



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

LEY N° 5304

Esta ley se sancionó y promulgó el día 25 de julio de 1978.
Publicada en el Boletín Oficial de Salta N° 10.540, del 2 de agosto de 1978.

Ministerio de Economía

**El Gobernador de la provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de
L E Y**

**UNIDAD ECONÓMICA – REGLAMENTACIÓN
DEL ARTÍCULO 2326 DEL CÓDIGO CIVIL**

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Las superficies mínimas de la unidad económica prevista por el artículo 2.326 del Código Civil serán para los predios rurales ubicados en el territorio de la provincia de Salta, aquellas que determine la Dirección, General de Inmuebles de la Provincia con sujeción a las disposiciones y de acuerdo a los procedimientos que se establecen en esta ley.

Art. 2º.- A tal fin, la Dirección General de Inmuebles de la Provincia está facultada para:

- a) Dictar resoluciones generales estableciendo las superficies mínima constitutivas de la unidad económica;
- b) Dictar resoluciones particulares en los casos concretos en que los interesados sostengan la concurrencia de las situaciones que según esta misma ley autorizan, con carácter de excepción, a modificar las superficies determinadas con carácter general para la unidad económica;
- c) La reglamentación determinará el procediendo de consultas con los organismos técnicos competentes.

Art. 3º.- A los fines de esta ley, no perderá el carácter de unidad económica la parcela en la que existan soluciones topográficas de continuidad representadas por caminos o canales, vías ferroviarias con paso a nivel aprobado, ríos, arroyos u otros accidentes, salvo que en atención a las circunstancias del caso, el organismo competente apreciara que la solución de continuidad impide o hace inconveniente su explotación unitaria.

Art. 4º.- Toda subdivisión de inmuebles rurales deberá ser aprobada por el organismo competente, el que controlará que ninguna de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a la mínima determinada para la unidad económica, sin cuyo requisito previo no procederán las inscripciones correspondientes en las dependencias provinciales ni la protocolización en los registro notariales. Tampoco, sin este requisito previo, podrán los jueces aprobar, ni los escribanos públicos de Registro autorizar, ningún acto jurídico del que resulte la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales.

Art. 5º.- La presente ley no será de aplicación a los casos en que la subdivisión sea el resultado de una expropiación por causas de utilidad pública o de la transmisión al Estado Nacional o Provincial, sus reparticiones autárquicas, o las municipales, por cualquier título que sea, de las superficies necesarias para satisfacer intereses, servicios u obras públicas.

Tampoco se aplicará a los fraccionamientos destinados a formar centro de población turísticos o de verano, o loteos destinados al asentamiento de viviendas.



CAPITULO II

De la determinación de las superficies mínimas consecutivas de la Unidad Económica

Art. 6º.- La determinación de las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica deberá efectuarse mediante resoluciones fundadas de carácter general que tengan en cuenta las características de las zonas a las que deban aplicarse, la calidad e las tierras, los tipos de cultivo, la existencia o falta de riego y todo otro factor que permita razonablemente prever que las superficies mínimas que se determinen son suficientes para servir a una explotación próspera. Estas resoluciones generales se individualizarán por fecha y número correlativos y se registrarán en libros foliados. Deberán publicarse en el Boletín Oficial y entrarán en vigencia a los veinte (20) días de su publicación.

CAPITULO III

De las excepciones

Art. 7º.- Se podrán realizar fraccionamientos de los que resulten parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima prevista en las resoluciones generales, en los siguientes casos:

- a) Cuando las parcelas desmembradas se anexas a otras superficies, linderas o próximas, que ya constituyan una unidad económica o la constituirán como consecuencia de la anexión, y siempre que la superficie remanente del inmueble subdividido no sea inferior a la mínima prevista de acuerdo a esta ley para la unidad económica. Por superficie lindera se entiende aquéllas que tenga una continuidad topográfica por cualquiera de sus lados con el lote desmembrado, y por superficie próxima la que sólo esté separada de éste por la soluciones topográficas de continuidad prevista en el artículo 3º de esta ley. La anexión se hará constar en los registros pertinentes;
- b) Cuando se demuestre mediante estudios agroeconómicos que las parcelas resultantes, no obstante tener una superficie inferior a la mínima establecida con carácter general, constituyen una unidad económica en función de las pautas previstas en el artículo 6º de esta ley.

CAPITULO IV

Del Órgano de Control y del Procedimiento

Art. 8º.- Corresponde a la Dirección General de Inmuebles de la Provincia el control de la subdivisión de los inmuebles rurales a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 9º.- Todo proyecto de subdivisión deberá ser presentado a la Dirección General de Inmuebles acompañado de los planos respectivos, los que deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley 1.030/48 y a lo que establezca la reglamentación de esta ley. Cuando se invoque la excepción prevista en el artículo 7º, inciso b), deberá acompañarse a la presentación el estudio agroeconómico al que se refiere dicha norma, suscrito por profesional matriculado especializado.

Art. 10.- Presentado el Proyecto de Subdivisión en el Departamento Técnico, éste lo remitirá a la Sección de Control de Unidad Económica, para su consideración; esta Oficina deberá expedirse en el plazo de diez (10) días.

Si la aprobación del proyecto fuera dentro del régimen de excepción que prevé el artículo 7º de esta ley, dicha aprobación deberá efectuarse mediante resolución fundada del Director General de Inmuebles y el texto de la misma deberá ser transcripto íntegramente en todo documento por el cual se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales con relación a dicha parcela.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

Art. 11.- Si el Departamento Técnico dispusiese el rechazo del proyecto por no encuadrar el mismo en las disposiciones relativas a unidad económica lo deberá hacer por resoluciones escrita en la que se indiquen las causas que motivan el rechazo. En tal caso el peticionante de la aprobación no podrá retirar el plano observado sin notificarse previamente de las causas que motivan la observación. Las observaciones se practicarán en formulario por duplicado firmado por el Jefe del Departamento Técnico agregándose la copia al proyecto y quedando el original archivado en la repartición en la forma que determine el Reglamento Interno.

Art. 12.- Dispuesto el rechazo del proyecto por el Departamento Técnico, el peticionante o el titular del dominio de la parcela podrá pedir dentro de los diez (10) días de su notificación la reconsideración de la resolución, fundando su derecho y acompañando toda la prueba que intente hacer valer; tratándose de pruebas documentales que no se encuentren en su poder, las individualizará indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública y persona en cuyo poder se encuentren no admitiéndose otra con posterioridad, excepto de documentos y hechos posteriores para cuya presentación será hábil toda instancia. El Jefe del Departamento Técnico resolverá el recurso dentro de los diez (10) días de transcurrido el término de prueba.

Art. 13.- Contra la resolución denegatoria de la recalificación el recurrente podrá interponer, dentro de los diez (10) días de su notificación, el recurso fundado de apelación, ante la Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles, la que previo dictamen de la Asesoría Legal resolverá el recurso dentro de los veinte (20) días.

Art. 14.- Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente. A tal fin al interponerse el recurso de reconsideración el interesado deberá constituir domicilio legal en la Ciudad de Salta so pena de tenérsela por tal la Secretaría de la Dirección General de Inmuebles. Todos los plazos son perentorios y se computan por días hábiles.

Art. 15.- La resolución de la Junta de Catastro causará estado y abrirá la vía contencioso administrativa.

CAPITULO V

Art. 16.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 17.- Derógase la Ley 4.776/73 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 18.- Téngase por ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial de Leyes y archívese.

ULLOA – Davids – Ing. Sosa – Coll – Alvarado