Gobierno del CHACO

DICTAMEN N°..213.....
REF: *E 4-2012-77-E S/ FABRICA DE FIDEOS RIVOLI S.A. S/ PROM. INDUSTRIAL – SOLICITA AUTORIZACIÓN CONSTITUIR HIPOTECA*

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

A: FISCALIA DE ESTADO
DR. ROBERTO ALEJANDRO HERLEIN
SU / DESPACHO

De mi consideración:

Reingresa la actuación referenciada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto (fs. 628/632), por el cual se autoriza al Señor Ruben Oscar Sinat, DNI N°17.596.495, CUIT 23-17596495- 9, a constituir derecho real de hipoteca a favor del NBCH S.A., Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y/o Banco Bice, y a celebrar contrato de locación, sobre el inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Folio Real Matrícula N°3488, cuya titularidad fuere formalizada mediante escritura pública Nº519 de fecha 01-12-24..

I.- ANTECEDENTES:

De los antecedentes agregados, se observa que la empresa Fabrica de Fideos Rivoli S.A. gestionó los beneficios de Promoción Industrial Provincial, para la instalación de una planta de elaboración de pastas secas, con dos líneas de producción, en un predio del gobierno de la Provincia del Chaco identificado con la nomenclatura Catastral circun. II, Secc. A, Parcela 18 de la chacra 70 de la Ciudad de Puerto Tirol, Provincia del Chaco, beneficios otorgados mediante convenio de Promoción Industrial suscripto en fecha 22 de enero del año 2014, autorizado por Decreto N° 3001/2013. (fs. 346/351)

En el mencionado Convenio, el Gobierno de la Provincia del Chaco adjudicó en venta a la firma solicitante el inmueble identificado catastralmente como: Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto Tirol, Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección "A", destinado a la radicación del establecimiento industrial, conforme escritura Traslativa de dominio obrante a fs. 447/452.

Posteriormente, la empresa en fecha 6 de junio del 2024 (fs. 521) solicita autorización de Venta del inmueble otorgado por la Provincia del Chaco en el marco de la promoción Industrial, a favor del Sr. RUBEN SINAT,

Gobierno del CHACO

CUIT. 23-17596495-9, quien asumirá el compromiso de destinarlo únicamente para fines industriales.

Así, mediante Decreto N° 1762/2024 se autorizó a la Firma Fideos Rivoli S.A., la venta del inmueble oportunamente sujeto al régimen de promocion industrial (fs. 607/609).

A fs. 614/615 obra informe de Dominio del inmueble inscripto bajo Fº Real 3488, de donde surge titularidad y los gravámenes, restricciones e interdicciones al mismo.

A fs. 622/627 obra nota del señor Sinat solicitando autorización para constituir hipoteca fundado en la necesidad de buscar financiamiento para el emprendimiento que lleva adelante en el inmueble adquirido; asimismo adjunta la escritura número 519 de fecha 01 de diciembre de 2024, por la que se formalizó la venta del inmueble de la empresa Fábrica de Fideos Rivoli S.A. a su favor, operación autorizada mediante decreto Nº1762/2024.

A fs. 623/627 obra escritura Numero 519 de fecha 01 de diciembre de 2024 a través de la cual la Empresa Fideos Rivoli S.A. vendió el inmueble identificado catastralmente como: Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto Tirol, Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección "A" al Sr. Rubén Oscar Sinat, D.N.I. N°17596495 en la cual se transcribieron las restricciones del dominio del inmueble pactadas en el Convenio de Promoción Industrial, entre las cuales se establece la prohibición de constituir derecho real de hipoteca u otros derechos que lo graven, enajenarlo, transferirlo o alquilarlo, total o parcialmente, sin previa autorización de la Provincia.

A fs. 631/632 obra Dictamen del Área Legal de la Dirección de Industria donde se expide sobre la necesidad del dictado del instrumento legal que se propicia, en los términos del proyecto de instrumento propuesto.

A fs. 633, se observa el informe favorable del Sr. Director de Industria, con competencia específica en la cuestión.

A fs. 635, 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 mencionado, 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. 637 obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia.

Gobierno del CHACO

A fs. 640 obra Providencia N° 166/25 AGG, mediante la cual se requiere mayores fundamentos de la locación que se propicia autorizar en el proyecto bajo análisis.

A fs. 641 la Dirección de Industria requiere al Sr. Sinat, tenga a bien fundamentar el permiso que solicita, para locar el inmueble identificado en las actuaciones.,

A fs. 642/643 el Sr. Rubén Oscar Sinat, contesta el requerimiento manifestando que la solicitud de locación es para fines productivos e industriales; atendiendo a la necesidad de facilitar a empresas locales, provinciales y nacionales la radicación en dicho predio*; y señala que el "...alma del proyecto es integrar lo industrial, productivo con lo logístico en un solo ambiente, logrando una comunidad de emprendedores donde pueden convivir y desarrollarse, con espacios destinados a showroom, producción y entregas de productos a toda la región".*

A fs. 644/645 obra nuevo Dictamen del Área Legal de la Dirección de Industria, sin objeciones que formular al proyecto.

A fs. 646, se observa nueva intervención del Sr. Director de Industria con competencia específica en la cuestión, considerando necesario el dictado del instrumento proyectado, tendiente a constituir hipoteca y celebrar contrato de locación.

A fs. 648/649, se expide el Servicio Jurídico del Ministerio, sin objeciones técnico-jurídicas, propiciando la continuidad del trámite correspondiente.

A fs. 651 obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia, sin apreciaciones técnicas que formular a la medida.

A fs. 654 este órgano Asesor requiere nueva intervención de la autoridad de aplicación de la ley de Promoción Industrial, en los término de la providencia N°220. Conforme a ello a fs. 655, el Sr. Director de Industria y Comercio manifiesta que lo solicitado se enmarca y se encuentra justificados en los fines y objetivos previstos en la ley de promoción industrial, considerando necesario el dictado del instrumento legal proyectado.

A fs. 656 el Subsecretario de Industria, Empleo y Comercio, se expide informando que las actividades que se compromete a realizar el solicitante están encuadradas dentro de los objetivos de la ley 937-I y conc., razón por lo cual se propicia la medida plasmada en el proyecto. Informando que ante la imposibilidad física de suscribir el informe el Sr. Ministro, este ha manifestado su aval y propicia la medida plasmada en el instrumento, derivando lo actuado a la Asesoría General de Gobierno, para continuidad.

II.- ANÁLISIS DE LA MEDIDA:

Conforme los antecedentes reseñados, corresponde a esta instancia el análisis de procedencia de la medida propuesta. Sin dejar de 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).*

Así las cosas, el peticionante – Ruben Oscar Sinat - solicitó (fs. 622) autorización para constituir hipoteca sobre el inmueble referenciado a favor del NBCH S.A., Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y/o Banco Bice, argumentando la necesidad de obtener financiamiento en el sector bancario, a través de un crédito hipotecario para el desarrollo y crecimiento del emprendimiento que en dicha propiedad lleva adelante, consistente en un centro industrial, comercial y logístico, para albergar a pequeños fabricantes de muebles, carpinterías, herrería, entre otros, tal como surge del informe, memoria descriptiva e imágenes digitales tipo *Render* que adjunta; como asimismo celebrar contratos de alquiler con aquellos emprendedores que decidan asentarse en esas instalaciones – fs. 616/621.

Para el logro de dicho cometido, en función de las restricciones plasmadas en la Cláusula Vigésima Primera del Convenio de Promoción Industria y las restricciones al dominio trascriptas en la Escritura N° 519 del 01/12/24, resulta imperativo contar con la previa autorización del Poder Ejecutivo, lo que motiva el dictado del instrumento propuesto.

Tal como se desprende de las actuaciones, las áreas con competencia en la cuestión evacuaron informes, quienes -de manera coincidente y contundente - se expidieron sobre la necesidad, motivación y encuadre técnico – jurídico necesario, del dictado del instrumento.

Gobierno del CHACO

A saber, particularmente : a) **el Sr. Director de Industria** manifiesta **a fs. 646** ..."...*esta Dirección de Industria considera necesario el dictado del instrumento que autorice al señor Ruben Oscar Sinat, DNI N°17.596.495, CUIT 23-17596495-9, a constituir derecho real de hipoteca a favor del NBCH S.A., Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y/o Banco Bice, y a celebrar contrato de locación, sobre el inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Folio Real Matrícula N°3488, cuyo proyecto de Decreto consta agregado a fs.628/630.*"

Informe que se amplía a **fs. 655** en los término de la providencia N°220 de este órgano asesor, quien se manifiesta "... lo solicitado se enmarca y se encuentra justificado en los fines y objetivos previstos en la ley de Promoción Industrial N°937-I , considerando necesario el dictado del instrumento legal (proyecto de decreto a fs. 628/630) atento a estar plasmada dicha prohibición en la escritura traslativa de dominio, la que al dia de la fecha se encuentra inscripta a nombre del Sr. Ruben Oscar Sinat. D.N.I.N° 17.596.495, Cuit. 23-17596495-9, bajo folio real matricula N°3488, la cual se encuentra plenamente vigente y no tiene fecha de caducidad.-.... "

b) Por su parte la Asesoría Legal de Ministerio señala en Dictamen que se agrega **a fs. 635** ... *"Que en relación a la solicitud formulada por el Sr. Sinat, como nuevo titular del inmueble, para constituir Derecho Real de Hipoteca como también así celebrar contrato de locación, de conformidad a la Cláusula vigésima Primera del Convenio de Promoción Industrial establece dicha posibilidad con el único requisito que sea autorizado por la autoridad de aplicación. Que esto surge de las limitación y/o restricción al dominio determinadas tanto en el convenio de Promoción Industrial como también así trascriptas en la escritura traslativa de dominio (fs, 623/627) y asentadas en el Registro de la Propiedad Inmueble (F° Real 3488)."..." Que conforme constancia del expediente y analizado el proyecto de Decreto obrante a fs. 628/630, este cuerpo de asesores informa que no poseen objeciones técnico-jurídicas que realizar al mismo, para la continuidad del trámite correspondiente....;* y complementa luego **en Dictamen de fs. 648/649** ..."*Que conforme constancia del expediente, lo esgrimido por esta asesoría mediante dictamen de fs. 635, la fundamentación del interesado a fs. 642/643 y los objetivos propuestos por la Ley 937-1 mencionados en los párrafos precedentes, y analizado el proyecto de Decreto obrante a fs. 628/630, este cuerpo de*

asesores informa que no poseen objeciones técnico-jurídicas que realizar al mismo, para la continuidad del trámite correspondiente.- "

c) Para finalizar A fs. 656 el **Subsecretario de Industria, Empleo y Comercio**, se expide manifestando que "*... en razón a la presentación formulada por el Sr. Sinat a fs. 642/643 y las constancias del Expte., las actividades que se compromete a realizar con su proyecto de inversión están encuadradas dentro de los objetivos de la ley Nº937-I y su decreto reglamentario, razón por la cual se propicia la medida plasmada en el proyecto de decreto obrante a fs. 628/630. Todo ello se debe a que dichas limitaciones al dominio se encuentran plasmadas en la escritura traslativa de dominio del inmueble en cuestión, a la que hoy en día se encuentra inscripta a nombre del Sr. Ruben Oscar Sinat, D.N.I.Nº 17596495, bajo folio real matricula Nº3488 y asentada en el registro de la propiedad del inmueble, encontrándose dichas limitaciones plenamente vigentes.*" A su vez informa que el Sr. Ministro – ausente por agenda- ha manifestado su aval y propicia la medida plasmada.

En este sentido, la Procuración del Tesoro de la Nación tiene dicho que "*Los informes técnicos en los que encuentran fundamento los actos administrativos merecen plena fe siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor*" (conf. Dict. 169:199; 200:166).

En ese entendimiento, de los antecedentes e informes se desprende que la exigibilidad de propiciar la intervención de la Máxima Autoridad gubernamental, a través del dictado del acto correspondiente autorizando al solicitante a constituir derecho real de hipoteca y a celebrar contrato de locación sobre un inmueble en cuestión, devienen de las propias restricciones plasmadas en el Convenio de Promoción Industrial suscripto oportunamente y de la escritura traslativa de dominio. Todo lo cual se halla vigente conforme expresas manifestaciones del área técnica jurídica especifica del Ministerio.

En ese sentido, este Órgano Asesor en coincidencia con Doctrina y Jurisprudencia en materia constitucional, entienden que el derecho de propiedad no reviste el carácter de absoluto y se encuentra sujeto a las leyes que reglamentan su ejercicio[1]. En este caso concreto convergen la propiedad privada y el interés público, y siguiendo a Marienhoff se determina que ***"... las***

[1] María Angélica Gelli, Constitución de la Nación Argentina comentada y anotada, la reglamentación de los derechos constitucionales y la relatividad en el ejercicio de los derechos. , pag.76 , Ed.LA LEY , año 2006.

Gobierno del CHACO

limitaciones a la propiedad privada en interés público, son el conjunto de medidas jurídicos- legales, concebidas para que el derecho de propiedad individual, armonice con los requerimientos del interés público o general, evitando, así, que el mantenimiento de aquel derecho de convierta en una traba para la satisfacción de los intereses del grupo social"[2].

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), Dictamen N° 105/25 (Decreto N° 307/25) entre otros, en materia de constitución de derecho real de hipoteca.

A su vez en materia de autorización a celebrar contratos de locación de inmueble sujeto a promoción industrial, se registran antecedentes similares, formalizados mediante Decretos: N° 1592-2023, N°3592-2023, entre otros.

III.- CONCLUSIÓN:

En mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos referenciados y la autoridad de aplicación de la ley de promoción industrial Director de Industria (fs. 631/632, 633, 644/645,646, 655 y conc.), la intervención del Órgano Constitucional de Control interno (fs. 637 y 651) , el servicio jurídico permanente del Ministerio (fs. 635, 648/649 y conc.) sin objeciones , la solicitud de prosecución y aval de la máxima autoridad manifestada por el Sr. Subsecretario de Industria y Comercio en función a expresas instrucciones conferidas por el Sr. Ministro (fs.656) , este Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada.

Ahora bien, en atención a lo manifestado por el Subsecretario de Industria, empleo y Comercio relacionado al aval Ministerial, la Subsecretaria de Legal y Técnica (en función a sus competencias) deberá controlar que el mismo obre en la actuación, antes de la suscripción del instrumento legal por parte del Sr. Gobernador.

Reiterando que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual queda reservada a la decisión del poder administrador en definitiva, expresándonos si en el sentido del marco normativo

[2] Marienhoff Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo TIV- Limitaciones a la propiedad privada en interés público. Policías . Poder de Policía. Responsabilidad del Estado, pag.21. Ed. Abeledo Perrot, 2011 .

Gobierno del CHACO

aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

Resulta oportuno recodar lo dispuesto por el art. 13 de la Ley 2108-A respecto del carácter 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."

Sin perjuicio de ello, a los fines del control de legalidad administrativa corresponde se de intervención al Fiscal de Estado en un todo de acuerdo al art. 172 de la Constitución Provincial y al art. 6 de la Ley N° 1940-A.

Atentamente.

ASESORA GENERAL DE GOBIERNO;

1 ABR. 2025

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