Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DICTAMEN N° 659

REF: EXPTE. E5-2025-17949-AE S/ Proyecto de decreto que delega en el Ministro de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible, la adecuación y sometimiento del Conjunto Inmobiliario Parque Industrial Barranqueras al Régimen Especial de Propiedad Horizontal.

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO

A: FISCALÍA DE ESTADO
DR. ROBERTO ALEJANDRO HERLEIN
PROVINCIA DEL CHACO
SU DESPACHO

De mi consideración:

Arriban las presentes actuaciones a esta Asesoría General de Gobierno con proyecto de decreto (e-parte 11) por medio de la cual se propicia instruir al Ministro de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible, a adoptar las medidas necesarias para la adecuación y sometimiento del Conjunto Inmobiliario Parque Industrial Barranqueras al Régimen Especial de Propiedad Horizontal. (Art. 1°) y delega a través de la Subsecretaría de Industria, Empleo y Comercio, articule los mecanismos administrativos y técnicos necesarios tendientes a la conformación del Consorcio del Parque Industrial Barranqueras. (Art. 2°)

I.ANTECEDENTES.

Analizando los antecedentes obrantes en el expediente de referencia, corresponde efectuar en este apartado una breve reseña de las principales constancias e intervenciones obrantes en autos y que resulten relevantes a los fines de la intervención solicitada

En este sentido, se observa que se inicia el presente en e-parte 1 a través de la Dirección de Industria elevando Acta de Intención suscripta el 17 de Septiembre de 2025, por los preadjudicatarios de unidades funcionales ubicadas en el predio del Parque Industrial Barranqueras, en el marco de respectivos convenios de promoción industrial, suscriptos en el marco de las Leyes N° 937-I de Promoción Industrial y N 1145 de Parques Industriales donde solicitan Conformar el Consorcio del Parque Industrial Barranqueras; Aprobar su reglamen-

to de Copropiedad; Reconocer las autoridades que oportunamente se elijan; Convalidar sus Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y Habilitar sus libros.

En e-parte 2 obra intervención de la Asesoría Legal de la Dirección de Industria quien se expide concluyendo que se considera necesario adecuar el Parque Industrial de Barranqueras al régimen de conjuntos inmobiliarios, tal como lo establece el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

En e-parte 3/4 el Director de Industria adjunta primer proyecto de Decreto y emite informe expresando que resulta necesario adecuar el Parque Industrial de Barranqueras al régimen de conjuntos inmobiliarios.

En e-parte 7 obra dictamen de la Asesoría Legal del Ministerio de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible sin objeciones a la medida proyectada.

En e-parte 9 obra aval del Director de Industria y en e-parte 10 del Subsecretario de Industria, Empleo y Comercio.

En e-parte 11 se adjunta proyecto de Decreto final suscripto por el Ministro de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible.

II. ANÁLISIS DE LA MEDIDA.

Cabe señalar que el asesoramiento solicitado se limitará al estudio de las cuestiones estrictamente jurídicas, no tratará aspectos técnicos ni económicos, ni de oportunidad, merito o conveniencia, por ser materias ajenas a la competencia de este Órgano Asesor. (en coincidencia con Dictámenes de la PTN 204:47 y 159; 207:578 y 251:541, entre otros).

En orden a ello, resulta pertinente aclarar que en cumplimiento del mandato normativo, a los fines de resultar clarificante en cuanto a los términos del presente, corresponde manifestar que la opinión aquí vertida excluye lo atinente a los aspectos técnicos del presente proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual repetimos queda reservada a la decisión del poder administrador en definitiva, expresándonos sólo en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

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).

Tampoco corresponde a esta Asesoría expedirse sobre las circunstancias que originaron el presente trámite dado que su ponderación se halla reservada a la autoridad llamada a resolver, de conformidad con la pacífica y reiterada doctrina de esta Procuración del Tesoro (v. Dictámenes 239:17; 241:115; 247:38 y 247:116, entre otros).

- Bajo tales premisas, y en virtud del análisis de las constancias de la presente, el proyecto puesto en análisis refiere a adecuación y sometimiento del Conjunto Inmobiliario Parque Industrial Barranqueras al Régimen Especial de Propiedad Horizontal, instruyéndose a tal efecto al Ministro de la Producción y el Desarrollo Sostenible y delegándose a través de la Subsecretaria de Industria, Empleo y Comercio que articule los mecanismos administrativos y técnicos.

-Marco Legal.

Con los antecedentes expuestos corresponde señalar que el proyecto de Decreto se enmarca en las facultades conferidas al Poder Ejecutivo en la Constitución Provincial, artículo 141 °.

Que mediante la Ley N°26994/14 entra en vigencia el 1 de Agosto de 2015 el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, reconociendo en su artículo 2073 la naturaleza jurídica de los parques Industriales como conjuntos inmobiliarios. Estableciendo: *"todos los conjuntos inmobiliario deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial..."*, y continua diciendo "*...Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real...*".

Asimismo, por Ley N°1145-I-, la Provincia del Chaco impulsa la construcción de parques y áreas industriales con el fin de promover la instalación de industrias en la Provincia, la ampliación y modernización de las existentes, propiciando la integración y complementación de las actividades industriales en aspectos productivos, técnicos y comerciales, alentando los procesos de capacitación de recursos humanos, empresarios y laborales, y el crecimiento del em-

pleo industrial por medio de acciones comunes, a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios.

En tal sentido el artículo 22° de la Ley N° 1145-I- de Parques Industriales establece: "*...La administración de los parques y áreas industriales estará a cargo de: a) Hasta que se proceda a la adjudicación y venta del treinta por ciento de la superficie total de las parcelas destinadas a uso industrial exclusivo,* ***de los responsables de la promoción, ejecución y desarrollo del parque o área industrial****...".*

Conforme lo expresado por las áreas técnicas (Asesoría Legal de la Dirección de Industria en e-parte 2, informe del Director de Industrias en e-parte 4 y dictamen de la Asesoría Legal del Ministerio en e-parte 7), se expresaron que atento a la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación antes reseñada y la solicitud de los preadjudicatarios de unidades funcionales ubicadas en el predio, es necesario adecuar el Parque Industrial de Barranqueras al régimen de conjuntos inmobiliarios, siendo menester para ello la conformación del consorcio. Asimismo informan que en la actualidad en dicho Parque no se ha procedido a la adjudicación y venta del treinta por ciento de la superficie destinadas a uso industrial exclusivo, por lo cual corresponde al área responsable de la promoción, ejecución y desarrollo Industrial su administración.

En este contexto se destaca que los informes y certificados adjuntos merecen plena fe, siempre que sean suficientes, serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor (Dictámenes PTN 207:343; 252:349; 253:167; 272:102).

Ello en virtud de que la Ley N° 1145-I- de Parques Industriales establece en su art.13 establece: *"Cada propietario será dueño exclusivo de su parcela y copropietario sobre los espacios comunes*;..." y su art. 22°: *La administración de los parques y áreas industriales estará a cargo de: **a)** Hasta que se proceda a la adjudicación y venta del treinta por ciento de la superficie total de las parcelas destinadas a uso industrial exclusivo, de los responsables de la promoción, ejecución y desarrollo del parque o área industrial."*

Conforme a ello, en cuanto a la autoridad de aplicación encargada de llevar adelante dicha tarea la Ley 1145-I de Parque Industriales determina en su art. 8 al: "*Ministerio de Producción y el Desarrollo Económico Sostenible a través de la Subsecretaria de Industria como autoridad de aplicación de la*

ley y quien llevara adelante el desarrollo de las políticas públicas referidas a parques y áreas industriales de la Provincia".

En igual sentido la Ley N°2165-I que Creo el Parque Industrial Barranqueras en su art. 3° estableció: *"Las administración del Parque Industrial Barranqueras se realizara conforme lo establecido por la ley N°1145-I..."*

Por su parte la Ley de Ministerios N°3969-A establece en su artículo 17, inc. b) que son funciones del Ministerio de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible *"... intervenir en la organización, ubicación y desarrollo de parques, zonas y áreas industriales y participar en la definición de la política e implementación de los instrumentos de promoción industrial..."*.

En virtud a todo lo expuesto, se determina las facultades y competencias de la Cartera Ministerial interviniente a los fines de llevar adelante las medidas necesarias para la adecuación y sometimiento del Conjunto Inmobiliario Parque Industrial Barranqueras al Régimen especial de conjuntos inmobiliarios, tal como lo establece el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, las facultades de delegación previstas en el artículos 2° del Proyecto de Decreto tiene su fundamento en la especificidad técnica del órgano delegado que resulta ser la autoridad de aplicación de la Ley 1145-I de Parque Industriales, encontrándose previsto ello en las atribuciones conferidas por el Título IV de Ley de Ministerios N°3969-A que en el artículo 14 establece que: "*El Gobernador podrá efectuar delegación de competencia en el Vicegobernador, los Ministros y Secretarios de la Gobernación, de acuerdo con lo que determine en forma expresa y taxativa por Decreto. En todos los casos mantendrá su facultad de avocación*".

- No obstante el marco normativo en el cual se enmarca la medida cabe indicar que en lo público, el Estado debe brindar el ejemplo a la sociedad, que exige niveles de claridad y eficiencia en su gestión, seleccionando los procedimientos y gestiones que sean más acordes para lograrlo, es por ello que la Ley N ° 1092-A de Administración Financiera en su artículo 2° inciso a) establece: "El objetivo de esta Ley es el desarrollo de un modelo administrativo fundado en la aplicación de los siguientes criterios básicos: a) Garantizar los principios de regularidad de la administración financiera, legalidad, economicidad, eficiencia y eficacia en la obtención y aplicación de los recursos públicos".

En orden a ello, debe observarse que la implementación de medidas como las detalladas en el proyecto adjunto, deben responder a atribuciones de la más alta autoridad, teniendo en cuenta razones de oportunidad, mérito y

conveniencia a los fines de satisfacer adecuadamente los intereses generales de los destinatarios de dichas políticas.

"La conveniencia de dictar el acto administrativo que se propone atañe al ejercicio de atribuciones de prudencia política, propias de la autoridad competente para resolver, que excede el marco de la incumbencia exclusivamente jurídica de la Procuración del Tesoro" (conf. Oict. 241:427).

Ahora bien, corresponde manifestar que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual repetimos, queda reservada a la decisión del poder administrador en definitiva, expresándonos si en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

A su vez, se observa que:

- no obran en las presentes informes de titularidad - títulos de los inmuebles/ unidades funcionales componentes del Parque industrial Barranqueras lo que debiera adjuntarse al presente a los fines de acreditar el supuesto previsto en el art. 13 y 22 inc a) de la Ley N° 1145-I- de Parques Industriales.

III.- CONCLUSIÓN.

Es así que, analizada las normas vigentes y con la intervención de las áreas técnicas involucradas como del organismo constitucional encargado del control interno y registro de la gestión económica, financiera y patrimonial del sector público provincial, contando con el aval de la máxima autoridad jurisdiccional interviniente, es que *este Órgano Asesor este Órgano Asesor entiende que será procedente el dictado del presente una vez cumplidas las observaciones.*

Reiterando que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual queda reservada a la decisión del poder administrador en definitiva, expresándonos sí en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

Es dable señalar el carácter no vinculante de los dictámenes emitidos por esta instancia en virtud del art. 13 de la Ley N° 2108-A, que 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..."

Se remiten las presentes actuaciones para su intervención conforme los términos la Ley N°1940-A y acorde el control de legalidad administrativa del Estado que le compete según el Artículo 172 de la Constitución Provincial.

Atentamente.

ASESOR GENERAL DE GOBIERNO

14 OCT. 2025

MARIA FERNANDA KNIAZ
SECRETARIA LETRADA
ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO
DCTO. Nº 406/24