Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N°..905.....

REF: EXPEDIENTE N° E-14-1984-66-E Y ACUM. S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 1314/24 DE INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES QUE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DEL SR. NICOLÁS HAYES.-

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, es derivado a este Organismo Asesor, en relación a la medida propiciada en el Proyecto de Decreto adjunto, que ratifica la Resolución N°1314 de fecha 15-08-24, suscripta por la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que dispone la confección del título de propiedad a favor del Sr. Nicolás Hayes D.N.I. N°34.769.135, por la Parcela 872 - Circunscripción VII (Anterior Denominación: subdivisión Parcela 872 Circunscripción VII- Lote 32 Legua D), Zona B, Departamento "General Güemes", como ampliación de su propiedad, con superficie de 631has. 59as. 30cas. en total, todo en cumplimiento al artículo 72 de la Ley N° 471-P del Digesto Jurídico.

II.- Antecedentes:

Que por Resolución N° 1400 de fecha 11-07-19 suscripta por el entonces Presidente del Instituto de Colonización (fs.210) ratificada por Decreto N°3155/19 (fs.218), se adjudicó en venta el predio identificado precedentemente a favor del Sr. Nicolás Hayes.

A fs. 234/235 se agrega Plano de Mensura y Subdivisión 9-74-03 y a fs. 236 Informe de Planilla de Límites y Linderos expedida por el Departamento Denominaciones en fecha 06-09-21. A fs. 237 se agrega Informe de Planilla de Cuenta Cancelada realizada por el Departamento Cuentas Corrientes y Liquidaciones en fecha 13-09-21.

Asimismo, el expediente bajo análisis cuenta con la siguiente documentación agregada, correspondiente al Proceso Secuencial que contiene: Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia del Sr. Hayes (fs.272). Planilla C de Inspección llevada a cabo en el mes de diciembre de 2023 de la cual se extrae que *"...realizada la inspección al predio de referencia se pudo constatar que su adjudicatario realiza una excelente explotación agrícola acompañada con la cría de ganado mayor y menor en el predio de su propiedad donde además realizó limpieza de aprox. 300 has las cuales están en proceso de producción, actualmente con pasturas implantadas para mejorar el suelo y a futuro desarrollar una actividad mixta –agrícola-ganadera- en gran escala por estas razones y teniendo en cuenta que el predio posee mensura aprobada, planilla de límites y linderos y planilla de cuenta cancelada, es criterio del actuante se de curso favorable a sus gestiones y se escriture el predio como ampliación de su propiedad donde realiza una explotación en forma conjunta y con mismas herramientas y en la cual posee es casco central..."*

A fs. 277 obra Disposición N°036 de fecha 20-05-24 por la cual el Director General de Administración de Tierras dispuso la rectificación de la adjudicación en venta otorgada por Resolución N°1400/19 en cuanto a concepto de Unidad se refiere, debiendo entenderse que la misma que la misma lo es a favor del Sr. Hayes por la Parcela 1188 Circunscripción VII del Departamento General Güemes como ampliación de su propiedad constituida por la Parcela 769 misma circunscripción y departamento, con la que constituye una Unidad Económica Mixta

Además, la Dirección General de Administración de Tierras realizó informe en fecha 20-05-24 del cual se extrae que *"...La inspección constata la ocupación del predio por parte de su adjudicatario, quien posee depósito de agua de cemento, represa y alambrado perimetral (vivienda, galpón, corrales, toril, manga, cargadero y bebedero en la propiedad). Realiza actividad predominantemente agrícola (255 has aprox.) complementada con sementeras realizando en la propiedad actividad mixta agrícola-ganadera. Así las cosas, se ratifica que los predios constituyen una Unidad de Explotación Mixta (predominantemente agrícola). Bajo estas circunstancias, se considera que el adjudicatario cumple con las obligaciones de Ley para acceder al título de propiedad (art. 29 inc. b, Ley 471-P)".*

A fs. 279 obra intervención de fecha 29-05-24 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.

A fs. 280 obra Dictamen Favorable N°221 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Tierras Fiscales de fecha 29-05-24, del mismo 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. NICOLÁS HAYES D.N.I. N° 34.769.135 COMO APLIACIÓN DE SU PROPIEDAD, 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 a fs. 286 se adiciona la Resolución N°1314/24 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 Nº 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 Nº1314/24 del entonces 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

25 OCT. 2024

MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO