Quienes hayan usurpado o ingresado ilegítimamente a tierras fiscales, salvo quienes se sujeten al régimen de regularización previsto en la presente;
- i) Los condenados por delitos contra la administración pública ;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- j) Todo tipo de sociedad comercial que se haya constituido en el extranjero, o tenga control accionario extranjero directo o indirectamente, o sociedades anónimas que no adopten la forma nominativa de sus acciones, o sociedades anónimas constituidas en el país pero subsidiarias de firmas extranjeras.

Las prohibiciones indicadas en los incisos anteriores se extienden a los convivientes o cónyuges de las personas comprendidas en ellas, salvo los casos de divorcio vincular con sentencia judicial firme.

Las inhabilidades previstas en los incisos c) y d) no se aplicarán en los casos de excedentes y excepcionalmente en aquellos casos que por razones fundadas, y previo dictamen técnico, resulte indispensable un segundo predio para la racional explotación de acuerdo al destino.

Artículo 27.- La adjudicación de un predio rural es compatible con la adjudicación o propiedad de una parcela urbana salvo previsión expresa en contrario establecida en la presente ley o en el correspondiente concurso.

Sección 3°

OBLIGACIONES

Artículo 28.- Los adjudicatarios a cualquier título de esta ley tendrán, sin perjuicio de las particulares que puedan exigirse fundadamente para cada caso, las siguientes obligaciones:

- a) Ejercer la tenencia del predio y trabajarlo personalmente, con su familia y/o dependientes, de acuerdo al destino por el cual fue autorizado;
- b) Explotar el predio acatando las leyes, reglamentos y directivas que impartan las autoridades competentes;
- c) Acatar las instrucciones que se impartan con referencia a la construcción, conservación y circulación de caminos rurales y vías de acceso;
- d) Introducir todas las mejoras y demás elementos indispensables para la explotación racional del predio;
- e) Conservar en buen estado las mejoras existentes en el predio al tiempo de su adjudicación, siendo responsable de todo daño o deterioro ocasionado por su dolo, culpa o negligencia;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- f) Alambrar o cercar perimetralmente el predio, adoptando todas las medidas necesarias para su conservación;
- g) Cumplir con planes oficiales que se impartan y resulten obligatorios;
- h) Observar las leyes de policía sanitaria animal y vegetal, de caza, de suelos, de conservación de recursos naturales y de lucha contra las plagas de la agricultura y la ganadería y/ o las correspondientes al rubro o materia de producción de que se trate;
- i) No arrendar, ni subarrendar, ni tomar hacienda a pastaje, ni ceder a título alguno los derechos sobre el predio, ni constituir derecho real sobre el mismo, ni subdividir o anexar unidad económica, debiendo requerir para cualquiera de dichos actos la previa autorización de la Dirección de Tierras en los casos que esta ley lo permita;
- j) Facilitar la fiscalización del inmueble por personal de la autoridad de aplicación;
- k) Afrontar los gastos de las inspecciones que solicite con urgencia y la publicación de edictos;
- l) Acatar las instrucciones que imparta la autoridad de aplicación con referencia a las relaciones de vecindad que afecten el uso, acceso y deslinde de los predios y / o la explotación de los mismos;
- m) Practicar la mensura del predio, cuando ello corresponda;
- n) Pagar regularmente el precio, canon y/o tasas que fije la autoridad de aplicación;
- o) No realizar obras, trabajos o conductas que puedan ser perjudiciales a las actividades de vecinos o terceros;
- p) Brindar al organismo de aplicación todos los datos que éste solicite. Cuando la información sea requerida con carácter de declaración jurada, su falsedad será causal suficiente para desafectar administrativamente y/o desadjudicar;

El incumplimiento de las obligaciones será causal de resolución de la adjudicación, permiso precario de ocupación o cualquier otra forma de reconocimiento contemplada en la presente, quedando las sumas que hubiesen abonado los adjudicatarios a la Provincia en concepto de compensación por



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

el uso del predio, salvo en los casos expresamente previstos en esta ley.

Sección 4°

DERECHOS

Artículo 29.- Los adjudicatarios gozarán, mientras cumplan con las obligaciones a su cargo, de los siguientes derechos:

- a) Otorgamiento de la tenencia pacífica del predio;
- b) Solicitar el cambio de la explotación por razones debidamente fundadas, siempre que a criterio de la autoridad de aplicación ello no violente los principios de igualdad y concurrencia de los participantes del concurso público;
- c) Asesoramiento técnico permanente;
- d) Inembargabilidad de las maquinarias, rodados, instrumentos y animales de trabajo, instalaciones, planteles básicos de reproductores, semillas, ropas, muebles y útiles domésticos y de otros bienes necesarios para la explotación, conforme a las limitaciones reglamentarias. Este beneficio no puede oponerse al vendedor reclamante del precio de las cosas declaradas inembargables, ni a la Provincia en ejecución de deudas originadas por esta ley, ni contra los bancos por créditos otorgados en virtud de la explotación autorizada ni contra los dependientes por créditos laborales devengados, sea que trabajen o hubiesen trabajado en la explotación del predio fiscal, ni por créditos alimentarios;
- e) Otorgamiento del título de dominio del predio adjudicado, en las condiciones y oportunidades determinadas por esta ley;
- f) Exceptuar el pago de honorarios de escrituración y los gastos derivados por la extensión de títulos traslativos de dominio que se otorguen por ante la Escribanía General de Gobierno y sus respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble;
- g) Beneficio de prórroga en los pagos de amortización de intereses y en los casos que determina esta ley y su reglamentación;
- h) Reconocimiento del valor de las mejoras útiles y necesarias introducidas siempre que las mismas hayan sido autorizadas por la autoridad de aplicación, se



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

adecuen al destino por el cual fue requerida la tierra y no revistan carácter de superfluas.

Artículo 30.- Las mejoras introducidas por el adjudicatario quedan afectadas de pleno derecho en garantía del cumplimiento de las obligaciones prescriptas en la presente ley.

Capítulo 6°

DE LOS PRECIOS Y PAGOS

Artículo 31.- La tasación de los bienes corresponderá a un cuerpo colegiado e interdisciplinario conformado por, al menos, tres (3) miembros designados por el Poder Ejecutivo. Su composición deberá asegurar la intervención del Sector Público Provincial y de otros actores idóneos en la materia.

Artículo 32.- El cuerpo previsto en el artículo precedente tendrá por función:

- a) Crear un sistema de tasación con arreglo a las previsiones del artículo 34;
- b) Establecer los cánones de uso y ocupación por región;
- c) Determinar el precio de adjudicación en venta y usufructo;
- d) Fijar el precio venal cuando corresponda;
- e) Establecer el precio de los predios de desarrollo previstos en el artículo 100;
- f) Definir el valor de las mejoras cuando deban indemnizarse conforme a las previsiones de esta ley;
- g) Toda otra función encomendada en esta ley, su reglamentación o a requerimiento de la autoridad de aplicación.

Artículo 33.- Para la ejecución de sus funciones el Cuerpo podrá requerir el auxilio técnico de organismos nacionales, provinciales, municipales, entidades académicas y/o peritos.

Artículo 34.- El precio de venta de los inmuebles se determinará teniendo en cuenta:

- a) Las características ecológicas de cada unidad fiscal en relación a su aptitud productiva agropecuaria y cultural, así como económica regional;
- b) Ubicación en la provincia de cada unidad;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Distancia de las parcelas a los centros poblados y de consumo, a canales de riego, rutas y caminos;
- d) El costo e incidencia de las obras de infraestructura y mejoras necesarias efectivamente realizadas en la unidad;
- e) Antigüedad del ocupante en la parcela fiscal;
- f) Residencia efectiva;
- g) Gastos de mensura;
- h) Cuando existan factores objetivos, se incluirá un análisis técnico de la belleza escénica y/o usos industriales u otros no agropecuarios de la parcela, estimada en términos económicos.

Artículo 35.- Cuando el adjudicatario sea una sociedad constituida conforme los tipos previstos en el Capítulo II de la Ley General de Sociedades, n° 19.550, el precio de venta será fijado de acuerdo al valor venal.

Artículo 36.- Cuando el inmueble a adjudicar hubiere sido adquirido por convenio, licitación, en remate público, pública subasta, uso de pacto de preferencia o por expropiación, el precio total de venta de las fracciones resultantes en su caso, no podrá ser inferior al costo de adquisición que proporcionalmente les corresponda. Pero podrá ser superior en cuanto el cómputo de todos los factores enumerados en el artículo 34, arrojar una diferencia de mayor valor.

Artículo 37.- En ningún caso el precio de venta podrá ser inferior a la valuación fiscal del inmueble al momento de su adjudicación.

Artículo 38.- Las unidades económicas serán pagadas por los adjudicatarios del siguiente modo:

- a) Un mínimo del diez por ciento (10%) de su valor al contado dentro de los 60 días de notificada la adjudicación en venta. Dicho pago podrá ser reducido o suprimido por la autoridad de aplicación en consideración a las condiciones patrimoniales de cada adjudicatario, en tal caso ese importe se acumulará al saldo del precio que contempla el inciso b) y será pagado en la forma que sigue;
- b) 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,



Legislatura de la Provincia de Río Negro

determinándose sus vencimientos en las épocas de mayores ingresos. El servicio de intereses incluido en dichas cuotas será fijado conforme lo establezca la reglamentación.

- c) Con amortizaciones voluntarias y extraordinarias que haga el adjudicatario en cualquier tiempo, dentro de los límites máximo y mínimo que fije la reglamentación;
- d) Ningún pago en cuotas podrá extenderse por un período superior a los veinte (20) años;
- e) Cuando el interesado opte por el pago del precio al contado, se beneficiará con una quita del diez por ciento (10 %).

Artículo 39.- Las escalas previstas en el inciso b) del artículo anterior, en cuanto al régimen de amortizaciones y tasas de intereses, se establecerán de modo tal que el adjudicatario pueda atender la deuda con normalidad y mediante su trabajo habitual siempre que el mismo posea residencia efectiva en el predio. En dicho caso, deberán adecuarse a los siguientes factores:

- a) Observarán directa relación con el valor de la productividad del predio, en armonía con el tipo de explotación prevista;
- b) Tendrán en consideración el grado de incidencia por conceptos de: impuestos, cánones de riego y de obra, cuotas de préstamos otorgados, porcentaje por gasto de administración y por construcciones o conservación de mejoras generales.

Artículo 40.- La autoridad de aplicación podrá suspender los pagos de las sumas que deban abonar los adjudicatarios, ante pérdida total o parcial de su producción, en el porcentaje y condiciones que se establezcan, debidas a caso fortuito o fuerza mayor que implique riesgos inasegurables. Los servicios atrasados se correrán al vencimiento siguiente, sin acumularse y sin interés punitivo. También podrá, previo dictamen técnico, suspender transitoriamente el pago de los servicios de amortización de la deuda contraída por los adjudicatarios de lotes, en consideración a los antecedentes de cada caso y siempre que mediare justa causa.

Artículo 41.- El vencimiento de dos cuotas consecutivas impagas tornará 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



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 42.- Las boletas de deuda del precio de venta, usufructo u ocupación de tierras fiscales expedidas administrativamente tendrán fuerza ejecutiva y se cobrarán por vía de apremio.

Artículo 43.- El Poder Ejecutivo podrá conceder bonificaciones especiales con fines de fomento en los precios de las tierras fiscales, previa autorización legislativa.

Capítulo 7°

DE LA RESCISION DE LA ADJUDICACION EN VENTA

Artículo 44.- La adjudicación mientras exista saldo impago, se resolverá:

- a) Por rescisión de mutuo acuerdo entre la autoridad de aplicación y el adjudicatario;
- b) 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;
- c) Por decisión fundada de la autoridad de aplicación, aún sin configurarse incumplimiento del adjudicatario;
- d) Por renuncia del adjudicatario;
- e) Por incapacidad física, absoluta y permanente del adjudicatario que le imposibilite la dirección de la explotación del predio ;
- f) Por fallecimiento del adjudicatario;
- g) Por disolución de la persona jurídica;
- h) Por vencimiento de dos cuotas consecutivas impagas.

Artículo 45.- En los supuestos de los incisos e) y f) del artículo precedente, la adjudicación con sus derechos y obligaciones podrá ser transferida a los herederos o sucesores del titular, conforme a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y de acuerdo a lo que establezca la reglamentación de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos para ser adjudicatarios. En estos casos se procurará lograr el acuerdo entre todos los herederos, antes de proceder a la adjudicación. De lo contrario procederá la resolución con los mismos efectos previstos en el artículo 46, cuyo importe se depositará a la orden de la sucesión.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Para el caso que no existan herederos, el conviviente que acredite debidamente cinco años de convivencia o dos años y posea hijo menor de edad, y a falta de ellos los dependientes del adjudicatario que hayan participado de la explotación con una antigüedad mínima de cinco años podrán solicitar la transferencia de los derechos y obligaciones del adjudicatario.

Artículo 46.- En el caso previsto en el inciso a), c) y d) del artículo 44, la autoridad de aplicación restituirá al adjudicatario las sumas amortizadas y la indemnización por el valor de las mejoras introducidas y autorizadas, conforme a su tasación a la fecha de rescisión, del cual se deducirá todo monto que adeudare .

Artículo 47.- En los casos previstos en el inciso b) y h) del artículo 44, el adjudicatario perderá las sumas pagadas, restituyéndosele el importe de las mejoras autorizadas, del cual se deducirá todo monto que adeudare.

Artículo 48.- Extinguida la adjudicación por las causales previstas, el ocupante deberá desalojar el predio en el término de noventa (90) días.

Artículo 49.- El valor de las mejoras será fijado, previa constatación y con audiencia del interesado, teniéndose en cuenta el tiempo de uso, su vida útil, estado de conservación y valor de reposición.

Capítulo 8°

PROCEDIMIENTO PREVIO AL TITULO DE PROPIEDAD

Artículo 50.- En todas las inspecciones, adjudicaciones y previo a la entrega de un título de propiedad sobre una tierra fiscal rural, la Dirección de Tierras deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a) Todas aquellas inspecciones que realice la Dirección de Tierras sobre tierras fiscales deberán contar con la participación de dos testigos que se encuentren físicamente en el lugar, o en los campos linderos al predio objeto de la inspección, quienes además deberán insertar su firma en la planilla de inspección resultante, bajo pena de nulidad absoluta e insanable;
- b) Todas aquellas inspecciones que la Dirección de Tierras realice sobre tierras fiscales en las que residan integrantes de un pueblo indígena, deberán ser notificadas previamente al CODECI en su carácter de organismo de aplicación de la ley D n° 2287, a fin de que éste proceda a notificar inmediata y fehacientemente



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

al representante de la comunidad indígena, o la organización representativa indígena si la comunidad estuviera representada por la misma;

- c) Deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro, y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, bajo pena de nulidad absoluta e insanable, los actos administrativos emanados de la autoridad de aplicación de esta ley que dispongan la adjudicación en venta, sea que se trate de personas humanas o jurídicas, de tierras fiscales existentes dentro de la jurisdicción provincial;
- d) Deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, bajo pena de nulidad absoluta e insanable, los actos administrativos emanados de la autoridad de aplicación de esta ley que dispongan la entrega del título traslativo de dominio y/o constitución de gravámenes, sea que se trate de personas humanas o jurídicas, de tierras fiscales existentes dentro de la jurisdicción provincial;
- e) El costo de las publicaciones previstas en los incisos c) y d) será a cargo del adjudicatario, salvo disposición en contrario fundada en razones de solidaridad social.

Capítulo 9°

AREA NATURAL PROTEGIDA

Artículo 51.- En los casos de predios rurales que se encuentren dentro de un Área Natural Protegida, previo a otorgar cualquier reconocimiento, deberá darse intervención a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable o el organismo que lo reemplace en sus competencias, en cumplimiento a lo dispuesto por la ley M n° 3896 o la que en el futuro la reemplace. En estos casos, cuando estén reunidos los requisitos establecidos en el Título I de la Parte Tercera, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable podrá aconsejar la adjudicación en dominio, condominio o usufructo, de acuerdo a las pautas de manejo que dicho organismo disponga para cada área.

Capítulo 10

TITULO DE PROPIEDAD

Artículo 52.- Cuando el adjudicatario hubiere cumplido satisfactoriamente todas las obligaciones a su cargo y transcurridos cinco (5) años desde la ocupación del predio, sea



Legislatura de la Provincia de Río Negro

ésta anterior o posterior a la adjudicación, previa inspección y observado el procedimiento en debida forma, todo ello bajo pena de insanable nulidad, mediando resolución favorable de la autoridad de aplicación, será 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 gravará el inmueble con derecho real de hipoteca en primer grado, por el saldo y por un plazo máximo de veinte (20) años.

Las adjudicaciones en venta y las escrituras traslativas de dominio sobre tierra fiscal en zonas ribereñas, contendrán una cláusula por la que se le hará saber al adjudicatario o adquirente, la eximición de responsabilidad del Estado Provincial por los daños y perjuicios que puedan resultar de las variantes que operen los cursos de aguas a los límites de los predios adjudicados.

Artículo 53.- La inspección exigida en el artículo 47 deberá realizarse con una antelación no mayor a un (1) año del acto administrativo que ordene escriturar el inmueble.

Artículo 54.- Se declara inembargable e inejecutable el dominio de las unidades económicas adjudicadas, no pudiendo las medidas precautorias que se tomaran contra el adjudicatario afectar el normal desenvolvimiento de la explotación, mientras exista saldo impago. Esta garantía no rige contra el Estado Provincial, ni contra los bancos por créditos otorgados en virtud de la explotación autorizada ni contra los dependientes que trabajen o hubiesen trabajado en la explotación del predio fiscal ni contra créditos alimentarios.

Artículo 55.- Las tierras públicas rurales que se adjudicaren a cualquiera de los títulos previstos en la presente ley quedan afectadas de pleno derecho y a perpetuidad, sin derecho a indemnización alguna, en un cinco por ciento (5%) 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 la obra y 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 cinco por ciento (5%) y hasta un veinte por ciento (20%), siempre que la obra sea ejecutada por el Estado y la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

servidumbre aprovechada sin la participación de intermediarios.

Artículo 56.- Otorgado el título de dominio, el propietario deberá mantener la unidad económica en grado racional de productividad. Esta obligación regirá para los sucesivos adquirentes sin término de prescripción. En su defecto, las tierras podrán ser expropiadas por el Estado Provincial, a cuyo fin será declarada de utilidad pública por el solo hecho de quedar encuadrada en el supuesto previsto en el presente.

Artículo 57.- En todos los títulos de propiedad que se otorguen de conformidad con el artículo 52 párrafo primero deberán insertarse, bajo pena de insanable nulidad, las siguientes cláusulas especiales:

- a) Una Cláusula de inenajenabilidad e inembargabilidad del predio por el término de cinco (5) años contados a partir de la extensión del título de propiedad;
- b) 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; debiendo requerir para cualquiera de dichos actos la previa autorización a la autoridad de aplicación, mientras no haya sido extinguida la deuda;
- c) Un pacto de preferencia, por el cual el Estado Provincial tendrá derecho preferente de adquisición en igualdad de condiciones, en caso que el propietario pretenda enajenarlo a título oneroso.

En tal caso, el titular del dominio estará obligado a notificar a la Dirección de Tierras 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 deberá comunicar en forma fehaciente el precio, adquirente y demás condiciones de la operación y la autoridad de aplicación podrá 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.

Cuando la transferencia fuese realizada a título gratuito, el enajenante únicamente deberá notificar a la autoridad de aplicación respecto de la operación y sus particularidades.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

El escribano interviniente, acreditará en la escritura el cumplimiento del requisito indicado por este artículo, bajo pena de nulidad de la operación, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que le pudiera corresponder.

Capítulo 11

DE LAS RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS Y NULIDADES

Artículo 58.- En caso de transmisión del dominio por fallecimiento del adjudicatario, no se admitirá la subdivisión de la unidad económica de explotación sin previa y expresa autorización de la autoridad de aplicación.

Artículo 59.- Las transmisiones de dominio contrarias a las prescripciones de la ley, estarán afectadas de nulidad absoluta. En las escrituras traslativas de dominio deberá dejarse constancia de la autorización de la autoridad de aplicación para transferir y/o subdividir.

El escribano que autorice una escritura en la que se omita esa constancia o que autorice un contrato en violación a las disposiciones de esta ley incurrirá en falta grave cuya sanción esta prevista en la ley Notarial de la Provincia.

Capítulo 12

EXCEDENTES DE PREDIOS

Artículo 60.- Las fracciones excedentes o remanentes de tierra rural fiscal libres de ocupantes, que resulten de las mensuras, deslindes y amojonamientos que procedan de las unidades económicas de explotación fiscales, 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 económica de explotación en los términos del artículo 13 serán adjudicadas en venta. A tal fin, se la ofrecerá entre los linderos o en partes proporcionales. Si no se lograre la venta, se ofrecerá en concurso público.

Capítulo 13

DE LOS PREDIOS ASISTENCIALES

Artículo 61.- Excepcionalmente, cuando razones de conveniencia social así lo exijan, podrán otorgarse en adjudicación predios asistenciales de producción de tierras rurales a personas humanas de escasos recursos o a quienes integren núcleos familiares con personas con discapacidad.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Las adjudicaciones otorgarán el derecho de uso gratuito, con o sin opción de compra. La reglamentación establecerá el procedimiento, plazos, requisitos y demás condiciones para sus adjudicaciones.

Estos supuestos quedan exceptuados del procedimiento de concurso público previsto en el artículo 18 y de las exigencias del artículo 25, inciso 1), subinciso b).

Capítulo 14

DEL PERMISO PRECARIO DE OCUPACION

Artículo 62.- Queda sometida al régimen de aprovechamiento económico que prescribe este capítulo, la tierra rural fiscal o la que en adelante se adquiriera, que se hallare en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) En situación litigiosa, cuando estuviere en posesión del Fisco;
- b) Cuando fuere inconveniente la fijación de su régimen definitivo por falta de elementos de juicio para ello;
- c) Cuando fuere inoportuna su enajenación por factores circunstanciales de depreciación;
- d) Cuando se tratare de reservas de naturaleza tal, que su aprovechamiento económico transitorio o temporario fuere compatible con los fines de su afectación o destino futuro; quedando expresamente excluidas las reservas intangibles con fines de protección, los parques, las áreas reservadas por su valor escénico, panorámico, turístico o histórico, las reservas con fines conservacionistas tales como los cotos de caza, las reservas con fines de recuperación o de restauración del equilibrio biológico u otras reservas;
- e) Cuando fuere aconsejable la ocupación inmediata en prevención de usurpaciones;
- f) Se encuentre ocupado y se otorgue al ocupante en forma transitoria en resguardo del predio.

En los casos precedentemente enunciados los otorgamientos deberán hacerse por disposición de la autoridad de aplicación, fundada en dictamen técnico.

Artículo 63.- A los fines del régimen de aprovechamiento económico que prescribe este capítulo la autoridad de aplicación otorgará permisos precarios de ocupación, por el plazo de hasta un (1) año y prorrogables.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Los permisos otorgados son revocables a voluntad de la autoridad de aplicación.

Artículo 64.- El precio por la ocupación se determinará anualmente conforme lo establecido en el artículo 32 inciso b).

Artículo 65.- La autoridad de aplicación podrá exigir el pago anticipado del todo o parte del precio y podrá además fijar y aplicar multas y recargos por trasgresión a las cláusulas del convenio y por mora en los pagos.

Artículo 66.- El permisionario no tendrá derecho a indemnización por las mejoras que introdujere y éstas deberán ser de naturaleza tal, que resulten desmontables; salvo que hubieren sido previamente autorizadas, por su carácter indispensables para la explotación y no fueren desmontables.

Artículo 67.- Previo al otorgamiento de permiso precario de ocupación de una unidad económica de explotación que se encuentre ubicada dentro de un Área Natural Protegida declarada por ley, deberá solicitarse conformidad al organismo provincial con competencia en Ecología y Ambiente, que será necesariamente vinculante y hará pasible de nulidad a todo trámite que no la contenga.

Todo expediente en trámite en la Dirección de Tierras, sea de otorgamiento, cesión, transferencia y/o cualquier otro tipo de disposición sobre una unidad económica de explotación, deberá ser adecuado a lo estipulado en el párrafo precedente.

Capítulo 15

DEL DESALOJO

Artículo 68.- La autoridad de aplicación podrá imponer el levantamiento de mejoras incorporadas a predios fiscales sin debida autorización, no existiendo derecho alguno a indemnización y resultando a exclusiva costa de quienes la introdujeran o poseyeran.

Artículo 69.- En caso de intrusos, usurpadores, tenedores con contratos vencidos o rescindidos, adjudicatarios con resolución firme de desadjudicación, desafectados administrativamente o cualesquier otro tenedor cuyo deber de restituir el inmueble le sea exigido, la Dirección de Tierras podrá disponer un plazo de desalojo dentro del cual el tenedor deberá proceder a la desocupación.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Vencido el mismo, la Fiscalía de Estado requerirá a la Justicia el inmediato desahucio, acompañando los antecedentes del caso.

Sin perjuicio de ello, la Dirección de Tierras podrá imponer al remiso, sanciones pecuniarias progresivas encaminadas a obtener la entrega del predio.

Artículo 70.- Si el resultado de las actuaciones judiciales fuera favorable al administrado, la Dirección de Tierras lo pondrá en posesión del predio dentro del plazo de noventa (90) días.

A tal fin, las habilitaciones de ocupación que otorgue el organismo durante la substanciación judicial caducarán de pleno derecho no pudiéndose autorizar la introducción de mejoras hasta la conclusión del litigio. En estos casos, el tenedor no tendrá derecho a indemnización alguna y deberá desocupar el predio dentro del plazo de sesenta (60) días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Título II

REGULACION DE LAS TIERRAS FISCALES URBANAS PROVINCIALES

Capítulo 1°

AMBITO DE APLICACION

Artículo 71.- La adjudicación de tierras fiscales comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro se operará de conformidad a las prescripciones de este título.

Capítulo 2°

DE LOS PREDIOS

Artículo 72.- Previo a efectivizar los trámites de transferencias que se mencionan en el artículo anterior, deberán mensurarse las parcelas sujetas al régimen de esta ley.

Artículo 73.- La concesión de parcelas y otorgamiento de permisos de ocupación podrá hacerse sobre predios urbanos que no cuenten con mensura. En estos casos, la autorización se otorgará por una superficie aproximada, encontrándose supeditada a la delimitación definitiva del inmueble y el correspondiente plan de urbanización.

Artículo 74.- Mediante inspecciones generales se realizarán los relevamientos necesarios para conservar actualizada la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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.

Capítulo 3°

DEL SOLICITANTE

Artículo 75.- Para ser aspirante a la concesión de una parcela es necesario reunir los siguientes requisitos:

- a) Haber cumplido la mayoría de edad;
- b) No poseer el solicitante ni su cónyuge otra parcela urbana afectada al mismo destino en propiedad o en trámite de adjudicación dentro de la misma localidad, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 77;
- c) Tener domicilio en la Provincia;
- d) No encontrarse encuadrado en las inhabilidades previstas en los incisos b), e), f), g), h) e i) del artículo 26.

Las prohibiciones indicadas en el inciso d) de este artículo se extienden a los cónyuges y convivientes de las personas comprendidas en ellas, salvo los casos de divorcio vincular con sentencia judicial firme.

Artículo 76.- Tendrán prioridad para la concesión los aspirantes que reuniendo los requisitos del artículo anterior, cumplan además las siguientes condiciones en un todo de acuerdo al puntaje que sigue:

- a) Tengan hijos menores. Por cada uno de ellos, tres (3) puntos;
- b) Por residencia inmediata anterior en la localidad, un (1) punto por cada año, hasta un máximo de cinco (5) puntos.

A igualdad de puntajes, se adjudicará por sorteo público ante la Escribanía de Gobierno.

Artículo 77.- No podrá adjudicarse más de una (1) parcela de igual clase a una misma persona, y en una misma localidad con excepción de los casos en que por necesidades propias de su finalidad resulte imprescindible una superficie mayor.

Artículo 78.- Cuando se solicitaren dos (2) o más lotes, el peticionante deberá acompañar un plan de trabajos a cumplir en



Legislatura de la Provincia de Río Negro

los predios. La Dirección de Tierras, previa aprobación de los mismos, impartirá las directivas a las que se someterá la ocupación.

Capítulo 4°

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 79.- Las autoridades de cada Comisión de Fomento que tenga plano de mensura aprobado de su ejido urbano serán responsables de ejecutar el empadronamiento de aquellos pobladores que soliciten predios fiscales a fin de construir su vivienda, comercio o industria. Dicho registro deberá ser remitido a la autoridad de aplicación cuando así fuere requerido.

Artículo 80.- La disponibilidad de tierras baldías para su adjudicación a personas se efectuará por concurso público y será anunciada, como mínimo, mediante la exposición de avisos en los edificios públicos de la localidad a la que los inmuebles pertenezcan.

Se indicará la ubicación, superficie, y demás características de interés de las parcelas disponibles.

Artículo 81.- 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 petición debe anotarse en el registro correspondiente de la Comisión de Fomento por el término que establezca la Dirección de Tierras, el que no será menor de quince (15) días. Dentro de dicho plazo se reunirán todas las solicitudes que se presenten.

Artículo 82.- Si vencido el plazo establecido en el artículo anterior se ha presentado un solo solicitante, previa verificación de inexistencia de impedimentos legales, éste será permisionario de la parcela.

Artículo 83.- Cuando sobre una misma parcela recaigan dos (2) o más solicitudes, el Organismo 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 fijan en sus presentaciones y las obras a introducirse, procurándose salvo criterio fundado en contrario, preferir la construcción de vivienda propia a la instalación de comercios, industrias y/u otras actividades.

Artículo 84.- 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 los dictámenes técnicos del



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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.

Capítulo 5°

DEL PERMISO PRECARIO DE OCUPACION

Artículo 85.- Confeccionada la lista de solicitudes con sus respectivos puntajes la Dirección de Tierras procederá al otorgamiento de los lotes reservándose el orden de prioridades para las pertinentes sustituciones en caso de que la primera concesión fuere dejada sin efecto. Al solicitante que reúna las mejores condiciones legales en orden a los requisitos apuntados en los artículos 75 y 76 se le otorgará un permiso precario de ocupación sobre la fracción libre de mejoras. El mismo tendrá vigencia por un (1) año y es renovable por dos (2) períodos iguales a juicio de la autoridad de aplicación.

Artículo 86.- Con el permiso de ocupación se otorgará la primera autorización para edificar, cuya vigencia no podrá exceder de un (1) año y contendrá las directivas de la autoridad de aplicación sobre la materia. Son renovables a su vencimiento y su incumplimiento provoca ipso facto la anulación del permiso precario de ocupación. El infractor no podrá elevar nuevas solicitudes por parcelas por el término de tres (3) años a contar desde que el acto administrativo se encuentre firme.

Artículo 87.- 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 88.- Los permisos precarios estarán sujetos a la revocabilidad de su vigencia cuando el permisionario dejara de cumplir con los requisitos que exige esta ley y las obligaciones que contenga.

Artículo 89.- En el supuesto del artículo anterior en caso de existir mejoras, la Dirección ordenará una tasación de las mismas. El solicitante que continúe en grado de prelación para la adjudicación del lote mejorado, o en su caso, el propuesto por el ex permisionario que reúna los requisitos legales, previo a la concesión del mismo a cualquier título, deberá depositar el precio de la tasación más la suma que resulte del interés bancario de plaza operado desde la fecha de la tasación hasta la del depósito.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 90.- La suma resultante del depósito será entregada al ex permisionario, previa deducción de los gastos administrativos ocasionados.

Artículo 91.- 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 la autoridad de aplicación.

Capítulo 6°

LICITACION O REMATE PUBLICO. INTERES LOCAL, REGIONAL O PROVINCIAL

Artículo 92.- El Poder Ejecutivo podrá:

- a) Disponer la venta de fracciones al mejor postor por licitación o remate público.
- b) Autorizar la adjudicación directa a requerimiento debidamente fundado por las Comisiones de Fomento, cuando se soliciten parcelas para la realización de obras consideradas de interés local, regional o provincial.

Capítulo 7°

DE LA ADJUDICACION EN VENTA

Artículo 93.- Una vez que el permisionario hubiere cumplido a satisfacción todas las obligaciones a su cargo, previa inspección y cumplidas las vistas que podrán efectuarse a organismos públicos competentes en razón de la materia, se adjudicará en venta la parcela en trámite.

Artículo 94.- A partir de la fecha de adjudicación, el adjudicatario deberá abonar los importes correspondientes a impuestos y tasas municipales y provinciales.

Capítulo 8°

DEL PRECIO Y DEL PAGO

Artículo 95.- En todos los casos que se efectúen transferencias de inmuebles fiscales en las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de los Departamentos de Valcheta, 9 de Julio, 25 de Mayo, Ñorquinco, Pilcaniyeu y El Cuy, se eximirá a los adjudicatarios de pagar el precio de venta correspondiente, siempre que el inmueble haya sido destinado principalmente a vivienda.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 96.- Fuera de los supuestos encuadrados en el artículo precedente los adjudicatarios deberán abonar un precio por metro cuadrado que será fijado por el cuerpo creado en el artículo 31 atendiendo las particulares circunstancias de mercado, ubicación de las localidades, condiciones socio económicas del adjudicatario y destino del inmueble.

El precio total de cada inmueble no podrá ser nunca inferior a la valuación fiscal asignada al momento de la adjudicación.

Artículo 97.- El pago de las parcelas se efectuará de los siguientes modos:

- a) Al contado.
- b) El veinte por ciento (20%) de su valor al momento de firmarse la promesa de venta. Dicho monto podrá reducirse a juicio de la Dirección de Tierras en consideración a las condiciones patrimoniales del adjudicatario. En tal caso el importe objeto de reducción se acumulará al saldo del precio, el que será abonado en cuotas mensuales siendo de aplicación el interés que establezca la reglamentación. Todo saldo de precio se abonará en un plazo máximo de cinco (5) años.
- c) Con amortizaciones voluntarias y/o extraordinarias efectivizadas en cualquier tiempo. En el supuesto de cumplir con ellas el pago total se ordenará de inmediato la liberación del gravamen que pese sobre el inmueble.

Artículo 98.- En caso de existir un saldo de precio al momento de extenderse el título de propiedad se gravará el inmueble con derecho real de hipoteca en primer grado a favor de la Provincia.

Artículo 99.- El título de propiedad será extendido por la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

Título III

DISPOSICIONES COMUNES A LAS TIERRAS FISCALES RURALES Y URBANAS

Capítulo 1°

OTROS CASOS DE ADJUDICACION

Sección 1°

DE LOS PREDIOS DE DESARROLLO

Artículo 100.- Los programas de desarrollo privado, públicos o mixtos que revistan interés general así como los proyectos de inversión, por la envergadura de la inversión de capitales y de creación de puestos de trabajo, que incidan sobre la



Legislatura de la Provincia de Río Negro

economía local o regional, serán presentados ante la autoridad de aplicación para la adjudicación de tierras fiscales, sean rurales o urbanas.

De contar con dictamen técnico favorable a su admisión, la Dirección de Tierras dará curso a la propuesta conforme a los requisitos, previsiones y procedimiento previsto en la ley A n° 3484.

El acto de adjudicación contendrá, además de la individualización del inmueble y del adjudicatario, la descripción del proyecto o programa, el cronograma de acciones e inversiones, el precio y la forma de pago.

En caso de adjudicación en usufructo deberá especificarse el plazo de duración o condición resolutoria.

Para estos casos no rigen las previsiones contempladas en los artículos 25 inciso 1) subinciso c); 25, inciso 2) subinciso c); 26 incisos a) y d); y 29 incisos b), d) y f).

Sección 2°

DE LOS PREDIOS PARA ENTIDADES PUBLICAS

Artículo 101.- La autoridad de aplicación podrá ceder a título gratuito y con cargo, fracciones de tierras fiscales, rurales o urbanas, a reparticiones, organismos o empresas estatales, nacionales, provinciales o municipales, para la realización de sus fines o acciones de interés general.

La adjudicación se efectuará conforme las condiciones que determine, para cada caso en particular, la autoridad de aplicación.

Para estos casos no rigen las inhabilidades del artículo 26 incisos c y d).

Sección 3°

DE LOS PREDIOS PARA ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO

Artículo 102.- La autoridad de aplicación podrá ceder a título oneroso y con cargo fracciones de tierras fiscales, rurales o urbanas, a entidades sin fines de lucro, asociaciones, cooperativas, mutuales u otras, con domicilio legal en la provincia, para el cumplimiento de su objeto, fin social, o para ser destinadas a la construcción de viviendas o instalación de servicios sociales para sus miembros o asociados.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

La adjudicación se efectuará conforme las condiciones que determine, para cada caso en particular, la autoridad de aplicación.

Para estos casos no rigen las inhabilidades del artículo 26 incisos c y d).

Artículo 103.- Las modalidades de adjudicación previstas en este capítulo quedan exceptuadas del procedimiento de concurso público.

Capítulo 2°

RESERVAS DE TIERRAS FISCALES PARA LA AFECTACION A FINES ESPECIFICOS

Artículo 104.- La autoridad de aplicación podrá reservar superficies con fines de utilidad pública para las necesidades de la administración y organismos oficiales y aquellas que convenga fijar como medida de prevención para futuras necesidades así como las que resulten indispensables para la ejecución de obras y servicios que atiendan al interés general .

Capítulo 3°

TRANSFERENCIA DE MEJORAS

Artículo 105.- Toda transferencia de mejoras que se realice sin autorización expresa de la Dirección de Tierras será nula e inoponible al Estado.

Las transferencias que realicen los tenedores de tierras fiscales deberán fundarse en incapacidad física y/u otra causa que, debidamente acreditada, imposibilite continuar con el objeto por el cual fue entregada la tierra.

El transmitente individualizará en su solicitud de transferencia al adquirente, quien deberá reunir todos los requisitos establecidos en esta ley.

Artículo 106.- Cuando un poblador fiscal solicite autorización para transferir mejoras sobre una fracción , la Dirección de Tierras percibirá una tasa retributiva por Inspección Urgente equivalente a cinco (5) días de viáticos para un agente de la Administración Pública.

Artículo 107.- Si la transferencia de derechos solicitada fuese a título oneroso, la tasa prevista en el artículo precedente ascenderá a diez (10) días de viáticos para un agente de la Administración Pública.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 108.- Queda inhabilitado a perpetuidad para resultar adjudicatario de cualquier tipo de tierra fiscal el tenedor que hubiere realizado más de una transferencia de derechos y/o mejoras.

Capítulo 4°

MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y DE FISCALIZACION

Artículo 109.- La autoridad de aplicación podrá, 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.

Asimismo podrá ordenar la realización de obras o actividades esenciales para el cumplimiento de derechos, obligaciones y fines previstos en esta ley.

Artículo 110.- Los ocupantes de tierras fiscales a cualquier título deberán permitir el acceso a las parcelas del personal de la Dirección de Tierras cuyo objetivo sea la realización de los trabajos de mensura y de inspección sin derecho a ninguna indemnización, salvo la que correspondiere a daños que ocasionaren con su accionar.

También deberán facilitar el ingreso de cualquier otra persona para la realización de obras, trabajos o actividades de interés local o regional, siempre que haya sido previamente autorizada por la autoridad de aplicación.

Artículo 111.- La Dirección de Tierras podrá requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de ser obstaculizados los trabajos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 112.- Todo aquel que invocando cualquier derecho se opusiese de hecho injustamente de hecho a la ejecución de actividades u obras autorizados por la autoridad de aplicación será pasible de una multa de hasta treinta (30) días de viáticos para un agente de la Administración Pública, independientemente de las acciones civiles y/o penales que pudieren corresponder.

TERCERA PARTE

DEL REGIMEN DE REGULARIZACION DE LAS TIERRAS FISCALES

Título I

REGULARIZACION DE TIERRAS FISCALES RURALES

Artículo 113.- La regularización de las tierras fiscales rurales ocupadas al 31 de Diciembre de 2015 se regirá por las disposiciones del presente título y según las modalidades previstas en el artículo 17.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 114.- Las personas humanas o jurídicas que ejerzan una tenencia pública y pacífica, en los términos del artículo 113 y que no afecte derechos de terceros, tendrán derecho a que se les adjudique el predio siempre que:

- a) El inmueble cuente con mensura registrada.
- b) Demuestren mediante inspección de la autoridad de aplicación que mantienen una racional explotación, de acuerdo a las características del predio.
- c) Tengan domicilio en el predio o dentro de la provincia.
- d) Demuestren una tenencia ininterrumpida de al menos 20 años, ya sea en forma personal o en carácter de continuadores de su grupo familiar.
- e) No se encuentren inhabilitados por el artículo 26.
- f) Tengan actuaciones administrativas formadas a título personal o en carácter de integrantes de un grupo familiar.

Para el cómputo de los años exigidos en el inciso d) no se tendrán por válidas las transferencias efectuadas a cualquier título entre personas ajenas al grupo familiar.

ANTIGUEDAD PARCIAL

Artículo 115.- En aquellos casos en que el ocupante no cuente con 20 años de tenencia, la autoridad de aplicación podrá otorgar una "Prórroga de ocupación" por un año y renovable, siempre que el ocupante cumpla con las exigencias previstas en los incisos b), c), e) y f) del artículo anterior.

Vencido el plazo, siempre que cuente con al menos 10 años de tenencia y mensura registrada, se adjudicará el predio.

PREDIO SIN MENSURA

Artículo 116.- En aquellos predios que no cuenten con mensura registrada, la autoridad de aplicación podrá otorgar una "Prórroga de ocupación" por una superficie aproximada, por un año y renovable, siempre que el ocupante cumpla con las exigencias prevista en los incisos b), c), e) y f) del artículo 114.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Vencido el plazo, siempre que cuente con al menos 10 años de tenencia y mensura registrada, se adjudicará el predio.

OCUPANTE SIN ACTUACIONES FORMADAS

Artículo 117.- En aquellos casos que no se cumpliera el artículo 114 inciso f), el interesado deberá presentar un pedido de regularización en carácter de declaración jurada ante la autoridad de aplicación en el plazo de ciento ochenta (180) días de entrada en vigencia la presente ley, bajo pena de caducar su derecho.

La solicitud contendrá:

- a) La mención de los hechos en que se fundare el cumplimiento de los requisitos necesarios para acogerse a los beneficios de este capítulo.
- b) El ofrecimiento de la prueba de que intente valerse, acompañando la documental que estuviese en su poder o, individualizándola con indicación de su contenido, el lugar, archivo, oficina pública o persona en cuyo poder se encuentra.
- c) Los interrogatorios para los testigos propuestos, que no podrán ser menos de tres (3) y su declaración firmada por ellos.

La autoridad de aplicación podrá decidir en cualquier estado del trámite la comparecencia del interesado, testigos, profesionales u otros para interrogarlos acerca de lo que creyere necesario.

Artículo 118.- El reconocimiento de ocupación en los términos del artículo 117 se aplicará con carácter restrictivo, no bastando la presentación de declaraciones testimoniales para tenerla por acreditada.

Reconocida la ocupación, la autoridad de aplicación podrá otorgar una "Prórroga de ocupación" por un año y renovable, siempre que el ocupante cumpla con las exigencias prevista en los incisos b), c) y e) del artículo 114.

Vencido el plazo, siempre que cuente con al menos 20 años de tenencia y mensura registrada, se adjudicará el predio.

DESTINO RESIDENCIAL



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 119.- De existir actuaciones formadas al 31 de Diciembre de 2015 sobre predios que, por defecto de magnitud, hayan sido destinados por personas humanas, exclusiva o principalmente a fines residenciales, la autoridad de aplicación podrá, previo dictamen técnico, proceder a su adjudicación en venta siempre que el ocupante cumpla con las exigencias previstas en los incisos a), c), d) y e) del artículo 114.

En aquellos casos en que el ocupante no cuente con 20 años de tenencia, la autoridad de aplicación podrá otorgar una "Prórroga de ocupación" por un año y renovable hasta alcanzar la exigencia temporal del artículo 114 inciso d).

Artículo 120.- Si la tenencia hubiese surgido en virtud de una transferencia onerosa de derechos y mejoras la autoridad de aplicación percibirá una multa equivalente al 10% del valor de la tierra o predio, la que deberá ser abonada en el siguiente orden de prelación:

- a) Por el vendedor, siempre que éste cuente con la tenencia de un inmueble fiscal y bajo apercibimiento de inhabilitarlo para la adquisición de dominio del mismo;
- b) Por el comprador.

Artículo 121.- Si el adjudicatario, su cónyuge o conviviente contare con otro inmueble en propiedad del que pudiera presumirse su uso para fin residencial, el precio de venta será fijado de acuerdo al valor venal.

Artículo 122.- En los supuestos previstos en el artículo 119, la cláusula de inenajenabilidad prevista en el artículo 57 inciso a) se extenderá en sus efectos al plazo de diez años.

DE LA REGULARIZACION DE FRACCIONES INADECUADAS

Artículo 123.- Las fracciones excedentes o remanentes de tierra rural fiscal que resulten de las mensuras, deslindes y amojonamientos que procedan de las unidades económicas de explotación, 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 económica de explotación en los términos del artículo 13 que se encuentren ocupadas y explotadas a la fecha de vigencia de la presente, por titular de dominio de predio u ocupante fiscal lindero y siempre que se acredite una ocupación pública, pacífica e ininterrumpida de 10 años, les será adjudicada.

ACOGIMIENTO AL REGIMEN DE REGULARIZACION RURAL



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 124.- La incorporación del interesado a los beneficios de este capítulo se efectuará de oficio o a pedido de parte, en cuyo caso se deberá acompañar toda la documentación requerida por esta ley.

La autoridad de aplicación se reserva la facultad de llevar adelante desalojos de acuerdo a los preceptos de esta ley en aquellos casos que no encuadren en los términos de este Título.

Artículo 125.- La entrega del título de propiedad en virtud del régimen de regularización rural deberá respetar los mecanismos y disposiciones previstos en los Capítulos 6 al 11 inclusive del Título I de la Segunda Parte , en cuanto no estuviere regulado en este Título, bajo pena de insanable nulidad.

Título II

REGULARIZACION DE LAS TIERRAS URBANAS FISCALES PROVINCIALES

Artículo 126.- La regularización de las tierras fiscales urbanas comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro y ocupadas al 31 de Diciembre de 2015 se regirá por las disposiciones del presente Título.

Artículo 127- Las personas humanas y jurídicas que ejerzan una tenencia pública, pacífica, en los términos del artículo 126, que no afecte derechos de terceros y realicen una ocupación regular, tendrán derecho a que se les adjudique en venta el predio siempre que:

- a) El inmueble cuente con mensura registrada.
- b) Demuestren mediante inspección una ocupación de al menos cinco (5) años o; Cuenten con permiso precario de ocupación emitido por la autoridad de aplicación
- c) La vivienda presente razonables y adecuadas condiciones de habitabilidad e higiene.
- d) Cumpla con los requisitos del artículo 75.

La mensura registrada y exigida en el inciso a) deberá guardar relación con el destino del inmueble.

Artículo 128.- Para el caso en que el ocupante comprendido en el artículo 127 no cumpla con las exigencias previstas en los incisos a) y/o b) y/o c) , la Dirección de Tierras podrá extender una prórroga de ocupación anual y renovable.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Satisfechas la totalidad de las mismas, procederá a su adjudicación en venta.

Artículo 129.- Conservarán su vigencia las adjudicaciones operadas en virtud de regímenes anteriores a la sanción de esta ley, extendiéndose los títulos de propiedad por ante la Escribanía General de Gobierno.

Artículo 130.- Los títulos de propiedad extendidos en virtud de las disposiciones de este Título contendrán una cláusula de inenajenabilidad del predio por el término de cinco (5) años contados a partir de la extensión de los mismos.

El mecanismo para su instrumentación deberá respetar las previsiones establecidas en los Capítulos 2°, 3°, 7° y 8° del Título II de la Segunda Parte, en cuanto no estuviere regulado en este Título, bajo pena de insanable de nulidad.

La autoridad de aplicación se reserva la facultad de llevar adelante desalojos de acuerdo a los preceptos de esta ley en aquellos casos que no encuadren en los términos de este Título.

CUARTA PARTE

DEL REGIMEN DE LAS TIERRAS FISCALES URBANAS MUNICIPALES

Capítulo Único

Artículo 131.- Transfiérase al dominio de los Municipios las tierras fiscales provinciales ubicadas en sus zonas urbanas, con excepción de aquellas afectadas a establecimientos u obras provinciales, ejecutadas, en ejecución o proyectadas, al tiempo de la sanción de la presente ley.

Artículo 132.- A los efectos de la determinación de los inmuebles incluidos en el artículo anterior, se estará a la delimitación que cada Municipio haya efectuado de las zonas urbanas y rurales a la sanción de la presente Ley. En caso de conflicto, se tendrá en cuenta para determinar las mismas los siguientes requisitos:

- a) División de manzanas, parcelas y lotes; apertura de calles públicas y reservas de espacios libres; sin solución de continuidad;
- b) Existencia de los servicios municipales que caracterizan a las plantas urbanas.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 133.- El Poder Ejecutivo podrá suscribir con cada Municipio convenios para facilitar la entrega de datos y antecedentes en su poder, respecto a tierras urbanas.

Artículo 134.- Las adjudicaciones en venta de lotes urbanos que se hubieran acordado antes de la vigencia de esta ley, serán respetadas.

QUINTA PARTE

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 135.- La autoridad de aplicación emitirá autorizaciones de mensura a los efectos de la realización de trabajos, planes y amojonamiento destinados al deslinde de tierras fiscales.

El tenedor reconocido solicitará el permiso designando al profesional actuante en la materia, quien deberá dar cumplimiento a la totalidad de los requisitos exigidos en la normativa vigente de la materia.

Artículo 136.- Créase el Fondo de Administración, Funcionamiento e Incentivo del Personal de la Dirección de Tierras Fiscales (FAFIP), tendiente a solventar los gastos destinados a la organización, funcionamiento del organismo, costos de mensura de inmuebles fiscales y demás erogaciones que resulten de la administración y disposición de las tierras fiscales así como incentivar el eficiente desempeño del personal dependiente.

Artículo 137.- El FAFIP se integrará con los siguientes recursos:

- a) El producido de administración y disposición de las tierras fiscales y de toda otra que se le transfiera.
- b) Tasas retributivas por los siguientes conceptos:
 - 1) Inspección urgente.
 - 2) Transferencia onerosa de derechos y mejoras.
 - 3) Solicitud de certificado de tenencia.
 - 4) Autorización de mensura.
 - 5) Certificación de copias.
 - 6) Desarchivo de expedientes.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Multas que se apliquen por transgresión a la legislación sobre tierras fiscales.
- d) El producido en concepto de recargos e intereses.
- e) Los saldos transferibles de ejercicios anteriores.
- f) El recupero del costo de mensuras abonadas por la Administración.
- g) Las partidas presupuestarias que anualmente se asignen.

La especificación y montos de los servicios en concepto de tasas que no se encuentren reglados en la presente así como la fijación de otros hechos imponible que se incorporen a futuro, serán establecidos y quedarán sujetos a las previsiones correspondientes a la ley de Sellos y Tasas Retributivas de Servicios de la Provincia.

Del total ingresado un porcentaje será destinado para incentivo laboral del personal, el cual se distribuirá equitativa y proporcionalmente entre los agentes de la Dirección de Tierras, conforme lo establezca la reglamentación.

Artículo 138.- Las obligaciones dinerarias que por todo concepto deban abonar los tenedores de tierras fiscales por aplicación de la presente ley, serán liquidadas y enviadas por la Dirección de Tierras a sus destinatarios, quienes podrán pagarlas en cualquier sucursal del agente financiero de la Provincia de Río Negro o en cualquier oficina de la citada Dirección.

Artículo 139.- Las dispensas al presente régimen que tengan por objeto la transferencia de dominio o constitución de cualquier tipo de gravamen, no contempladas en esta ley, requerirán de expresa autorización legislativa.

Artículo 140.- Quedan excluidos de la aplicación de los planes de regularización previstos los casos que:

- a) Se encuentren judicializados o puedan judicializarse en virtud de la reserva del artículo 141 por incumplimiento o violación de la ley Q n° 279 o de la ley Q n° 1452 y todas aquellas disposiciones legales aplicables.
- b) Posean al 31 de Diciembre de 2015 reclamos territoriales de integrantes de pueblos indígenas presentados en sede administrativa, legislativa o judicial.

Artículo 141.- La Provincia de Río Negro se reserva el derecho de llevar adelante las acciones judiciales y/o extrajudiciales



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

que correspondan en caso de violaciones a la ley Q n° 279, ley Q n° 1452 y sus respectivas reglamentaciones, siempre que las mismas hayan generado derechos a particulares y afecten el interés público, aún cuando dichas irregularidades fueren detectadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 142.- El Poder Ejecutivo podrá afectar al presente régimen inmuebles provinciales sobre los que se hayan implementado planes o programas de colonización así como otros por razones debidamente fundadas.

Artículo 143.- Deróguense las leyes Q n° 279, Q n° 1452 y n° 4905 y todas aquellas disposiciones legales que se opongan a la presente.

Artículo 144.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-