

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 5.362 · 1948

LEY 5362

Boletín Oficial, 7 de diciembre de 1948 · 27 artículos

Texto actualizado al 20 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 5362

TÍTULO I Beneficio social 3

TÍTULO II Subasta de tierras fiscales 6



TÍTULO I

BENEFICIO SOCIAL

Artículos 1º a 11

LEY 5362

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 5797

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

Subasta y transmisión de dominio de tierras fiscales

ARTÍCULO 1°. A partir de la fecha de la promulgación de la presente ley, el Poder Ejecutivo procederá a transmitir el dominio de los terrenos fiscales ubicados en los distintos partidos de la Provincia, en las condiciones establecidas en la misma. Estarán exceptuadas de lo dispuesto por este artículo, las tierras susceptibles de colonización que deben ser transferidas al Instituto Autárquico de Colonización de acuerdo con el inciso b) del artículo 26 de su Ley Orgánica Nº 5.286, y las que se destinen por el Poder Ejecutivo a reservas forestales necesarias, de turismo y otros fines de utilidad pública.

ARTÍCULO 2°. Tendrán derecho a los beneficios de esta ley, los concesionarios que ocupen efectivamente, hayan mejorado y trabajen las tierras fiscales. Los ocupantes sin concesión deberán ponerse en igualdad de condiciones que los concesionarios, abonando al contado todas las anualidades que correspondan a partir de la fecha de ocupación debidamente comprobada. Las pruebas relativas a las condiciones que se establecen en este artículo, estarán a cargo de los interesados; se harán administrativamente, y de acuerdo con las normas que se establezcan reglamentariamente.

ARTÍCULO 3°. Todas las personas o sociedades que se presenten acogiéndose a los beneficios de esta ley, deberán firmar la declaración jurada de los bienes inmuebles que posean. No tendrán derecho a los beneficios de esta ley aquellas personas o sociedades que posean bienes inmuebles por valor mayor de ($ 15.000 m/n) quince mil pesos moneda nacional, aunque fueren concesionarios ocupantes.

ARTÍCULO 4°. La transferencia de dominio a que se refiere el artículo 1, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Al concesionario fiscal ocupante, cuya ocupación real sea de treinta (30) años o más, se le extenderá escritura traslativa de dominio a título gratuito;

b) Los concesionarios ocupantes cuya posesión no alcanzare a treinta (30) años, abonarán, como precio de adjudicación, un importe proporcional igual al 3,33 por ciento de la valuación fiscal por cada año que faltare para los treinta (30) años fijados como máximo.

ARTÍCULO 5°. El valor de valuación a que se refieren los artículos anteriores, será el oficial a determinarse por la Dirección General de Catastro.

ARTÍCULO 6°. No se concederá en venta a una sola persona o sociedad más de una parcela, cuyas dimensiones serán determinadas teniendo en cuenta la zona de ubicación y la calidad

de las tierras.

ARTÍCULO 7°. El adquirente no podrá transferir la propiedad a terceros, sino después de haber transcurrido diez (10) años de haberse acogido a los beneficios de esta ley.

ARTÍCULO 8°. El adquirente en las condiciones de este Título, abonará el importe de diez (10) cuotas anuales e iguales, sin interés, y se beneficiará con un descuento del quince por ciento (15 %) por pago total o amortización parcial mayor del veinte por ciento (20 %).

ARTÍCULO 9°. Las concesiones fiscales cuyos concesionarios u ocupantes no se acojan, dentro del plazo de ciento ochenta días a contar de la fecha de promulgación de esta ley, a los beneficios acordados por la misma, quedarán sin efecto y los lotes respectivos serán subastados públicamente en las condiciones establecidas en el Título II de esta ley. El Poder Ejecutivo por intermedio de la Dirección General de Catastro notificará por carta certificada con aviso de retorno de la promulgación de la presente ley, imponiéndolo del contenido de la misma.

A los efectos precedentes, el Poder Ejecutivo, adoptará las medidas necesarias para que se inicien las acciones pertinentes de desalojo contra los ocupantes que no se hubieran acogido a los beneficios de esta ley, previa indemnización por el Poder Ejecutivo de las mejoras útiles, si los ocupantes no resolvieran optar por su retiro. Una vez recuperado el dominio, será subastado de acuerdo a lo determinado en el Título II.

ARTÍCULO 10. Queda autorizado el Poder Ejecutivo para acordar moratoria en el pago de las cuotas que deban abonar los compradores acogidos a esta ley, por un plazo de hasta dos (2) años. Las cuotas atrasadas devengarán un interés del cinco por ciento (5%) anual a favor del Fisco.

ARTÍCULO 11. Las escrituras se otorgarán por intermedio de la Escribanía General de Gobierno, debiendo los beneficiarios abonar solamente los gastos de sellado correspondiente.

TITULO DEROGADO POR LEY 5797



TÍTULO II

SUBASTA DE TIERRAS FISCALES

Artículos 12 a 27

ARTÍCULO 12. Las tierras fiscales a subastarse, serán detalladas en planillas especiales y saldrán a la venta en las condiciones que se hallen a la época del remate. La obtención de entradas, caminos de acceso o servidumbre correrán por cuenta exclusiva de los compradores.

ARTÍCULO 13. Las condiciones del remate, venta, lugar, fecha y orden en que se realizarán la o las subastas, serán fijadas por el Poder Ejecutivo, contemplando las necesidades de su mayor publicidad.

ARTÍCULO 14. Con independencia de la desaprobación de la subasta, que puede decretar el Poder Ejecutivo, será nula toda venta que se realice a favor de personas o sociedades que se encuentren dentro de la limitación prevista en la última parte del artículo 3º de esta ley, aun cuando la verificación del extremo exigido en dicho artículo 3º sea posterior a la aprobación del remate.

ARTÍCULO 15. Los compradores abonarán el saldo resultante del precio de su compra, en la siguiente forma:

a) El diez por ciento (10 %) al contado y dentro de los noventa (90) días a contar de la notificación de haber sido aprobado el remate; el noventa por ciento (90 %) restante en diez (10) cuotas anuales e iguales, en letras, sin interés y con garantía hipotecaria del mismo inmueble;

b) Los compradores que efectúen su pago íntegro al contado dentro de los noventa (90) días a contar de la fecha de notificación aprobatoria, gozarán de una bonificación del quince por ciento (15 %) sobre el total del importe de la compra;

c) Los pagos a que se refieren los incisos precedentes se efectuarán a la orden de la Dirección General de Catastro y previa liquidación que practicará el Departamento de Tierras Fiscales de la Repartición, ingresarán a Tesorería General de la Provincia. Las letras serán firmadas ante el Escribano General de Gobierno, en el acto de otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble adquirido, al que gravarán con garantía hipotecaria, a favor del Fisco, en primer grado y por el saldo que quedare pendiente de pago, corriendo sus términos desde el día que dicho acto se realice;

d) El comprador que lo deseare, podrá abonar en cualquier tiempo, el saldo del importe total de su compra, teniendo derecho a una reducción del diez por ciento (10 %) en el precio, pero solamente sobre las cuotas correspondientes a anualidades no vencidas.

ARTÍCULO 16. No obstante lo dispuesto en el inciso c) del artículo 15, podrá convenirse con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la administración de los pagos e incluso la transferencia de los créditos dentro de las condiciones bancarias correspondientes, debiendo ingresar el importe respectivo al ejercicio pertinente.

ARTÍCULO 17. La posesión será dada a los compradores dentro de los ciento veinte días a contar de la fecha del pago de la parte de precio establecida en el artículo 15 inciso a)

apartado 1º, por intermedio del señor Juez de Paz del Partido, a cuyo efecto se entregarán a los interesados los oficios correspondientes. En caso de que por este medio no pueda hacerse efectiva la diligencia, se realizará por el personal de la Dirección General de Catastro o por el administrativo que en cada caso se designe. Si el comprador no concurriera a recoger el oficio o no lo devolviera diligenciado dentro del plazo de treinta (30) días, o no se presentara a recibir el inmueble en el caso de que la entrega de la posesión se haya de efectuar por el personal administrativo, lo que se le comunicará con diez (10) días de anticipación, se le dará por realizada dicha entrega.

ARTÍCULO 18. El pago de la parte del precio a que se refiere el artículo 15 inciso a) apartado 1º, es previo a cualquier gestión relativa a la compra, que puedan iniciar los interesados, sea por transferencia, manifestación de haber comprado por cuenta de terceros, posesión del bien, o defectos que se advirtieran luego de realizada la subasta.

ARTÍCULO 19. Los compradores deberán aceptar las escrituras de compraventa y de hipoteca, si esta última correspondiera, ante la Escribanía General de Gobierno.

ARTÍCULO 20. El pago de los impuestos provinciales, municipales o cualquier otro que afecte al inmueble adquirido y que rijan actualmente o se impongan en el futuro, serán por cuenta del comprador desde la fecha de entrega de la posesión.

ARTÍCULO 21. La venta de los solares no está sujeta a más condiciones que las de aprobación por el Poder Ejecutivo, pago y escrituración que fija esta ley. Mientras no se efectúe la escrituración regirá la jurisdicción administrativa para todo acto o procedimiento que el Poder Ejecutivo resuelva o lleve a cabo, cualquiera sea la causa que lo motive y los compradores no podrán optar por otra jurisdicción.

ARTÍCULO 22. Los compradores que no cumplieren dentro del plazo establecido por el artículo 15, con las estipulaciones contenidas en el inciso a) incurrirán en mora.

La rescisión de la venta deberá ser solicitada por el Poder Ejecutivo al Juez competente y declarada por éste. Rescindido el contrato el Juez dispondrá la venta del lote en remate público con la base de la deuda por capital o intereses más los gastos causídicos probables, exigiéndose a los ofertantes las condiciones establecidas en la presente ley. Si la venta en remate fracasara, el Poder Ejecutivo solicitará para si la adjudicación del lote por el importe de la base. En caso de venta, cubierta la deuda, los intereses, daños, perjuicios y gastos, el excedente corresponderá al deudor.

ARTÍCULO 23. Las citaciones y notificaciones a los compradores, se harán por cédula en los domicilios constituidos en los respectivos boletos de compraventa. La agregación al expediente de la cédula diligenciada, servirá como constancia de haberse realizado la notificación.

ARTÍCULO 24. A los efectos de la presente ley, el Poder Ejecutivo queda facultado para desafectar por decreto, todas aquellas reservas para uso público, cuyo destino considere

innecesario.

ARTÍCULO 25. Los gastos de sellado y escrituración serán por cuenta de los com pradores.

ARTÍCULO 26. A los efectos de la debida aplicación de esta ley, el Poder Ejecutivo tendrá amplias facultades para su reglamentación.

ARTÍCULO 27. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

VEREDICTA LEYES

Ley 5362. Texto actualizado al 20 de noviembre de 2026.

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