

PODER EJECUTIVO NACIONAL

República Argentina

DECRETO-LEY PROVINCIAL 8.807/1977 · 1977

DECRETO-LEY 8807/1977

Boletín Oficial, 29 de junio de 1977 · 10 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Decreto-Ley 8807/1977

TÍTULO I De 3

DECRETO-LEY 8807/77

NOTA: Ver art. 83 de la Ley 10081, ref: venta de tierra fiscales en el Delta del Paraná Bonaerense.

LA PLATA, 21 de JUNIO de 1977.

VISTO lo actuado en el expediente número 2700-5457/77 y la autorización otorgada mediante la Instrucción número 1/76, artículo 5º, 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

REGIMEN DE VENTA DE TIERRAS FISCALES EN EL DELTA DEL PARANA BONAERENSE

TÍTULO I

De

ARTÍCULO 1°. Las tierras fiscales libres de ocupantes situadas en el Delta del Paraná Bonaerense podrán ser vendidas a personas físicas o jurídicas en superficies que permitan su racional explotación en actividades compatibles con la política que establezca el Poder Ejecutivo para la región.

ARTÍCULO 2°. La fracción en venta, cuando cuente con acceso directo a curso de agua navegable o camino público, no podrá tener un frente superior a la mitad del fondo, salvo aquellos casos en que la aplicación de tal limitación no permita una racional explotación.

No podrá venderse la totalidad de la tierra fiscal ofrecida en cada concurso de compradores a una misma persona física o jurídica. El Poder Ejecutivo determinará el máximo de fracciones y/o superficies a enajenar a cada adquirente.

ARTÍCULO 3°. Los interesados que posean industrias elaboradoras de productos explotables en las tierras a enajenar no podrán ser adquirentes de superficies cuya producción, estimada de materia prima supere el cincuenta (50) por ciento de sus necesidades de abastecimiento.

ARTÍCULO 4°. Los interesados deberán presentar la pertinente solicitud de compra ante la autoridad de aplicación, juntamente con un plan tentativo de explotación con indicación estimativa de las mejoras a realizar.

ARTÍCULO 5°. La venta se efectuará a aquellas personas físicas o jurídicas que, habiendo cumplimentado los requisitos precedentemente establecidos, demuestren en concurso público poseer capacidad económica suficiente para proceder a la explotación de la tierra

fiscal que se venda y reúnan las demás condiciones que la reglamentación determine.

Si existieren interesados que reunieren similares condiciones para aspirar a la compra, se tendrá en cuenta como elemento de ponderación las modalidades de pago mas beneficiosas para el Estado Provincial; si subsistieren las condiciones de paridad se efectuará su selección por sorteo, que se realizará con la debida publicidad y conocimiento de los postulantes.

ARTÍCULO 6°. El precio de venta de la tierra libre de mejoras y ocupantes lo fijará el organismo de aplicación con sustento en los siguientes antecedentes:

a) El valor productivo de la tierra en los últimos tres (3) años.

b) Los valores registrados para la zona o zonas próximas de subastas judiciales y particulares.

c) Los valores de tasación registrados en entidades bancarias oficiales.

d) Tasaciones efectuadas para las tierras fiscales a vender por los organismos provinciales competentes.

ARTÍCULO 7°. Los compradores podrán optar por abonar el precio establecido al contado o con las siguientes facilidades:

a) El cincuenta (50) por ciento a la firma del boleto de compraventa y toma de posesión del inmueble.

b) El cincuenta (50) por ciento restante en el plazo y forma que el Poder Ejecutivo establezca en oportunidad de cada llamado teniendo en cuenta la extensión de la fracción, calidad y explotación susceptible de realizar en la misma.

El saldo de precio será garantizado con hipoteca en primer grado de privilegio a favor del estado Provincial y devengará un interés sobre saldo pagadero por trimestre adelantado, cuya tasa se fijará para cada llamado a concurso teniendo en cuenta las que se apliquen en plaza para operaciones similares y reajustable en la forma que determine la reglamentación.

Los compradores podrán realizar amortizaciones extraordinarias en cualquier momento, no inferiores al cinco (5) por ciento del monto total de la deuda originaria.

La reglamentación determinará el interés punitorio que se aplicará por no cumplimiento en término de las obligaciones de pago y la autoridad de aplicación podrá conceder prórrogas en el pago de los servicios de intereses y de amortización cuando los compradores acrediten debidamente circunstancia de fuerza mayor y/o caso fortuito que impidieran el cumplimiento en término.

ARTÍCULO 8°. Seleccionado el comprador mediante el procedimiento regulado por el artículo 5 se suscribirá por la autoridad de aplicación el correspondiente boleto de compraventa y en el mismo acto se abonará por el adquirente la parte de precio que corresponda y se le hará entrega de la posesión del predio fiscal.

ARTÍCULO 9°. La reglamentación establecerá el plazo dentro del cuál los compradores deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Mensura de la fracción prometida en venta, a costa del comprador.

b) Presentación del plan definitivo de expropiación, con especificación de las obras de infraestructura a realizar y demás requisitos que reglamentariamente se establezcan.

El plazo que se establezca deberá ser proporcional a la superficie vendida y a la naturaleza de la fracción objeto de la operación.

Será condición del contrato que el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el presente artículo darán lugar a la resolución del mismo de pleno derecho y con pérdida a favor del Estado Provincial de las sumas abonadas por el comprador y de las mejoras introducidas, en concepto de indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento y por la ocupación de la tierra fiscal. Producida la resolución del boleto de compraventa el comprador deberá desocupar la fracción dentro del plazo que fije la reglamentación y bajo apercibimiento de aplicarle una multa diaria que se determinará en la misma forma y sin perjuicio de las medidas que deberá adoptar el organismo de aplicación para su inmediato desalojo.

ARTICULO 10.- Cumplimentada la mensura y aprobado el plan definitivo de explotación, se procederá al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio dentro de los noventa (90) días de efectivizado el último de tales requisitos, siendo condición de venta que la misma se celebre por ante la Escribanía General de Gobierno.

La escritura pública se integrará con el plan de explotación establecido y deberá explicitar claramente el carácter revocable del dominio que se transmite de acuerdo con lo dispuesto en los artículo siguientes.

ARTICULO 11.- El plan de explotación aprobado deberá ser completado proporcionalmente por el comprador en un setenta (70) por ciento dentro del plazo máximo de diez (10) años, debiendo ejecutarse en un ritmo adecuado con su normal desarrollo en el término precedentemente fijado y cumpliéndose con los plazos parciales previstos para sus diferentes etapas.

Será condición resolutoria del contrato el incumplimiento de la obligación de explotación impuesta en el párrafo anterior, tanto en cuanto a su ejecución normal y proporcionada durante todo el transcurso del período fijado, como en cuanto al cumplimiento de los plazos final y parciales establecidos; en tal caso, el dominio será revocado, con efecto retroactivo al momento en que el mismo se transmitió volviendo la propiedad del bien al Estado Provincial en los términos de los artículos 2661, 2663, 2665, 2666, 2668, 2669 y 2670 del Código Civil.

ARTICULO 12.- La revocación del dominio en el supuesto previsto por el artículo precedente, tendrá como efectos la pérdida a favor del Estado Provincial de todas las plantaciones y/o cultivos y/o mejoras de cualquier clase introducidas por los compradores en el predio, sin derecho a indemnización alguna. Igualmente los compradores perderán las sumas abonadas en concepto de precio y como indemnización por la ocupación detentada.

ARTICULO 13.- Cuando el comprador hubiera cumplido el plan de explotación establecido en por lo menos un cincuenta (50) por ciento, o se hubieren introducido mejoras tendientes a poner el inmueble en condiciones de inmediata explotación, el

organismo de aplicación podrá optar por no revocar el dominio en la forma establecida por el artículo 11 e imponer una multa pecuniaria proporcional a la mayor superficie que se ha dejado de explotar y que se devengará mensualmente hasta el total cumplimiento del porcentaje de explotación exigido.

ARTÍCULO 14. Quienes resulten compradores en los términos de la presente Ley se obligarán a no enajenar, ceder, permutar o transferir por cualquier otro título, ni arrendar la fracción vendida y en tanto se encuentren pendientes las obligaciones que se les imponen por esta Ley.

La autoridad de aplicación podrá autorizar la realización de los actos de disposición y administración referidos en el párrafo anterior cuando medien circunstancias valederas, en cuyo caso el futuro titular del dominio o arrendatario deberá reunir las mismas condiciones exigidas para el comprador y asumir las mismas obligaciones impuestas por ésta Ley.

TITULO II: De la venta de tierras fiscales a sus actuales ocupantes.

ARTICULO 15.- Las personas físicas o jurídicas que actualmente ocupen tierras fiscales en el Delta del Paraná Bonaerense, sin título alguno que justifique tal ocupación, que acrediten haber introducido plantaciones y/o mejoras útiles que contribuyan a la explotación de la fracción detentada con por lo menos un (1) año de anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley y que subsistan para ésta última fecha, podrán solicitar la compra de las superficies que ocupan con tales plantaciones y/o mejoras, o de superficies mayores cuando acrediten la realización de obras de infraestructura en proporción con la superficie que pretenden o que resulten necesaria para una racional explotación.

ARTICULO 16.- El precio de la tierra fiscal se fijará de acuerdo con lo establecido por al artículo 6 con deducción del mayor valor agregado por las mejoras que pudieran existir.

ARTICULO 17.- Cuando las tierras fiscales ocupadas se encuentren explotadas en una superficie equivalente al setenta (70) por ciento del total ocupado, la venta se efectuará con transmisión del dominio perfecto.

ARTICULO 18.- En los casos en que no se alcanzare a cubrir el porcentaje de explotación indicado en el artículo anterior, se formalizará la venta en las condiciones y con los efectos establecidos en el Título I de ésta Ley. Los adjudicatarios deberán presentar el plan aludido en los artículos 4 y 9 inciso b) respecto de la superficie que reste explotar y la reglamentación establecerá el plazo para el cumplimiento de tal obligación de acuerdo con la explotación efectuada hasta el momento y la faltante para cumplir el requisito legal.

ARTICULO 19.- Los ocupantes que opten por la compra en los términos de la presente Ley deberán abonar al momento de suscribir el respectivo boleto de compraventa el cánon de ocupación establecido por el artículo 19 de la Ley 5.797, en defecto de tal pago no se formalizará la promesa de venta.

ARTICULO 20.- La reglamentación determinará el plazo dentro del cuál los ocupantes podrán acogerse a los beneficios de la presente Ley optando por la compra. Vencido dicho plazo sin que hubieren formulado la correspondiente presentación el organismo de

aplicación adoptará las medidas pertinentes para proceder a su inmediato desalojo.

TITULO III: De la venta a los arrendatarios de tierras fiscales.

ARTICULO 21.- Los arrendatarios con contrato vigente a la fecha de entrada en vigencia de la presente, celebrado de acuerdo con las Leyes números 5.782, 6.263 y 7.616, podrán solicitar la compra de la fracción arrendada de acuerdo con las normas del Título II.

ARTICULO 22.- Una vez vencidos los plazos de los arrendamientos y no habiendo optado los arrendatarios por la compra en el plazo que establezca la reglamentación, se procederá a su inmediato desalojo y se sacará tales tierras fiscales a la venta en los términos del Título I.

TITULO IV: De la venta a entidades de bien público.

ARTICULO 23.- El Poder Ejecutivo podrá vender a entidades de bien público fracciones de tierra fiscal adecuadas al desarrollo de sus actividades específicas.

ARTICULO 24.- Para tales ventas no será de aplicación lo dispuesto en el Título I de la presente Ley. El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de la entidad compradora estará condicionada a la realización por la misma, dentro del plazo que se fije, de las obras determinantes de la venta.

ARTICULO 25.- La mensura de la fracción vendida deberá realizarla la entidad recurrente antes de recibir la posesión. El precio de venta será fijado por el Poder Ejecutivo en cada caso teniendo en cuenta las condiciones de la fracción y la finalidad de la operación.

TITULO V: Disposiciones generales y transitorias .

ARTICULO 26.- Decláranse de utilidad pública y sujetas a expropiación las superficies necesarias para la construcción de vías de comunicación con el interior de cada isla. En su caso, el importe de la indemnización será acreditado a favor del adjudicatario o propietario cuando este fuere deudor del fisco por la adjudicación o adquisición del inmueble por ésta Ley u otras anteriores.

ARTICULO 27.- Derógase el Título II del Libro Primero, Sección Primera, artículos 83 al 103 inclusive, del Código Rural de la Provincia, Ley 7.616.

ARTICULO 28.- La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 29. - Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.



VEREDICTA LEYES

Decreto-Ley 8807/1977. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).