

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 14.540 · 2013

LEY 14.540

Boletín Oficial, 23 de septiembre de 2013 · 21 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 14.540

ARTÍCULO 1°. Declárase de utilidad pública y sujeto a servidumbre administrativa de ocupación hídrica que se crea por esta Ley, a todo inmueble del dominio privado situado en cualquier lugar de

la Provincia

, que como consecuencia directa de obras expresamente aprobadas por

la Autoridad

de Aplicación, con el fin de mitigar los efectos de las crecidas de los cursos y/o cuerpos de agua, resultara ocupado parcial o totalmente mediante el almacenamiento temporario de una masa de agua proveniente de excedentes hídricos. Dicha servidumbre se constituirá en favor del Estado Provincial.

ARTÍCULO 2°. A los fines de esta Ley se considera ocupación hídrica al ingreso y permanencia de una masa de agua en un inmueble por efecto directo de la ejecución de obras públicas, y siempre que se produzca de manera esperada ya sea por la frecuencia, como por la duración del evento.

ARTÍCULO 3°. La servidumbre administrativa creada afecta al inmueble y comprende el conjunto de limitaciones al dominio que conforme a esta Ley, se imponen a los propietarios y ocupantes de los inmuebles del dominio privado alcanzados, a fin de posibilitar la construcción, operación, vigilancia y mantenimiento de reservorios para prevención y/o mitigación de crecidas.

ARTÍCULO 4°. El Poder Ejecutivo determinará

la Autoridad

de Aplicación a los efectos de la presente Ley.

ARTÍCULO 5°. Para la constitución de la servidumbre administrativa de ocupación hídrica será necesario como requisito previo que

la Autoridad

de Aplicación:

a) Apruebe el proyecto y los planos de las obras a ejecutar que refiere el Art. 1°, que tendrán como efecto la ocupación hídrica del fundo servido.

b) Declare expresamente la superficie del predio afectada a la servidumbre administrativa y la estimación de la frecuencia de inundación y permanencia de las aguas durante la ocupación hídrica. A tal fin,

la Autoridad

de Aplicación procederá a elaborar una escala de valores general, y a su vez, fijará para cada caso particular un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones referidas en el presente inciso impuestas por la servidumbre.

c) Inscriba la servidumbre administrativa de ocupación hídrica en el Registro de

la Propiedad Inmueble
y en
la Dirección Provincial
de Catastro Territorial.
d) Cuente con el presupuesto propio asignado para la realización de la obra referida.

ARTÍCULO 6°. Los propietarios de los inmuebles deberán ser notificados de la afectación en su domicilio real. En caso de ignorarse sus nombres o domicilios, la notificación se efectuará por edictos que se publicarán por tres (3) días en el Boletín Oficial y por el mismo plazo en dos diarios de mayor circulación de la zona de ubicación del inmueble.

ARTÍCULO 7°. La Servidumbre
creada por la presente Ley, confiere a su titular, las facultades para ejercer por sí o por terceros los siguientes derechos:
a) Anegar el predio en la medida que se prevea en el proyecto;
b) Instalar los aparatos y mecanismos necesarios para el correcto funcionamiento de las obras;
c) Disponer la remoción de construcciones, obstáculos y elementos artificiales o naturales que impidan la ejecución de las obras o atenten contra su seguridad u obstaculicen el ingreso y/o la permanencia de las masas de aguas;
d) Ingresar, transitar y ocupar los terrenos afectados y/o de terceros que resulten necesarios para el relevamiento, estudio, proyecto, construcción y mantenimiento de las obras, hallándose facultado para requerir en forma directa el auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento de sus fines;
e) Cualquier otra acción necesaria para el cumplimiento del objeto de la servidumbre constituida.
En caso de oposición,
la Autoridad
de Aplicación podrá solicitar al Juez con competencia en el lugar del inmueble que ejecute la servidumbre.

ARTÍCULO 8°. Es derecho de los propietarios y/u ocupantes ejecutar los actos de dominio, tales como: explotar, forestar y sembrar, entre otros, siempre a riesgo propio y sujeto a aprobación de
la Autoridad
de Aplicación y en la medida en que no obstaculice el ejercicio regular de los derechos del titular de
la Servidumbre.

ARTÍCULO 9°. Son obligaciones de los propietarios y/u ocupantes:

a) Permitir la constitución de la servidumbre, no realizando por sí o por terceros, actos o hechos que impidan, turben, disminuyan u obstruyan el ejercicio de los derechos del titular de la servidumbre o del organismo de aplicación;

b) Respetar las restricciones al dominio que se determinen, dentro de ellas.

ARTÍCULO 10. En caso de que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas o la materialización de cualquier hecho o acto ponga en peligro la integridad de las instalaciones o su funcionamiento, el titular de la servidumbre o el organismo de aplicación, podrán formalizar las denuncias ante la autoridad jurisdiccional competente, siendo de aplicación, las sanciones previstas en el Código Penal vigente.

ARTÍCULO 11. El propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización por única vez que se determinará a través de

la Fiscalía

de Estado, teniendo en cuenta:

a) El valor de la tierra de condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado a la fecha de autorización de ingreso al predio.

b) La aplicación de los coeficientes de ajustes previstos para la determinación de la valuación fiscal del inmueble.

c) Aplicación de un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones impuestas por las servidumbres, la probable frecuencia de inundación y el tiempo de permanencia de las aguas. Este coeficiente deberá ser establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije

la Autoridad

de Aplicación al aprobar el proyecto a que alude el Art. 5° de la presente Ley.

d) Determinando el valor que surge de las pautas anteriores se lo aplicará al área comprendida por la zona de ocupación hídrica.

ARTÍCULO 12. Afectado el predio en la forma antes estipulada, el titular de la servidumbre promoverá su constitución definitiva mediante la aplicación de las pautas y procedimientos contenidos en

la Ley N

° 5708, la que regirá de manera supletoria en todo aquello que no se encuentre expresamente contemplado en la presente. Los actos y contratos que se formalicen por aplicación de la presente Ley estarán exentos del impuesto de sellos estipulado en el Código Fiscal de

la Provincia

de Buenos Aires.

ARTÍCULO 13. La Autoridad

de Aplicación podrá requerir judicialmente la constitución de la servidumbre cuando:

a) Las gestiones directas referidas en el artículo anterior no dieren resultado dentro de un plazo prudencial que no podrá ser inferior a treinta (30) días;

b) Exista urgencia en la iniciación de las obras;

c) Existan controversias respecto de la titularidad del dominio o se ignore quién es el propietario del predio o su domicilio;

d) Existan títulos imperfectos o el propietario del inmueble se encontrare inhibido para disponer de sus bienes;

e) El bien se encontrare gravado con derecho real o embargado con anterioridad a la afectación y siempre que los acreedores no presten su conformidad.

ARTÍCULO 14. El procedimiento judicial antes referido se interpondrá ante el Juez Contencioso Administrativo con Jurisdicción en el lugar del inmueble.

ARTÍCULO 15. La servidumbre creada por esta Ley, se extingue por las causas siguientes:

a) Inejecución de las obras previstas en el plazo de diez (10) años desde su constitución definitiva;

b) Desafectación expresa, por parte de

la Autoridad

de Aplicación. En los casos indicados, el propietario del predio podrá demandar la extinción de la servidumbre, recobrando el dominio pleno del bien afectado, sin que exista devolución de lo recibido como única y exclusiva indemnización.

ARTÍCULO 16. Producida la causal de extinción el propietario del inmueble recuperará el dominio pleno, mediante la pertinente declaración, inscripción registral y sin que exista devolución de lo recibido como única y exclusiva indemnización.

ARTÍCULO 17. Cuando, constituida la servidumbre administrativa de ocupación hídrica no existieren caminos adecuados para su regular vigilancia, reparación y/o mantenimiento, la misma comprenderá también la servidumbre de paso que sea necesaria para la atención de dichas tareas.

ARTÍCULO 18. Si la servidumbre impidiera darle al predio sirviente un destino económicamente racional

la Autoridad

de Aplicación podrá decidir la expropiación parcial o total del mismo, o el propietario solicitarla.

ARTÍCULO 19. En los casos en que se decida la expropiación de un inmueble sujeto a servidumbre administrativa de ocupación hídrica, los montos eventualmente abonados por

este último concepto, debidamente actualizados, deberán imputarse a cuenta de la indemnización a pagarse por la expropiación.

ARTÍCULO 20. Ni los propietarios ni terceros podrán impedir la constitución de las servidumbres creadas por esta Ley, ni turbar u obstruir su ejercicio. Todo aquél que resistiese de hecho la ejecución de los trabajos necesarios para la construcción, vigilancia, conservación y/o reparación de las instalaciones que se coloquen en los predios sujetos a servidumbre de acuerdo con los términos de la presente Ley, como así también todo aquél que inutilizare o destruyere en todo o en parte, dolosamente, los reservorios, será pasible de una multa que será aplicada y percibida por

la Autoridad

de Aplicación por la vía del apremio fiscal y se fijará atendiendo a la gravedad de la infracción, los intereses comprometidos y la reiteración de conductas sin perjuicio de las penas establecidas por el Código Penal. En caso de reincidencia dentro de los dos (2) años de la comisión de la falta anterior, las multas se verán incrementadas en un 50% del monto antes impuesto.

ARTÍCULO 21. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en

la Sala

de Sesiones de

la Honorable Legislatura

de

la Provincia

de Buenos Aires, en la ciudad de

La Plata

, a los once días del mes de julio del año dos mil trece.



VEREDICTA LEYES

Ley 14.540. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

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