Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N°..889.....

REF: EXPEDIENTE Nº E-14-2014-201-E Y ACTUACIÓN ELECT. N° E14-2022-521-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN Nº 0925/24 DEL ENTONCES INSTITUTO DE COLONIZACIÓN QUE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DEL SR. GUILLERMO ÁNGEL SARMIENTO.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: SUBSECRETARIA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JULIO C. FERRO

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°0925 de fecha 07 de junio de 2024, suscripta por la Presidencia del entonces Instituto de Colonización (actual Instituto de Tierras Fiscales), que dispone la confección del título de propiedad a favor del Sr. Guillermo Ángel Sarmiento D.N.I. N°22.024.436, por la Parcela 228 - Circunscripción III (Anterior Denominación: subdivisión Lote 52 Legua B, Pl. Antec. N°1-18-RE) Zona F, Departamento "Almirante Brown", con superficie de 431has. 96as. 67cas. en total, todo en cumplimiento al artículo 72 de la Ley N° 471-P del Digesto Jurídico.

II.- Antecedentes:

Que por Resolución Nº 1938 de fecha 17-09-15 suscripta por el entonces Presidente del Instituto de Colonización (fs. 181), se adjudicó en venta el predio identificado precedentemente a favor del Sr. Guillermo Sarmiento.

Que la actuación electrónica asociada al expediente de marras cuenta con la siguiente documentación agregada correspondiente al Proceso Secuencial que contiene: Declaración Jurada de fecha 15-4-22 (e-parte 1), Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia del Sr. Sarmiento (e-parte 2).

Que en e-parte 3 se agrega Planilla de Inspección y Croquis de Ubicación de fecha 15-04-22, en e-parte 6 obra Constancia de Inscripción ante A.T.P., en e-parte7 se adiciona acta de Vacunación y en e-parte 8/9 Stock de Senasa e Informe Adicional registrado por el Departamento Delegación Taco Pozo del cual surge que *"...se constató que el predio continua con la ocupación del adjudicatario y posee las siguientes mejoras: una vivienda compuesta por tres dormitorios, una cocina comedor construida con ladrillo asentando cemento, una galería todo techo de chapas de zinc, piso alisado y Baño instalado. Un corral principal con cuatro sub divisiones, un corral aparte construido con hilos de alambre liso colocados en postes plantados cada 5mts con cinco varillas por claro. Una manga y cargadero de tablas de madera de la zona. Existe un bebedero circular con capacidad para 1000lts. de agua. Un ante pozo de 20 mts de profundidad con agua no apta para consumo humano. Se encuentra cerrado en los cuatro veriles con cinco hilos de alambre liso colocados en postes plantados cada 10mts.con cinco varillas por claro. Posee un piquete de 150has con desvajerado de 30has con siembra de pasto Gatton-panic. Iguales características de alambrado. El resto con monte y pasturas naturales. Un pozo natural de 40x80x1 mts cerrada con cinco hilos de alambre liso, postes colocados cada 5 mts con tres varillas por claro. Posee ganado mayor Bovinos 40. Vale informar que el Sr. Sarmiento cuenta con más animales que se encuentran registrados en la provincia de Santiago del Estero y según dichos próximamente los trasladará al campo inspeccionado y los inscribirá en la provincia..."*.

En e-parte 12 obra Plano de Mensura y Subdivisión 1-37-84; en e-parte 13 Informe de Planilla de Límites y Linderos expedida por el Departamento Denominaciones en fecha 20-09-23 y en e-parte 14 se agrega informe de factibilidad de la Dirección General de Administración de Tierras de fecha 21-09-23, del cual se extrae que *"La inspección obrante en e-parte 3 (e informe de e-parte 8) constata la ocupación del predio por parte de su adjudicatario, quien posee vivienda, perforación, represa, corral con cuatro subdivisiones, manga, cargadero y bebederos, con alambrado perimetral completo. Realiza actividad netamente ganadera (Actas de Vacunación en e-parte 7). En el predio posee – según inspección- 40 bovinos y los demás animales (515) en otro predio. Así las cosas, se ratifica que el predio constituye Unidad Económica Ganadera con opción a ampliación. Bajo estas circunstancias, se considera que el adjudicatario cumple mínimamente las obligaciones de Ley para acceder al título de propiedad (art. 29 inc. b, Ley 471-P)"*.

En e-parte 15 se agrega Informe de Planilla de Cuenta Cancelada realizada por el Departamento Cuentas Corrientes y Liquidaciones en

fecha 21-09-23 y en e-parte 17 obra intervención del Departamento Concesión de la Tierra, el cual informa 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.

Asimismo en e-parte18 obra Dictamen Favorable N°194 de fecha 16-05-24 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 N° 471-P, corresponde otorgar el respectivo Título de Propiedad, a favor del Sr. GUILLERMO ANGEL SARMIENTO D.N.I. N° 22.024.436, 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".*

Finalmente en e-parte 19 se adiciona Resolución N°0925/24 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 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°0925/24 del entonces Instituto de Colonización (actual 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*

Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

la Asesoría General de Gobierno, no son vinculantes para la repartición u organismo requirente."

Atentamente

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

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

23 OCT. 2024