Gobierno del CHACO

DICTAMEN N° 105
REF: *E 5-2021-27-E s/ PATAGONIA CONSTRUCCIONES S.R.L. S/ PROM. INDUSTRIAL*

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A: MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO SOSTENIBLE
SU / DESPACHO

De mi consideración:

La actuación referenciada es elevada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto (fs. 434/435), por el cual se autoriza a la empresa Patagonia Construcciones S.R.L., CUIT 33-71010880- 9, a constituir derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Nación Argentina y/o Nuevo Banco del Chaco S.A., sobre el inmueble identificado catastralmente como Parcela 53, Chacra 69, Circunscripción II, Sección "A", Puerto Tirol, Departamento Libertad, Provincia del Chaco, según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión, N° 11-55-14, Folio Real Matrícula N°7068, cuya transferencia de dominio a título de venta, a favor de la firma Patagonia Construcciones S.R.L., se realizó por Escritura Pública N°12, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, otorgada el 01 de Septiembre del 2022.

I.- ANTECEDENTES:

De los antecedentes agregados, se observa que la empresa gestionó los beneficios de Promoción Industrial Provincial, por la instalación, puesta en funcionamiento y explotación de una fábrica de viviendas con el sistema Steel Framing, en el Parque Industrial de Puerto Tirol, los que le fueron otorgados en el convenio de promoción industrial suscripto el 23 de noviembre de 2021, autorizado por Decreto N°2520 del 15 de noviembre de 2021. (fs. 348)

En el mencionado Convenio, el Gobierno de la Provincia del Chaco adjudicó en venta a Patagonia Construcciones S.R.L., un inmueble ubicado en el Parque Industrial de Puerto Tirol, identificado catastralmente como: Parcela 53, Chacra 69, Circunscripción II, Sección "A", Puerto Tirol, Departamento Libertad, Provincia del Chaco.

Posteriormente, el 09 de mayo de 2022, Patagonia Construcciones S.R.L., realizó una presentación en la que solicitó autorización para cancelar anticipadamente, en un solo pago, la totalidad de las cuotas pendientes del inmueble, y su posterior escrituración, alegando querer realizar

Gobierno del CHACO

nuevas inversiones para el crecimiento de la empresa y requiriendo para ello afrontar créditos en entidades financieras. (fs.358).

Por Decreto N°1328/22 - obrante en actuación electrónica asociada N° E2-2022-9980-Ae - se autorizó a Patagonia Construcciones S.R.L., a cancelar anticipadamente, en un solo pago, la totalidad de las cuotas pendientes del precio del inmueble, y su posterior escrituración. Así, mediante Escritura Pública N°12, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 01/09/22, se formalizó la transferencia de la titularidad del dominio del bien.

En dicha escritura se transcribieron las restricciones del dominio del inmueble pactadas en la Cláusula Vigésima Primera del Convenio de Promoción Industrial, mientras se encuentre vigente el mismo, entre las cuales se establece la prohibición de constituir derecho real de hipoteca sobre el inmueble, sin previa autorización de la Provincia

En fecha 24 de enero de 2025 (fs. 418), ante la necesidad de obtener asistencia crediticia para el desarrollo y crecimiento de la empresa, la beneficiaria presentó una nota solicitando se otorgue permiso para hipotecar el inmueble.

Posteriormente (fs. 428), la empresa amplió la nota de solicitud de permiso para constituir derecho real de hipoteca, expresando que sería a favor del Banco de la Nación Argentina y/o Nuevo Banco del Chaco S.A., argumentando asimismo, en la necesidad de obtener financiamiento en el sector bancario a través de un crédito hipotecario para el desarrollo y crecimiento de la empresa, adjuntando asimismo el informe de dominio actualizado del inmueble otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble, según consta a fs.431/433.

A fs. 436 obra intervención favorable del Departamento Legal y Contralor Industrial de la Dirección de Industrias.

A fs. 438, se observa el informe favorable del Sr. Director de Industria con competencia específica en la cuestión.

A fs. 440, se expide el Servicio Jurídico del Ministerio, sin objeciones a la medida, señalando respecto a la restricción plasmada en la Clausura Vigésima Primera del convenio mencionada que dichas limitaciones al dominio fueron transcriptas en la Escritura traslativa de Dominio, y asentadas en el Registro de la Propiedad Inmueble, razón por lo cual hasta tanto no exista modificación de las mismas, dichas restricciones y/o limitaciones continúan operativas.

A fs. 442 obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia.

II.- ANÁLISIS:

Gobierno del CHACO

Así las cosas, la peticionante solicitó - fs. 418- y luego amplio el pedido de autorización – fs. 428 – para hipotecar a favor del Banco de la Nación Argentina y/o Nuevo Banco del Chaco S.A., en inmueble, argumentando en la necesidad de obtener financiamiento en el sector bancario a través de un crédito hipotecario para el desarrollo y crecimiento de la empresa.

En tal entendimiento, y tal como fuera mencionado supra, para poder proceder a ello resulta necesario contar con previa autorización de la Provincia de acuerdo a la Cláusula Vigésima Primera del Convenio de Promoción Industrial, razón que imprime se emita el acto bajo análisis.

Tal como se desprende de las actuaciones, las áreas con competencia en la cuestión evacuaron informe, quienes, de manera coincidente, hacen saber que resulta necesario el dictado del instrumento que autorice a la beneficiaria a suscribir la hipoteca.

En ese entendimiento, de los antecedentes e informes se desprende que la exigibilidad de propiciar la intervención de la Máxima Autoridad gubernamental, en el sentido de autorizar a una empresa o firma privada de constituir derecho real de hipoteca sobre un inmueble propio, deviene de las propias restricciones plasmadas en el Convenio de Promoción Industrial suscripto oportunamente, el cual no caduca ni tampoco posee plazo de vigencia, restricciones que, luego se incorporaron en la respectiva Escritura Traslativa de dominio, por lo que lo proyectado se encuentra debidamente fundado.

Corresponde asimismo indicar que la metodología de la medida proyectada tiene antecedentes de similares características en los cuales esta Asesoría General de Gobierno se expidió mediante Dictamen N° 1135/22 AGG, (Decreto N° 2649/23); Dictamen N°282/23 (Decreto N° 708/23); Dictamen N° 568/23 (Decreto N° 1439/23), entre otros.

III.- CONCLUSIÓN:

En mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos referenciados (fs. 436, 438, 440 y 442), este Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada, la que deberá contar – sin perjuicio al aval obrante a fs. 443 – con la intervención de la nueva máxima autoridad ministerial.

Razón por la cual se remiten a esa cartera las actuaciones, las que una vez cumplida la recomendación señalada supra, en caso de que el Sr. Ministro estime corresponder se remitan las mismas a la Subsecretaria de Legal y Técnica a sus efectos.

Reiterando que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente

Gobierno del CHACO

proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual repetimos, queda reservada a la decisión del poder administrador, en definitiva, expresándonos si en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

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