

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 12.908 · 2002

LEY 12.908

Boletín Oficial, 22 de julio de 2002 · 19 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 12.908

ARTÍCULO 1°. Decláranse de utilidad pública y sujetas a expropiación las fracciones de terreno ubicadas en el partido de Quilmes, individualizadas como Circunscripción V, Sección C, Fracción 4, Parcelas 8, 9, 10 , 11, 13 y 14, ubicadas entre las Avenidas República de Francia,

La Plata

y Florencio Varela, de la ciudad de Ezpeleta, partido de Quilmes, inscripto sus dominios en las matrículas 88509, 88510, 88511, 88512, 88514 y 88515, a nombre de Julio Giron y Mirta Giron .

ARTÍCULO 2°. A los fines de determinar en correcta forma el objeto a expropiar establecido en el artículo anterior,

la Autoridad

de Aplicación que más adelante se individualiza realizará un censo conforme se establece en la presente y en plano de mensura y subdivisión que establezca la porción de lo efectivamente ocupado.

ARTÍCULO 3°. Las fracciones citadas en el artículo anterior serán adjudicadas en propiedad a título oneroso por venta directa a sus actuales ocupantes, con obligación de construir su casa habitación única y permanente para sí y su núcleo familiar.

ARTÍCULO 4°. Declárase de urgencia la presente expropiación de acuerdo a las prescripciones de

la Ley

5708 exceptuándose su tramitación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma, prescindiéndose especialmente de las tratativas directas previstas establecidas por el artículo 21 del citado cuerpo legal.

ARTÍCULO 5°. El Organismo de Aplicación de la presente Ley será

la Subsecretaría

de Tierras dependiente del Ministerio de Gobierno de

la Provincia

de Buenos Aires. El mismo tendrá a su cargo el contralor y la ejecutividad de las adjudicaciones, actuando como ente coordinador de las distintas áreas administrativas provinciales y municipales y elaborará en conjunto con las mismas un plan general de desarrollo urbano y vivienda de la zona.

Lo subrayado se encuentra observado por el Decreto de Promulgación n° 1587/02 de la presente Ley.

ARTÍCULO 6°. Para el cumplimiento de la finalidad prevista, el Organismo mencionado tendrá a su cargo las siguientes funciones:

a) Delegar en

la Municipalidad

de Quilmes la realización de un censo integral de población afectada, a fin de determinar mediante el procedimiento de datos recogidos, el estado ocupacional y socioeconómico de los ocupantes y las prioridades del proceso expropiatorio incorporando toda la documentación existente previa realizada por los mismos que se encuentran en las causas actuantes por incumplimiento de las partes del acuerdo inicial alcanzado.

b) Proporcionar los datos e informes que posibiliten activar el trámite expropiatorio sobre los inmuebles que el Organos de Aplicación individualice, que por sus características jurídicas, de ocupación, inminente desalojo o grave perturbación familiar o conmoción social de trascendencia colectiva, hiciere indispensable la inminente desposesión por parte del Estado Provincial.

c) Identificar los inmuebles que quedarán excluidos de esta expropiación y disponer el levantamiento de la afectación preventiva a su dominio cuando los fines previstos en esta Ley puedan lograrse mediante transferencia directa del propietario con títulos perfectos a los ocupantes de cada lote, a criterio del Organo de Aplicación, el cual estará facultado para efectuar la desafectación al Registro de

la Propiedad.

d) Controlar y transferir los lotes expropiados a los ocupantes que resulten adjudicatarios.

e) Gestionar ante el Organismo que correspondiere la subdivisión de parcelas de acuerdo con las ocupaciones existentes, exceptuándose para el caso la aplicación de las Leyes 6253 y 6254 y el Decreto-Ley 8912/77 (T. O. Decreto 3389/87).

ARTÍCULO 7°. La adjudicación será de un lote por núcleo familiar y su dimensión garantizará condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. En el caso de parcelas efectivamente ocupadas por sociedades de fomento o entidades vecinales con personería jurídica reconocida, les serán adjudicadas sin cargo siempre que se acredite que se encuentran destinadas a finalidades de beneficio comunitario.

ARTÍCULO 8°. El valor de la adjudicación de cada lote será establecido mediante tasación que practicará el Organo que determine

la Autoridad

de Aplicación con exclusión de las mejoras existentes y de cualquier monto previo que hayan realizado los ocupantes al titular de dominio en carácter de adelantados de compra que se hallen fehacientemente documentado. Las mejoras existentes en los inmuebles a expropiar se presumen realizadas por los ocupantes. El propietario que pretenda haber efectuado las mismas podrá acreditarlo en el juicio expropiatorio , a través de la vía incidental.

ARTÍCULO 9°. Exceptúase a la presente Ley de los alcances del artículo 47 de

la Ley

5708 (T.O. según Decreto 8523/86) estableciéndose en 10 (diez) años el plazo para considerarse abandonada la expropiación respecto de los inmuebles consignados en el artículo 1° de la presente Ley para el cumplimiento del destino expropiatorio .

ARTÍCULO 10. Exceptúase en forma expresa a los inmuebles individualizados en el artículo 1° de la presente Ley de la cobertura de los requisitos técnicos exigibles por la legislación provincial para la mensura, división, fraccionamiento o prescripción adquisitiva de las superficies comprendidas en la misma, cuando técnica, jurídica, financiera y materialmente resulte imposible su cumplimiento estricto fuere, por dificultades insalvables derivadas del estado de ocupación o como consecuencia de la subrogación de derechos posesorios que resulten a favor del estado provincial por efecto de la expropiación dispuesta.

ARTÍCULO 11. Serán adjudicatarios de los lotes aquellos ocupantes que reúnan los siguientes requisitos:

a) Personas físicas que detenten una ocupación efectiva y continua del inmueble la cual no podrá ser inferior a un año que se encuentren registrados en la documentación existente de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 6 inciso a) de la presente Ley.

b) Cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble.

c) Las personas que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a un (1) año anterior a la fecha establecida en el punto 1 y que hayan continuado con la ocupación del inmueble o que se encuentren registrados en la documentación existente de acuerdo al procedimiento establecido en el inciso a) del artículo 6 de la presente Ley.

d) Los que mediante acto legítimo fueran continuadores de la posesión del ocupante originario.

e) No posean a su nombre, ni sean beneficiarios de otra vivienda y/o lote bajo cualquier otro régimen.

ARTÍCULO 12. Serán obligaciones de los adjudicatarios:

a) Destinar el inmueble a vivienda familiar.

b) Construir sobre el terreno adjudicado casa-habitación única y permanente para sí y su núcleo familiar. Quedan excluidas las edificaciones destinadas a comercio o industria en forma exclusiva.

c) No enajenar, arrendar, transferir, o gravar total o parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito el inmueble objeto de la venta por un lapso no menor a cinco (5) años.

d) Cumplir con las obligaciones fiscales que graven el inmueble desde la fecha de adjudicación.

e) Permitir una permanente y efectiva inspección y control para verificar el estricto cumplimiento de todas las disposiciones de esta Ley.

f) La violación de lo establecido en los incisos a) y b) ocasionará:

1) la pérdida de todo derecho sobre el inmueble, con la reversión de su dominio al favor del Estado Provincial.

2) La prohibición de ser adjudicatario de otro inmueble dentro del régimen de la presente Ley, normas similares y/o programas de regularización dominial.

ARTÍCULO 13. Las adjudicaciones podrán ser rescindidas por el organismo de aplicación por las siguientes causales.

a) Cuando lo solicitare el adjudicatario.

b) Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en esta Ley

c) Por falta de ocupación permanente del terreno o vivienda en su caso, a partir de la adjudicación. Deberá siempre practicarse intimación fehaciente por parte de

la Autoridad

de Aplicación para que el adjudicatario regularice la situación en un plazo no menor a noventa (90) días.

d) Por las demás causales establecidas en

la Ley

5395.

ARTÍCULO 14. Las escrituras de dominio serán otorgadas por ante

la Escribanía General

de Gobierno una vez determinado el precio definitivo de los lotes y el plan de financiación. Quedando exentas del pago de impuestos al acto de transmisión, sellos y de tasa retributiva de servicios que correspondiere. En el mismo acto, y en garantía total del pago del saldo de precio adeudado, se constituirá sobre cada lote vendido, derecho real de hipoteca en el primer grado de privilegio a favor de

la Provincia

de Buenos Aires.

ARTÍCULO 15. Los adquirentes de parcelas que hayan optado por un plan de pago en cuotas no podrán enajenar, gravar a favor de terceros, ceder a título oneroso o gratuito ni locar los inmuebles adjudicados hasta tanto no hayan cancelado las correspondientes hipotecas.

ARTÍCULO 16. Para atender el gasto que demande el cumplimiento de la presente Ley el Organos de Aplicación efectuara las transferencias y el refuerzo de créditos y partidas necesarias en el presupuesto anual respectivo. Asimismo para tales fines se creará una cuenta especial que se abrirá en el Banco de

la Provincia

de Buenos Aires Sucursal Quilmes, la que estará integrada con los fondos que en ella podrán

depositar los ocupantes a cuenta del precio de compra de los lotes. A tal efecto, lo ocupantes abonarán cuotas mensuales a determinar por el Organos de Aplicación cuyo importe no podrá superar el diez (10) por ciento del ingreso del mismo declarado bajo juramento de acuerdo al procedimiento resultante detallado en el inciso a) del artículo 6 de la presente Ley.

Si existiese remanente de fondos de la cuenta especial a que se refiere este artículo serán destinados a la realización de obras de infraestructura y mejoramiento urbanístico del área delimitada en el artículo 1. Dichos fondos serán administrados por el órganos de Aplicación, pudiendo efectuarse colocaciones financieras de los mismos.

ARTÍCULO 17. Los importes recaudados en concepto de precio de las parcelas en un orden del treinta y cinco (35) por ciento, serán destinados al "Fondo Municipal de

la Tierra

y

la Vivienda

" de

la Municipalidad

de Quilmes creado bajo ordenanza 8289/98 y promulgado por Decreto Municipal 3358, para lo cual se creará una cuenta especial.

ARTÍCULO 18. A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, suspéndese por el término de trescientos sesenta (360) días aquellos juicios de desalojo que hubieren sido promovidos y por el mismo plazo, aquellos que se iniciaren con posterioridad.

ARTÍCULO 19. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DECRETO 1587

LA PLATA

, 2 de julio de 2002.-

VISTO lo actuado en el expediente 2100-17047/02, por el que tramita la promulgación de un proyecto de ley, sancionado por

la Honorable Legislatura

en fecha 13 de junio del corriente año, mediante el cual se declara de utilidad pública y sujetos a expropiación, a varios lotes de terreno situados en la localidad de Ezpeleta, partido de Quilmes, cuyas características catastrales y dominiales consigna en su primer artículo; y

CONSIDERANDO:

Que este Poder valora y comparte el texto propuesto en la iniciativa sancionada, que permitirá luego poder adjudicar a título oneroso, las fracciones de terreno a sus actuales ocupantes y a un lote por familia, con condiciones mínimas ambientales de habitabilidad. Ello constituye la base fundacional del camino tendiente a lograr el acceso a una vivienda digna, consagrado por los artículos 14 bis de

la Constitución Nacional
y el inciso 7) del artículo 36 de
la Constitución Provincial
;
Que el artículo 5 de la propuesta en análisis, establece que el Organismo de Aplicación será
la Subsecretaría
de Tierras dependiente del Ministerio de Gobierno de ésta Provincia;
Que dicha previsión importa invadir facultades que constitucionalmente son privativas de este Poder Ejecutivo, por integrar el ámbito de la denominada "zona de reserva" de
la Administración
, afectando de tal modo con dicha intromisión, el principio republicano clásico de división de poderes, o contemporáneo de división de funciones dentro del Poder Estatal (artículos: 1, 5, 6 y 128 de
la Constitución Nacional
y 1, 3, y 144 - proemedio - de
la Constitución Provincial
;
Que el señor Asesor Ejecutivo de
la Asesoría General
de Gobierno, ha dictaminado en sentido coincidente con el dictado del presente;
Que la objeción que se efectúa no va en detrimento del espíritu, unidad y sistematicidad jurídica, del proyecto en análisis;
Que en virtud de lo precedentemente expuesto, conforme a fundamentos de mérito y constitucionalidad; y sin que ello resulte óbice para la aplicación del texto que por otra parte se aprueba; deviene ineludible ejercer la facultad conferida por los artículos: 108 y 144 inciso 2) de
la Constitución Provincial.
Por ello,
EL GOBERNADOR DE
LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES
DECRETA
ARTICULO 1.- Obsérvase el artículo 5 del proyecto de ley sancionado por
la Honorable Legislatura
, con fecha 13 de junio del corriente año, al que hace referencia el Visto del presente.
ARTICULO 2.- Promúlgase el texto aprobado por

la Honorable Legislatura

, con excepción de la objeción dispuesta en el artículo anterior.

ARTICULO 3.- Comuníquese a

la Honorable Legislatura.

ARTICULO 4.- Este Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el departamento de Gobierno.

ARTICULO 5.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.



VEREDICTA LEYES

Ley 12.908. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

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