

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja N° 1 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

(Resumen complementario del material de estudio de la cátedra, correspondiente al Cap.XVI del programa de la asignatura.)

1 – FUNDAMENTOS

Lo atinente a la legislación en materia rural no ha sido delegado en el gobierno nacional, por lo que cada provincia se reservó su potestad en este tema, y cada una de ellas tiene su respectiva norma. Independientemente de ello, esto ha sido motivo de consideración en virtud de que lo referente a la explotación agrícola está directamente relacionado con la prosperidad, crecimiento y bienestar del país en general. Cabe aclarar, que cualquier cambio en ese sentido, no puede darse sin modificar el marco jurídico vigente en el país.

La subdivisión de la tierra, mereció la atención de la legislación de fondo, ya que en la reforma del C.C. del año 1968, según ley 17711, se introduce en el art. 2326, el concepto de unidad económica expresando: - *“ No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.”*

En el nuevo C.C. y C sancionado por ley 26994, se mantiene el concepto de indivisibilidad de las cosas, según art. 228 que dice: *“- Cosas divisibles. Son cosas divisibles las que pueden ser divididas en porciones reales sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. Las cosas no pueden ser divididas si su fraccionamiento convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.*

Esto significa que aún cuando un inmueble rural pueda dividirse materialmente en fracciones, la factibilidad de la división (es decir, la autorización por los organismos competentes) dependerá de la función económica y social que representa el inmueble. Se entiende que esta limitación es una medida preventiva, tendiente a impedir la generación excesiva de minifundios, y /o permitir, en aquellos casos que involucran varias parcelas, mejorar las preexistentes

Cabe recordar, como se dijo, que el tema se encuentra dentro de las facultades reservadas, por lo que el profesional deberá tener presente el ámbito territorial en el que actúa, ya que algunas provincias (por caso La Pampa) tienen establecidas la superficie mínima de la Unidad Económica para cada región, de acuerdo al tipo de explotación predominante o factible.

Antecedentes en Provincia de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires, el primer Código Rural data del año 1865, reformado en 1970, por ley 7616, y posteriormente reemplazado por ley **10081** del año 1983, el que rige actualmente. El contenido esquemático de este último, se aprecia en el índice que se agrega como anexo I del presente resumen.

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico Nº 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja Nº 2 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

En esta provincia, la división de parcelas ubicadas en zona rural dependerá de un estudio agroeconómico previo, que se tramita y aprueba en el Dpto. Ordenamiento Territorial, Ex Dirección de Colonización, dependiente del Ministerio de la producción, subsecretaría de agricultura, ganadería y pesca de la Provincia. El mismo debe ser elaborado por un profesional matriculado especializado, y tiene por objeto demostrar la rentabilidad de las potenciales parcelas a crearse. Una vez aprobado, podrá procederse a la tramitación del plano de mensura y división correspondiente.

Con respecto a este tema, el código rural que rige en la Provincia dispone que se reglamente la superficie mínima de la unidad económica para cada zona y/o partidos de la provincia, lo que se delega en los organismos competentes (hoy, el Ministerio de la Producción, como se dijo). Los artículos pertinentes del citado código se transcriben a continuación:

Art. 43: El organismo competente ejercerá el contralor de la subdivisión de inmuebles rurales destinados a la explotación agropecuaria, asegurando que los lotes resultantes no estén por debajo de las superficies mínimas, que el Poder Ejecutivo determine mediante reglamentación, como constitutivas de la unidad económica de explotación. La determinación de las superficies constitutivas de la unidad económica, deberá efectuarse teniendo en cuenta las características de la zona, la calidad de la tierra, el tipo de cultivo y la existencia o falta de riego, estableciéndose su extensión de modo de permitir una explotación próspera.”

“Art. 44: A los efectos del artículo anterior toda subdivisión de inmuebles que se realice, con destino a la actividad agropecuaria, deberá ser aprobada por el organismo competente, sin cuyo requisito previo no procederán las inscripciones correspondientes en las dependencias provinciales ni su protocolización en los registros notariales. Los titulares del dominio que deseen obtener la aprobación a que se refiere este artículo, deberán acompañar al plano que proponen un estudio agroeconómico demostrativo de la conveniencia de la subdivisión suscripto por profesional matriculado especializado.”

“Art. 45: El organismo competente elevará al Poder Ejecutivo para su aprobación, la determinación que efectuará de partidos o zonas agrarias, conteniendo dimensiones que en cada caso correspondan a la unidad económica. En tal supuesto, los interesados en efectuar subdivisiones podrán solicitarlas sin presentar el estudio agroeconómico a que se refiere al artículo anterior, siempre que se acredite que la subdivisión no altera las dimensiones señaladas en la precitada reglamentación.”

“Art. 46: Los particulares que demuestren mediante el estudio citado, que las dimensiones de unidad económica del inmueble que procuran dividir son diferentes de las establecidas por el Poder Ejecutivo, podrán deducir recurso administrativo contra la decisión denegatoria que pueda dictar el organismo competente, pudiendo entablar en su oportunidad demanda contencioso administrativa.”

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico Nº 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja Nº 3 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

La reglamentación de la unidad económica indicada se produjo, en 1983, por decreto 1573, reglamentario de la ley 7616. Sin embargo, no llegó a aplicarse ya que el dictado del código rural actualmente vigente, derogó la ley anterior. Establecía para cada partido y de acuerdo al tipo de explotación prevista para la zona en la cual se ubica la parcela, una determinada superficie mínima, expresada en hectáreas. El modelo de clasificación de la citada norma se adjunta como ejemplo en anexo II.

Lo establecido por el Código actual en su art. 45, no se ha cumplido, ya que no se dictó una nueva reglamentación en ese sentido, por lo que toda vez que se proyecta una subdivisión en zona rural, la posible aprobación del proyecto dependerá de la aprobación del estudio agroeconómico previo, tal cual lo especificado en los artículos precitados.

Cabe aclarar que en la provincia, existen situaciones especiales que tienen su reglamentación propia, como por ejemplo en la región sur, Partido de Villarino. Esta zona recibe riego, por el cual cada parcela abona un canon, cuyo manejo y administración, lo ejerce un ente denominado CORFO (Corporación de Fomento del Valle del Río Colorado, con sede en Pedro Luro). Los planos de división comprendidos dentro de esa jurisdicción deberán ser presentados para control y visado en esa Corporación. Con reglamentaciones particulares, también se encuentran otros sectores (islas del Delta; la zona lindera a la anterior, del partido de Tigre; etc).

Del Código Rural vigente Ley 10081, se transcriben a continuación otros artículos, que al igual que los anteriores transcriptos, tienen relación con la labor del Agrimensor:

Cap. I: Delimitación

Art. 9: Todo propietario de un inmueble clasificado como establecimiento rural está obligado a tenerlo deslindando y amojonado.

Art. 10: El Poder Ejecutivo queda facultado para reglamentar:

- a) El modo y la distancia a que deberán colocarse los mojones.*
- b) Material con que se confeccionaran los mojones y sus condiciones exteriores.*
- c) Las excepciones al artículo anterior.*

Art. 11: El deslinde y amojonamiento podrá hacerse judicial o extrajudicialmente. En este último caso se hará por escritura, pública suscripta por los colindantes.

Art. 12: La remoción y reposición de mojones se hará con intervención del organismo competente y citación de los colindantes. De la operación se levantará in acta y se entregará una copia a los interesados que la soliciten, archivando el original en su poder.

Esta disposición no rige para los casos de mensura judicial

Art. 13. El propietario que encuentre removido uno o más mojones podrá requerir que se practique una inspección ocular con la presencia de dos testigos,. Cumplida la diligencia se labrará un acta, entregándose una copia al propietario, a los efectos de la reposición.

Art. 14: Quien no diere cumplimiento a las disposiciones de deslinde sin causa justificada, será sancionado con una multa, sin perjuicio de ser emplazado para que realice los trabajos bajo apercibimiento de ser efectuados a su costa.

Datos a cumplimentar por el alumno

APPELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico Nº 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja Nº 4 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

El que removiere o reemplazare mojones, sin observar lo dispuesto en art. 12 será penado con multa.

Capitulo II. Cercos

Art. 15: Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos, siempre que el gasto del cerco no sea superior al 10 % de la valuación fiscal del inmueble.

Art. 21: El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de los otros predios y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.

Art. 23: Los propietarios de inmuebles rurales colindantes están obligados al pago de la medianería al propietario colindante que construya o tenga construido un cerco que contribuya a cerrar su propiedad, determinándose la cantidad a pagar por cada lindero en función de la extensión lineal que se aproveche.

Cap. III Caminos públicos

Art.42: Todo profesional con título habilitante que autorice planos de inmuebles rurales está obligado en todos los casos a configurar en los mismos y a mencionar, en la respectiva memoria descriptiva que presente, los caminos públicos existentes dentro de la propiedad o en sus límites. Las oficinas técnicas no aconsejarán la aprobación de los planos que no llenen estos requisitos.

2 – OBJETO

Dada la parcela ubicada en zona rural del partido de Bahía Blanca que se proveerá oportunamente, describir el procedimiento para gestionar y aprobar su división, considerando las siguientes condiciones:

- a- se pretende fraccionar bajo el supuesto de vigencia del decreto 1573/83
- b- ídem. para el período actual

3 – DATOS / MATERIAL / BIBLIOGRAFIA / REFERENCIAS

Material que la cátedra pondrá a disposición del alumno para su uso y/o reproducción:

- Ejemplo de Planos de mensura en zona rural, (varios)
- Disposición 1145/2003 de la Dirección de Geodesia
- Disposición 1301/2002 Dirección de Geodesia

Datos a cumplimentar por el alumno

APPELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja N° 5 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

AnexoI

**INDICE CORRESPONDIENTE AL CÓDIGO RURAL DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES. LEY 10081**

Título preliminar. Art. 1 a 8

Libro primero – Del suelo

Sección I- La propiedad Rural

Titulo I - Delimitación

Cap. I – Deslinde y amojonamiento (art. 9 a 14)

Cap. II – Cercos (art. 15 a 25)

Cap. III- Caminos Públicos (art. 26 a 42)

Titulo II- La unidad económica

Cap. Unico – (art. 43 a 46)

Titulo III- Conservación de la propiedad rural

Cap. Unico – Ambito público y privado (art. 47 a 57)

Sección II- Régimen de transformación agraria

Titulo I- De la colonización

Cap. I - Inmuebles para colonizar (art. 58 a 63)

Cap. II - Expropiación de inmuebles (art. 64 a 65)

Cap. III- Ocupación de inmuebles adquiridos (art. 66 a 67)

Cap. IV- Precio de venta y forma de pago (art. 68 a 71)

Cap. V- Adjudicación de lote (art. 72 a 76)

Cap. VI- Obligaciones de los adjudicatarios (art. 77)

Cap. VII- Extinción de las adjudicaciones (art. 78 a 80)

Cap. VIII- Transmisión del dominio (art. 81 a 82)

Titulo II- Régimen de venta de tierras fiscales en el Delta del Paraná
Bonaerense.

Cap. I- De la venta de tierras fiscales (art. 83 a 96)

Cap. II- De la venta de tierras fiscales a sus actuales ocupantes (art.
97 a 102)

Cap. III- De la venta a los arrendatarios de tierras fiscales (art. 103
a 104)

Cap. IV- De la venta a entidades de bien público (art. 105 a 107)

Cap. V- Disposiciones generales y transitorias (art. 108)

Titulo III- De las tierras sobrantes fiscales rurales (art. 109 a 111)

Libro segundo – De la fauna y la flora

Sección I- De la producción ganadera

Titulo I- Ganadería

Cap. I- Normas Generales (art.112 a 157)

Cap. II- Animales invasores (art. 158 a 166)

Cap. III- Apartes y apartadores (art. 167)

Cap. IV- Certificación de adquisición y guías (art. 168 a 182)

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja N° 6 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

Titulo II- Sanidad animal

Cap. I- Normas Generales (art. 183 a 188)

Cap. II- Disposiciones comunes a todas las enfermedades(art.189 a 201)

Cap. III- Indemnizaciones (art. 202 a 204)

Sección II- De la producción vegetal

Titulo I- Del bosque

Cap. I- Normas generales (art.205 a 208)

Cap. II- Clasificación de los bosques (art.209 a 214)

Cap. III- Régimen forestal común (art. 215 a 218)

Cap. IV- Régimen forestal especial (art. 219 a 222)

Cap. V- Régimen de los bosques fiscales (art. 223 a 234)

Cap. VI- Prevención y lucha contra incendio (art. 235 a 237)

Cap. VII- Forestación y reforestación (art. 238 a 242)

Cap. VIII- Fondo provincial de bosques (art. 243 a 244)

Cap. IX- Tránsito de los productos forestales (art. 245 a 246)

Decreto 1573 / 83 de la Pcia. de Buenos Aires. (Reglamentario del Código Rural anterior. Ley 7616. Derogada)

Se establecía la unidad económica, por partidos y por el tipo de explotación, según el modelo que a continuación se expone: (se indican solamente algunos partidos de la zona cercana a Bahía Blanca, a modo de ejemplo)

Partidos (Zona)	Cultivos intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A 25	B1 70	B2 100	C 150	D 150	E 250	F1 400	F2 1000	G 100
Adolfo Alsina			X	X	X				
Bahía Blanca				X		X			
Patagones							X	X	
Cnel. Dorrego			X	X		X			

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico Nº 8
CUERPO DOCENTE	Profesor Titular: Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano	Base: Progr. 2016
		Hoja Nº 7 Cant. Hojas: 7
TEMA	<i>Fraccionamiento de la tierra afectada a uso rural.</i>	

Donde cada una de las zonas se definen según el siguiente cuadro:

Sistema de producción	Zona	Sup. Mínima	Características generales
Hortícola Frutícola	A	25	Se entiende por tal a toda explotación agropecuaria que afecte la casi totalidad de su patrimonio fundiario a un solo renglón de la actividad o a sus distintas alternativas, cultivo de especies hortícolas y/o frutícolas.
Agrícola	B1	70	Son tierras que por su alta calidad y el nivel tecnológico alcanzado permiten la obtención de altos rendimientos, como por ejemplo, cultivos de papa o rotaciones maíz-trigo-soja
	B2	100	Se incluyen aquellas explotaciones que se dedican específicamente al cultivo de cereales y /o oleaginosas.
Agrícola Ganadera	C	150	La zona se distingue por la presencia de explotaciones donde se destinan una parte significativa de la misma a cultivos anuales y el resto a la crianza y/o engorde de ganado, generalmente rotan las superficies que se dedican a una y otra actividad.
Invernada	D	150	Esta característica es propia de aquellas explotaciones que destinan la casi totalidad de la superficie de forrajeras anuales y/o perennes y rendimientos esperados del orden de los 200 kgs. de carne/Ha./año
Cría	E	250	Se entiende por tal, la actividad que destine la casi totalidad de la superficie a la crianza de ganado, generalmente sobre campo natural, con rendimientos esperados del orden de los 90 ks. de carne/Ha./año-
Zona Semiárida	F1	400	Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos cuyos suelos se distinguen por tener aptitud agrícola
	F2	1000	Coinciden con las características semiáridas que le son propias a ambas clasificaciones pero sus suelos no poseen aptitud agrícola
Tambo	G	100	Destina su superficie a la obtención de grasa butirométrica, con rindes de 70k.Ha/año
Riego			Régimen especial

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA