

VIEDMA,

Al Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro PALMIERI
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de acompañar junto a la presente copia del Proyecto de Ley por el cual se propicia la creación del “Régimen Jurídico Excepcional para la Regularización de Tierras Fiscales en Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro”, a los fines de garantizar a las familias que habitan el suelo rionegrino que acrediten tenencia ininterrumpida por más de diez (10) años, el acceso al título de propiedad de dominio de inmueble.

Sin otro particular, saludo a Usted atentamente.

NOTA N° /22 “SLyT”.-

VIEDMA,

Al Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro Palmieri
SU DESPACHO

De mi mayor consideración:

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 dignamente preside para su tratamiento, consideración y posterior sanción el proyecto de ley que se adjunta, por el cual se propicia la creación del “Régimen Jurídico Excepcional para la Regularización de Tierras Fiscales en Comisiones de Fomento” de la Provincia de Río Negro.

El objeto principal de la iniciativa que se remite es el de garantizar a las familias que ocupan predios urbanos fiscales en Comisiones de Fomento, el acceso y la obtención del título traslativo de dominio con destino a vivienda única familiar, mediante el otorgamiento de la escritura pública por intermediación de la Escribanía General de Gobierno.

Los sujetos alcanzados que pueden acogerse al régimen serán aquellos tenedores de predios urbanos fiscales que acrediten con causa lícita la tenencia actual, pública, pacífica y continua durante un plazo mínimo de diez (10) años, en el marco de la Ley Q N° 1.452, que regula la transferencia de tierras fiscales en las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento, y lo dispuesto en el proyecto que se adjunta.

El presente proyecto de ley nace como una iniciativa del Gobierno provincial con miras a dar respuesta a una demanda evidenciada por amplios sectores de la población rionegrina, que desde hace

por lo menos una década ocupan predios fiscales urbanos ubicados en Comisiones de Fomento, sometidas al régimen de la ley Q N° 1.452, y que a la fecha no han podido hacerse del título de propiedad de dichos inmuebles. Ello hace imposible el acceso a programas, planes o créditos para construir, ampliar y/o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Existen en la Provincia de Rio Negro treinta y seis (36) Comisiones de Fomento; según los registros y relevamientos que posee la Dirección de Tierras, existen potencialmente 1250 familias, dispersas en todo el territorio rionegrino, que se encuentran alcanzadas por las previsiones de proyecto que se propone, y por ende, en condiciones de acceder a su título de propiedad.

La citada Ley Q N° 1.452 regula el régimen de transferencia de tierras fiscales comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia al dominio privado de los particulares, estableciendo para ello un procedimiento específico en orden al registro de solicitudes -Artículo 4°-, y, especialmente, la adjudicación de tierras mediante concurso público -Artículo 6°-.

Con el paso del tiempo y el cambio de circunstancias que rodean la gestión de la tierra fiscal urbana, se advierte que la continuidad de algunos institutos y procedimientos previstos en la normativa vigente constituyen en la actualidad obstáculos para la entrega de títulos de propiedad. En ese sentido, como habitualmente sucede, la realidad se impone por sobre los institutos jurídicos, evidenciándose que con el paso del tiempo se han consolidado situaciones de ocupación de tierras urbanas en las Comisiones de Fomento con conocimiento e intervención de la autoridad de aplicación en materia de tierras fiscales, pero sin el estricto cumplimiento a las exigencias y recaudos que la norma determina.

Amén de tal circunstancia, las sucesivas administraciones han omitido llevar adelante los procedimientos de concurso

público que la ley Q N° 1.452 determina para concretar la adjudicación de las parcelas urbanas, administrando la situación mediante la emisión de sendos permisos de ocupación, los cuales poseen carácter precario y provisorio.

Dichos permisos y autorizaciones precarias se han perpetuado en el tiempo, verificándose en la realidad casos de ocupación que exceden notoriamente todo tipo de plazo legal establecido para contar con la propiedad de la tierra. No obstante, quienes ocupan la tierra en tal carácter se encuentran imposibilitados de acceder al título de propiedad por no haber podido dar cumplimiento al procedimiento específico determinado en los artículos 4° y 6° de la ley Q N° 1.452 como recaudo para concretar las adjudicaciones.

En razón de ello, el presente proyecto pretende establecer de manera excepcional un régimen de regularización de dichas tierras, obviando por única vez la obligación normativa prevista en los artículos 4° y 6° de la ley Q N° 1.452, que ordenan la apertura de un registro de solicitudes por Comisión de Fomento y el concurso público para el otorgamiento de las tierras baldías respectivamente, dando preminencia a las situaciones de ocupación reconocida, pública y pacífica con un mínimo de diez (10) años de antigüedad.

La norma propuesta se consagra como herramienta complementaria de la política pública denominada “Mi tierra, mi hogar”, la cual engloba los programas de implementación de la Ley N° 5.474 que creó el Programa Provincial Rio Negro Suelo Urbano, y de la Ley Provincial I N° 3.396, denominada Plan de Regulación Dominial Ley Pierri, el Programa “Mi escritura un derecho” del Ministerio de Gobierno y Comunidad, las que comparten como finalidad garantizar el acceso definitivo a la vivienda propia para las familias rionegrinas, regularizando la situación de dominio de los poseedores o tenedores de la vivienda única que no cuenten con título traslativo de dominio.

Es también una respuesta directa del Gobierno provincial a las demandas de los pobladores de las Comisiones de Fomento, a los fines de brindar garantías y seguridad jurídica a los poblados rionegrinos. Asimismo, se busca brindar un acceso pleno a su derecho de propiedad de forma gratuita para las Comisiones de Fomento encuadradas en el régimen jurídico vigente que conforman la Ley Q N° 1.452, y su Decreto Reglamentario N° 726/80, el cual determina la gratuidad de la propiedad de la tierra, en virtud de sus condiciones naturales, su situación demográfica, las posibilidades de desarrollo económico que éstas representan, entre otros factores tenidos en cuenta.

Para llevar adelante el plan se ha establecido como autoridad de aplicación a la Dirección de Tierras, dependiente del Ministerio de Gobierno y Comunidad, la cual tendrá a su cargo la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por el presente régimen excepcional para acceder a los títulos de propiedad de la tierra.

Por lo expuesto, se remite adjunto el proyecto de Ley referenciado, el que dada la trascendencia que implica para la Provincia de Río Negro se acompaña con Acuerdo General de Ministros, para ser tratado en única vuelta, conforme el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial.

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

-----En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de agosto de 2.022, con la presencia de la Señora Gobernadora de la Provincia, Sra. Arabela CARRERAS, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno y Comunidad, Sr. Rodrigo BUTELER, de Seguridad y Justicia, Sra Betiana Alicia MINOR, de Educación y Derechos Humanos, Sr. Pablo NUÑEZ, de Salud, Sr. Luis Fabián ZGAIB, de Economía, Sr. Luis VAISBERG, de Obras y Servicios Públicos, Sr. Carlos VALERI, de Producción y Agroindustria, Sr. Carlos BANACLOY, de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria, Sra. Natalia REYNOSO, de Turismo y Deporte, Sra. Martha Alicia VELEZ, y de Trabajo, Sr. Jorge STOPIELLO.-----

-----La Señora Gobernadora pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia la creación del “Régimen Jurídico Excepcional para la Regularización de Tierras Fiscales en Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro”, a los fines de garantizar a las familias que habitan el suelo rionegrino que acrediten tenencia ininterrumpida por más de diez (10) años el acceso al título de propiedad de dominio de inmueble.-----

-----Atento al tenor del Proyecto de Ley y la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial, por el cual se remite copia del presente.-----

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

**REGIMEN JURIDICO EXCEPCIONAL PARA LA
REGULARIZACIÓN DE TIERRAS FISCALES EN COMISIONES DE
FOMENTO**

Artículo 1°.- Objeto. Se establece el Régimen Jurídico Excepcional para la Regularización de Tierras Fiscales comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia de Río Negro.

Artículo 2°.- Autoridad de Aplicación. La Dirección de Tierras, dependiente del Ministerio de Gobierno y Comunidad, es la Autoridad de Aplicación del presente Régimen Jurídico Excepcional.

Artículo 3°.- Adjudicación en venta. La autoridad de aplicación dispone la adjudicación en venta en forma individual de las parcelas fiscales existentes en los términos de la Ley Q n° 1.452, con las excepciones y requisitos especiales determinados en la presente.

Artículo 4°.- Sujetos alcanzados. Pueden acogerse al presente Régimen aquellos tenedores de predios urbanos fiscales que acrediten con causa lícita la tenencia actual, pública, pacífica y continua durante un plazo mínimo de diez (10) años, en el marco de la Ley Q n° 1.452.

Artículo 5°.- Destino. El presente régimen comprende a aquellos predios urbanos fiscales con destino exclusivo de vivienda única familiar, con habitación efectiva.

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

Artículo 6°- Adhesión y excepcionalidad. El acogimiento al presente Régimen es voluntario. Quienes adhieran al mismo son eximidos del cumplimiento de los recaudos exigidos en los artículos 4° y 6° de la ley Q n° 1.452.

La Autoridad de Aplicación verifica previo al otorgamiento de la entrega del título de propiedad, los antecedentes fácticos y jurídicos.

Artículo 7°.- Gratuidad. Las escrituras traslativas de dominio de predios fiscales urbanos comprendidos en las Comisiones de Fomento localizadas en los Departamentos de San Antonio, Valcheta, 9 de Julio, 25 de Mayo, Ñorquinco, Pilcaniyeu y El Cuy, están eximidas del precio de venta.

Artículo 8°.- Precio de venta. En las Comisiones de Fomento comprendidas en los Departamentos de Adolfo Alsina, Avellaneda, Bariloche, Conesa, General Roca y Pichi Mahuida, la Autoridad de Aplicación determina el precio de venta teniendo en cuenta las circunstancias de mercado y ubicación de las plazas. El Poder Ejecutivo podrá establecer por vía reglamentaria eximiciones fundadas en criterios objetivos.

Se deberá dar intervención al Cuerpo Interdisciplinario de Precios creado mediante Decreto n° 337/2012.

Artículo 9°.- Exclusiones. Quedan excluidos del presente Régimen los predios fiscales urbanos sujetos a conflicto legal registrado ante la Autoridad de

Aplicación, que pueda o no estar afectando derechos de terceros, mientras se encuentren pendientes de resolución administrativa.

Artículo 10. - Prohibición de enajenación. En el título de propiedad que se otorgue de conformidad con el presente Régimen debe insertarse, bajo pena de nulidad, la cláusula de prohibición de enajenación del predio por el término de diez (10) años, contados a partir del otorgamiento del título de propiedad.

Artículo 11.- Eximición Tributaria. Los informes, constancias, certificaciones, trámites registrales y catastrales que sean necesarios, como el otorgamiento de la Escritura Pública, están exentos de impuestos y tasas provinciales.

Artículo 12°.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.