Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N°.....773.....

REF: EXPEDIENTE N° E-14-2007-80-E Y ACTUACIÓN ELECT. N° E14-2022-3527-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 0923/24 DEL INSTITUTO DE COLONIZACIÓN QUE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INDIVISO A FAVOR DE LOS SRES. ZUNILDA BILLA, EDGARDO FERNÁNDEZ, SILVIA FERNÁNDEZ Y MARCOS FERNÁNDEZ.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: DIRECCIÓN DE CONTRALOR Y NORMATIZACIÓN

SUBSECRETARIA DE LEGAL Y TÉCNICA

SU DESPACHO:

De mi consideración:

I- Consideraciones preliminares:

El Expediente de referencia y la Actuación Electrónica vinculada al mismo, son derivados a este Organismo Asesor, en relación a la medida propiciada en el Proyecto de Decreto adjunto, que ratifica la Resolución N°0923 de fecha 07 de junio de 2024, suscripta por la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que dispone la confección del título de propiedad en condominio indiviso a favor de la Sra. Zunilda Magdalena Billa D.N.I. N°10.025.448 por el 50% y el restante 50% a favor de los Sres. Edgardo René Fernández D.N.I. N°27.713.875, Silvia Mariela Fernández D.N.I. N°23.445.723 y Marcos Gabriel Fernández D.N.I. N°31.803.4547, por las Parcelas 1531 y 2114, Circunscripción VII (Anterior Denominación: subdivisión Parcela 1181, Circunscripción VII, Pl. Antec. N°9-73-03 y subdivisión Parcela 1180 Circunscripción VII, Pl. Antec. N°9-73-03 respectivamente) Zona B, Departamento General Güemes, con superficie de 499has. 66as. 07cas. en total, todo en cumplimiento al artículo 72 de la Ley N° 471-P del Digesto Jurídico.

II.- Antecedentes:

Que por Resolución N° A2094/22 de la Presidencia del entonces Instituto de Colonización (e-parte 18), rectificada por Disposición N°144/23 del Director General de Administración de Tierras en lo que a denominación y superficie se refiere (e-parte 30), se adjudicó en venta el predio identificado

precedentemente a favor de los Sres. Zunilda Magdalena Billa por el 50% y el restante 50% a favor de los Sres. Edgardo René Fernández, Silvia Mariela Fernández y Marcos Gabriel Fernández.

Que la actuación electrónica asociada al expediente de marras cuenta con la siguiente documentación agregada correspondiente al Proceso Secuencial que contiene: Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia de la Sra. Zunilda Billa (e-parte 2), del Sr. Edgardo Fernández (e-parte 4) de la Sra. Silvia Fernández (e-parte 6) y del Sr. Marcos Fernández (e-parte8).

Que en e-parte 10 se agrega Planilla de Inspección de fecha 24-08-22 y en e-parte11 obra Informe de Inspección de fecha 01-09-22, realizado por agente del Instituto de la Delegación de J. J. Castelli, en el mismo se vislumbra que: *"...Constituidos en el terreno hemos observado que el mismo se encuentra ocupado por la familia Fernández, en esta oportunidad nos recibió el Sr. Marcos Gabriel Fernández quien está al frente de la explotación del predio, representando sus intereses, de su madre y hermanos. Se observaron las mejoras que se detallan en la planilla de inspección de las declaraciones juradas presentadas y las documentaciones, no se encontrarían inhibiciones para ser adjudicatarios, conforme consulta efectuada a la plataforma INSSSEP..."* .

En e-parte 13 obra Informe N°342 de fecha 01-09-22 de la Dirección Regional de J. J. Castelli del cual surge *"...Esta Dirección Regional entiende que se deberá proceder al cambio de titularidad ya que la situación se condice con el art. 35 inc. A de la Ley 471-P..."*.

En e-parte 14 se adiciona Informe de la Dirección General de Administración de Tierras de fecha 22-09-22 del cual se extrae: *"...Que por Resoluciones N° 108/05 rectificada por Disposición N° 107/06 y por Resolución N° A 544/07, se encuentran adjudicadas en venta a favor de José Marcos Fernández, la Fracción Angulo Sud Este de la 1180 y Parcela 1531, Circunscripción VII, Zona B, Departamento General Güemes (100 y 399,66 has.) En la E-Parte 1 obra Testimonio de adjudicación judicial en el sucesorio del causante: 50% para Zunilda Magdalena Billa, 16,67% para Marcos Gabriel Fernández, 16,67% para Edgardo René Domingo Fernández y 16,67% para Silvia Mariela Fernández. Existiendo antecedentes personales de los adjudicatarios judiciales, como también planillas secuenciales (Declaración Jurada) e inspección, estimo que puede accederse al cambio de titularidad en los términos del arts. 35 inc. a) de la Ley 2913 (471-P), en forma indivisa y en las proporciones indicadas..."*.

Asimismo la Dirección de Asuntos Jurídicos emitió Dictamen N° 589 el cual se agrega en e-parte 15 y señala que *"...en razón del descripto ut*

supra este expediente administrativo ha cumplido con los trámites previos al cambio de titularidad; Por tal, dicho esto, observándose cumplidos los trámites de rigor esta DIRECCION, no ve impedimento alguno para que el cambio de titularidad se produzca y efectivice en los herederos declarados a tal fin; La ley 471 prevé en Artículo 35: Cuando se produzca el fallecimiento del adjudicatario en venta se procederá de la siguiente forma: a) Cuando exista adjudicación judicial, se procederá al cambio de titularidad;... . Que, surgiendo los antecedentes presentados, que el accionar no ha transgredido las previsiones normativas y se ha acogido a las mismas...".

En e-parte 18 se agrega Resolución N°2094/22 rectificatoria de la adjudicación en venta otorgada por Resolución N°A544/07 y A0108/05 en lo que a titularidad se refiere debiendo entenderse que la misma es en las Proporciones de y a favor de la Señora ZUNILDA MAGDALENA BILLA, el 50% (DNI Nº 10.025.448 – CUIL Nº 23-10025448-4) y a favor de sus hijos: MARCOS GABRIEL FERNANDEZ el 16,67% (DNI Nº 31.803.457 – CUIL Nº 24-31803457-1), EDGARDO RENE DOMINGO FERNANDEZ el 16,67% (DNI Nº 22.713.875 – CUIL Nº 20-22713875-1 Y SILVIA MARIELA FERNANDEZ el 16,67% (DNI Nº 23.445.723 – CUIL Nº 24- 23445723-1), por la Parcela 1531, Circ. VII, (Superficie de 399 has. 65 as. 07 cas.) y Fracción Angulo Sud-Este de la Parcela 1180, Circ. VII, Zona B, (Superficie Aproximada de 100 has.), como Ampliación de su Concesión, Ambas del Departamento "GENERAL GUEMES", con Superficie Aproximada y Total de 499 has. 65 as 07 cas.., por los fundamentos expuestos en el Considerando de la Presente Resolución (según surge de lo plasmado en el artículo 1° de la citada Resolución).

En e-parte 28 obra Plano de Mensura y Subdivisión 9-45-23; en e-parte 9 Informe de Planilla de Límites y Linderos expedida por el Departamento Denominaciones en fecha 07-02-23 y en e-parte 30 se agrega Disposición N°144/23 de la Dirección General de Administración de Tierras la cual rectifica la adjudicación en lo que a Denominación y Superficie se refiere.

La Dirección General de Administración de Tierras interviene nuevamente en e-parte 31 remitiendo informe de factibilidad de fecha 06-11-23, del cual se extrae *"...La inspección obrante en e-parte 10 constata la ocupación de los predios por parte de sus adjudicatarios, quienes poseen vivienda, galpón, tanques de agua (2), pozo calzado, tres represas, corral, manga, brete, cargadero y toril, con piquetes internos y alambrado perimetral (ver imagen e-parte 12). Realizan cría de ganado mayor (41 total) y menor (19 total). Así las cosas, se ratifica que el predio constituye Unidad Económica Ganadera. Si bien actualmente la producción resulta mínima, se tiene en cuenta que anteriormente poseía mayor cantidad de animales (ver Acta de Vacunación de fs. 19), como así también se tiene en cuenta que poseen*

importantes mejoras y que la mensura fue realizada en forma particular. Bajo todas estas circunstancias, se considera que los adjudicatarios cumplen mínimamente las obligaciones de Ley para acceder al título de propiedad (art. 29 inc. b, Ley 471-P).”

En e-parte 32 se agrega Informe de Planilla de Cuenta Cancelada del Departamento Cuentas Corrientes y Liquidaciones de fecha 07-10-23 y en e-parte 33 obra intervención del Departamento Concesión de la Tierra informando que se cumplimentó con las obligaciones legales y reglamentarias elevando las actuaciones a la Dirección de Asuntos Jurídicos para la emisión del correspondiente dictamen legal.

En e-parte 34 obra Dictamen Favorable N°083 de fecha 15-03-24 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Tierras Fiscales, del cual se desprende que *“... de conformidad a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley de Tierras corresponde otorgar el respectivo Título de Propiedad, a favor de ZUNILDA MAGDANELA BILLA DNI N° 10.025.448 por el (50%), EDGARDO RENE DOMINGO FERNANDEZ DNI N° 22.713.875 por el (16,67 %), SILVIA MARIELA FERNANDEZ DNI N° 23.445.723 por el (16,67 %) y MARCOS GABRIEL FERNANDEZ DNI N° 31.803.457 por el (16,67%), en condominio indiviso y en las proporcionas mencionadas precedentemente, sobre la tierra de referencia, teniendo en cuenta que el expediente de marras ha pasado por todos los estamentos de contralor del Organismo, cumplimentando de esta manera el trámite administrativo correspondiente, propiciándose la escrituración del predio “ut supra” señalado, previo cumplimiento con lo establecido por el Art. 72 de la Ley N° 471-P de Tierras Fiscales”.*

Por su parte a fs. 80 (del expediente acumulado al presente N° E-14-2010-676-E) obra agregada la Declaratoria de herederos de fecha 05-12-17 en los autos caratulados: “FERNANDEZ JOSE MARCOS S/SUCESORIO AB INTESTATO” Expte. N°875/17.

Finalmente a fs. 26/27 (del expediente N°E-14-2007-80-E) se agrega Resolución N°0923/24 que declara cumplidas las obligaciones por parte del concesionario en venta del predio fiscal y en consecuencia ordena se le otorgue el correspondiente título de propiedad

III.- Análisis de la medida y Normativa 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).

En lo que hace al análisis formal y jurídico del presente, esta Asesoría General estima que no existen objeciones legales que formular al proyecto mencionado en cuanto el mismo se ajusta a lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley N° 471-P, el cual establece*: "Cumplidas todas las obligaciones por parte del adjudicatario, cancelada su deuda y ejecutada y aprobada la mensura, éste tendrá derecho al título traslativo de dominio semipleno o imperfecto. El propietario no podrá transferir el predio a terceros por el término de diez (10) años quedando exceptuados únicamente los casos previstos en el artículo 30 de la presente; caso contrario, la transferencia dominial así efectuada será nula. El nuevo titular, en los casos de transferencias autorizadas en el artículo 30, deberá completar el período de inhibición aquí establecido. Vencido el plazo, contado a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, el dominio será pleno en los términos del Código Civil. Esta prohibición deberá ser incluida como cláusula especial en el título. El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del presente".*

Por su parte el Artículo 35° del citado cuerpo normativo establece que: *"Cuando se produzca el fallecimiento del adjudicatario en venta se procederá de la siguiente forma: a) Cuando exista adjudicación judicial, se procederá al cambio de titularidad; b) cuando exista declaratoria de herederos y renuncia de todos a favor de un co-heredero o, de un tercero encuadrado en las previsiones del Capítulo III, artículo 12 de la presente Ley, se autorizará la cesión correspondiente a los precios y condiciones de la adjudicación originaria, reconociéndose los pagos efectuados por el causante, procediéndose al cambio de titularidad a favor del cesionario".*

Asimismo, el mencionado proyecto se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 72 de la Ley N° 471-P el que ordena que *"todas las adjudicaciones o resoluciones que dispongan el otorgamiento de título de propiedad referentes a*

Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

inmuebles de trescientas (300) hectáreas o más, deberán ser ratificadas por decreto del Poder Ejecutivo".

IV.- Conclusión:

En consecuencia, y tratándose de un trámite de adjudicación vigente, no suspendido por razones de irregularidades, obtenido de manera legal y encontrándose regularizado según se desprende de la Resolución N°0923/24 del Instituto de Tierras Fiscales que declara cumplidas las obligaciones legales por parte del concesionario, este Organismo Asesor entiende que es procedente la suscripción del proyecto de Decreto examinado.

Finalmente, resulta oportuno recordar lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 2108-A respecto del carácter de lo 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*."

Atentamente

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

17 SEP. 2024

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