Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N°...954.....

REF: EXPEDIENTE N° E-14-2008-95-E s/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN N°1451/24 DEL INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES LA CUAL ORDENA LA CONFECCIÓN DEL DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DE LOS SRES. KEVIN GERMÁN, SEBASTIÁN ANTONIO Y FERNANDO FERNÁN TODOS DE APELLIDO GALICH.-

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°1480 de fecha 19 de septiembre de 2024, suscripta por la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que dispone la confección del título de propiedad en condominio indiviso y en partes iguales a favor de los Sres. KEVIN GERMÁN GALICH D.N.I. N°36.836.351, SEBASTIÁN ANTONIO GALICH D.N.I. N°35.153.896 Y FERNANDO FERNÁN GALICH D.N.I. N°31.793.382, por la Parcela 439, Circunscripción V, Departamento "Almirante Brown", con superficie de 1327has. 39as. 28cas. en total, todo en cumplimiento al artículo 72 de la Ley N° 471-P.

II- Antecedentes e Intervenciones:

Que por Resolución N° 1181 de fecha 13-06-19 del entonces Instituto de Colonización (fs.299/301), se adjudicó en venta el predio identificado precedentemente a favor de los Sres. Galich, siendo la misma ratificada por Decreto N°2910/19 (fs.310) .

Que el expediente de marras cuenta con la siguiente documentación agregada: correspondiente al Sr. Kevin Germán Galich a fs.327 Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia de fecha 04-07-24, a fs. 328 constancias de inscripción ante A.T.P, a fs. 329, de Inscripción AFIP, a fs. 330/331 fotocopia certificada de D.N.I., a fs. 332 Registro de Renspa (Servicio Nacional de Sanidad y Calidad) y a fs.333 Acta de Vacunación.

Correspondiente al Sr. Sebastián Antonio Galich, a fs.337 Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia y a fs. 339/340fotocpia certificada de D.N.I. por otra parte documentación correspondiente al Sr. Fernando Fernan Galich a fs. 341 se agrega Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia, a fs.343 constancias de inscripción ante A.T.P., a fs.344 inscripción ante AFIP, a fs.345 Registro de Renspa (Servicio Nacional de Sanidad y Calidad) y a fs.346/347 fotocopia certificada de D.N.I.

A fs.349 se adiciona Planilla C de Inspección y Croquis de Ubicación de fecha 04-07-24 y a fs. 350 Informe de Inspección Final de fecha 04-07-24 de la Dirección Regional de Pampa del Infierno, del cual se puede extraer que "...en cumplimiento a lo ordenado por la superioridad, nos constituimos en el predio de mención donde de la inspección realizada se pudo constatar que se encuentra bajo la ocupación de sus concesionarios, quienes llevan adelante una explotación ganadera con animales y herramientas de su propiedad...".

A fs. 358 obra Informe de Planilla de Límites y Linderos expedida por el Departamento Denominaciones, mencionando también que el predio de referencia posee mensura aprobada.

A fs.359 se agrega informe de factibilidad de la Dirección General de Administración de Tierras de fecha 15-08-24, del cual se extrae que *"...La inspección obrante a fs.350 constata la ocupación del predio por parte de sus adjudicatarios, quien posee vivienda de material (dos), aljibe, represa con cubierta, corral con manga brete y cargadero, con alambre perimetral completo. Realizan cría de ganado mayor (acta de vacunación fs.335: 579 vacunos total), completada con superficie agrícola (la inspección informa rastrojos de maíz 300 has. aprox.). Así las cosas, se ratifica que el predio constituye Unidad Económica Ganadera. Bajo estas circunstancias, se considera que los adjudicatarios cumplen con las obligaciones de Ley para acceder al título de propiedad (art. 29 inc. b, Ley 471-P)".*

A fs.360 obra Planilla de Cuenta Cancelada expedida por el Departamento Cuentas Corrientes y Liquidaciones en fecha 16-08-24, señalando que queda cancelado el cargo formulado por la concesión de la respectiva tierra.

A fs.361 obra intervención del Departamento Concesión de la Tierra en fecha 28-08-24, 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.362/363 se adiciona Dictamen Favorable N°305 de fecha 28-08-24 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 de los Señores KEVIN GERMAN GALICH DNI N°36.836.351, SEBASTIÁN ANTONIO GALICH DNI N°35.153.896 Y FERNANDO FERNANGALICH DNI N°31.793.382 EN CONDOMINIO INDIVISO Y EN PARTES IGUALES, 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".

A fs. 364/365 el Departamento Títulos y Contratos realiza en el marco de sus competencias la respectiva Resolución para que una vez cumplimentadas con las formalidades se instrumente el respectivo Decreto, elevando el mentado proyecto de Resolución en fecha 17-09-24 para la suscripción de la máxima autoridad jurisdiccional.

Finalmente a fs. 366/367 se adiciona Resolución N°1480/24 que declara cumplidas las obligaciones por parte de los concesionarios en venta del predio fiscal y en consecuencia ordena se les otorgue el correspondiente título de propiedad.

III- Análisis de la Medida y Marco Normativo 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".

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 Nº1480/24 del Instituto de Tierras Fiscales que declara cumplidas las obligaciones legales por parte de los concesionarios, esta Asesoría General estima que la medida proyectada resulta válida y legítima, máxime considerando que está sustentada y precedida por los informes y dictámenes jurídicos, para lo cual es de aplicación lo esgrimido por la Procuración del Tesoro de la Nación *"Los informes técnicos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, preciso y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor " (Dict. 200:116; 207:343; 233:525),* no existiendo, a nuestro criterio, objeciones jurídicas que realizar al proyecto bajo análisis.

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

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

0 8 NOV. 2024