

Asesoría General de Gobierno

**Ley N° 4086**  
**RÉGIMEN DE COLONIZACIÓN**

EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA  
SANCIONAN CON FUERZA DE  
LEY:

**TITULO I:**  
**AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

\*ARTICULO 1.- La Provincia de Catamarca desarrollará en su territorio planes de colonización a través de los organismos específicos que determinen la reglamentación.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.1 (B.O. 20-12-1996)**

**TITULO II:**  
**OBJETIVOS GENERALES DE LA COLONIZACIÓN**

\*ARTICULO 2.- El área a colonizar para la reactivación socioeconómica deberá ser encuadrada dentro de las siguientes pautas generales:

- a) Extender la frontera agropecuaria, mediante la incorporación de nuevas tierras a la producción agropecuaria y/o forestal.
- b) Propender al desarrollo agropecuario de la Provincia creando estímulos para el progreso que permitan elevar la productividad de la actividad agro-ganadera.
- c) Promover el mejoramiento de la calidad de vida del productor rural.
- d) Concurrencia estatal al desarrollo agropecuario.
- e) Evitar la desintegración de la familia rural y la consiguiente despoblación de bastas áreas de nuestro campo, brindando alternativas para el desarrollo integral del individuo como miembro de la comunidad en su lugar de origen.
- f) Posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra a hijos de productores agropecuarios, así como la radicación de productores profesionales o técnicos de las ciencias agropecuarias; u ocupantes de la zona que garanticen una adecuada explotación.
- g) Fomentar el criterio empresario en las explotaciones agropecuarias, desalentando el latifundio y el minifundio improductivos.
- h) Atraer y radicar capitales provinciales, nacionales o internacionales; empresas de alto nivel tecnológico y con posibilidades de elevada inversión de capital.
- i) Racionalizar las explotaciones rurales.
- j) Asegurar la conservación de los recursos naturales.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.2 (B.O. 20-12-1996)**

ARTICULO 3.- En función de lo dispuesto en el artículo precedente la autoridad de aplicación elaborará planes y proyectos de colonización en los que se contemplen fundamentalmente los aspectos siguientes, socio-culturales, técnicos, comerciales, de organización administrativa y económicos financieros.

**TITULO III:**  
**INMUEBLES AFECTADOS**

ARTICULO 4.- Quedan afectados al régimen de la presente Ley, las siguientes tierras:

- 1- Las fiscales rurales del dominio provincial que expresamente se destinen.
- 2- Las pertenecientes al Estado Nacional, a las Municipalidades y Bancos Oficiales cuyas transferencias se convengan.
- 3- Las que se adquieran por donación o legados y los inmuebles rurales de las herencias vacantes para las que no se hubiera dispuesto otro destino especial.
- 4- Las de dominio privado que sean ofrecidas por sus titulares para afectarlas a planes de colonización.
- 5- Las ociosas, desaprovechadas o deficientemente cultivadas que se declaren expropiables para destinarlas a planes de colonización, previo estudio fundado sobre las causas de improductividad.
- 6- Las que al momento de la sanción de la presente Ley se encuentran afectados a planes de colonización.

ARTICULO 5.- La adquisición de tierras de particulares a los fines de la presente Ley, se realizará en remate, licitación pública o por vía de expropiación, previo estudio técnico fundado que corresponda para la calificación de su aptitud.

**TITULO IV:**  
**EL PARCELAMIENTO**

ARTICULO 6.- Aprobado el plan de colonización para una área determinada, se procederá a la mensura, subdivisión y parcelamiento de la misma.

ARTICULO 7.- Las parcelas resultantes de la subdivisión deberán constituir unidades económicas de producción.

ARTICULO 8.- El concepto de unidad económica será aplicado con criterio flexible conforme al plan de colonización por el que se opte, considerándose que el predio responde a esta exigencia cuando por superficie, condiciones agro-económicas, ubicación, mejoras y demás cualidades, racionalmente trabajados por una familia agraria tipo que aporte la mayor parte de las tareas necesarias y desarrolle las actividades corrientes de la zona, permita subvenir a las necesidades de las mismas y una evolución favorable de la empresa.

ARTICULO 9.- A los fines de esta Ley no perderá el carácter de unidad económica predio físicamente parcelado por caminos y canales públicos, vías ferroviarias, ríos, arroyos u otros accidentes, salvo que en atención a las circunstancias del caso la autoridad de aplicación apreciará que la separación quebrante la conveniencia de su explotación unitaria.

ARTICULO 10.- En cada plan de colonización el Poder Ejecutivo dispondrá la reserva de superficie destinada a:

- 1- La instalación de centros urbanos y su dotación de servicios de utilidad común que determine la reglamentación.
- 2- La instalación de industrias básicas transformadoras de los productos y subproductos agropecuarios de la zona.
- 3- La extensión y experimentación agropecuaria.

**TITULO V:**  
**SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**

ARTICULO 11.- Los inmuebles afectados a planes de colonización serán adjudicados en propiedad por algunos de los siguientes procedimientos:

1- Por concurso.

2- Por adjudicación directa, excepcionalmente y con carácter restrictivo, previo estudio realizado y debidamente fundado de la causa y reuniéndose todas las condiciones necesarias para adjudicación por concurso.

\*ARTICULO 12.- Serán adjudicadas por concurso: Las tierras afectadas a planes de colonización, sistematizadas, con o sin viviendas.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.3 (B.O. 20-12-1996)**

ARTICULO 13.- Los propietarios, arrendatarios, aparceros o poseedores de tierras que fueran expropiados para someterlas a planes de colonización, podrán recibir una parcela en adjudicación directa.

ARTICULO 14.- A los efectos de la adjudicación deberá constituirse un Comité de Selección que tendrá por función efectuar la selección de los aspirantes conforme al reglamento y Sistema de Puntaje que se establezca para cada plan de colonización.

\*ARTICULO 15.- El Sistema de Puntaje que se establezca para merituar los aspirantes concursar, se elaborará en función de los siguientes aspectos:

a) Antecedentes de aptitud y dedicación en la producción agropecuaria.

b) Condiciones personales y de familia.

c) Residencia.

d) Título profesional o técnico en ciencias agronómicas y afines.

e) Condiciones específicas que para cada plan de colonización se establezcan, siempre dentro de las previsiones legales que en esta Ley se determina.

f) Hijos de colonos.

\*g) Las personas jurídicas deberán probar capacidad financiera que les permita efectuar un proyecto de explotación e inversión preestablecido y evaluado por el organismo de aplicación de la Ley.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.4 (B.O. 20-12-1996)**

\*ARTICULO 16.- No podrán ser adjudicatarios de parcelas:

1- Los miembros de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial.

2- Los funcionarios y empleados del la Administración Pública Provincial, Nacional o Municipal, salvo renuncia condicionada en caso de adjudicación.

3- Los miembros de las Fuerzas Armadas y Seguridad en actividad, tanto en el ámbito provincial como nacional.

4- Los concursados declarados en quiebra.

5- Los ex-adjudicatarios de tierras fiscales provinciales que se les hubiere rescindido la adjudicación por incumplimiento culposo de las mismas.

6- Los Directores representantes del sector estatal en las sociedades de economía mixta.

7- Los menores de edad a no emancipados y los mayores de sesenta años.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.5 (B.O. 20-12-1996)**

\*ARTICULO 17.- No se adjudicará, en cada plan de colonización más de una (01) unidad económica por persona física o jurídica, salvo que por la naturaleza de la explotación o el proyecto productivo así lo justifiquen por ante el Comité de Selección.

**\*Modificado por: Ley 4.899 de Catamarca Art.6 (B.O. 20-12-1996)**

## **TITULO VI: OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS**

ARTICULO 18.- Serán obligaciones de los adjudicatarios:

1- Trabajar y explotar la parcela asignada personalmente o con colaboración directa de los miembros de la familia, haciendo de ello su ocupación habitual y principal.

2- Cumplir las normas generales de explotación que imparta la Autoridad de Aplicación referidas al uso racional de los recursos.

3- Mantener la individualidad del predio y la integridad de las parcelas.

4- Proporcionar a la Autoridad de Aplicación todos los datos y la información que esta le solicite referidas a la colonización.

5- No ceder sus derechos bajo cualquier forma que indique desprenderse de la Dirección de Explotación, sin el consentimiento previo y expreso de la Autoridad de Aplicación.

6- Efectuar los pagos de lo servicios financieros correspondiente a la adjudicación del predio en los plazos y formas estipulados a esos efectos.

7- Conservar en buen estado las mejoras existentes en la parcela y abstenerse de realizar obras o trabajos que puedan ser perjudiciales a las actividades del vecino.

8- Participar en los trabajos comunes de bien general para la región.

9- Realizar los trabajos e introducir las mejoras que establezca la reglamentación en forma tal de asegurar, una adecuada explotación.

10- En caso de parcelas con vivienda el grupo familiar deberá residir en la misma.

ARTICULO 19.- Las obligaciones enumeradas en el artículo precedente han sido establecidas sin perjuicio de otras que podrán ser enunciadas especialmente en el Contrato de Adjudicación, siempre que se encuentre prevista en esta Ley.

## **TITULO VII: DERECHOS DE LOS ADJUDICATARIOS**

ARTICULO 20.- Aprobado el Contrato de Adjudicación, el colono adquirirá los siguientes derechos:

a) Posesión inmediata y pacífica de la parcela adjudicada.

b) Asesoramiento técnico permanente y gratuito, referido a: 1- La correcta explotación del predio; 2- Racionalización de los cultivos; 3- Industrialización y comercialización de la producción obtenida.

c) Estímulos impositivos que posibiliten exenciones del impuesto inmobiliario y otros impuestos de jurisdicción provincial que deban pagar los adjudicatarios según lo que establezca la reglamentación. A tal efecto el Poder Ejecutivo promoverá la modificación de la legislación impositiva que corresponda.

d) Acceso a créditos de fomento orientados y supervisados para la adquisición y acondicionamiento de las parcelas, elementos de trabajo, producción y la construcción de viviendas ubicadas en el predio.

## **TITULO VIII: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO**

ARTICULO 21.- El precio base de venta de las parcelas será de fomento conforme al criterio que se adopte para cada plan, no pudiéndose aceptar ofertas por debajo del mismo.

ARTICULO 22.- Al precio de las parcelas se le podrá aplicar una tasa de interés para preservar el capital, tasa que no podrá ser superior al 50 % de lo que estipula el Banco de la Nación Argentina para créditos agropecuarios.

ARTICULO 23.- Los adjudicatarios gozarán de un período de gracia para el pago del precio de la parcela a partir de la fecha de adjudicación conforme al plan de colonización que se instrumente.

ARTICULO 24.- En caso de producirse la pérdida total o parcial de la cosecha o producción de un año, por causas imprevisibles, ajenas al adjudicatario, la Autoridad de Aplicación podrá, previa verificación del caso y a solicitud de parte interesada disponer que las cuotas de

amortización correspondientes a esos años sean abonadas íntegras o fraccionadamente junto con la del año o años siguientes.

ARTICULO 25.- Los adjudicatarios podrán hacer en cualquier época del año amortizaciones extraordinarias en el precio de venta fijados, aplicándose la correspondiente reducción de intereses.

#### **TITULO IX: DE LA CONCLUSION DE LAS ADJUDICACIONES**

ARTICULO 26.- Las adjudicaciones podrán concluir:

- 1- Por renuncia del adjudicatario.
- 2- Por mutuo acuerdo entre el adjudicatario y la Autoridad de Aplicación.
- 3- Por caducidad dispuesta por el Poder Ejecutivo a raíz del incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario de acuerdo al régimen de la presente Ley.
- 4- Por abandono culpable de la parcela entendiéndose por tal cuando la Autoridad de Aplicación compruebe fehacientemente las faltas de una explotación racional por un lapso de seis (6) meses sin justa causa.
- 5- Por incapacidad física, absoluta y permanente que le imposibilite la dirección de la explotación del predio.
- 6- Por fallecimiento del colono.

ARTICULO 27.- En los supuestos de los incisos 5 y 6 del artículo precedente, la adjudicación con sus derechos y obligaciones podrá ser transferida a los beneficiarios herederos o sucesores del titular, conforme a las normas del [Código Civil](#) y de acuerdo a lo que establezca la reglamentación de la presente Ley.

En ningún caso las parcelas podrán ser subdivididas.

ARTICULO 28.- En caso de caducidad y/o abandono culpable del lote, se podrán imponer al adjudicatario, según las circunstancias, la pérdida total o parcial de la suma amortizada y la del derecho o reembolso por el valor de las mejoras.

ARTICULO 29.- Las parcelas cuya adjudicación concluya por aplicación de las normas previstas en el presente Capítulo deberán ser restituidas libre de todo ocupante en el plazo que determine la Autoridad de Aplicación, vencido el cual, los ocupantes serán desalojados del predio fiscal.

#### **TITULO X: DEL TITULO DE PROPIEDAD Y SUS CARACTERES.**

ARTICULO 30.- El adjudicatario tendrá derecho al título traslativo de dominio de la parcela cuando concurren las siguientes condiciones:

- 1- Cumplimiento satisfactorio de las obligaciones dispuestas en el artículo 18 de la presente Ley.
- 2- Transcurso del término de 5 años a partir de la fecha de celebración del contrato de adjudicación.
- 3- Amortización del 60 % del precio de venta.

ARTICULO 31.- Por el saldo del precio se constituirá hipoteca en primer grado en favor de la Provincia. A solicitud del adjudicatario podrá autorizarse una hipoteca ulterior de grado, preferente, de conformidad a lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 3135 del Código Civil , a favor de Entidades Crediticias Oficiales.

ARTICULO 32.- Otorgado el título de dominio de la parcela a favor del adjudicatario, la misma no podrá ser subdividida por actos entre vivos ni "mortis causa" de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2326 del Código Civil. Esta prohibición deberá ser incluida como cláusula especial en el Título traslativo de dominio sin término de prescripción.

El Registro de la Propiedad no inscribirá escritura de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del presente artículo. De efectuarse inscripciones que transgredan este precepto las mismas serán de nulidad absoluta.

ARTICULO 33.- El titular del dominio no podrá transferir la propiedad por actos entre vivos, ya sea a título gratuito u oneroso, ni arrendar o ceder la explotación del predio bajo ningún concepto hasta cinco años después de haber abonado íntegramente el precio de venta.

Si antes de transcurrido el término establecido en el párrafo anterior, el titular del dominio demostrará fehacientemente su imposibilidad de continuar con la explotación ya sea por incapacidad física o extremos excepcionales que la Autoridad de Aplicado considera individualmente, ésta podrá autorizar la venta del predio a otra persona que reúne las condiciones y requisitos exigidos por esta Ley para ser adjudicatarios.

ARTICULO 34.- Los sucesivos adquirentes deberán mantener la parcela sujeta a una explotación racional de los recursos y en total acuerdo a lo establecido por la Autoridad de Aplicación según el plan de colonización aplicado.

ARTICULO 35.- En caso de incumplimiento a las obligaciones, violación de las prohibiciones y restricciones previstas en los artículos 32 y 34 de la presente Ley, se concederá a la expropiación del inmueble otorgado a tal efecto, declarase de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles objeto del incumplimiento.

ARTICULO 36.- Las transferencias de dominio, divisiones de condominios o subdivisiones hechas en transgresión a las disposiciones de esta Ley serán de nulidad absoluta. La Autoridad de Aplicación denunciará al Escribano Público que las que los autorice ante las Autoridades pertinentes para su correspondiente sanción, sin perjuicio de las previstas en las disposiciones que regulen el ejercicio del notariado. En los títulos de dominio que se otorguen conforme a esta Ley, deberán transcribirse como cláusulas especiales las prohibiciones, obligaciones, restricciones y sanciones establecidas en la presente Ley.

#### **TITULO XI: DE LOS OCUPANTES**

ARTICULO 37.- Todo ocupante de tierras fiscales afectadas a planes de colonización que se encuentren en transgresión al régimen de adjudicación previsto en la presente Ley, será considerado intruso.

ARTICULO 38.- Los intrusos serán intimados por la Autoridad de Aplicación a que desocupen el predio dentro del plazo de treinta (30) días de recibida la notificación. Si vencido dicho plazo no se produjera el desahucio por vía judicial.

#### **TITULO XII: INFRACCIONES Y SANCIONES**

ARTICULO 39.- Todo incumplimiento de obligaciones o violación de las prohibiciones establecidas en esta Ley, su reglamentación, contrato de adjudicación o escritura traslativa de dominio constituye, infracción y es susceptible de sanción.

ARTICULO 40.- En los casos de incumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 18 inciso 2, 6, 7 y 9 la Autoridad de Aplicación dispondrá la imposición de multas, las que podrán duplicarse o triplicarse en caso de reincidencia.

La aplicación de multas en los casos de incumplimiento del art. 18, inciso 6, es sin perjuicio del derecho de exigir la efectivización del pago de lo adeudado con más los intereses por mora que correspondan. Ante el incumplimiento de las obligaciones interpuestas en los incisos 4 y 8, la Autoridad de Aplicación podrá disponer multa.

Deberá declararse la caducidad de la adjudicación en caso de incumplimiento a las obligaciones contempladas en el artículo 18 inciso 1, 3 y 5.

ARTICULO 41.- Si ya se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio, al vencimiento de dos cuotas consecutivas impagas se tornará exigible la totalidad de la deuda quedando el titular de la parcela constituido en mora por el solo transcurso del tiempo y expedita la vía para

### **TITULO XIII: DE LA COLONIZACIÓN DE TIERRAS DE LOS PARTICULARES**

ARTICULO 42.- Los propietarios de tierras rurales que sometan las mismas al proceso de colonización conforme al régimen de la presente ley gozarán de los siguientes beneficios:

- 1- Asistencia técnica de la Autoridad de Aplicación.
- 2- Exención del Impuesto de Sellos que pudiera corresponder por la inscripción que realicen.
- 3- Extensión de los títulos de dominio y constitución de derechos reales ante la Escribanía de Gobierno sin cargo alguno.

ARTICULO 43.- Para someter un predio rural al régimen de colonización privada, la superficie a colonizar deberá posibilitar el fraccionamiento de no menos de 10 parcelas constitutivas de unidades económicas de producción.

ARTICULO 44.- Quien desee someter un predio al régimen de colonización deberá acreditar el recaudo exigido por el artículo precedente y previa verificación del mismo por la Autoridad de Aplicación, formará con ésta un convenio en el que deberá estipularse como mínimo:

- 1- Dimensiones de las parcelas en que se subdividirá el predio.
- 2- Precio y forma de pago que habrá de establecerse sobre las mismas.
- 3- Forma de adjudicación, especificándose si el predio será transferido a la Autoridad de Aplicación para que ésta adjudique de conformidad a la presente Ley o si éstas serán adjudicadas por el propietario bajo el contralor de la Autoridad de Aplicación.

### **TITULO XIV: AFECTACIÓN DE LATIFUNDIOS Y MINIFUNDIOS AL RÉGIMEN DE COLONIZACIÓN**

ARTICULO 45.- Declárase de interés provincial la erradicación del latifundio y minifundio, en todo el territorio de la provincia para ser afectado al régimen de la presente Ley.

ARTICULO 46.- Podrá declararse de utilidad pública y sujeto a expropiación, mediante Ley especial que deberá dictarse para cada caso, para ser destinados a colonización bajo el régimen previsto en la presente Ley, con el objeto de ser incorporados al proceso productivo de la Provincia y cumplimentar la función social de la propiedad, aquellos inmuebles particulares que permanezcan insuficientemente explotados previo estudio de causas, fundadas en improductividad.

ARTICULO 47.- A los efectos de esta Ley, se entenderá que un predio rural configura un minifundio cuando no alcanza a constituir una unidad económica de producción.

ARTICULO 48.- Todo propietario de minifundio que se someta al régimen de la presente Ley, tendrá los derechos y beneficios que la misma otorga a los beneficiarios de planes de colonización.

### **TITULO XV: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

ARTICULO 49.- Los ocupantes que a la vigencia de esta Ley acrediten tres años o más de ocupación efectiva y aptitud para encarar una adecuada explotación de los recursos, podrán ser adjudicatarios de la parcela siempre que se ajusten a las disposiciones legales previstas en la presente.

ARTICULO 50.- Se aplicarán también las disposiciones a que se hacen mención en el artículo precedente a quienes a la fecha de la vigencia de esta Ley se encontraren ocupando parcelas que les hubieran sido cedidas en comodato por el Ente que en el momento de cederles hubiere tenido competencia legal para hacerlo.

ARTICULO 51.- En los casos contemplados, en los artículos 49 y 50, las adjudicaciones serán en forma directa.

ARTICULO 52.- Las adjudicaciones de parcelas en zonas afectadas a planes de colonización efectuadas con anterioridad y no efectivizadas con el otorgamiento del título de propiedad, quedan sometidas al régimen de la presente Ley.

ARTICULO 53.- Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ley.

ARTICULO 54.- De forma.

---

\*\*\*\* Esta normativa fue impresa desde el Digesto Catamarca - <https://digesto.catamarca.gob.ar> - 05-04-2025 03:11:54

**Ministerio de Planificación y Modernización**

Secretaría de Modernización del Estado | Dirección Provincial de Sistemas y Simplificación Administrativa