



CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
4 AGO 2005	
SEC: D	1º 4432 HORA 12 ⁵⁰

Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.
RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS PRODUCTIVOS SOCIALES

Objeto

Artículo 1º: Son objeto de arrendamientos productivos sociales:

- a) Los predios rurales y lotes urbanos, sin edificaciones y que hayan permanecido sin uso productivo por más de dos años o en forma permanente y consecutiva, con ausencia de sus propietarios y/o ocupantes, cuidadores o arrendatarios.
- b) Los sectores públicos que delimitan con rutas comunales, provinciales o nacionales.

Destino productivo social

Art. 2º: Los destinos de éste régimen son:

- a) Para los predios rurales son la siembra y cosecha de especies vegetales en periodos evolutivos de un año, campamentismo, huertas y granjas comunitarias, horticultura, floricultura, invernaderos, apicultura, rancultura, cultivo de hongos, cunicultura, lombricultura, sericultura y otras actividades asimilables propias de cada región.
- b) Para los lotes urbanos son el esparcimiento y la recreación, las ferias de artesanos, las actividades deportivas y las actividades culturales.
- c) Para los sectores públicos lindantes a caminos y rutas locales, provinciales o nacionales deberá serlo de especies verdes que puedan operar como barrera o cortina contra incendios sobre inmuebles contiguos.
- d) Para los sectores públicos de caminos rurales comunales, los municipios o comunas podrán concesionar la actividad forestal con especies inófugas útiles o frutales con obligación de reposición de árboles talados. Los concesionarios deberán ser asociaciones o cooperativas de productores radicados en la misma jurisdicción comunal.

Órgano de aplicación

Art. 3º: Los Gobiernos Municipales y Comunales, dentro de su jurisdicción serán los Órganos de Aplicación encargados de aplicar y hacer cumplir el presente régimen.

Sujetos del derecho de uso

Art. 4º: Será sujetos del presente régimen:

- a) **Arrendista:** Son los Municipios y Comunas (Organos de Aplicación) que es el titular exclusivo y transitorio del derecho de uso y tenedor transitorio del inmueble por el tiempo ocupación bajo el presente régimen a cambio del pago de un Canon que emite mediante un Certificado de Cancelación de Deudas impositivas Municipales y/o Provinciales; debiendo establecer los órganos de contralor que estime necesarios y los firmantes responsables de tales actos.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

- b) **Arrendador:** Son los propietarios o titulares de los predios rurales o lotes urbanos que acepten explícita o tácitamente aportar su propiedad para el presente régimen a cambio de la percepción de una Certificado de Deuda cancelatorio de impuestos Municipales y/o Provinciales.
- c) **Comodatario o Arrendatario:** Constituidos por organizaciones no gubernamentales, asociaciones civiles, fundaciones, sociedades de fomento, juntas vecinales, instituciones educativas públicas, cooperadoras de instituciones educativas o sanitarias o asociaciones o cooperativas de productores, que gratuita o mediante un pago de un arriendo, en efectivo o en especie, el órgano de aplicación o arrendista de otorga la exclusividad para la producción social de un inmueble por un determinado plazo.

Canon anual de pago al propietario

Art. 5º: El canon a abonar por el arrendista para predios rurales no podrá exceder del equivalente a tres (3) veces la suma correspondiente a los impuestos y tasas municipales y/o provinciales que debiera tributar anualmente el predio en su superficie utilizada.

El canon por el arrendista para lotes urbanos será de hasta cuatro (4) veces el valor de los impuestos y tasas municipales y/o provinciales que debiera tributar anualmente.

El canon para sectores públicos lindantes a rutas no concesionadas por peajes será gratuito y para rutas concesionadas el canon será del cincuenta por ciento (50 %) del impuesto y tasas anuales municipales y/o provinciales, el cual deberá ser estimado proporcionalmente para la superficie utilizada en el total de las rutas concesionadas.

En los sectores públicos de jurisdicción provincial o nacional deberá contarse con la autorización que establezca distancias de seguridad necesarias a cumplir.

Del Canon

Art. 6º: El Canon que pagará el arrendista al arrendatario será en Certificados de Cancelación de deudas municipales y/o provinciales y serán nominativos transferibles.

A tal fin cada municipio o comuna llevará un registro de certificados emitidos, detallando a que arrendamiento productivos social corresponde y en que deuda se aplicó el mismo. Dicho emisión se realizará por semestre anticipado.

Prohibición de asentamiento de vivienda

Art. 7º: Esta absolutamente prohibido el uso del inmueble asignado al presente régimen con asentamiento de vivienda transitoria, temporaria o el aprovechamiento de una edificación en la misma propiedad sin el consentimiento del propietario otorgado por instrumento público. El consentimiento no otorga derecho distinto o legal alguno a los fines de la desocupación oportuna.

Procedimiento del Consentimiento del Titular Propietario



Art. 8°: El arrendista, requerirá la voluntad del titular de dominio del inmueble mediante notificación fehaciente otorgando plazo de quince (15) días hábiles, dirigida al domicilio real o postal constituido para el envío de boletas de pago de impuestos y tasas municipales y/o provinciales.

La comunicación deberá contener la identificación catastral del inmueble, la superficie o sector pretendido a incorporar al régimen, su destino o utilización, en caso de ser parcial o total y el canon a ser acreditado, con expresa indicación de sus derechos y garantías que le otorga la presente ley.

Garantía de derecho de propiedad

Art. 9°: El titular de dominio podrá negarse totalmente u ofrecer un sector delimitado. La manifestación deberá efectuarla por comunicación fehaciente.

La aceptación voluntaria importa el compromiso de recibir el canon por un máximo de tres (3) años consecutivos con su ocupación por igual periodo; que podrá renovarse a voluntad del propietario, con seis (6) meses de antelación a su vencimiento. El compromiso importa para ambas partes, mantenerlo vigente como mínimo por tres años.

La decisión del propietario a negarse de incorporar su bien al régimen es inapelable como así el derecho a solicitar su restitución.

Aceptación tácita

Art. 10: En caso de silencio del titular propietario habiendo sido perfecta y fehacientemente notificado, importa una aceptación tácita del régimen, habiéndose cumplido los siguiente pasos:

- 1) Pasados treinta (30) días de la primera comunicación, habrá una segunda notificación fehaciente, con un periodo de igual espera;
- 2) Vencido este plazo, se procederá a la notificación del importe acreditado mediante Certificados de Cancelación de Deudas municipales y/o provinciales en concepto de canon, a fin de cancelar deudas devengadas o a devengarse correspondientes a tasas, contribuciones o impuestos municipales y/o provinciales.

Art. 11: Cuando el inmueble registrara deudas de impuestos o tasas municipales y/o provinciales, se deberá notificar que la acreditación del canon se imputará a cancelar las deudas existentes más antiguas y sus cargos financieros.

Art. 12: El propietario carecerá de derecho a reclamar cualquier tipo de compensación que no sea exclusivamente el cobro del crédito del canon previsto, desde el momento que existe principio de ejecución del presente régimen.

Competencia

Art. 13: Compete a los Juzgados en lo Contencioso Administrativo de cada provincia la restitución del inmueble, en el plazo de 30 días corridos, como condición previa a la sustanciación del proceso, con la sola presentación y/o denuncia del propietario o copropietario.

Restitución por consentimiento tácito



H. Cámara de Diputados de la Nación



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

Art. 14: En caso de haber otorgado un consentimiento tácito, el titular del dominio podrá solicitar en cualquier momento, la restitución del inmueble. Y se lo restituirá dentro de los seis (6) meses de efectuado el pedido.

A tal fin el propietario deberá efectuar la comunicación fehaciente al órgano de aplicación o arrendista, en la que solicite la baja y restitución del inmueble al régimen de la ley de arrendamientos productivos sociales.

La restitución del predio operará en forma automática y sin requerimiento posterior y previo alguno por parte del propietario. El órgano de aplicación o arrendista restituirá el inmueble dentro de los ciento ochenta (180) días de recibida la decisión de baja comunicada por el propietario.

Constancia de estado

Art. 15: El órgano de aplicación o arrendista deberá documentar fehacientemente el estado en que se hace cargo del inmueble, las mejoras existentes en el mismo y su estado de conservación, siendo su responsabilidad restituirlas en idénticas condiciones, salvo la acción del tiempo y el buen uso, con las mejoras realizadas que fueran previamente aceptadas por el propietario, sin cargo alguno para el mismo.

Facultad de celebrar contratos

Art. 16: El órgano de aplicación o arrendista como titular del derecho de uso podrá celebrar contratos de comodato y/o arrendamiento para la producción y/o explotación y dentro de los fines previstos por la presente ley, con el agregado de las que fijara el órgano de aplicación o arrendista tendientes al cumplimiento de los compromisos asumidos por el comodatario y/o arrendatario.

Procedimiento especial de desalojo

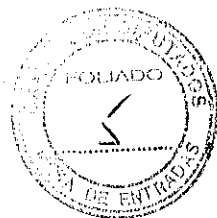
Art. 17: El comodatario y/o arrendatario quedará sujeto en sus derechos y obligaciones a lo establecido en el contrato respectivo, no pudiendo oponer ningún derecho de permanencia, ocupación o retención para el momento de desocupación, como así tampoco en los casos de abandono de producción y/o explotación.

Art. 18: La intimación cursada por el órgano de aplicación o arrendista para la desocupación del comodatario o arrendatario sea por vencimiento, restitución al propietario o por rescisión de contrato, operará sin derecho a excepción, apelación o requerimiento judicial alguno y tendrá los efectos de cosa juzgada.

Art. 19: El órgano de aplicación o arrendista podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la desocupación y guarda del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial previo alguno.

Protección de derechos

Art. 20: El comodatario o arrendatario tendrá derecho a recurrir a la vía administrativa denunciar mal desempeño y subsidiariamente reclamar por daños y perjuicios, cuando considerara injusto el procedimiento administrativo que haya resuelto su desalojo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Asimismo, podrá acudir únicamente a los Juzgados Contencioso Administrativos de su respectiva jurisdicción para plantear la defensa de sus derechos.

Instancia administrativa

Art. 21: Los conflictos que se suscitaron entre el comodatario o arrendatario, sea con terceros o por aplicación e interpretación del contrato serán resueltos por el órgano de aplicación o arrendista como única instancia administrativa.

Art. 22: Cuando estuviesen en discusión derechos o reclamos que afecten al propietario o arrendador que hacen al uso del inmueble por el comodatario o arrendatario se resolverá a favor del propietario o arrendador en forma expeditiva.

Art. 23: El órgano de aplicación o arrendista podrá, según sea el caso planteado, rescindir el contrato de Arrendamiento Social Productivo o también simultáneamente restituir el inmueble, en cuyo caso al propietario o arrendador le corresponderá restituir los créditos en concepto de canon percibidos por los meses no devengados de la entrega anticipada del inmueble.

Art. 24: El plazo de restitución del inmueble es improrrogable y de cumplimiento obligatorio para el órgano de aplicación o arrendista y no admite dilación de ningún tipo.

Facultades del órgano de aplicación

Art. 25: El órgano de aplicación o arrendista establecerá la selección y destino productivo, recreativo, cultural y/o de explotación conforme a las características de la zona y a los objetivos sociales previstos por las políticas de asistencia social y económicas de cada Municipio o Comuna.

Los Municipios o Comunas quedan facultados a fijar un destino distinto al previsto en el artículo 2º de la presente ley, únicamente por ordenanza especial.

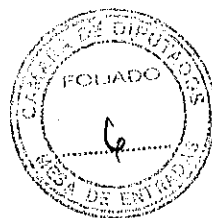
En lotes urbanos deberán hacerlo en forma explícita e individual y en predios rurales en forma general, conforme a las explotaciones que resulten más adecuadas o posibles a las características de cada zona.

Art. 26: El órgano de aplicación o arrendista fijará los tributos y obligaciones que considere adecuados para el subarrendamiento, estableciendo las modalidades de pago y cumplimiento, conforme a las fechas de la cosecha o naturaleza de la explotación.

- a) Podrá establecer comodatos gratuitos por periodos cortos y/o transformables en arrendamientos.
- b) No podrá percibir tributos que superen el ciento por ciento (100 %) del certificado de crédito del canon emitido para el respectivo inmueble.

Lotes Urbanos

Art. 27: En los lotes urbanos podrán ser comodatarios únicamente organizaciones no gubernamentales locales, asociaciones civiles, fundaciones, sociedades de fomento, juntas vecinales, instituciones educativas públicas, cooperadoras de instituciones educativas o sanitarias, cuando lo destinen para recreación, esparcimiento, actividades



culturales y para la práctica de deportes de la comunidad sin restricciones de ingreso para el vecindario.

Serán arrendatarios cuando sólo tuvieren un uso reducido a un grupo de la sociedad o su ingreso sea pecuniario, sea una entidad deportiva, social, cultura o educativa.

Requisito para ser arrendatario o comodatario

Art. 28: Podrán asumir el carácter de comodatario o arrendatario las fundaciones, asociaciones civiles, cooperativas de trabajo o mutuales que se conformen para realizar su función social o una explotación productiva más eficiente y con el propósito del bienestar general de la comunidad o de obtener una inserción laboral y económica de sus integrantes, en situación de desocupación o carencia o que promuevan actividades recreativas, culturales, deportivas, productivas para autoconsumo o para ser vendido en la comunidad local.

Libertad de ofrecimiento

Art. 29: Los propietarios voluntariamente pueden concurrir al órgano de aplicación y ofrecer los inmuebles para ser sometidos al presente régimen como así los particulares o representantes de entidades que quisieran ejercer la producción y/o explotación de predios rurales o lotes urbanos. A tal efecto:

- a) El órgano de aplicación (Municipio o Comuna) deberá colocar un cartel anunciando el ofrecimiento del inmueble que su propietario inscribiera voluntariamente.
- b) El propietario podrá convenir un menor canon al previsto y en éste caso deberá formularlo por escrito, obligándose a la aceptación del mismo por un periodo de tres (3) años.
- c) El órgano de aplicación no podrá rechazar al postulante para ser comodatario o arrendatario que careciera de prohibiciones funcionales, que se interese en un inmueble, próximo a su domicilio para su explotación productiva social y que fuera ofrecido voluntariamente por su propietario siempre que cumpla con el tributo o obligaciones previstos.
- d) Efectuado por el órgano de aplicación la celebración de un contrato de comodato o arrendamiento, el inmueble debe ser individualizado con un cartel visible con el nombre de la presente ley objeto de la explotación y/o producción y los datos que individualicen el propietario titular o arrendador del mismo y los datos completos del comodatario o arrendista.

Publicidad

Art. 30: Deberán ser anunciados en forma pública visible y permanente en la Municipalidad u Oficina Comunal y en el diario o periódico local de mayor circulación, los inmuebles ofrecidos voluntariamente; los promovidos por el órgano de aplicación (Municipio o Comuna) con sus correspondientes ubicaciones, características y canon, tributos y obligaciones anuales. Así también se deberá detallar la nómina de postulantes, con nombre, apellido y domicilio, ofrecidos como interesados en el comodato o arrendamiento.



Se deberá publicar el detalle completo de quienes formalizaron contratos, con iguales datos, tributos y obligaciones. Las publicaciones se deberán realizar como mínimo 15 días antes de la vigencia de los contratos y durante 3 días o edición seguidas.

Prohibiciones funcionales

Art. 31: No serán admisibles en éste régimen quienes en forma habitual ejercen la actividad de arrendamiento de campos para la producción cerealera o similares; quienes resultaren titulares de un contrato y subarrienden, subcomodaten o subalquilen a terceros que efectuaran trabajos que le fueran propios al arrendatario o comodatario, o quienes ya tienen en vigente contratos de arrendamientos productivos sociales.

Es prohibida más de un contrato de Arrendamiento Productivo Social en integrantes de un mismo núcleo familiar o de agrupaciones políticas partidarias.

Art. 32: No son admisibles para este régimen, los contratos que fueran efectuados bajo esta modalidad y que encubran una actividad comercial o política partidaria en lote urbano o predio rural.

Principio de ejecución

Art. 33: Existirá principio de ejecución del régimen de arrendamiento productivo social para el propietario o arrendador cuando el órgano de aplicación o arrendista haya emitido el Certificado del Crédito del canon y notificado su disponibilidad al titular de dominio del inmueble o lo aplicara al pago o cancelación de deudas municipales y/o provinciales reconocidas por el propietario, o el propietario podrá transferir para el pago de deudas de otras inmuebles propios o de terceros, en este caso con el asentimiento del mismo.

A partir de ese momento la tenencia del inmueble podrá ser ejercida legalmente por el órgano de aplicación hasta el momento de la restitución y podrá celebrar válidamente contratos y rescindirlos.

Art. 34: El propietario o arrendador podrá enajenar el inmueble libremente indicando en la escritura traslativa de dominio la adhesión al régimen de la presente ley.

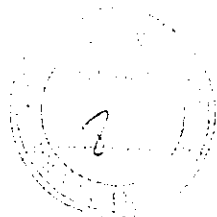
El nuevo titular podrá gestionar la baja del régimen en los plazos de desocupación previstos, si no fuera iniciado anteriormente.

No podrá celebrar contratos que otorguen derechos reales de usufructo o personales, hasta el momento de su restitución. Los que se celebraran entrarán en vigencia a partir de la fecha de restitución de la tenencia.

Asistencia y asesoramiento

Art. 35: Los Municipios o Comunas podrán requerir la asistencia y el asesoramiento gratuito, a todo organismo estatal que les fuera necesario para el cumplimiento de los objetivos de ésta ley.

Art. 36: El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) creará los planes de asesoramiento, desarrollo e investigación, tendientes a transformar los emprendi-



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

mientos en los inmuebles de arrendamientos productivos sociales en procesos productivos económicamente viables, según la región del país que se encuentre.

El Instituto Nacional de Tecnología Agraria (INTA) también podrá celebrar contratos de asistencia profesional con municipios o comunas agrupadas con el fin de costear el trabajo de gerenciamiento profesional. A esos efectos, podrá contratar temporáneamente profesionales graduados para su desempeño específico en la zona.

Art. 37: Se invitan a los estados provinciales, al gobierno de la ciudad autónoma de Buenos Aires, a los municipios y comunas a adherir a la presente ley.

Beneficios Impositivos

Art. 38: Están exento de los Impuestos a la Ganancias y al Valor Agregado los ingresos percibidos por los propietarios en Créditos por el Canon y los ingresos obtenidos y autoconsumos de los arrendatarios como producto del presente régimen.

Responsabilidad de funcionarios

Art. 39: Los funcionarios que autorizaran en forma irregular, que cometieran transgresiones o abusos al derecho de propiedad o que celebraran contratos prohibidos o nulos serán responsables patrimonialmente e individualmente por los daños y perjuicios al propietario o al erario público, y de las acciones penales correspondientes y subsidiariamente al municipio o comuna.

Compete mal desempeño de la función pública el no dar cumplimiento total o parcial a las disposiciones de la presente ley

Art. 40: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Dr. GERÓNIMO VARGAS AJGNASSE
DIPUTADO DE LA NACION

Dra. Stella Maris Córdoba
Diputado de la Nación

Mónica St. Huney
Diputado de la Nación

JUAN MANUEL IRRAZABAL
DIPUTADO DE LA NACION

DANIEL A. VARIZAT
DIPUTADO NACIONAL

Dr. J. CARLOS DAUO
Diputado de la Nación
(Bloque Justicialista)

OSVALDO MARIO NEMIROVSKI
DIPUTADO DE LA NACION

Dr. EDUARDO DE BERNARDI
DIPUTADO DE LA NACION

RUBÉN DAZA
DIPUTADO NACIONAL



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto, tienen por objeto fomentar la cultura del trabajo y la producción, movilizandando recursos, y generando los medios materiales (tierra) para iniciar un proceso de producción y trabajo de los sectores carenciados rurales, de forma de sostener una economía de subsistencia familiar, con una perspectiva superadora.

Desarrolla de ésta forma la cultura del trabajo y progreso. A la vez que encausa los fondos de ayuda social a una actividad productiva, con efectos multiplicadores.

Tiene también propone el beneficio fiscal, de obtener el pago de deudas municipales y provinciales, tornando al sistema en un círculo virtuoso o una contraprestación como sería la posibilidad de uso de algún inmueble.

En lo urbano, abre la posibilidad de un mejor aprovechamiento para la comunidad, de los predios en desuso, dando a ellos una utilidad social, a la par de una mayor higiene y salubridad.

Establece un sistema retributivo para el propietario del predio o lote. Se instara un canon, prefijado sobre la base de los impuestos y tasas anuales del inmueble, lo que asegura su actualización y vigencia en el tiempo, a la vez significa un estímulo concreto para la adhesión voluntaria.

En lo económico fiscal, produce una reducción del gasto en subsidios sociales, en forma inmediata y directa, como contrapartida simplificadora se propone que todo este régimen quede exento de los impuestos a las Ganancias y al Valor Agregado. Se compensan deudas con canon, con la posibilidad de un saldo utilizable proveniente del tributo del arrendamiento y se le otorga al tenedor del Certificado del Crédito a aplicarlo a la deuda del mismo inmueble o a otros propios o de terceros, lo que convierte en algo más fungible al certificado respectivo.

Se asegura un mecanismo especial para la desocupación del inmueble, que hace posible despejar temores con la falta de restitución.

Respeto el derecho constitucional de propiedad y le otorga al propietario la libertad de negarse o arrepentirse cuando su consentimiento fue tácito.

Brinda la posibilidad del ofrecimiento y postulación voluntaria. Estimulando la iniciativa del trabajo y progreso por el esfuerzo personal, dejando así atrás el asistencialismo social estatal.

En este mismo sentido, se implanta la idea y la autorización de concesiones para la actividad forestal en los límites de caminos rurales comunales, con la finalidad de obtener un desarrollo local productivo. Dentro de esa misma iniciativa, puede ser la de plantación frutícola, con el provecho y beneficio de consumo, industrialización artesanal, alimentación de animales o simplemente la forestación, con utilidad de la madera, y semilla forrajera.

El ámbito de aplicación es el Municipio o Comuna, lo que asegura una mayor conexión con la realidad y lo adapta a las necesidades propias de esa comunidad.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Garantiza por la publicidad de los actos de gobierno, el control social y las correcciones a los errores. Responsabiliza personalmente a los funcionarios por los actos prohibidos o indebidos.

Habilita la asistencia y asesoramiento de todos los organismos estatales, de forma tal de integrar el esfuerzo de unos, con los medios y conocimientos de otros. Dejando a su vez, un saldo positivo de educación en sus beneficiarios.

En razón de las previsiones del articulado del texto legal y de sus disposiciones transitorias no se hace necesario adaptaciones o reglamentaciones en cada provincia lo que facilita su adhesión y puesta en aplicación en plazos perentorios.

Constituye un medio productivo de aplicación de los actuales planes sociales aplicados en el ámbito rural, impulsando su innecesaria aplicación futura. Al cumplir aquello que dice **“si ves que un hombre tiene hambre, dale un pescado. Si no quieres que pase hambre nuevamente enséñale a pescar”**.

Por las razones expuestas solicito el tratamiento y aprobación del presente proyecto.

Dr. GERÓNIMO VARGAS AIGNASSE
DIPUTADO DE LA NACIÓN

MONGELO JOSE

Dra. Stella Maris Córdoba
Diputado de la Nación

Mónica St. Huney
Diputada de la Nación

JOAN MANUEL IRRAZABAL
DIPUTADO DE LA NACIÓN

DANIEL A. VARIZAT
DIPUTADO NACIONAL

Dr. J. CARLOS DAUD
Diputado de la Nación
(Bloque Justicialista)

OSVALDO MARÍA NEMIROVSKI
DIPUTADO DE LA NACIÓN

Dr. EDUARDO DE BERNABÓ
DIPUTADO DE LA NACIÓN

Ing. RUBÉN DAZA
DIPUTADO NACIONAL