Gobierno del CHACO
Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N° 322

REF: EXPEDIENTE N° E14-2001-522-E Y ACTUAC. ELECTRÓNICA N° E14-2023-2122-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN N°0249/26 DEL INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES QUE ORDENA LA ADJUDICACIÓN EN VENTA A FAVOR DEL SR. WALTER ARIEL FRANK DNI N°30250.803.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: SUBSECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JUAN ALEJANDRO ACEVEDO

SU DESPACHO:

De mi consideración:

I- Consideraciones Preliminares:

El Expediente y la Actuación Electrónica de referencia son derivados a este Organismo Asesor a efectos de emitir dictamen en relación a la medida propiciada en el Proyecto de Decreto -agregado en folio separado y en e-parte 39- que ratifica la Resolución N° 0249 de fecha 31-03-26, suscripto por la Presidencia del entonces Instituto de Tierras Fiscales, que ordena la adjudicación en venta a favor del Sr. WALTER ARIEL FRANK D.N.I. N° 25.760.462, por el inmueble fiscal identificado como Unidad Proyectada N°1, Subdivisión de la Parcela 645, Circunscripción V, Departamento "General Güemes", con superficie aproximada de 500 has, en cumplimiento del artículo 72° de Ley 471-P.

II- Antecedentes e Intervenciones:

Las constancias y actuaciones obrantes en autos, que seguidamente se individualizan y detallan, surgen del análisis integral del Expediente Físico N° E-14-2001-522-E y de la Actuación Electrónica asociada N° E14-2023-2122 -Ae, los cuales fueron íntegramente ponderados por esta instancia a los efectos de la sustanciación del trámite en curso. Realizada la aclaración que antecede, en el presente dictamen se consignarán únicamente aquellas intervenciones que revistan mayor relevancia, entidad y pertinencia jurídica para el presente procedimiento.

En e-parte 1 obra nota de solicitud de tierra de referencia, presentación de proyecto de trabajo, Certificado de Domicilio, Constancia de inscripción ante A.T.P. y AFIP y Documento Nacional de Identidad correspondiente al Sr. Frank.

En e-parte 5 se adicionan las Planillas del Proceso Secuencial de Solicitud de Tierras Fiscales del Sr. Frank, las que contienen Declaración Jurada y Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia.

En e-parte 8 obra Informe de Inspección de la Dirección Regional de J. J. Castelli de fecha 12-09-23, del cual surge *"Trata el presente sobre la U.P. N° 1 Subdivisión de la Parcela 645 de la Legua "B" del Lote 30 de la Circ. V - Zona "D" del Dpto. Gral. Güemes con superficie de 500 has aproximadas. De la inspección efectuada al terreno se constató la introducción de un portón de 4 metros aproximados de madera dura con 5 tablas de madera en el ángulo sur este y 300 metros de alambrado sobre el veril este de 5 hilos de alambre liso con postes cada 10 metros que han sido extraidos del predio, todo esto introducido por el Sr. Schoch Diego a quien se le ha notificado que se abstenga de introducir mejoras y de que por disposición 04/23 su constancia había sido dejada sin efecto. Teniendo en cuenta que el IC ha autorizado al Sr. Frank Walter y al Sr. Wowk Anatolio (UP 2,3 y 4) en el año 2017-2018, lo cual no se tuvo en cuenta a la hora de tomar la solicitud del Sr. Schoch y de darle constancia de ocupación, es sugerencia de este inspector continuar el trámite de regularización a favor del Sr. Frank Walter como se ha iniciado, desestimar formalmente la solicitud del Sr. Schoch Diego Sebastián e intimarlo a que retire las mejoras introducidas y/o que se proceda a su tasación para que sean abonadas por el Sr. Frank".*

En e-parte 11 la Dirección ut supra mencionada realiza Indorme Técnico sosteniendo *"Se informa que la superficie solicitada como U.P.N° 1 subdivisión de la parcela 654, legua B, lote 30 circunscripción V del Departamento Güemes con una superficie aproximada de 500 hectáreas, acorde a sus extensiones y características agroecológicas de la zona y a los efectos de las exigencias determinadas por el art. 29 inc. b de la Ley de Tierras 471-P este predio constituye una potencial Unidad Económica del Tipo Ganadera, y según características del solicitante complementado con sistema silvopastoril, algo de agricultura de extensivos y producción apícola. De continuarse con el trámite, el productor deberá dar formación de la unidad, y poner en marcha lo pretendido en plan de trabajo presentado, el mismo será tomado como parte de las obligaciones a cumplir. Invirtiendo en tecnificación predial, con el aprovechamiento de los recursos naturales del monte nativo y el cuidado de los suelos, para lograr un manejo sostenible y rentable en ganadería. Presentar de manera oportuna toda documentación que crea respaldatorias del avance de la misma, demostrando su capacidad productiva".*

En e-parte 12 se agrega Informe de Factibilidad, en el cual se menciona *"Trata el presente informe sobre la UP N° 1 Subdivisión de la parcela 645 de la Legua "B" del lote 30 de la Circunscripción V de la Zona "D" del Dpto. Gral. Güemes con superficie de 500 has aproximadas, la cual conforma una unidad ECONÓMIICA DE TIPO GANADERA. Visto los informes de inspección, documentación respaldatoria, se entiende que correspondería avanzar con el trámite de adjudicación de la mencionada UP en favor del Sr. Frank Walter teniendo en cuenta que el Instituto de Colonización en el año 2017 ha determinado la partición de la parcela 645 en dos unidades proyectadas, una superficie de 500 has para el Sr. Frank y otra superficie de 750 has para el Sr. Wowk Anatolio (hoy subdivida en tres UP para él y sus dos hijos). Teniendo en cuenta que se autorizó la ocupación del Sr. Schoch Diego por constancia emitida por la Dirección General de*

L.G.

Coordinación de Delegaciones la cual mediante actuación E14-2023-3885- AE y disposición 04/23 se ha dejado sin efecto puesto que no ha tenido la debida intervención de esta Dirección Regional y se han realizado los trámites por la delegación de Fuerte Esperanza la cual jurisdiccionalmente no posee intervención en la zona. Visto el expediente E14-2001-522-E surge que el predio (1250 has aprox) se encuentran rescindidas a la Sra. Ibañez Sonia y Torreseti Osvaldo por resolución 0750/17, quienes se han notificado y vencido el plazo procesal para recurrir la misma el predio ha vuelto a su condición de fiscal. Esta Dirección Regional entiende que correspondería desestimar la solicitud del Sr. Schoch Diego Sebastián DNI N° 30984775 que se tramita por actuación E14-2022-1210-AE y E14-2023-6361-AE, por los motivos expuestos, hacerle saber que deberá levantar las mejoras introducidas, luego proceder con el trámite de adjudicación a favor del Sr. Frank Walter Ariel, por lo que se solicita intervención de la Gerencia General para que tome razón y se expida, si comparte criterio, continúe el trámite correspondiente".

En e-parte 14 obra Informe del Departamento Estado Legal de fecha 25-09-23, mencionando que *"Atento a lo solicitado, y acorde a los registros obrantes en el Sistema SIG de este Departamento, se informa que el predio identificado como Parcela 645 - Circunscripción V (Subd. Legua B - Lote 30 - Zona D) - Departamento General Güemes, con superficie de 1.233 has. 49 as. 57 cas., se encuentra fiscal por haberse rescindido por Resolución N° 750/17 la adjudicación en venta oportunamente otorgada por Resolución N° 197/02 a IBAÑEZ Sonia Elizabet y a TORRESETTI Osvaldo Franco -en condominio indiviso y en partes iguales-, actuaciones obrantes en Expediente N° 600-2001-317-EX. Se adjunta Ficha Real. El señor FRANK Walter Ariel - DNI N° 25.760.462, no registra antecedentes".* a fs. 15 se agrega Ficha Real.

En e-parte 16 obra Informe del Departamento Denominaciones de fecha 23-02-24 del cual surge que *"...se informa que la solicitud del causante, se relaciona con el predio denominado como: UP. 1, subdivisión de la Parcela 645 – Circunscripción V – Dpto. Gral. Güemes, con una superficie aproximada de 500 Has. Al respecto, se informa que dicho predio NO POSEE MENSURA APROBADA".*

En e-parte 19 obra Planilla de Inspección. En e-parte 20 se adiciona documentación de Título de Marca, Boleto de Marca y Señal de Ganado Menor y Mayor, Constancia de inscripción AFIP.

En e-parte 23 se agrega Informe de la Dirección General de Coordinación de Delegaciones indicando *"Habiéndose completado el proceso de inspección correctamente ésta dirección General otorga el VB para la adjudicación como consecuencia de: Que el inmueble fiscal identificado como U.P N° 1 – Subdivisión de la Parcela 654 – Legua B – Lote 30 – Circunscripción V – Departamento Güemes, con superficie aproximada de 500 has, se encuentra solicitado por el Sr. Frank Walter Ariel DNI N° 25.760.462. Que en e-parte N° 19 obra planilla secuencial "C", en la cual se informa que la superficie cuenta con una represa de 60x40 mts, deslindes perimetrales, y solamente en veril Este cuenta con*

postes y alambrado de 300 mts. Que en e-parte 14 obra informe del Departamento Estado Legal en el cual se informa que la superficie en cuestión se encuentra fiscal por haberse rescindido según Res. N° 750 /17. En cuanto al solicitante no registra antecedentes. Que en e-parte N° 11 obra Informe Técnico, en el cual se informa que el predio en cuestión acorde a sus extensiones y características agroecológicas de la zona constituye una potencial Unidad Económica del Tipo Ganadera. Considerando, las mejoras existentes en el predio y de acuerdo a lo informado por el Dpto. Estado Legal, toman factible la adjudicación en venta, a favor del Sr. Frank Walter Ariel DNI N° 25.760.462. En los términos de la ley 471 – P".

Que en e-Parte 24 se adjunta Proyecto de Resolución de adjudicación en venta a favor del Sr. Frank. Seguidamente, en e-Parte Nº 25 la Dirección de Regularización Dominial observa que el Proyecto de Resolución contiene una leyenda errónea, también se solicita que la Dirección General aclare el número de parcela.

Que en e-Parte 27 la Dirección General Coordinación de Delegaciones refiere a las observaciones, considera que se debería confeccionar un nuevo texto, además, aclara que en sus escritos se refiere a la Parcela Nº 645, siendo el número 654 un error involuntario de tipeo, misma aclaración para el informe técnico.

Asimismo, en e-parte 26 se ajunta Constancia de AFIP, lo que calificaría su proyección a la adjudicación solicitada ya que se puede advertir inversiones realizadas y la magnitud de las mismas, que en principio la proyección para el instrumento legal de que se trata sería viable para la suscripción de la máxima autoridad.

En e-parte 29 obra Dictamen N°536 de fecha 15-12-25, el cual en su parte pertinente señala que *"...Que, esta Dirección de Asuntos Jurídicos dando cumplimiento a la Circular Nº 004 de fecha 03 de Septiembre de 2024, de la Asesoría General de Gobierno toma debida intervención y dictamina al respecto y en base a lo relatado precedentemente y de acuerdo a los lineamientos del Decreto Nº 1205/16 donde dentro de las misiones y funciones se destaca la de Asesorar legalmente a las autoridades de la Jurisdicción en la interpretación normativa de tierras fiscales y las que surjan de la necesidad de preservar el patrimonio del Estado Provincial, la de Prestar asesoramiento jurídico a las autoridades superiores, dictaminar en relación a la interpretación y aplicación de las normas legales, Intervenir en la consideraciones jurídicas de los tramites, previo al otorgamiento de títulos, concesiones, etc., entiende que corresponde adjudicar en venta favor del Señor FRANK WALTER ARIEL D.N.I N° 25.760.462, quien a la fecha es ocupante del predio identificado hoy como Unidad Proyectada Nº 1, Subdivisión de Parcela 645, Circunscripción V, Departamento General Güemes con una superficie aproximada de 500 has, en las condiciones establecidas en el Artículo 11º y 12º de la Ley 471-P de Tierras Fiscales, sus modificatorias, Reglamentaciones y Decreto Reglamentario 737/84, modificatorias y concordantes, por ejercerla en forma pacífica y continuada".*

En e-parte 31 obra intervención de la Dirección de Regularización Dominial. En e-parte 37 obra Resolución N° 0249/26 por la cual se adjudica en venta la tierra

L.G.

de referencia al Sr. Walter Ariel Frank, y en e-parte 39 consta elevación de la presente actuación a este organismo por parte de la Presidente del Instituto de Tierras Fiscales.

A fs. 176 se vislumbra Providencia N°162/26 de esta Asesoría General solicitando al organismo, se agregue documentación correspondiente a consulta PON, a los efectos de cumplimentar con el memo N°005/25 del Instituto de Tierras Fiscales.

Seguidamente a fs. 177/181 se da cumplimiento a lo solicitado, incorporándose el control efectuado en el SGT del organismo de consulta, mediante CUIL, del cual surge que la causante no se encuentra inhibida en los términos del artículo 10 de la Ley 471-P (según control realizado en base al Memo N° 005/25 del Instituto de Tierras Fiscales).

III- Análisis de la Medida y Marco Normativo Aplicable:

Corresponde a esta instancia el análisis de procedencia de la medida proyectada en el instrumento sometido a consideración. Ahora bien, cabe aclarar que la Competencia de este Órgano Asesor se limita estrictamente a aspectos Jurídicos.

Al respecto en el ámbito nacional se ha dicho: "*La competencia de la Procuración del Tesoro de la Nación se limita a los aspectos estrictamente jurídicos de los temas que se someten a su consulta y en consecuencia, no se expide sobre cuestiones técnicas, económicas o de oportunidad, mérito o conveniencia, ni tampoco sobre la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales (conf. Dict. 231:36; 241:312). "Excede la esfera de atribuciones de la Procuración del Tesoro abrir juicio sobre las cuestiones de carácter técnico-económico que otorgan fundamentos a los proyectos que se ponen a su consideración, máxime si han sido objeto de análisis por las oficinas técnicas con competencia específica (conf. Dict. 244:466; 244:468; 244:854).*

El artículo 10° de la Ley 471-P estipula *"No podrán ser adjudicatarios de tierras fiscales: a) Los miembros de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial; b) Los funcionarios y empleados de la administración pública provincial, nacional o municipal, salvo que se trate de agentes pertenecientes a organismos de sanidad o educación con cinco (5) años de afincamiento efectivo en zona rural; c) Los miembros de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad o en situación de retiro; d) El cónyuge, o descendientes hasta el primer grado de consanguinidad, no emancipados, de los enumerados en los incisos precedentes; e) Los concursados declarados en quiebra; f) Los ex-adjudicatarios de tierras fiscales provinciales a los que se les hubiere rescindido la adjudicación por incumplimiento de las condiciones de la misma, salvo, que los mismos continuaren con la explotación racional del predio; g) Los directores representantes del sector estatal en las Sociedades de Economía Mixta"*

Por otro lado, el artículo 29° de la Ley de Tierras Fiscales establece que *"Son obligaciones comunes a todos los adjudicatarios, sin perjuicio de las particulares que se exijan para cada caso, según el destino: a) Efectuar los pagos en los plazos y formas*

que establece la presente Ley y su reglamentación; b) Realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad; c) participar en los trabajos comunes de bien general para la construcción, conservación y mantenimiento de obras o servicios para el predio adjudicado; d) No realizar obras o trabajos que puedan ser perjudiciales a las actividades de vecinos o terceros; e) No arrendar ni subarrendar ni dar en aparcería, comodato o cualquier otro título, la explotación del predio adjudicado, salvo expresa autorización del organismo de aplicación y en la forma que determine la reglamentación; f) Proporcionar al organismo de aplicación todos los datos e información que este les solicite. Cuando esta sea requerida con carácter de declaración jurada; su falsedad será causal de rescisión de la adjudicación que eventualmente se hubiere efectuado.; g) No trasmitir el inmueble hasta diez (10) años de efectuada la escritura traslativa de dominio, salvo en los casos previstos en esta ley, debiendo inscribirse esta restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble".

Es por ello que la explotación racional de un predio rural implica el esfuerzo y la inversión del adjudicatario orientados a lograr un desarrollo productivo y económico sostenible que, además de generar un beneficio particular, resguarde los intereses públicos de la Provincia, en lo relativo a la producción ganadera, forestal y agropecuaria, el pago de tributos provinciales, entre otros aspectos. En este sentido, el uso adecuado de las tierras públicas incide directamente en los derechos de incidencia colectiva, resultando fundamental su protección para garantizar el equilibrio y funcionamiento de los sistemas naturales. El aprovechamiento integral y racional de los recursos naturales de dominio público debe, por lo tanto, subordinarse al interés general y a la preservación del ambiente.

Por todo lo señalado, corresponde concluir que, el mencionado proyecto de decreto que pretende la Ratificación de la Resolución N°0249/26 correspondiente a la adjudicación en venta del Sr. Walter Ariel Frank DNI N°25.760.462, se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 72 de la Ley N° 471-P, de la normativa vigente, el que ordena que *"todas las adjudicaciones o resoluciones que dispongan el otorgamiento de título de propiedad referentes a inmuebles de trescientas (300) hectáreas o más, deberán ser ratificadas por decreto del Poder Ejecutivo".*

IV- Conclusión:

Habiendo tomado intervención las áreas competentes del Instituto de Tierras Fiscales, y tratándose de un trámite de adjudicación vigente, no suspendido por irregularidades y obtenido de manera legal, conforme surge de la Resolución N°0249/26 (e-parte 37), este Órgano Asesor considera procedente, conforme a derecho, la suscripción del Proyecto de Decreto.

Dicha consideración se encuentra respaldada por los informes y dictámenes jurídicos pertinentes, en concordancia con el criterio sostenido por la Procuración del Tesoro de la Nación, según el cual: "*Los informes técnicos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad*

Gobierno del CHACO
Asesoría General de Gobierno

L.G.

aparente y no existan elementos de juicio que destruyan su valor" (Dictámenes 200:116; 207:343; 233:525).

Resulta oportuno recordar lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2108-A, en cuanto al carácter no vinculante de las intervenciones emitidas por esta instancia, el cual dispone: *"Los dictámenes, vistas, informes legales u opiniones jurídicas que emita la Asesoría General de Gobierno no son vinculantes para la repartición u organismo requirente".*

En igual sentido en el ámbito nacional se ha sostenido que: *"Los dictámenes de la Procuración del Tesoro constituyen opiniones sobre determinados problemas jurídicos de las que, en principio, los órganos competentes para resolver pueden apartarse, fundadamente y bajo su responsabilidad, en aquellos supuestos en que no compartan los criterios sustentados por este organismo (conf. Dict. 206:354; 211:391; 258:132; 259:18). Dict. N° 175/08, 3 de septiembre de 2008. Expte. N° 10589-38-2007/02/08. Administración Federal de Ingresos Públicos. (Dictámenes 266:209).*

Asimismo, se sugiere que la Subsecretaría de Legal y Técnica corrobore y verifique la correcta redacción del instrumento (proyecto de decreto), en un todo de acuerdo a las competencias concretas que refieren a esa dependencia (Decreto N°976/20) y a lo dispuesto en el Decreto N°482/22

En mérito a las consideraciones precedentemente expuestas, cabe concluir que el proyecto de decreto bajo análisis, cuyo objeto radica en la ratificación de la Resolución N° 0249/26 relativa a la adjudicación en venta a favor del señor Walter Ariel Frank, DNI N° 25.760.462, se adecua en un todo a las disposiciones de la normativa vigente aplicable.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

03 JUN 2026

Dra. MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO