Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N° 101

REF: EXPEDIENTE N° E-14-1979-3-E Y ACUM. Y ACTUACIÓN ELECT. N° E14-2023-1710-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 1617/24 DEL INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES POR LA CUAL SE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DE LA SRA. MARIELA MINETTI.-

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°1617 de fecha 09 de octubre de 2024, suscripta por la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que dispone la confección del título de propiedad a favor de la Sra. Mariela Minetti D.N.I. N°31.057.176, por las Parcelas 304 y 422, Circunscripción VIII (Anterior Denominación: Subdivisión Parcela 146, Circunscripción VIII y Subdivisión Parcela 411, Circunscripción VIII) Zona B, Departamento "Almirante Brown", con superficie de 841has. 78as. 68cas. en total, todo en cumplimiento al artículo 72 de la Ley N° 471-P del Digesto Jurídico.

II.- Antecedentes:

Que por Resolución N° 1429 de fecha 28-09-22 suscripta por la entonces Presidente del Instituto de Colonización (fs.390/391), rectificada por su similar N°1509 de fecha 28-08-23 (e-parte 5) se adjudicó en venta el predio identificado precedentemente a favor de la Sra. Mariela Minetti.

Que la actuación electrónica asociada al expediente de marras cuenta con la siguiente documentación agregada: en e-parte 1 documento de identidad, Acta de Vacunación, Boleto de Marca y Señal.

En e-parte 2 se adiciona documental correspondiente al Proceso Secuencial: Declaración Jurada de fecha 22-03-23, Ficha de Antecedentes

de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil, Informe de Inspección Final del cual surge *"...Por lo anteriormente expuesto, el causante reúne los requisitos de forma y fondo exigidos por la normativa vigente y de no existir incongruencias en lo informado, impedimentos de índole legal y/o técnico, es opinión del actuante se le otorgue la correspondiente escritura de la tierra..."; asimismo la Inspección de Factibilidad señala "...De acuerdo a la Inspección Administrativa que se adjunta, el predio que se trata continúa bajo la ocupación y realizando la Explotación correspondiente acompañadas de las mejoras donde cumpliría de forma y fondo la producción de tipo ganadera exigida por ley acorde a su capacidad empresarial..." "... De contar con las obligaciones administrativas correspondientes esta Dirección sugiere que correspondería dar curso favorable a la Escrituración del predio que se trata a favor de la Señora Minetti Mariela, de no existir impedimentos de índole Legales y/o Técnicos".*

En e-parte 09 se agrega Informe de Planilla de Cuenta Cancelada realizada por el Departamento Cuentas Corrientes y Liquidaciones en fecha 12-08-24 y en e-parte 10 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-parte 11 obra Dictamen Favorable N°314 de fecha 05-09-24 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 la Señora MARIELA MINETTI DNI N° 31.057.176, 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 12 se adiciona Resolución N°1617/24 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.

Resulta oportuno señalar que se consignó erróneamente la fecha de la Resolución N°1429 en el Considerando del presente proyecto de decreto bajo análisis, siendo la fecha correcta "28-09-22" según lo constatado a fs.390/391 del presente expediente físico, razón por la cual debe modificarse previo a la suscripción del mismo.

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

24 FEB. 2025

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