Gobierno del CHACO

DICTAMEN N°....691.....
REF: *E4-2012-77-E S/ FABRICA DE FIDEOS RIVIOLI S.A S/ AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE.*

MC NW

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A: FISCALÍA DE ESTADO
DR. ROBERTO ALEJANDRO HERLEIN
SU / DESPACHO

De mi consideración:

La actuación referenciada es elevada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto que obra a fs. 523/526.

Del mismo surge: "*Autorízase a la empresa Fideos Rivoli S.A., CUIT 33-69177691-9, la venta del inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, que fuera adjudicado en venta a su favor mediante Convenio de Promoción Industrial firmado el 22 de Enero de 2014, entre el Gobierno de la Provincia del Chaco y Fábrica de Fideos Rivoli S.A., autorizado por Decreto N°3001/13...a favor del señor Rubén Sinat, DNI N°17.596.495 CUIT 23-17596495-9, domiciliado en Saavedra N°46 de la ciudad de Resistencia, quien destinará el mismo para fines industriales, con las restricciones establecidas en el acta compromiso aprobadas por el artículo siguiente, las cuales deberán ser transcriptas en la nueva escritura traslativa de dominio*".

I.- ANTECEDENTES:

A los fines de un adecuado análisis de lo propiciado, esta Asesoría General requirió que, previo a emitir opinión, la Dirección de Industria haga saber en virtud a las restricciones de uso establecidas en el Convenio de Promoción, anexo al Decreto N° 3001/13 (fs. 346/351), suscripto entre la firma Fabrica de Fideos Rivoli S.A. y la Provincia del Chaco, y lo plasmado en la Cláusula Segunda de Acta Compromiso anexa al proyecto de Decreto que autoriza la venta a favor del Sr. Rubén Sinat, a los fines de un adecuado, claro y preciso encuadre de la medida que se propicia, se le requiera a la compradora informe y acredite la finalidad a la cual destinará el inmueble que pretende adquirir. Asimismo, se solicitó, teniendo presente lo referido por la beneficiaria Rivoli, a fs. 521, en relación a su pedido de autorización a la venta dado que han transcurrido más de diez (10 años), circunstancia que es asimismo plasmada en el quinto (5°) considerando del proyecto, se emita un informe

pormenorizado respecto a que refiere sobre dicho plazo, y se indiquen los instrumentos legales que así lo estipulen.

En virtud a ello, a fs. 537/541 se agrega presentación realizada por el interesado Sr. Rubén Oscar Sinat, a través de la cual adjunta e informa respecto al proyecto de inversión que se pretende, que consistirá en un Centro Productivo Comercial diseñado para albergar a pequeños fabricantes de muebles, carpinterías, y comercios dedicados a la venta de productos de construcción. También incluirá áreas para herreros y otros oficios relacionados; cuyo principal objetivo es crear un polo maderero y un centro de incubación de empresas, donde nuevos emprendimientos y pequeñas empresas puedan establecerse y crecer. Manifestando que el mismo constara de una inversión en dos etapas, de 2.000.000.000 cada una.

Seguidamente, a fs. 543/544, interviene nuevamente la Asesoría Legal de la Dirección de Industrias a los fines de evacuar lo solicitado por este organismo respecto al mencionado plazo de diez (10) años citado por la firma Rivoli y luego plasmado en el quinto (5°) considerando del anteproyecto.

Expone que dicha firma suscribió con la Provincia el 22 de enero de 2014, autorizado por Decreto N°3001/13 convenio de promoción Industrial, por el cual le fue adjudicado en venta un inmueble ubicado en la localidad de Puerto Tirol, identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, que si bien la Ley de Promoción Industrial N°937-1, y su Decreto reglamentario Nº1933/98, art. 34, inc. B) establece que el pago del mismo será en diez (10) cuotas anuales, iguales, consecutivas y sin interés, siendo el vencimiento del pago de la primera cuota al año de la firma del convenio, no obstante el último párrafo del mencionado artículo, establece que excepcionalmente y de manera fundamentada la autoridad de aplicación queda facultada para establecer un plan de pago en menor plazo, que en este caso fue de contado y que luego de haberse cancelado el mismo se procedió a la escrituración.

Agrega que en virtud de ello en fecha 16/09/16 se formalizó la transferencia del dominio a título de venta del mencionado inmueble mediante Primer Testimonio, Venta de bien inmueble: Gobierno de la Provincia del Chaco a favor de Fabrica de Fideos Rivoli S.A., escritura número diecisiete, inscripto bajo Folio Real Matrícula N°3488, con las restricciones establecidas en la cláusula vigésima primera del convenio aludido, la cual establece que la Empresa no podrá cambiar la finalidad de uso del inmueble adjudicado en venta en el presente convenio en ningún caso, durante su vigencia, tampoco podrá ceder los derechos y/o acciones emergentes del inmueble, constituir hipotecas y

otros derechos que lo graven, enajenarlo, transferirlo o alquilarlo, total o parcialmente, sin previa autorización de la Provincia.

Aclara, que los diez (10) años que menciona la empresa, se refieren exclusivamente al tiempo transcurrido desde la fecha de suscripción del convenio de promoción industrial, al solo efecto de mencionar que transcurrieron varios años desde el compromiso asumido sin poder llevarlo a cabo, lo que en nada condice con ningún tipo de prohibición de venta tal como lo establecen otras legislaciones, en razón de tratarse aquí de un régimen especial, como lo es el Régimen de Promoción Industrial, conforme Ley N°937-1, y su Decreto reglamentario N°1933/98.

II.- ANALISIS DE LA MEDIDA PLANTEADA:

El proyecto traído a consideración propicia la autorización de venta por parte de la Provincia, del inmueble adjudicado en venta mediante Convenio de Promoción Industrial firmado en fecha 22/01/2014 entre el Gobierno de la Provincia del Chaco y Fábrica de Fideos Rivoli S.A., autorizado por Decreto N° 3001/13, cuya trasferencia del dominio se formalizó bajo Escritura N° 17 de fecha 16 de septiembre del 2016, inscripto bajo Folio Real Matricula N°3488, a favor del señor Rubén Sinat, DNI N°17.596.495 CUIT 23-17596495-9.

Conforme constancia de las actuaciones a fs. 521/522, se presentan los Sres. Juan Pablo Navarro Weiler y Antonio Martin Bueso, en carácter de representantes de Fábrica de Fideos Rivoli S.A. conforme Actuación Notarial N° 03540905 que en copia adjuntan, solicitando se otorgue el permiso de venta a favor del Sr. Rubén Sinat.

A fs. 523/526 se agrega anteproyecto de Decreto.

El pedido de autorización de venta requerido se encuentra normado en el Art. 39° la Ley Nro. 937-I – Régimen de Promoción Industrial que establece que: "*Cuando una empresa acogida a esta Ley se disuelva, fusione, transforme su composición social o modifique su forma jurídica, y cuando enajene, arriende, ceda, transfiera o transforme total o parcialmente sus instalaciones o constituya derecho real de garantía, afectando más del 50% del capital fijo circulante, deberá solicitar autorización previa al Poder Ejecutivo, el que adoptará los recaudos convenientes a fin de asegurarse el cobro de los créditos avalados, o podrá decretar la caducidad de los plazos y beneficios que correspondiera*"

Es dentro de este marco donde se circunscribe el aludido pedido, y más allá de que la beneficiaria detente la propiedad del inmueble, ergo su disposición ya sea para alquilarlo y o venderlo, debe indefectiblemente contar

con la autorización del Poder Ejecutivo para realizar cualquier acto de disposición del inmueble.

Tal es así que, conforme lo establecido en la propia norma, y en particular en el Art. 34 inc. c) del Decreto del Reglamentario Nº1933/98 que establece que una vez cancelada la deuda por la tierra adjudicada, el Estado Provincial otorgará la escritura traslativa de dominio, en la que quedarán especialmente plasmadas también las restricciones al uso futuro del predio otorgado en promoción, resguardando su destino para uso exclusivo del objeto del proyecto que le dio origen o de una reconversión que el mismo sufriera, siempre y cuando esta se encuadre en una actividad productiva de naturaleza industrial.

Esta norma impulsa y promueve, fundamentalmente, la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas que desarrollen una actividad consistente en la transformación física, química o físicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto; el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales, exceptuando la producción primaria. (Art. 3°).

Con lo cual queda a las claras que la empresa a quien el estado provincial le ha otorgado la propiedad del inmueble en trato deberá requerir la autorización del Poder Ejecutivo para efectuar su transferencia.

Si bien es sabido que el artículo 17° de la Constitución Nacional consagra el derecho de propiedad, pero éste -como los restantes- debe actuarse "conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio" conforme lo normado por el artículo 14° de aquélla. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado desde antiguo que ni el derecho de usar y disponer de la propiedad ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución tienen carácter absoluto".[1]

Consideramos, que en este punto convergen la propiedad privada y el interés público, en relación a ello seguimos a Marienhoff quien ha dicho: "Las limitaciones a la propiedad privada en interés público son el conjunto de medidas jurídico-legales concebidas para que el derecho de propiedad individual armonice con los requerimientos del interés público o general, evitando, así, que el mantenimiento de aquel derecho se convierta en una traba para la satisfacción de los intereses del grupo social".[2]

---

[1] Fragmentos de Derecho Administrativo https://fragmentosdederechoadministrativo.wordpress.com/LIMITACIONES-AL-DOMINIO-PRIVADO-EN-INTERÉS-PÚBLICÓ-

[2] MARIENHOFF, MIGUEL S.-TRATADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO- TOMO IV- Limitaciones a la propiedad privada en interés público. Policías. Poder de policía. Responsabilidad del Estado.

Todo ello, en pos de remarcar que si bien la Empresa Rivoli S.A. reviste el carácter de propietaria del inmueble en trato, este derecho no es absoluto en sentido lato; ya que atento a la Ley Marco N° 937-I en virtud de la cual ha sido adjudicado y posteriormente transferido en propiedad, requiere como condición sine qua non la previa autorización del Poder Ejecutivo para la disposición del mismo.

Lo cual evidencia, como señalamos, que quien ha adquirido un inmueble bajo los lineamientos de la norma mencionada no puede ejercer su derecho de propiedad libremente. Es en este sentido es que nos referimos a la limitación del ejercicio pleno para disponer del bien en cuestión.

Ello surge concretamente de la escritura traslativa de domino número diecisiete de fecha 16 de septiembre de 2016 (cuyo primer testimonio obra a fojas 458) donde se consignan las restricciones que fueron asentadas en la columna b) denominada "Gravámenes, Restricciones e Interdicciones", las que contienen la suerte del bien al que acceden.

En el contexto enunciado, se advierte que los antecedentes incorporados justifican la aplicación del marco legal reseñado y que se encuentran acreditados los extremos legales requeridos por el artículo 39° de la Ley 937-I a saber: cancelación total y definitiva del precio del inmueble acreditado con Recibo Oficial de Venta de Tierras Fiscales N° 00000233 de fecha 04 de abril de 2014 (fs. 355), solicitud de autorización al Poder Ejecutivo para transferencia (fs. 521/522), a lo que se suma la propuesta adjunta compatible con la finalidad concedida a este bien (fs. 537/542).

Asimismo, se corrobora la intervención del Departamento Legal y Contralor Industrial de la Dirección de Industrias a fs. 527/528 y 543/544, del Servicio Jurídico y la Contaduría General de la Provincia a fs. 531; 547 y 533, quienes se han expedido avalando la medida propiciada.

De fs. 529 y 545 surge la opinión favorable de quien se encuentra a cargo de la Dirección de Industria con competencia específica en la cuestión entrato.

III- OBSERVACIONES:

Sin perjuicio de lo cual se entiende pertinente formular las siguientes observaciones y sugerencias:

1)- Previo a la suscripción de Decreto se deberá corroborar la legitimación activa (de los representantes de la Empresa Rívoli S.A), ya que la Actuación Notarial en la cual se certifica la firma de los mismos la ha realizado la Escribana Pública Sara R. Anis de Funes Coronel con Registro Notarial de la ciudad de San Miguel de Tucumán, no habiéndose legalizado en

dicha jurisdicción, a los efectos de su validación local. Por lo cual deberá adjuntarse dicha legalización como antecedente necesario del instrumento público a emitirse.

Respecto del texto del proyecto de decreto se sugiere readecuaciones en los siguientes términos:

- En el párrafo séptimo del CONSIDERANDO: "Que, en virtud de ello, resulta procedente autorizar la venta del inmueble en las condiciones y modalidades previstas en la escritura número diecisiete de fecha dieciséis de septiembre del año dos mil dieciséis, inscripto bajo Folio Real Matrícula N°3488, particularmente las registradas en la columna b)- bajo el Epígrafe "Grávamenes, Restricciones e Interdicciones".
- En el Artículo 1°: "Autorízase a la empresa Fideos Rivoli S.A., CUIT 33-69177691-9, la venta del inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, adjudicado en venta mediante Convenio de Promoción Industrial firmado 22 de Enero de 2014, entre el Gobierno de la Provincia del Chaco y Fábrica de Fideos Rivoli S.A., autorizado por Decreto N°3001/13, formalizada la transferencia del dominio a título de venta mediante Primer Testimonio, "Venta de bien inmueble: Gobierno de la Provincia del Chaco a favor de Fabrica de Fideos Rivoli S.A."; en las condiciones y con las modalidades previstas en la escritura número diecisiete de fecha dieciséis de septiembre del año dos mil dieciséis, inscripto bajo Folio Real Matrícula N°3488, conforme detalle de los considerandos, circunscripta la autorización exclusivamente a los antecedentes de la actuación E-42012-77".
- En el Artículo 2°: "Facultar al Ministerio de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible a instruir las tramitaciones, procedimientos administrativos y actos administrativos pertinentes tendientes a formalizar y concluir la presente tramitación, dictándo las medidas aclaratorias y/o complementarias que resulten necesarias a estos fines, resguardando el fin originario concebido a la propiedad".
- Y en su Artículo 3°: "Comuníquese, dese al Registro Provincial, publiquese en forma sintetizada en el Boletín Oficial y archívese".
- En esta línea, deberá eliminarse el Anexo, atento a que su contenido se encuadra dentro de las facultades y competencias otorgadas por la Ley de Ministerios N° 3969-A a los funcionarios del Poder Ejecutivo como responsables de las distintas carteras ministeriales, conforme razones de mérito, oportunidad y conveniencia; las que quedarán comprendidas en el Artículo 2° del proyecto de decreto en trato.

Cabe remarcar, que esta delegación de facultades se enmarca en el artículo 14° del ordenamiento citado que expresa: "El Gobernador podrá efectuar delegación de competencia en el Vicegobernador, los Ministros y Secretarios de Gobernación, de acuerdo con los que determine en forma expresa y taxativa por decreto. En todos los casos mantendrá su facultad de avocación. "

IV.- CONCLUSIÓN:

En función de lo expuesto precedentemente, y en el entendimiento que nuestra competencia se limita a los aspectos estrictamente jurídicos de los temas que se someten a consulta, no pudiendo expedirnos, por principio, sobre cuestiones técnicas, económicas o de oportunidad, mérito y conveniencia, esta Asesoría General entiende que, cumplidas las observaciones efectuadas precedentemente, no existen objeciones que formular a la viabilidad del anteproyecto de Decreto adjunto, el que cuenta con la intervención favorable de los organismos técnicos con competencia en la cuestión, además del aval de la máxima autoridad de la cartera ministerial a fs. 549.

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 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.

Resulta oportuno recodar lo dispuesto por el art. 13 de la Ley 2108-A respecto del carácter emitido por esta instancia, que dice: *"Los dictámenes, vistas, informes legales u opiniones jurídicas que emita la Asesoría General de Gobierno, no son vinculantes para la repartición u organismo requirente."*

A los fines del debido control de legalidad de la medida corresponde se dé intervención a esa Fiscalía de Estado, a sus efectos.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

29 AGO. 2024

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