

La Legislatura de la Provincia del Neuquén  
Resuelve:

Artículo 1º Dejar sin efecto la Resolución 649, de fecha 21 de mayo de 2003.

Artículo 2º Aprobar el texto ordenado de la Ley 263 -Código de Tierras Fiscales- que forma parte de la presente como Anexo I, el cual contiene las modificaciones introducidas por Leyes 331, 594, 852, 1216, 1874 y 2308, y el Anexo II denominado Índice de Ordenamiento.

Artículo 3º Comuníquese al Poder Ejecutivo provincial; al Poder Judicial, y dése al Boletín Oficial para su publicación.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los veintinueve días de octubre de dos mil tres.-----

Fdo.) Adriana Elsa Rita Rivas -Vicepresidente 1º a/c. Presidencia-  
Cr. Omar Gutierrez –Secretario- H. Legislatura del Neuquén.

Resolución editada en la Dirección de Diario de Sesiones de la H. Legislatura del Neuquén.

**TEXTO ORDENADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR  
LEYES 331, 594, 852, 1216, 1874 Y 2308**

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN  
SANCIONA CON FUERZA DE  
LEY:

**CODIGO DE TIERRAS FISCALES**

Artículo 1º El Poder Ejecutivo promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante su arrendamiento y enajenación en forma progresiva y orgánica a favor de los auténticos trabajadores del campo.

Declárase norma fundamental para la interpretación y aplicación de esta Ley, el concepto de que la tierra no debe constituir un bien de renta sino un instrumento de trabajo. El objetivo principal de la Ley es la protección del campesinado y la reactivación de la tierra fiscal.

**TITULO I**

**CAPITULO I**

**DE LA TIERRA RURAL**

Artículo 2º Se entenderá por tierra rural aquella que, ubicada fuera de las plantas urbanas, tenga por objeto principal la explotación agropecuaria, minera o forestal.

Artículo 3º Se procederá a explorar, estudiar, mensurar, subdividir y registrar la tierra fiscal; a venderla, arrendarla, darla en ocupación o reservarla, y a determinar y fiscalizar su destino. Se promoverá la creación de cooperativas de producción y consumo, y sistemas de créditos y seguros adecuados a la economía agropecuaria.

Artículo 4º La tierra rural será subdividida teniéndose en cuenta que cada predio debe constituir una unidad económica de explotación y no podrá ser alterada bajo ningún concepto.

Se entenderá por unidad económica de explotación todo predio que por su superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de explotación -racionalmente trabajada por una familia agraria que aporte la mayor parte del trabajo necesario-, permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa. A los efectos de esta valorización, el destino productivo de la unidad económica deberá estar comprendido dentro de los generales de la zona. En ningún caso podrá adjudicarse en arrendamiento o venta una superficie que exceda en un cincuenta por ciento (50%) a una unidad económica.

Artículo 5º No podrán ser concesionarios de tierras fiscales a ningún título, los que por transgredir esta Ley o leyes de tierras fiscales anteriores o sus reglamentaciones, fueren considerados indeseables a juicio del Poder Ejecutivo.

Artículo 6º Las existencias de bosques en tierras fiscales, que se otorguen conforme a lo previsto en el artículo 3º de esta Ley, quedarán sujetas a lo que establezca la Ley en la materia.

**CAPITULO II**

**DE LAS ADJUDICACIONES EN VENTA**

Artículo 7º Los adjudicatarios de tierras en venta tendrán desde la fecha de toma de posesión del predio, las obligaciones siguientes, que deberán ser cumplimentadas dentro del plazo de diez (10) años, salvo para el pago del precio de venta, que podrá ser de hasta veinticinco (25) años:

- a) Realizar una explotación por cuenta propia y residir en el predio o en la zona que establezca la reglamentación cuando se trate de adjudicaciones en tierras destinadas a la ganadería;
- b) Introducir todas las mejoras necesarias para una racional explotación;
- c) Efectuar los pagos correspondientes en la forma que estipule la reglamentación;
- d) Cumplir con todas las obligaciones exigidas por la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 8º Los adjudicatarios no podrán hacer transferencias de su concesión sin autorización previa del Poder Ejecutivo.

Artículo 9º Cumplimentados los requisitos que fija el artículo 7º, el Poder Ejecutivo deberá otorgar el correspondiente título de propiedad, quien también podrá otorgarlo cumplidos dos (2) años de adjudicación, con prohibición absoluta de venta por diez (10) años.

Si se trata de pobladores con más de diez (10) años de explotación del predio -a quienes se le adjudique en venta la tierra- el Poder Ejecutivo podrá otorgarles el título de propiedad, estableciéndose en el mismo las obligaciones a cumplir y sus plazos respectivos.

En los casos indicados en el párrafo anterior, deberá establecerse a favor del Estado provincial garantía hipotecaria por el saldo de precio pactado, en la forma que lo establezca la reglamentación de la presente Ley.

Artículo 10º Comprobado el incumplimiento de obligaciones establecidas en la presente Ley y su reglamentación, el Poder Ejecutivo declarará su caducidad, con o sin pérdida de mejoras y sumas abonadas a favor del Estado provincial.

Artículo 11 En caso de fallecimiento del concesionario y/o arrendatario de tierras fiscales, los derechos hereditarios serán los establecidos por el Código Civil.

Artículo 12 En caso de que los herederos quieran continuar como sociedad de familia, podrán hacerlo, no quedando comprendidos en el artículo 5º de esta Ley.

Artículo 13 El Poder Ejecutivo podrá adjudicar parcelas de tierra rural para la radicación de establecimientos industriales y comerciales, sujetos a las condiciones que fije la reglamentación y a las generales de esta Ley, en cuanto le sean aplicables en razón de su destino.

Facúltase al Poder Ejecutivo a adjudicar en venta directa y a precios que serán establecidos de acuerdo con los valores medios que determine la Dirección de Tierras, tierras fiscales urbanas, con destino a la construcción de viviendas, a las cooperativas de construcción que se constituyan en la Provincia, con personas que tengan en ella su domicilio real.

El Poder Ejecutivo establecerá por vía de reglamentación, las limitaciones tendientes a evitar la especulación con los bienes raíces y procurar la satisfacción de verdaderas necesidades de habitación. Asimismo deberá disponer el control adecuado para verificar la aplicación del sistema cooperativo en la construcción de las viviendas.

Artículo 14 Se dará prioridad de adquisición en venta:

- a) A los titulares de las tierras fiscales rurales ya acordadas por el Poder Ejecutivo provincial o sus reparticiones específicas.
- b) A los indígenas de la Provincia, pudiendo en este caso el Poder Ejecutivo rebajar hasta un cincuenta por ciento (50%) el precio de venta fijado.
- c) A los titulares de explotaciones que no se encuentren en lo previsto en el inciso a), pero que hayan mantenido vínculo regular con la Provincia mediante el pago de los derechos correspondientes, contrato de arrendamiento sin derecho a compra o cualquier otra forma de relación. Este beneficio alcanzará

-únicamente- a quienes hayan realizado la explotación personalmente y con residencia efectiva en el predio o en la zona.

Artículo 15 Las adjudicaciones de tierras fiscales no podrán incluir tierras dentro de los treinta y cinco (35) metros a partir de las riberas de los ríos, lagos naturales o artificiales. Dichos terrenos permanecerán dentro del dominio público del Estado provincial y destinados al uso público. Asimismo, se contemplará una vía de acceso a esa franja. En todos los terrenos previstos en este artículo se podrán erigir instalaciones destinadas a investigación científica de las respectivas cuencas hídricas o de preservación ecológica, así como las destinadas a facilitar o mejorar el uso público.

### CAPITULO III

#### DE LAS RESTRICCIONES AL DOMINIO

Artículo 16 Otorgado el título de dominio, el propietario:

- a) Deberá mantener el establecimiento en grado racional de productividad, realizando una explotación personal y por cuenta propia.
- b) No podrá venderlo, arrendarlo o transferir su explotación, sin expresa autorización del Poder Ejecutivo.

Artículo 17 Las transmisiones de dominio o los contratos de arrendamiento hechos en violación de lo dispuesto precedentemente, estarán viciados de nulidad absoluta y producirán -de pleno derecho- la retrocesión de dominio al Estado provincial, el que podrá abonar al propietario hasta el precio de venta originario o el importe de valuación fiscal. Los demás efectos legales se regirán por las normas del derecho común.

El propietario no podrá transferir ni subdividir el predio, ni hacer partícipes en su explotación a quienes no sean miembros de su familia, sin autorización previa. Solamente se autorizará la enajenación a terceros cuando éstos sean capaces de vender y adquirir de conformidad con los requisitos exigidos por esta Ley.

La autorización deberá resolverse por el Poder Ejecutivo dentro de los ciento ochenta (180) días, a contar de la fecha de presentación de la respectiva solicitud.

Artículo 18 Decláranse de utilidad pública y susceptibles de expropiación, todas las tierras originariamente fiscales que hubieren pasado a formar parte del patrimonio de personas físicas o jurídicas que se mantengan en infracción a las normas legales o reglamentarias. A tal fin el Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Asuntos Agrarios, hará un amplio estudio en la Provincia sobre dichas tierras y el cumplimiento o no de la función social de la propiedad.

Artículo 19 Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las operaciones de crédito necesarias a fin de financiar las medidas a que dé lugar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.

Artículo 20 Las transmisiones de dominio contrarias a las disposiciones de esta Ley, estarán afectadas de nulidad absoluta. En las escrituras traslativas de dominio deberá dejarse constancia de la autorización expresa para transferir.

El escribano o funcionario que autorice o registre una escritura en la que se omita esa constancia, incurrirá en falta y será pasible de las sanciones que corresponden.

### CAPITULO IV

#### DE LAS CONCESIONES EN ARRENDAMIENTO

Artículo 21 El Poder Ejecutivo determinará las tierras que deban quedar sujetas al régimen de arrendamientos con o sin opción a compra, en las condiciones y precios que fije la reglamentación.

Artículo 22 Los arrendatarios de tierras fiscales rurales deberán realizar una explotación por cuenta propia, residir en la misma, o en la zona que fije la reglamentación, no pudiendo subarrendar, dar participación ni ceder a terceros el arrendamiento del predio.

Artículo 23 Transcurridos cinco (5) años y comprobado el cumplimiento de las obligaciones y demás requisitos establecidos, el arrendatario tendrá opción para adquirir en compra la tierra al precio que se fije y con sujeción al régimen previsto en la presente Ley.

Si la opción fuese procedente y se hiciere uso de la misma dentro de los seis (6) meses del vencimiento del plazo de cinco (5) años, contados desde la fecha de celebración del contrato, las sumas pagadas en concepto de arrendamiento durante ese lapso -hasta que se le otorgue el título- serán computadas a cuenta del precio, no pudiendo ser éste mayor que el de la época del primer arrendamiento.

Si por cualquier causa la opción se efectuara transcurrido ese término, el arrendatario comprador perderá el beneficio a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 24 El Poder Ejecutivo podrá aplicar multas y la caducidad de la concesión, en arrendamiento o adjudicación en venta, según la gravedad del incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 25 Fallecido el arrendatario, sólo podrán continuar en el arriendo -previa autorización- los herederos habilitados para ello, conforme a los términos de esta Ley.

## CAPITULO V

### DE LAS ISLAS FISCALES

Artículo 26 Las islas fiscales estarán sometidas al régimen de la presente Ley en todo lo que sea compatible con las necesidades del Estado nacional o provincial, y las exigencias de la navegación.

Artículo 27 Las islas fiscales podrán ser arrendadas o enajenadas conforme a lo que establezca la reglamentación de la presente Ley, y cuando no estén comprendidas en el artículo anterior.

## CAPITULO VI

### DE LA TIERRA URBANA

Artículo 28 Entiéndese por tierra urbana la ubicada en el trazado oficial de los pueblos, y por solar la fracción que tiene por destino el asiento de la familia o el de actividades industriales, comerciales o culturales.

Artículo 29 El Poder Ejecutivo podrá disponer el trazado de nuevos pueblos en tierras fiscales y la urbanización de núcleos de población existentes.

Artículo 30 Las Municipalidades quedan facultadas por la presente Ley para enajenar la tierra fiscal urbana. Los precios de venta de la misma deberán ser establecidos de acuerdo a los valores medios y sólo por ley de excepción se podrá condonar el precio o establecerlo de fomento.

Artículo 31 Los solares serán concedidos en venta de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- a) A personas físicas, un (1) solar, siempre que no sea propietario de otro en el mismo pueblo;
- b) A cooperativas, empresas, sociedades o entidades con finalidad de lucro para bien común, tantos solares en cada pueblo como sean necesarios para el cumplimiento de sus fines a juicio de las Municipalidades.

Artículo 32 Los permisionarios o concesionarios deberán cumplir con las obligaciones de mejoras y pago de precios que establezca la reglamentación de la presente Ley, y su incumplimiento será motivo de caducidad de la posesión o concesión.

Artículo 33 La posesión o contrato de concesión en venta de solares es intransferible, salvo expresa y previa autorización de las Municipalidades. Si transcurren noventa (90) días a contar desde la fecha de presentación del pedido de autorización y no fuera denegada, se considerará otorgada.

Artículo 34 Cumplidas las obligaciones de mejoras y pago de precio establecidos reglamentariamente, las Municipalidades otorgarán el correspondiente título de propiedad.

## **TITULO II**

### **CAPITULO UNICO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 35 Las tierras fiscales no podrán ser adquiridas por medio de la prescripción.

Artículo 36 Organizadas las tierras fiscales rurales, el Poder Ejecutivo podrá decretar el desalojo de los ocupantes de las mismas que no se encuentren encuadrados en la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 37 El Poder Ejecutivo establecerá el procedimiento a que deberá ajustarse la concesión de las tierras fiscales, las caducidades, resolución o extensión de derechos, y ampliación de multas previstas en la presente Ley, así como las formalidades y requisitos de los títulos de propiedad.

El procedimiento deberá garantizar a los administrados su audiencia, defensa y prueba.

Las decisiones del Poder Ejecutivo causarán estado y en cuanto afecten derechos subjetivos podrán ser recurridas en apelación dentro del término perentorio de treinta (30) días por ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar de ubicación del predio, el que decidirá definitivamente la cuestión.

Artículo 38 El Poder Ejecutivo podrá otorgar permisos precarios de ocupación sin cargo a pobladores de escasos recursos y cuando razones de conveniencia social así lo exijan.

Igualmente podrá efectuar rebajas de hasta el setenta por ciento (70%) sobre las sumas adeudadas en concepto de arrendamiento o pastaje por indígenas ocupantes de predios pastoriles no reservados para los mismos, o condonarlos totalmente en caso de notoria insolvencia.

Artículo 39 El Poder Ejecutivo podrá disponer reservas con fines de utilidad pública o someter a regímenes especiales de concesiones, las zonas que considere afectadas a las necesidades del Estado nacional o provincial.

Las reservas que se dispongan a favor de reparticiones públicas dependientes del Estado nacional, podrán ser escrituradas, condonándose el precio de venta, una vez comprobado el cumplimiento de la finalidad que las originara.

Mientras no se dé el destino previsto a las destinadas para la Provincia, el Poder Ejecutivo podrá afectarlas otorgando permisos precarios de ocupación.

Artículo 40 Las tierras afectadas a reservas nacionales por leyes o decretos para uso de distintos organismos del Estado nacional que hasta el presente no hayan sido utilizadas, deberán reintegrarse al régimen de esta Ley. Quedan exceptuadas las reservas mineras.

Artículo 41 Exceptúanse de la presente Ley las tierras fiscales que posean aguas termales y/o medicinales, las que hasta tanto se legisle especialmente a su respecto, se considerarán como reservas.

Artículo 42 Los concesionarios de tierras fiscales a cualquier título abonarán el importe que la reglamentación de la presente Ley fije en concepto de inspección, por las superficies ocupadas.

Artículo 43 Los títulos de propiedad serán otorgados administrativamente, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 44 Las liquidaciones, planillas y boletas de deudas expedidas por el Poder Ejecutivo o la repartición que éste designe, tienen fuerza ejecutiva y su cobro judicial podrá efectuarse por vía de apremio.

Artículo 45 Decretada la caducidad o resuelta la venta, se dispondrá como consecuencia el desalojo del inmueble. Los decretos del Poder Ejecutivo que ordenen el desalojo de las tierras fiscales rurales, tienen carácter ejecutivo y autorizan a hacerlo efectivo usando la fuerza pública.

Artículo 46 A partir de la fecha del otorgamiento de la posesión de la tierra, el poseionario queda obligado al pago de las tasas. El Impuesto Inmobiliario se abonará en la tierra urbana y subrural desde el primer día del año siguiente al acto de adjudicación, y en tierras rurales desde el primer día del año siguiente al otorgamiento de la posesión.

Artículo 47 Facúltase al Poder Ejecutivo para comprobar la independencia y naturaleza de las explotaciones agropecuarias, pudiendo a tal fin, cuando fuere menester, compulsar los libros de contabilidad y documentación comercial de los concesionarios y adjudicatarios, y solicitar de terceros todos los informes que resulten imprescindibles.

Los falsos informes o la negativa de facilitar esta comprobación serán causas suficientes para decretar la caducidad de la concesión o rescindir la venta en su caso, y la aplicación de multas de hasta cien mil pesos moneda nacional (m\$n. 100.000) respecto de terceros.

Artículo 48 A partir de la promulgación de la presente Ley, queda terminantemente prohibida la ocupación de predios fiscales sin previa autorización del Poder Ejecutivo, pudiendo éste disponer de la fuerza pública para el desalojo de quien o quienes violaren esta disposición.

### **TITULO III**

#### **CAPITULO UNICO**

##### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Artículo 49 Las disposiciones de los artículos 28 al 33 inclusive, serán ejercidas por el Poder Ejecutivo provincial hasta tanto éste traspase a las Municipalidades las tierras fiscales ubicadas dentro de los ejidos urbanos.

Artículo 50 Facúltase al Poder Ejecutivo a acordar concesiones en tierras fiscales con destino a forestación intensiva, hasta un máximo de cincuenta (50) años.

La reglamentación de la presente Ley determinará las normas a que deberán ajustarse este tipo de concesiones.

Artículo 51 El Poder Ejecutivo, dentro de los noventa (90) días de su promulgación, procederá a la reglamentación de la presente Ley.

Artículo 52 Comuníquese al Poder Ejecutivo provincial.

DADA a los ocho días de noviembre de mil novecientos sesenta y uno.-----