

LEY 9.627

Régimen Regulatorio de Administración, Dominio y Transferencia de Inmuebles Integrantes de Parques Industriales

La Plata, 18 de noviembre de 1980.

Visto lo actuado en el expediente número 2.329-036/980 y el Decreto Nacional número 877/980; en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires sanciona y promulga con fuerza de —

LEY :

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren los Parques Industriales de Desarrollo, Fomento y Relocalización cuya creación apruebe el Poder Ejecutivo de la Provincia, según lo establecido por la ley 7.982, se regirá por el Código Civil, sus leyes complementarias y por la presente ley.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACION

Art. 2º La Administración de los Parques Industriales estará a cargo en cada caso, de un Ente Administrador.

Art. 3º Inicialmente, la Administración de los Parques Industriales estará a cargo del Ente integrado por la Provincia o la Municipalidad, según corresponda.

Art. 4º Cuando se haya adjudicado el cincuenta (50) por ciento de las parcelas industriales y en el sesenta y seis (66) por ciento de las mismas se hayan realizado inversiones equivalentes a un cincuenta (50) por ciento de las previstas para cada uno de ellos, se incorporarán al Ente Administrador, representantes de los adquirentes.

Art. 5º Una vez adjudicado el cien (100) por ciento de las parcelas industriales y puesto en marcha el sesenta y seis (66) por ciento de

los establecimientos previstos, los titulares de dominio, constituirán el Ente Administrador.

Art. 6º En cada Parque Industrial regirá un Reglamento Interno, el que previamente deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación, y en el que se establecerá:

- a) Organización y funcionamiento del Ente Administrador.
- b) Proporciones en los gastos comunes del Parque Industrial que correspondan a cada parcela industrial.
- c) Condiciones, derechos y obligaciones referidas al uso de los bienes y servicios de uso común.
- d) Participación, en su caso, de la Provincia o la Municipalidad.

CAPITULO III

DEL DOMINIO Y LA TRANSFERENCIA

Art. 7º Cada propietario será dueño exclusivo de su parcela, la que podrá disponer o gravar con derechos reales, sin más limitaciones que:

- a) Las previstas en la presente ley.
- b) Las establecidas por aplicación de la ley 8.912.
- c) Las determinadas por la ley 7.229 y su reglamentación.
- d) Las que surjan de las Ordenanzas Municipales sobre zonificación, administración y uso del Parque Industrial.

Art. 8º Las calles interiores del Parque Industrial, los bienes de uso común y los reservados por la Provincia o las Municipalidades para el cumplimiento de sus fines, serán de propiedad exclusiva de la Provincia o la Municipalidad, según corresponda.

Art. 9º Las Parcelas Industriales, no podrán ser utilizadas más que con el fin para el cual fueron previstas, de acuerdo a las condiciones que se fijan en esta ley.

Art. 10. El adquirente de una Parcela Industrial deberá comprometerse a:

- a) Comenzar las obras para la instalación de la Planta Industrial en un plazo de cinco (5) meses.
- b) Finalizar las obras y poner en marcha la Planta Industrial en el plazo de treinta y seis (36) meses.

Los plazos señalados se contarán a partir de la toma de posesión de la Parcela, y podrán ser ampliados por la Autoridad de Aplicación

cuando en virtud de petición fundada, las circunstancias del caso, entidad y monto del proyecto lo justifiquen.

Art. 11. El adquirente de una Parcela Industrial no podrá cederla a terceros particulares, antes del principio de ejecución de las obras, ni constituir derechos reales sobre las mismas.

Art. 12. Cuando el adquirente de una Parcela Industrial obtuviere facilidades para el pago del precio de compra, deberá abonar como mínimo el diez (10) por ciento del precio a la fecha de suscripción del boleto de compraventa, y otro diez (10) por ciento en el acto de la escrituración. En dicha oportunidad se le otorgará la posesión del inmueble.

Art. 13. Los adquirentes de las Parcelas Industriales tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir con los plazos previstos para la instalación.
- b) Proceder a la puesta en marcha de la explotación en el tiempo previsto.

Art. 14. Si se cambiare el destino dado originariamente a una Parcela, o si el propietario no diere cumplimiento a las obligaciones establecidas en esta ley, la Provincia o la Municipalidad según correspondiere, podrán adquirir a título oneroso el dominio de las Parcelas con las mejoras realizadas sin que el propietario pueda oponerse a esta venta. Luego de ello, podrán adjudicarlas nuevamente, conforme a la presente ley.

Art. 15. Si se tratase de tierras fiscales afectadas al régimen de la presente ley, ante el cambio de destino de la Parcela, o el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 13, se producirá la retrocesión del dominio a favor de la Provincia, considerándose al adquirente a todos los efectos legales como poseedor de mala fe.

Art. 16. La transferencia de dominio de las Parcelas que integran un Parque Industrial o constitución de derechos reales sobre las mismas, antes de finalizadas las obras según proyectos y planes aprobados y puesta en marcha la Planta, sólo podrá realizarse con la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación, y en tanto dicha transferencia no altere los plazos establecidos para la puesta en marcha de la misma ni la cambie el destino fijado originariamente.

En todos los casos deberá darse prioridad para la compra a la Provincia o la Municipalidad, en las condiciones que fije la Reglamentación.

Art. 17. Los particulares adquirentes de las Parcelas podrán enajenarlas con todo lo construido sobre las mismas, una vez finalizadas las obras según proyectos y planos aprobados y transcurridos cinco (5) meses desde la puesta en marcha de la planta industrial. Previo cumplimiento de tales condiciones, para la realización de dichos actos, deberá contar con la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación, la que evaluará su conveniencia y oportunidad.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 18. Será causal de inhabilitación de las empresas industriales y de servicios radicadas en los Parques Industriales, el incumplimiento por su parte del Reglamento Interno de cada Parque Industrial.

Art. 19. Los tributos, tasas y contribuciones, que correspondan a cada Parcela Industrial, serán a cargo de su propietario. A tal efecto, se realizarán las valuaciones en forma individual.

Art. 20. En el Reglamento Interno, en los títulos de adquisición y en toda otra forma convencional idónea que se adopte para el caso, deberán incluirse las cláusulas limitativas al ejercicio del derecho de propiedad que determina la presente ley. En las escrituras traslativas de dominio deberá constar expresamente el ramo industrial a que se destinará la Parcela.

Art. 21. El Ministerio de Economía será la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

Art. 22. Derógase la ley 7.983.

CAPITULO V

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 23. Las normas de esta ley regirán para los Parques Industriales aprobados con posterioridad a su vigencia, y asimismo para los aprobados anteriormente, siempre que no se hayan efectivizado en los mismos venta de inmuebles.

En los casos de Parques Industriales aprobados con anterioridad en los que se hayan realizado ventas de predios con inclusión de partes comunes, el Estado Provincial o las Municipalidades readquirirán la plenitud del dominio de los mismos; a tal fin, por la presente ley se los declara de utilidad pública y sujetos a expropiación.

Las condiciones y oportunidad de las operaciones tendientes a los objetivos señalados, serán precisados en la reglamentación que el Poder Ejecutivo dicte de la presente ley, dentro de los ciento veinte (120) días de su vigencia.

Art. 24. Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.

R. P. SALABERREN.

Registrada bajo el número nueve mil seiscientos veintisiete (9.627).

A. L. Pascual

FUNDAMENTOS

Por la presente ley se establece un nuevo régimen regulatorio de la administración, el dominio y la transferencia de los inmuebles integrantes de los Parques Industriales, en sustitución del que fijaba la ley 7.983 que ahora se deroga.

En la misma se prevé que la administración estará a cargo en cada caso de un Ente Administrador, constituido inicialmente por la Provincia o Municipalidad según correspondiere, y al que paulatinamente, se irán incorporando los propietarios de las Parcelas, hasta quedar integrado por éstos exclusivamente. De esta manera, se evita toda remisión al sistema de la Ley de Propiedad Horizontal número 13.512 que hacía la norma derogada.

En lo referente al tema del dominio y la transferencia de las Parcelas, se han establecido pautas y limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, todo acorde con la naturaleza propia del Parque Industrial. Así, se permite a los titulares dentro de la especificidad del régimen gravar los inmuebles con derechos reales, haciéndose viable de este modo su acceso al crédito con el objeto de concretar las obras de instalación de la industria.

Por otra parte, recogiendo la experiencia habida durante la aplicación de la ley 7.983, se regulan las condiciones bajo las cuales pueden ser transferidas las Parcelas, las obras en ejecución y la planta industrial antes de su puesta en marcha.

También se prevén las sanciones que se aplicarán a los titulares de dominio en caso de incumplimiento de las obligaciones citadas en la ley, diferenciándose el caso de las tierras que fueran adquiridas a particulares, de aquellas que hubiesen pertenecido al Fisco.

Con esta ley se completa el paquete de medidas destinadas a concretar la política fijada por la Provincia en materia de radicación de industrias, con el principal objetivo de descongestionar el conurbano bonaerense.