

LEY 9.287

Sustituyendo artículos de la ley 5.797

La Plata, 27 de marzo de 1979.

Visto lo actuado en el expediente 2.240-773/979 y la autorización otorgada mediante la instrucción 1/77 artículo 1º, apartados 1.1. y 1.2. de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires sanciona y promulga con fuerza de —

LEY:

Art. 1º Sustitúyense los artículos 6º, 7º, 11 inciso c) y 12 de la ley 5.797, por los siguientes:

Art. 6º Declárase sobrante de propiedad fiscal toda demasia superficial fehacientemente establecida por operación de mensura —realizada considerando la unidad rodeada por vías de comunicación y aprobada oficialmente— cubiertos que sean los legítimos títulos vigentes y cuyas dimensiones sean las mínimas que seguidamente se indican.

En el supuesto de predios ubicados en áreas rurales, solamente constituirán sobrantes fiscales aquellas demasías que conformen una unidad de explotación económica independiente de acuerdo con las previsiones del Código Rural, demás legislación complementaria y sus reglamentaciones. Cuando se trate de inmuebles situados en áreas urbanas o sus complementarias constituirán sobrantes fiscales los que posean dimensiones no inferiores a las mínimas autorizadas por la ley 8.912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo o las normas municipales complementarias.

Art. 7º Los sobrantes deberán ubicarse donde surge el acrecentamiento.

Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo con lo regulado en el artículo anterior deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la provincia de Buenos Aires.

Todas aquellas demasías que no fueren de propiedad fiscal se anexarán al inmueble de cuya mensura hayan surgido, sin perjuicio del mejor derecho de terceros.

Art. 11.

c) Cuando se trate de sobrantes de caminos o de otros remanentes fiscales no comprendidos en el artículo 6º de esta ley y resulten inadecuados para su utilización independiente por sus características propias.

Art. 12. En los casos del 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.

Art. 2º Las disposiciones de la presente ley, en cuanto a la calificación de las demasías, se aplicarán a los trámites en curso relativos a la venta de sobrantes declarados fiscales por la legislación derogada, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando su venta se hubiere encomendado al Banco de la Provincia de Buenos Aires.
2. Cuando se hubieran inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del Fisco.
3. Cuando se hubiera notificado el acto administrativo que autoriza la venta.

En todos los demás supuestos, las actuaciones referidas a la determinación y compra de sobrantes que dejan de ser de propiedad fiscal serán archivadas de inmediato, previo registro en el catastro territorial de la modificación producida.

Art. 3º Condónanse todas las deudas por canon de ocupación correspondientes a los sobrantes que han perdido carácter fiscal por esta ley.

Art. 4º La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Art. 5º Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.

J. L. SMART.

Registrada bajo el número nueve mil doscientos ochenta y siete (9.287).

E. A. Molina.

FUNDAMENTOS

I

El Poder Ejecutivo en el decreto 1.768/978 manifestó que es decisión del Gobierno proceder a la venta de los inmuebles fiscales cualquiera sea su naturaleza que no resulten imprescindibles para la Administración. En tal sentido expresó también que a fin de agilizar las ventas era necesario contar con disposiciones normativas idóneas así como una instrumentación práctica que permita lograr dicho objetivo de gobierno a la mayor brevedad.

La política que habrá de instrumentarse en la consecución del objetivo propuesto se inspira en el propósito de redimensionar el

Estado a niveles coherentes con aquellas competencias que por su carácter esencialmente público resultan inalienables. Deben pertenecer al dominio público o privado del Estado sólo aquellos inmuebles a los que por su especial naturaleza la legislación de fisco ha prescripto a su respecto dicha calidad y si ello es posible, que sean efectivamente útiles para el Fisco. Más allá de dicho límite se produciría una injustificada intromisión del Estado en el mercado de los bienes, circunstancia que demandaría una compleja infraestructura administrativa sin beneficio efectivo para el Fisco.

Un Estado reducido a dimensiones que surgen de competencias irrenunciables por referirse a genuinos servicios públicos que atienden al bien común, puede como consecuencia de ello ejecutar una administración eficaz y racional.

La administración de una cantidad incommensurable de inmuebles fiscales de variada naturaleza y distinto origen conaplaaba contra la eficaz atención que hubiera evitado múltiples juicios de usucapion tramitados contra el Fisco.

Con fundamento en el artículo 6º de la ley 5.797, que por la presente se sustituye, se caratularon miles de expedientes, circunstancia que contribuyó en medida apreciable al estancamiento de las actuaciones por falta de medios idóneos para atender la tarea. La acumulación de las actuaciones referidas, superó la mejor intención de los funcionarios que trataron de mejorar un sistema perfectible, a entuñándose por la propia naturaleza de la tarea, una actividad burocrática con menoscabo de la administración óptima.

La razón práctica que se ha esgrimido para explicar las modalidades del sistema hasta hoy vigente fue el de facilitar el rápido saneamiento dominial de tales demasías y su adquisición por quienes las ocuparon. También se sostuvo en su oportunidad que la venta de los sobrantes permitiría el ingreso de importantes fondos al erario fiscal. Sin embargo la realidad demostró la imposibilidad de proceder a la tramitación acelerada de los expedientes de venta como de resolver en sede administrativa los diversos problemas que plantearan los litigios entre presuntos poseedores con intereses contrapuestos. Además no existe duda alguna que en la mayoría de los casos el costo del trámite de cada expediente supera holgadamente el precio de venta. De lo dicho se desprende que los inconvenientes apuntados encuentran solución dentro del propio sistema reformado de ahora en más a través del concepto de sobrante fiscal referido a lo que puede tener valor actual o potencial para el Fisco con exclusión de aquello que por su naturaleza sólo pueda interesar como principio, a los lindeños.

...temas está decir que los bienes que por la presente ley se reconocen del dominio privado de los particulares se incorporarán al mercado inmobiliario creando riqueza y tributando los impuestos correspondientes. Conviene reiterar entonces que la presente ley es demostrativa de la tendencia por medio de la cual se redimensiona la Administración colocándola al servicio de aquellos aspectos que por antonomasia representan la más sólida justificación del estado —administrador— desde el punto de vista ético y filosófico, tales como el racional manejo de los recursos genuinos a fin de satisfacer las necesidades en materia de educación, de salud, seguridad e investigación científica.

Juan Bautista Alberdi analizando el sistema económico y rentístico para la Confederación Argentina según su Constitución de 1853 afirmaba con argumentos que todavía resultan válidos para explicar la presente ley que “porque la tierra es un tesoro que cuanto mayor es el número de los que asisten a su explotación, mayor es el provecho que a cada uno toca”, agregando más adelante mientras se refería a las leyes coloniales del Antiguo Régimen que las mismas “enredan la propiedad territorial en un dedalo de dificultades, que traban la libertad de su circulación y la inmovilizan de cierto modo, sustrayéndola al comercio civil, y dejándola estéril para la producción nacional” (Sistema Económico y Rentístico para la Confederación Argentina, según su Constitución de 1853, Juan Bautista Alberdi, Buenos Aires, 1920, páginas 193 y 198). Sin hesitación alguna el sistema propuesto no sólo incorpora mayor cantidad de bienes al dominio de los particulares, sino que disminuye sensiblemente las trabas burocráticas.

II

En lo que se refiere al fundamento jurídico que explica este proyecto justo es reconocer el carácter opinable y hasta controvertido del tema en análisis. Se trata en definitiva de un problema que en el derecho público provincial argentino no ha merecido un tratamiento uniforme. Así, mientras la provincia de Santa Fe considera de naturaleza fiscal a todo excedente, las provincias de Entre Ríos, Jujuy, La Pampa, Mendoza y Santa Cruz carecen de legislación específica en la materia; la provincia del Chaco prescribe un mínimo de cinco (5) por ciento para que el sobrante sea considerado fiscal. San Juan establece el uno (1) por ciento en relación al mismo concepto y la Ordenanza Municipal para el Municipio de Santiago del Estero un cinco (5) por ciento.

Respecto al concepto de sobrante fiscal debe señalarse que el límite que distingue el dominio privado del fiscal, al igual que el sistema que se deroga del uno (1) por ciento es igualmente discrecional aunque ninguno es arbitrario. Sustancialmente el sistema no varía: no existe diferencia cualitativa entre la superficie menor al uno (1) por ciento regulado por el artículo 6º que se sustituye y la superficie inferior a la unidad económica independiente de explotación agraria o a las medidas mínimas autorizadas por la Ley de Ordenamiento Territorial. Cuantitativamente hay diferencias cuya oportunidad o conveniencia puede ser materia de controversia por su naturaleza opinable. El criterio que se introduce resuelve la cuestión sobre la base de la lógica distinción entre lo que es útil en si mismo y lo que no lo es.