

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

Ley 5797

Artículo 1.- Facúltase al Poder Ejecutivo para proceder a la venta de los bienes inmuebles del dominio privado del Estado que no sean necesarios para la ejecución de obras y/o mantenimiento de servicios públicos.

Artículo 2.- El Poder Ejecutivo dispondrá la confección del plan preparatorio y formulará el plan anual de ventas, con sujeción a la presente ley. En los casos en que ello resultara de beneficio para los intereses fiscales, el Poder Ejecutivo deberá, antes de proceder a la venta de los inmuebles, realizar las urbanizaciones y/o introducir las mejoras que acrecienten su valor.

Artículo 3.- Las ventas de inmuebles se efectuarán previo adecuado parcelamiento de los mismos y su planificación deberá respetar las reservas que el Poder Ejecutivo destine a forestación, a colonización especial o al aprovechamiento del subsuelo.

Artículo 4.- Facúltase al Poder Ejecutivo para desafectar toda reserva para uso público cuyo destino no considere indispensable, como así todo inmueble que estime innecesario para los fines específicos determinados por leyes generales o especiales, procediendo a su inclusión en el régimen de la presente ley.

Artículo 5.- Quedan afectados a las previsiones de la presente ley los bienes inmuebles que resulten de propiedad del Estado como consecuencia de herencias vacantes. En los

respectivos juicios sucesorios se procederá a la venta de inmuebles cuando ello fuera imprescindible y en la medida necesaria a los fines de satisfacer las cargas de la sucesión.

Artículo 6.- Decláranse sobrantes de propiedad de la provincia de Buenos Aires todos los excedentes que resulten dentro de la superficie de los terrenos del dominio de los particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos, siempre que sobrepasen el uno (1) por ciento de su medida superficial, cualquiera sea su ubicación -planta urbana, suburbana, subrural o rural- y que surjan de operaciones de mensura aprobadas oficialmente.

Artículo 7.- Se reconoce a favor de los propietarios de los terrenos a que se refiere el artículo anterior, el derecho a ubicar el sobrante, siempre que sea en un solo costado, en superficie continua y con acceso, en su caso, a calle o camino.

Artículo 8.- Decláranse caducas todas las concesiones precarias otorgadas con sujeción al régimen de la Ley Nº 4.614; los derechos que deban pagar los ocupantes serán reajustados sobre la base del valor que establece el artículo 9 de la presente ley.

Artículo 9.- Los inmuebles del dominio privado del Estado, que se incluyan en los planes preparatorios, serán valuados a tal fin de acuerdo a las prescripciones establecidas por la Ley Nº 5.738. Dichas valuaciones serán aumentadas en el por ciento que el Poder Ejecutivo estime conveniente de acuerdo con las condiciones de plaza, para establecer los precios básicos con que se incluirán en los planes anuales y con los que saldrán a la venta.

Artículo 10.- Las ventas se harán mediante el sistema de pública subasta, con la base de los valores resultantes del artículo 9 y se realizarán por el Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 11.- Podrán excluirse del sistema de pública subasta a que alude el artículo anterior:

- a) Cuando el interesado adquirente sea el Estado Nacional, las provincias o las municipalidades de la provincia de Buenos Aires. El Poder Ejecutivo podrá otorgarles permisos precarios de ocupación, a título oneroso o gratuito, cuando el interés nacional o general así lo requieran.

- b) Cuando lo solicite una asociación obrera o profesional con personería gremial, o se trate de instituciones culturales o deportivas con personería jurídica, siempre que el destino del inmueble a adquirirse se afecte al bienestar social.
- c) Cuando se trate de fracciones provenientes de la: aplicación del artículo 6 de la presente ley o sobrantes de caminos u otros remanentes fiscales, y resulten inadecuados para su utilización independiente por sus características propias.
- d) Cuando los inmuebles se encuentren comprendidos dentro del régimen especial de adjudicación a que se refiere el artículo 6 de la Ley Nº 2.929.
- e) Cuando lo requieran ocupantes a justo título de inmuebles del Estado que hubieran construido en ellos vivienda efectiva y permanente.

En todos los casos el Poder Ejecutivo fijará el precio básico de venta, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 y establecerá la forma y condiciones de la misma con o sin intervención del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 12.- Los titulares del dominio particular a que se refiere el artículo 6, tendrán preferente derecho a la compra directa de la fracción a que alude el inciso c) del artículo 11, dentro de los sesenta (60) días de su notificación. Vencido dicho término sin haberse hecho uso de la opción, la preferencia corresponderá a los propietarios linderos dentro de igual término, proporcionalmente a las dimensiones lineales de sus respectivos títulos colindantes, o, en su caso, a cualesquiera de ellos, y por la totalidad del sobrante.

En los restantes casos del aludido inciso c) del artículo 11, se efectuará la venta mediante licitación privada o en forma directa a los propietarios linderos, previo adecuado fraccionamiento. Las opciones para la venta directa deberán hacerse valer dentro de los sesenta (60) días de su notificación; vencido dicho término, se procederá a la venta en las condiciones a que alude el artículo 10.

Artículo 13.- En el supuesto del inciso d) del artículo 11 se observará, en lo pertinente, el procedimiento establecido en el artículo anterior.

Artículo 14.- El ocupante a justo título comprendido en el inciso e) del artículo 11, podrá optar por la compra dentro de los sesenta (60) días corridos a partir de su notificación, en

cuyo lapso deberá justificar su condición de tal, como así también, que no adeuda derecho fiscal alguno vinculado a su concesión, ni impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes que afecten las construcciones o mejoras que haya introducido.

Artículo 15.- La venta en subasta pública de inmuebles con construcciones o mejoras efectuadas por un tercero, se realizará sobre la base del valor de la tierra libre de mejoras con más el justiprecio que se asigne a las construcciones o mejoras introducidas, de conformidad con las normas consagradas en el artículo 9.

Artículo 16.- El ocupante que no haya optado por la compra directa a que se refiere el artículo 14, podrá participar de la subasta, sin derecho preferencial alguno. En caso de que resulte adjudicatario, el importe que deberá satisfacer es el de la tierra libre de mejoras, reajustado en la proporción que corresponda entre el precio total de la venta del inmueble y el valor atribuido a la tierra libre de mejoras por él introducidas dentro del global básico de venta, con adición de los derechos fiscales que adeudare e impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes en mora que afecten a las construcciones o mejoras incorporadas.

En caso de no resultar adjudicatario en el remate dentro de los noventa (90) días de efectuado el mismo y satisfecho el precio que resulte o a medida que éste se vaya integrando, se le hará entrega del importe proporcional que corresponda entre el precio total obtenido en la venta del inmueble y el valor atribuido a las construcciones o mejoras por él introducidas dentro del global básico de venta, con expresa deducción de los derechos fiscales y gravámenes que pudiere adeudar. Dicho pago se realizará en concepto de total y absoluta indemnización por el valor de las construcciones o mejoras introducidas, no obstante la prohibición establecida en la Ley número 4.614, incluso lucro cesante o daño emergente, sin que le asista derecho a efectuar reclamo por ningún concepto.

Artículo 17.- El ocupante que haya tenido justo título y no resulte adjudicatario del inmueble vendido, deberá desocuparlo dentro del plazo de noventa (90) días, a partir de la fecha de la venta, dejando el inmueble en el estado en que se encontraba a la fecha de la misma.

Vencido el término establecido, la Dirección General de Rentas dispondrá la desocupación inmediata del inmueble por intermedio de la fuerza pública, si fuere necesario, y el resarcimiento de los daños y perjuicios que correspondiere satisfacer.

Artículo 18.- El ocupante que no hubiese tenido justo título podrá, no obstante, acogerse a lo dispuesto en el artículo 14 y siguientes, siempre que previamente regularice su situación cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 19.

Artículo 19.- Todo ocupante, de hecho, de inmuebles del Estado, deberá satisfacer, a título de compensación por usufructo y desde la fecha de la efectiva ocupación viciosa, un derecho anual equivalente al cuatro (4), cinco (5) o seis (6) por ciento de la valuación a que alude el artículo 9 de la presente ley, según se trate de inmuebles, ubicados en planta rural o subrural, urbana o suburbana, o zona de turismo, respectivamente.

Notificada la deuda, deberá satisfacerla dentro del plazo que fije la Dirección General de Rentas, bajo apercibimiento de proseguir su cobro, sin más trámite, por vía de apremio.

La Dirección General de Rentas intimará, en su caso, la desocupación del inmueble dentro de los noventa (90) días, procediendo al desahucio por intermedio de la fuerza pública si fuese necesario, sin perjuicio de la responsabilidad penal por usurpación de propiedad y civil por daños y perjuicios, que correspondiere.

Artículo 20.- El Banco de la Provincia de Buenos Aires, al efectuar en forma directa o en subasta pública la venta de los inmuebles del dominio privado de la Provincia, procederá de acuerdo con las directivas que le imparta el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión.

Artículo 21.- Las citaciones, notificaciones, intimaciones, etc., a los compradores, ocupantes o terceros, serán hechas en forma personal o bien por carta certificada con aviso especial de recepción, por telegrama colacionado o por cédula en los domicilios que resulten de los respectivos boletos de compraventa, en actuaciones administrativas o, en su defecto, en el respectivo inmueble.

Artículo 22.- El Banco de la Provincia podrá tomar a su cargo la financiación de las operaciones a plazo que se realicen de conformidad con la presente ley y transferirá a la cuenta "Tesorería General o contador y tesorero" el importe total de las efectuadas desde el momento de su contratación. El Banco percibirá, en carácter de reintegro, el monto contado y la suma de amortización que en cada caso establezca, pudiendo tomar garantías hipotecarias u otras a su satisfacción, cualquiera sea el tipo de inmueble que se enajene.

Las tasas de interés a percibir de los compradores, serán fijadas por el Banco. La Provincia reconocerá al mismo un porcentaje, que será fijado por el Poder Ejecutivo, por las gestiones de venta, más los gastos que cada una de éstas demande para su mejor realización, que serán deducidas de los importes que corresponda transferir.

Artículo 23.- Autorízase al Banco de la Provincia de Buenos Aires y al solo efecto del cumplimiento de lo dispuesto por la presente ley, a acordar préstamos hipotecarios sobre los bienes inmuebles que se vendan.

Artículo 24.- Hasta tanto se otorgue la escritura traslativa de dominio regirá la jurisdicción administrativa para todo acto o procedimiento que se realice en cumplimiento de las prescripciones de la presente ley.

Artículo 25.- Las escrituras traslativas de dominio serán otorgadas por ante la Escribanía General de Gobierno, salvo el caso en que se disponga la intervención del Banco de la Provincia de Buenos Aires. En tal supuesto, las respectivas escrituras serán otorgadas por ante el escribano que designe la institución y suscriptas, en representación de la provincia de Buenos Aires, por el presidente del Banco, quien podrá sustituir este mandato en el funcionario del Banco que estime conveniente.

Artículo 26.- De cada escritura traslativa de dominio se otorgará, además de los testimonios correspondientes al comprador y al acreedor hipotecario en su caso, otro testimonio que, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad, se remitirá a la Dirección General de Rentas de la Provincia para su registración y toma de razón y baja por Contaduría de la Provincia en el inventario de bienes del Estado.

Artículo 27.- El pago de los impuestos, tasas y contribuciones provinciales o municipales, como así también cualquier otro gravamen que afecte el inmueble adquirido, será por cuenta del comprador desde la fecha de la entrega de la posesión.

Artículo 28.- El producido de las ventas autorizadas por la presente ley, ingresará como recurso de los planes anuales de trabajos públicos; el remanente, ingresará a Rentas Generales.

Artículo 29.- Las obras, mejoras o gastos de cualquier naturaleza que fuere necesario realizar para dar cumplimiento a los objetivos de la presente ley, serán atendidos con recursos de los planes anuales de trabajos públicos, a cuyo efecto el Poder Ejecutivo dispondrá la incorporación de los créditos necesarios en los instrumentos referidos, donde se imputará todo egreso que con tal motivo se produzca.

Artículo 30.- El Poder Ejecutivo comunicará anualmente a la Honorable Legislatura el plan de ventas, inversiones y realizaciones efectuadas en cumplimiento de la presente ley.

Artículo 31.- Derógase el Título II de la Ley número 5.362, la Ley número 5.539 y toda disposición que se oponga a la presente.

Artículo 32.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

CÁMARA DE DIPUTADOS
Provincia de Buenos Aires
Secretaría Legislativa - Información Legislativa

