Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

NW

DICTAMEN N°.....729.....

REF.:E14-2011-6016-E-Y ACUMULADO S/RECTIFICACIÓN DECRETO N° 1703/2022 – AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN- SR.FOGAR ÁNGEL NAHUEL Y OTROS.----------

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: DIRECCIÓN DE CONTRALOR Y NORMATIZACIÓN

SUBSECRETARIA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JOSÉ CARLOS AMBROGIO

De mi consideración:

I-CONSIDERACIONES GENERALES:

El expediente de referencia es derivado a este organismo asesor a efectos de emitir dictamen en relación a la medida propiciada en el proyecto de Decreto adjunto que rectifica el decreto N° 1703/22 de fecha 30 de julio de 2022 que autorizó a subdividir la Parcela 447 de la Circunscripción VIII, Departamento Almirante Brown, con una superficie total de 179 has. 20 as. 66 cas.

II- ANTECEDENTES:

Que a fs. 139/157 obra agregado Estudio Agroeconómico suscripto por el Ing. Oscar Alfredo Leguiza.

Que a fs. 158 se agrega croquis indicativo de suvdivisión del inmueble, el cual subdivide al mismo en cinco unidades proyectadas.

Que a fs. 163 obra Informe Técnico de la Dirección General de Coordinación de Delegaciones del cual surge que queda demostrada la factibilidad de subdivision del inmueble en trato, por lo cual aprueba la misma.

Que a fs. 166 obra Dictamen N° 219 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del cual surge: "... teniendo en cuenta los hechos expuestos y atento lo establecido por los Artículos 41° y 42° de la Ley N° 471-P surge que las actuaciones se encuentran debidamente realizadas.

Que a fs. 171 obra agregada fotocopia certificada del Decreto N° 1703/22 por el que se autorizó a los señores Ángel Nahuel Fogar, DNI. N° 47.784.564; Julián Eduardo Fogar, DNI. Nº 44.683.305 y a las señoras Nahir Agustina Fogar, DNI N° 43.333.626; Eunice Jazmín Fogar, DNI. N° 53.656.817 y a Evelin Florencia Fogar, DNI. N° 48.549.810, a subdividir la propiedad, constituida por la Parcela 447, Circunscripción VIII, Departamento Almirante Brown, con superficie de 179has. 20as. 66cas., inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, Folio Real Matrícula N° 3609, Departamento Almirante Brown, en cinco (5)

Unidades Económicas: a) Fracción Norte, con superficie aproximada de 59has. 76as. 66cas.; b) Fracción Oeste con superficie aproximada de 29has, 86as. 00cas., c) Fracción Centro Oeste con superficie aproximada de 29has. 86as 00cas.; d) Fracción Centro Este con superficie aproximada de 29has. 86as. 00cas. y e) Fracción Este con superficie de 29has 86as. 00cas.

A fs. 175 el Ingeniero Agrónomo Oscar Alfredo Leguiza solicita la rectificación del Decreto N° 1703 de fecha 03 de Julio de 2022, ya que se ha omitido nombrar en el mismo a la Sra. Belén María de los Ángeles Fogar DNI N° 43.333.625, siendo propietaria del 1/6 del inmueble antes mencionado, por lo que solicita su inclusión.

A fs. 177 toma intervención la Dirección de Coordinación Administrativa del Instituto de Tierras Fiscales solicitando se analicen las presents actuaciones.

A fs. 178 obra agregado Dictamen N° 530/23 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del cual se transcribe lo pertinente: "...esta Dirección de Asuntos Jurídicos entiende que corresponde continuar con el trámite y confeccionar el proyecto de decreto...".

A fs. 184 obra Informe de la Dirección General de Coordinaciones del cual surge que si todos los cóndominos están de acuerdo en subdividir el inmueble de una menera determinada, no hay objeción técnica de realización del mismo, destacando el informe de factibilidad para llevarlo a cabo.

A fs. 185 vuelve a tomar intervención la Dirección de Asuntos Jurídicos emitiendo dictamen N° 275 considerando que atento a las intervenciones previas y constancias agregadas corresponde dar continuidad al proyecto de decreto en trato.

A fs. 186 la Presidente del Instituto de Tierras Fiscales eleva el presente proyecto de decreto a este Organismo Asesor.

III. NORMATIVA:

La Ley N° 471-P en su CAPÍTULO XIV bajo el epígrafe: "DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD" establece: Artículo 41°: "Una vez otorgado el título, no podrá subdividirse cada unidad económica por actos entre vivos ni "mortis causa" de conformidad con lo establecido por el segundo párrafo del artículo 2326 del Código Civil, salvo que: a) Se determine que por una mejor técnica de explotación las fracciones a separar constituirán unidad económica; b) se trate de pequeñas parcelas cuya separación no comprometa la marcha de la empresa agropecuaria y/o forestal.

En ambos casos, la subdivisión debe ser expresamente autorizada por el Poder Ejecutivo Provincial, previo informe favorable del organismo de aplicación y con sujeción a las normas legales que en ese momento rijan en materia de subdivisión de tierra rural. Esta prohibición deberá ser incluida como clausula especial en el título y regirán para todos los sucesores en el dominio sin término de prescripción. El registro de la propiedad no inscribirá escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del presente artículo".

Determinando en su artículo 42°: "A los efectos de la subdivisión a que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá presentar al organismo de aplicación un Estudio Agroeconómico o Informe Técnico, por su cuenta y riesgo, efectuado por profesional habilitado".

Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

IV. OPINIÓN:

Cabe remarcar que este Organismo Asesor no ha intervenido en la tramitación del Decreto N° 1703/22.

Sentado ello, del análisis efectuado surge que el mencionado proyecto se ajusta a lo dispuesto por los Artículos 41° y 42° de la Ley N° 471-P, por lo que habiendo tomado intervención las áreas pertinentes del Instituto de Tierras Fiscales, esta Asesoría entiende que resulta procedente la suscripción conforme a derecho.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO,

06 SEP. 2024

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