

Ley N° V-0134-2004 (5642)

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia

de San Luis sancionan con fuerza de

Ley

TERRENOS FISCALES RURALES. REGULARIZACIÓN

ARTICULO 1°.- La presente Ley regirá la regularización de las ocupaciones actuales sin títulos en los terrenos fiscales rurales individualizados seguidamente en este artículo, a los fines de su efectiva incorporación al proceso productivo y expansión de la frontera agropecuaria de la Provincia:

- a) Lotes números 3, 8, parte del 18, 19, 21-C, 22, 23 y 25-D: ubicados en el Partido Vicente Dupuy del Departamento Gobernador Dupuy;
- b) Fracción "A" de la mensura aprobada por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el N° 8/4/80, del campo denominado "Antuna" ubicado en el Partido El Gigante del Departamento Belgrano.

CAPITULO 1°

DE LAS NORMAS PRELIMINARES

ARTICULO 2°.- Pautas generales. El proceso de regularización de las ocupaciones sin título en los terrenos fiscales rurales a que se refiere el Art.1°, deberá encuadrarse dentro de las siguientes pautas generales:

- 1°) Dar a los ocupantes la oportunidad de acceder a la condición de propietarios de la tierra que trabajan;
- 2°) Asegurar una explotación racionalmente adecuada a la aptitud productiva del suelo de las parcelas que se adjudiquen en venta a los actuales ocupantes;
- 3°) Practicar y aprobar a los efectos de los Inc. 1°) y 2°), los siguientes estudios y tareas:
 - a) Individualización de cada ocupante, de las condiciones de esa ocupación; del tipo de trabajos agrarios que se realizan en la misma; y de las mejoras introducidas en el suelo ocupado;
 - b) Determinación de la superficie y ubicación de las unidades económicas conforme a la definición del Art. 22°;
 - c) Mensura, amojonamiento y deslinde de las unidades económicas referidas en el inciso anterior;
 - d) Programas de trabajos de explotación y producción para cada unidad económica determinada, a ejecutar por el adjudicatario la venta de la misma.-
- 4°) Resguardar la conservación del ambiente ecológico.

ARTICULO 3°.- Tasación. La tasación de los terrenos fiscales a enajenar en virtud de esta Ley se efectuará por el Tribunal de Tasación de la Provincia, en función de la merituación y correlación de los siguientes antecedentes:

- a) Valor resultante del método de comparación de ventas o estimativo;
- b) Valor dado por la estimación de su posible productividad y receptividad ganadera, sobre la base del tipo de explotación predominante en la zona, y en relación a las características físicas del bien objeto de la tasación;
- c) Valor de las mejoras existentes, justipreciadas por separado;
- d) Valor del bosque natural existente;
- e) Cualquier otro elemento o factor incidente con aptitudes para la determinación de un justiprecio real y actual.

- ARTICULO 4°.- Precio de Venta. Forma y modalidades de pago. El precio de venta, como así también la forma y modalidades de su pago, se ajustarán a las siguientes normas esenciales:
- 1) Monto del precio. El monto de precio de venta será fijado por el Poder Ejecutivo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación de esta Ley y previa intervención del Comité Interdisciplinario Asesor previsto en el art. 6°, atendiendo al efecto a la tasación contemplada en el art. 3°, de cuya pericia técnica podrá pactarse hasta por un importe equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor total fijado en la misma, siempre que la decisión se funde debidamente en la demostración de la necesidad de ajustar razonablemente el precio con el valor de productividad prevista en el programa especificado en el Ap. d.) del Inc. 3° del art. 2°, a fin de que el adquirente pueda atender las obligaciones de la operación con normalidad y mediante el producido de su trabajo habitual.
 - 2) Reducciones del precio. Por cada hijo a cargo del adjudicatario o que naciera con posterioridad a la fecha del contrato de adjudicación, se reducirá el uno por ciento (1%) del precio de venta de la unidad económica.
 - 3) Pago del precio:
 - a) Forma de pago: los adjudicatarios podrán optar por abonar el precio de venta al contado, o según el plan de facilidades de pago que determine la reglamentación con arreglo al plazo máximo, general y común a todo adjudicatario, que también se establezca en la misma;
 - b) Tasa de interés: la tasa de interés sobre saldos del precio de venta no podrá ser superior al seis por ciento (6%) anual vencido;
 - c) Actualización monetaria: El sistema de actualización monetaria del importe de las cuotas de pago del precio, será el fijado por la reglamentación atendiendo a la plena satisfacción de los fines preferentemente promocionales que por el Art. 1° se asignan a estas enajenaciones, y a las inherentes razones sociales y económicas.

ARTICULO 5°.- Autoridad de Aplicación: La Autoridad de Aplicación de esta Ley será el Ministerio del Progreso de la Provincia, con la participación específica de las reparticiones que esta designe, sin perjuicio de la intervención que otras normas de la presente o de la Ley de Ministerios del Poder Ejecutivo determinen para distintos organismos de la Administración provincial.

ARTICULO 6°.- Comité Interdisciplinario Asesor: Como Organo Coadyuvante de la Autoridad de Aplicación y funcionalmente dependiente en forma directa de la misma, integrará el régimen de esta Ley un Comité Interdisciplinario Asesor, con la composición, funciones, atribuciones y deberes que le determine la reglamentación.

CAPITULO 2°

DE LA ADJUDICACION EN VENTA

- ARTICULO 7°.- Condiciones del Adjudicatario: Podrán ser adjudicatarios de la venta de unidades económicas en los terrenos fiscales rurales individualizados en el Art. 1°, los actuales ocupantes sin título que, cualquiera sea la localización presente de su ocupación dentro de los linderos generales de aquellos, reúnan las siguientes condiciones fundamentales:
- a) Poseer por lo menos cinco (5) años de antigüedad en la referida ocupación del suelo, que además deberá haber sido efectiva, interrumpida y pacífica y durante todo dicho lapso;
 - b) Haber utilizado el suelo ocupado en algún tipo de explotación o trabajos agropecuarios;

- c) Tener no menos de veintiún (21) años de edad;
- d) Contar con buenos antecedentes personales;
- e) No ser propietario, como tampoco su cónyuge, de inmuebles rurales que representen una unidad económica en los términos de esta Ley;
- f) No padecer enfermedades crónicas ni defectos físicos incapacitantes para el trabajo rural.

ARTICULO 8°.- Determinación de preferencias: Se dará preferencia para las adjudicaciones en ventas normadas por esta Ley, a los ocupantes a los que se refiere el Art.7°, que además de las condiciones esenciales enumeradas en el mismo, reúnan las siguientes:

- a) Tengan familia numerosa y apta para colaborar en el programa de trabajos que se determina en el Ap. d) del Inciso 3° del Artículo 2°. A los fines de este inciso se entenderá por familia al cónyuge, ascendientes, descendientes, y colaterales en segundo grado, que convivan y colaboren con el ocupante de la explotación;
- b) Hayan realizado en el suelo ocupado mejoras de cualquier clase relativas a la explotación agropecuaria del mismo, y vivienda del ocupante;
- c) Cuenten con implementos agrarios o capital de producción, que se consideren suficientes en relación con las previsiones del programa de trabajos ya citados en el inciso a).

Si el número de ocupantes que reúnan las condiciones del Art. 7° fuera superior al de las unidades económicas determinadas conforme a los Aps. b) y c) del Inciso 3° del Art. 2°, se realizará entre ellos un concurso de selección por el procedimiento que determine la reglamentación, aplicando las condiciones de preferencia establecidas en el presente artículo. El excedente resultante de dicha selección gozará de preferencias establecidas en el presente artículo. El excedente resultante de dicha selección gozará de preferencia, conforme al respectivo orden de mérito asignado en el concurso, para el caso en que se produzca la situación prevista en el Artículo 17°.

ARTICULO 9°.- Limitaciones. No Podrá adjudicarse mas de una unidad económica a un mismo ocupante, salvo que contara con tres hijos mayores de quince años, cualquiera sea su sexo, que convivan y colaboran con el en los trabajos rurales, en cuyo supuesto la adjudicación se extenderá a tantas unidades económicas como veces reúna el expresado requisito.

ARTICULO 10.- Compensaciones. En los casos en que existiere diferencia de ubicación entre la unidad económica adjudicada y/o los linderos fijados a esta, y la localización de la ocupación y superficie detentada hasta la fecha de adjudicación de aquella, siempre que el beneficiario tuviera introducidas mejoras las mismas le serán compensadas hasta su concurrencia con los pagos de cuotas de los precios de venta, atendiendo al valor que se haya asignado a dichas mejoras en la tasación prescripta en el artículo 3°.

ARTICULO 11.- Preadjudicación. El estudio y dictamen de preadjudicación será producido por el Comité Interdisciplinario Asesor previsto en el Artículo 6°. El comité tendrá las más amplias facultades para verificar por el procedimiento que considere adecuado, y cuantas veces los estime necesario, la exactitud de las condiciones y requisitos prescriptos en los artículos 7° y 8°, y sus concordantes. Los datos e informaciones que requiera de los ocupantes de los terrenos comprendidos en esta Ley tendrán el carácter de declaración jurada, y cualquier falsedad u ocultamiento de los mismos podrá motivar que el responsable sea eliminado de la selección.

- ARTICULO 12.- Adjudicación. La aprobación de los procedimientos de selección y la adjudicación de las ventas regidas por esta Ley, se resolverán por el Poder Ejecutivo previo informe de Contaduría General de la Provincia, y vista de fiscalía de Estado. La decisión del Poder Ejecutivo es inapelable en todas sus partes.-
- ARTICULO 13.- Contrato de Adjudicación. Los contratos de la adjudicación de las ventas a que se refiere el Artículo 12º, serán suscriptos por la Autoridad de Aplicación ad-referendum del Poder Ejecutivo.-
A los efectos de la firma de estos contratos los adjudicatarios respectivos serán notificados, citados y emplazados fehacientemente con la debida anticipación, bajo apercibimientos de aplicación de lo prescripto en el artículo 17º.
- ARTICULO 14.- Cargos o condiciones de la operación. Son cargos o condiciones de la venta de estas unidades económicas, a cuyo cumplimiento por el adjudicatario queda supeditada la operación:
- a) Residir con su familia en forma efectiva y permanente en la unidad económica adquirida;
 - b) Ejecutar el programa de trabajos de explotación y producción contemplando en el Ap. d.) del Inc. 3º del Artículo 2º, como así también, las tareas y mejoras, que conforme a ese programa sean indicadas por la Autoridad de Aplicación para lograr su mejor realización;
 - c) Efectuar los pagos del precio en los plazos y con las modalidades correspondientes, según la presente Ley, su reglamentación y el contrato de adjudicación;
 - d) No transferir en venta o por cualquier otro título la unidad económica adquirida, ni gravarla con derechos reales, ni cederla o permutarla o arrendarla, ni darla en aparcería o medianería o comodato, sea total o parcialmente, mientras estén pendientes de cumplimiento los cargos o condiciones especificados en los Incs. b) y c). No obstante el Poder Ejecutivo podrá autorizar la venta y la Autoridad de Aplicación el arrendamiento, cuando medien circunstancias valederas debidamente fundadas, y siempre que el futuro titular del dominio o el arrendatario reúnan las mismas condiciones exigidas para el adjudicatario y asuma las mismas obligaciones impuestas a este por la presente Ley.
 - e) No subdividir la unidad económica adquirida una vez otorgado el título de dominio, en los términos que para esta indivisión se estatuyen en los Incs. 5º y 6º del artículo 20º.
- ARTICULO 15.- Otras obligaciones. Además de las obligaciones que con la naturaleza de cargos o condiciones de la operación se establecen en el Artículo 14º, el adjudicatario tendrá las de carácter general que se denuncian seguidamente:
- a) Acatar y cumplir las normas, instrucciones o directivas, generales y especiales, que imparta la Autoridad de Aplicación;
 - b) Proporcionar a la Autoridad de Aplicación todos los datos e información que este le solicite;
 - c) Ajustar la realización de los trabajos del programa a que se refiere el Inc. b) del Artículo 14º, y todo otro relacionado con la explotación, tanto a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos aplicables, como a las disposiciones que las autoridades competentes adopten en su consecuencia;
 - d) Participar en los trabajos comunes de bien general, particularmente aquellos que se programen o dispongan para la conservación del ambiente ecológico y la prevención de incendios;
 - e) No realizar obras o trabajos que pueden ser perjudiciales a colindantes, vecinos o terceros.

- ARTICULO 16.- Derechos del Adjudicatario. Mediante la firma del contrato de adjudicación los adjudicatarios adquirirán los siguientes derechos, durante el lapso que medie entre la fecha de formalización del mismo y el vencimiento del plazo establecido en el Ap. a) del Inc. 1º del Artículo 20º para el otorgamiento del título del dominio:
- a) A la posesión inmediata y pacífica de la unidad económica adjudicada;
 - b) A la información técnica prioritaria de los organismos que determine la Autoridad de Aplicación, en lo relativo a la ejecución del programa de trabajos de explotación y producción determinado en el Inc. d.) del artículo 2º), manejo de suelo, racionalización y rotación de cultivos, selección y adquisición de razas ganaderas, sanidad vegetal y animal, y comercialización de las producciones;
 - c) A la expedición de certificaciones de la Autoridad de Aplicación ante las instituciones de la banca oficial y privada, sobre cumplimiento puntual de las condiciones de adjudicación, y otras referencias que pudieran exigir las respectivas reglamentaciones para el otorgamiento de créditos;
 - d) Al título de dominio de la unidad económica adjudicada, conforme al plazo y condiciones que se prevé en el Artículo 20º y sus concordantes, y a los recaudos que al respecto determine la reglamentación.
- ARTICULO 17.- Anulación de adjudicación. Cuando el adjudicatario debidamente notificado, citado y emplazado al efecto, no se presentara al acto de firma de contrato de adjudicación, o no satisficiera en tiempo y forma los requerimientos previos necesarios a la formalización del mismo dispuestos por la Autoridad de Aplicación y/o determinados en la reglamentación, se resolverá por el Poder Ejecutivo la anulación de la adjudicación. En tal supuesto, la unidad económica que resulte vacante será adjudicada al postulante –si lo hubiere-, que en el concurso previsto en la última parte del Artículo 8º estuviera asignado el siguiente orden de mérito.
- ARTICULO 18.- Rescisión de contratos de adjudicación. El Poder Ejecutivo a proposición de la Autoridad de Aplicación podrá declarar la rescisión del contrato de adjudicación determinado en el Artículo 13º y sus concordantes, por alguna de las siguientes causales:
- a) Renuncia escrita, firmada y ratificada por el adjudicatario ante Escribano Público o el Escribano General de Gobierno;
 - b) Fallecimiento del adjudicatario, sin perjuicio de lo prescripto en el Artículo 23º;
 - c) Incumplimiento de cualquiera de los cargos o condiciones de la operación prescriptos en el Artículo 14º;
 - d) Infracciones graves reiteradas a las obligaciones del artículo 15º.-
Cuando la rescisión se origine en las causales determinadas en los Incisos c) y/o d), la declaración de la misma requerirá el previo cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 26º.
- ARTICULO 19.- Efectos de la rescisión. La rescisión de los contratos de adjudicación producirá “ipso iure” los siguientes efectos:
- a) Cuando sea motivada por alguna de las causales contempladas respectivamente en los Inciso a) y b) del Artículo 18º, la Autoridad de Aplicación resolverá la devolución al ex adjudicatario o a sus derechohabientes, según el caso, de las sumas pagadas hasta la fecha de rescisión con deducción de los intereses abonados, y hasta el veinticinco por ciento (25%) de aquellas, que retendrá en concepto de pago de precio por el uso del bien objeto de la adjudicación; y le indemnizará el valor que tuvieron a esas fechas las mejoras útiles y necesarias,

incorporadas en ejecución del programa determinado en el Inc. d) del Artículo 2º, o con autorización previa de la Autoridad de Aplicación.

- b) Cuando se trate de la causal prescripta en los incisos c) y d) del artículo 18º, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la retención de hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de las sumas que en concepto de pago del precio hubiese oblado el ex adjudicatario, con más la totalidad de los intereses pagos y, el valor de las mejoras, en concepto de cláusula penal y como precio por el uso del bien que fue objeto del contrato.-

CAPITULO 3º

DEL TITULO DE PROPIEDAD

ARTICULO 20.- Otorgamiento del título. El otorgamiento del título de propiedad se sujetará a las normas básicas siguientes:

- 1) Tendrá lugar cuando concurren las condiciones que se determinan a continuación:
 - a) Vencimiento del término de diez (10) años desde la posesión dada oficialmente de la unidad económica adquirida;
 - b) Cumplimiento satisfactorio por el adquiriente de los cargos o condiciones de la operación que se prescriben en el Artículo 14º;
 - c) Cancelación del cincuenta por ciento (50%) del precio de venta, como mínimo;
 - d) La condición prevista en el Inc. b) podrá ser modificada por la Autoridad de Aplicación, cuando con antelación al vencimiento del término fijado en la misma se hubieren cumplimentando plenamente las que se establecen en los Incs. a) y c);
 - e) Hallándose totalmente cancelado el precio de venta, no regirá el plazo de diez (10) años previsto por el inciso a) para el otorgamiento del título de propiedad.
- 2) Hallándose satisfechas las condiciones que se determinan en el Inc. 1º, la autoridad de Aplicación certificará tal extremo, previo los informes o dictámenes técnicos pertinentes.
- 3) La escritura traslativa de dominio se otorgará por el Poder Ejecutivo ante el Escribano de Gobierno, con los recaudos contemplados en los Incs. 4) y 5).
- 4) Sobre el saldo del precio que quedará pendiente al momento de extenderse la escritura traslativa de dominio, se constituirá hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Estado provincial, que podrá ser indexada.
- 5) En el texto de todo título de dominio se insertará la siguiente cláusula especial: “La unidad económica transferida no podrá ser subdividida por actos entre vivos ni “mortis causa”, de conformidad de lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2326º del Código Civil, salvo que, que por así exigirlo un tipo de explotación más racional la subdivisión fuera expresamente autorizada por el Poder Ejecutivo, previo informe favorable de la Autoridad de Aplicación, y con sujeción a las normas legales que en ese momento rijan en materia de subdivisión de tierra rural”.
- 6) Asimismo, mientras subsistan obligaciones de pago del precio se agregará también como cláusulas especiales del título de dominio, la transcripción textual del Inc. d) del Artículo 14º, y del Inc. 2º) del Artículo 18º.

ARTICULO 21.- Inscripción del dominio: recaudos. El Registro General de la Propiedad no inscribirá escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del Artículo 20º; y deberá dejar en los asientos respectivos expresa constancia de las prohibiciones a que se refiere dicha disposición.

CAPITULO 4°

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS,
DE APLICACIÓN Y TRANSITORIAS

- ARTICULO 22.- Definición de unidad económica. Se entenderá por unidad económica de producción a los efectos de esta Ley, a la misma superficie que asegure a nivel de familia agraria la rentabilidad de la explotación, la gradual tecnificación de esta y, un adecuado proceso de reinversión que posibiliten el progresivo mejoramiento de la utilización agro económica del predio.
- ARTICULO 23.- Fallecimiento del adjudicatario. No obstante lo dispuesto en el Inc. b) del Artículo 18°, en caso de fallecimiento del adjudicatario, la adjudicación de la unidad económica, con sus cargos o condiciones, obligaciones y derechos, podrá ser transferida a los herederos en la forma establecida en el Código Civil y de acuerdo a lo que establezca la reglamentación de la presente Ley.-
- ARTICULO 24.- Hipotecas a favor de entidades crediticias. A solicitud del adjudicatario de la unidad económica podrá autorizarse la constitución de una hipoteca ulterior de grado preferente, de conformidad con lo que prescribe el segundo párrafo del Artículo 3135° del Código Civil, a favor de Instituciones crediticias oficiales y privadas, cuyo monto máximo, precisado en la escritura hipotecaria en primer grado, no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%) de la parte del precio de venta del inmueble que el adjudicatario tuviere abonado al momento en que la provincia le extiende el título traslativo de dominio, incrementado en un cincuenta por ciento (50%) de la valuación de la mejoras introducidas hasta esa fecha.
- ARTICULO 25.- Multas por incumplimientos. Las multas por incumplimiento de las obligaciones prescriptas en el Artículo 15°, y las que establezca el contrato de adjudicación, serán determinadas y graduadas en la reglamentación de esta Ley.
- ARTICULO 26.- Procedimiento de infracción. La rescisión de la operación por las causales prescriptas en los Incs. c) y d) del Art. 18°, y las sanciones por incumplimiento de las demás obligaciones y prohibiciones establecidas por esta Ley, su reglamentación y/o contrato de adjudicación, serán aplicadas previo sumario administrativo cuyo trámite garantice el principio del debido proceso.
- ARTICULO 27.- Amortizaciones extraordinarias. Los adjudicatarios podrán efectuar amortizaciones extraordinarias del saldo del precio, las cuales no podrán ser inferiores al diez por ciento (10%) de la deuda originaria. En tales casos el interés será reducido proporcionalmente en la forma que establezca la reglamentación.
- ARTICULO 28.- Limitación en ventas de los adjudicatarios. Las unidades económicas enajenadas conforme a esta Ley, no pueden ser vendidas por sus respectivos adjudicatarios a compradores que utilicen facilidades del crédito del agente financiero que actúe en nombre de la provincia, hasta los quince (15) años de la fecha de adjudicación.
- ARTICULO 29.- Cuenta especial. El producido de las ventas de las tierras fiscales rurales individualizadas en el Artículo 1°, como así también, de los intereses sobre saldos del precio y multas por incumplimiento de obligaciones del adjudicatario, ingresará a una cuenta especial que se individualizará con el

número de esta Ley, y será abierta por el Ministerio del Capital de la Provincia de San Luis.

ARTICULO 30.- Representación en los trámites. Los postulantes a la adjudicación de unidades económicas bajo el régimen de esta Ley, y/o los adjudicatarios, podrán actuar por si o por apoderado instituido al efecto mediante escritura pública de poder especial.

ARTICULO 31.- Comunicaciones a organismos oficiales. La Autoridad de Aplicación comunicará al Sub Programa de Ingresos Públicos de la provincia y al Area Coordinación Catastro los datos esenciales correspondientes a cada adjudicación que se otorgue bajo el régimen de la presente Ley.

ARTICULO 32.- Derogar la Ley N° 4477 y Ley N° 5007.

ARTICULO 33.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

RECINTO DE SESIONES de la Honorable Legislatura de la Provincia de San Luis, a diecinueve días del mes de mayo del año dos mil cuatro.

AMELIA MABEL LEYES
Vice Presidente Primero
Cámara de Diputados – San Luis

BLANCA RENEE PEREYRA
Presidenta
Honorable Cámara de Senadores
Provincia de San Luis

JOSE NICOLAS MARTINEZ
Secretario Legislativo
H. Cámara de Diputados – San Luis

ESC. JUAN FERNANDO VERGES
Secretario Legislativo
H. Senado Prov. de San Luis