Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N°...225.....

REF: EXPEDIENTE N° E14-1961-671-E Y ACTUACIONES. ELECT. N° E14-2024-5232-AE, E14-2024-487-AE, E14-20245928-AE, E14-2024-5089-AE Y E14-2024-6988-AE.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: SUBSECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JULIO C. FERRO

SU DESPACHO:

De mi consideración:

Arriban a este organismo asesor el Expediente y las actuaciones electrónicas de referencia, a los efectos de emitir dictamen respecto del Recurso de Revocatoria con Jerárquico en subsidio incoado el Sr. Héctor Leonardo López D.N.I. N°23.122.964 a través de sus apoderados abogados Jorge Orlando Fernández y Röberto César Pujol (según poder notarial obrante en e-parte 2 de la A.E N° E14-2024-6988-Ae) contra la Resolución N°1279/24 del citado organismo, por la cual se rescindió la adjudicación en venta otorgada al los Sres. Andrés Abel Ruiz L.E. N°7.511.633 y Aida Amelia Ruiz I.C: N°7.575.779, sobre el predio identificado como Parcela 11, Sección F- Circunscripción VII, Parcela 6 y Chacra 17, Sección F Circunscripción VII, de la Colonia Pampa del Infiero del Departamento Almirante Brown con superficie de 299has 68as. 17cas y 150has 01as 32cas. en condominio indiviso y en partes iguales, con una superficie total de 449has 59 as 49cas.

I.- Consideraciones Preliminares:

Del análisis de admisibilidad formal del Recurso surge que el mismo fue interpuesto en tiempo y forma, por lo que corresponde avocarse al estudio de fondo de la cuestión planteada.

En virtud de lo obrante a fs.254/259 , se vislumbra que la Revocatoria impetrada fue resuelta y rechazada a través de la Resolución Nº 1992/24 de la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, acto que fue precedido por el Dictamen N°496/24 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del organismo mencionado el cual obra agregado a fs.249/253.

II.- Manifestaciones formuladas por el recurrente:

Expresan los apoderados del Sr. López en su escrito recursivo obrante en e-parte 1 de la Actuación Electrónica N°E14-2024-6988-Ae, que existe una falta de fundamentación por parte del Organismo en la decisión adoptada en la Resolución N°1279/24, afirman que de la lectura de la misma se desprende que las distintas actuaciones desarrolladas por ese Instituto de Tierras Fiscales fueron

gestionadas de manera unilateral- sin participación alguna de ninguno de los integrantes del grupo familiar o parental del adjudicatario, teniendo pleno y efectivo conocimiento del deceso de los adjudicatarios originarios si propiciar en absoluto la debida acreditación del derecho hereditario del Sr. Ruiz Andrés Abel y de la Sra. Aida Amelia Ruiz.

Asimismo, aducen que equivocada es la argumentación desarrollada en el apartado cuarto del Considerando de la Resolución atacada, al sostener que no se habría adjuntado documentación alguna sobre el fallecimiento de los originarios adjudicatarios- no encontrándose entonces acreditados sus fallecimientos – indicando que en consecuencia de ello, la única manera de regularizar la situación de la tierra , es rescindiendo la adjudicación vigente y que solamente se buscó el camino de la extinción contractual, sin siquiera iniciar un mero proceso interno dentro del expediente en el que se tienda a incorporar documentales o constancias que posibiliten mantener la igualdad en los derechos de los sucesores, que como bien tenia conocido el Organismo, existían y así lo declaró en su Disposición extintiva.

Continúan expresando en el escrito recursivo que, los abundantes argumentos utilizados a Fs. 231- y que acompañan la Resolución atacada, se limitan a reproducir la reglamentación que es de uso para casos totalmente diferentes al presente y que la simple notificación a los interesados supérstites hubiera bastado para agregar al expediente las constancias que posibilitaran mantener la adjudicación en venta sin necesidad de llegar al extremo de coartar derechos y rescindir beneficios que por tantos años fueron reconocidos.

Por otro lado exponen en otro apartado los derechos y garantías que poseen los administrados dentro del contexto en la gestión de un proceso administrativo, señalando doctrina al respecto. En otros apartados mencionan la omisión del organismo en intervenir ante las presentaciones existentes en las actuaciones y la violación al principio de la verdad material en el procedimiento administrativo y la ilegitima decisión rescindiendo la adjudicación integralmente- abarcando la extinción del contrato todas las parcelas adjudicadas.

Asimismo señalan en el escrito el dato concerniente a la ocupación de la Chacra 17 – por parte de Sergio Wakulich- quien tendría una solicitud de adjudicación. Habiendo realizado sobre dicho predio una serie de mejoras contrarrestando los derechos que sobre esa superficie poseían los adjudicatarios reales- los RUIZ-, expresado esta situación discordancia que llevara a presentaciones policiales y hasta judiciales demuestran.

Siendo estas solamente algunas de las consideraciones vertidas en el escrito recursivo adjunto en la e-parte 1 de la Actuación Electrónica N°E14-2024-6988-Ae, prescindiendo de la reproducción total de las mismas a los fines de evitar un desgaste administrativo innecesario, resultando oportuno recordar que, conforme a un criterio aceptado y utilizado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación- que resulta de aplicación- los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino únicamente en aquéllas que, a su juicio, resultan decisivas para la correcta resolución de la contienda (doctrina de Fallos 280: 320; 303: 2088; 304; 819; 307: 1121; esta Sala, causas n 638 del 26/12/89 y sus citas, 1071/94 del 5/7/94, 11.517/94 del 28/8/97, 4093 del 25/11/97, 17.543/96 del 5/3/98, 8237 del 4/4/2002, 42032/95 del 26/8/03, 610/03 del 23.5.06, 6234 del 31/8/06, entre otras).

III.- Análisis de la cuestión y Normativa aplicable:

Considerando la voluminosidad de las actuaciones nos remitimos a los antecedentes y fundamentos plasmados por el Instituto de Tierras Fiscales para el Rechazo de la Revocatoria.

Ahora bien, determinado el contexto fáctico y jurídico del recurso interpuesto, corresponde introducirnos en análisis de los agravios esgrimidos y dictaminar en consecuencia sobre su procedencia, destacando que lo acreditado en autos expresa una realidad objetivamente contraria a lo planteado por el recurrente y que del escrito recursivo no se desprenden fundamentos ni pruebas que logren rebatir el análisis de fondo y las constancias administrativas ponderadas que tuvieron como desenlace el dictado de la Resolución N°1279/24.

De las circunstancias existentes en la presente causa administrativa, surge que la Resolución atacada, se encuentra debidamente motivada, fundada y ajustada a hecho y derecho, rebatiendo el ente autárquico los puntos expresados en el escrito recursivo.

Es propicio acentuar que los adjudicatarios de tierras fiscales detentan en carácter precario la tierra adjudicada, teniendo un mero derecho en expectativa que se perfecciona con la entrega del respectivo título de propiedad, siendo el Instituto el que se arroga la propiedad legitima de las misma hasta tanto se realice dicha entrega.

En consecuencia, los derechos que emergen del convenio de adjudicación en venta de ninguna manera importan derechos adquiridos por parte del adjudicatario, poniendo de manifiesto que los derechos que emergen del convenio de adjudicación en venta de ninguna manera importan derechos adquiridos por parte del adjudicatario el que durante la vigencia del convenio está sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de Tierras Fiscales, las cuales el Instituto, como organismo de aplicación de la misma tiene el deber de hacer cumplir, caso contrario las tierras que jamás dejaron de ser fiscales vuelven a ser administradas por el Organismo.

La Ley N° 471-P propende a que las adjudicaciones deben encuadrarse dentro de ciertas pautas y que los ocupantes deben demostrar aptitud para encarar una adecuada explotación agropecuaria y/o forestal, realizando una ocupación racional del predio bajo su responsabilidad, cumplimentando con todas y cada una de las obligaciones a su cargo, tomadas como un conjunto no bastando el simple cumplimiento de alguna de ellas.

Así el artículo 29° del citado cuerpo normativo establece *"Son obligaciones comunes a todos los adjudicatarios, sin perjuicio de las particulares que se exijan para cada caso, según el destino: a) Efectuar los pagos en los plazos y formas que establece la presente ley y su reglamentación; b) realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad; c) participar en los trabajos comunes de bien general para la construcción, conservación y mantenimiento de obras o servicios para el predio adjudicado; d) no realizar obras o trabajos que puedan ser perjudiciales a las actividades de vecinos o terceros; e) no arrendar ni subarrendar ni dar en aparcería, comodato o cualquier otro título, la explotación del predio adjudicado, salvo expresa autorización del organismo de aplicación y en la forma que determine la reglamentación; f) proporcionar al organismo de aplicación todos los datos e información que este les solicite. Cuando*

esta sea requerida con carácter de declaración jurada; su falsedad será causal de rescisión de la adjudicación que eventualmente se hubiere efectuado. g) No transmitir el inmueble hasta diez (10) años de efectuada la escritura traslativa de dominio, salvo en los casos previstos en esta ley, debiendo inscribirse esta restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble".

Siguiendo esta línea de pensamiento, el incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario es motivo suficiente para habilitar a la administración a proceder a la rescisión de la tierra dada en adjudicación conforme surge del artículo 32° de la Ley antes mencionada *"Las adjudicaciones se rescindirán por: a) Renuncia del adjudicatario; b) incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley, su reglamentación o en el respectivo contrato de adjudicación".*

El artículo 35° del citado cuerpo normativo dispone *"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".*

En este punto, sostenemos lo remarcado por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto en lo referente a que, *"...los presuntos herederos y/o quienes se consideren con derechos no han instado los trámites en orden a la documental requerida por la normativa, y puesto que no consta en el expediente administrativo ningún documento que acredite la apertura del sucesorio, la existencia de declaración jurado ni auto de adjudicación judicial, se genera un estado de inseguridad jurídica en orden determinar él, la o los titulares de los derechos sobre el predio...".*

En este sentido es justo destacar que no pueden suplirse el interés y la actividad probatoria del administrado, implicando la impulsión de oficio que incumbe a la autoridad administrativa dirigir el procedimiento y ordenar que se practique toda diligencia que sea conveniente para el esclarecimiento de la verdad y la justa resolución de la cuestión planteada y el principio de instrucción significa que la obtención de la prueba y averiguación de los hechos, no solo corresponde a la parte, sino también a la administración, pero sin suplir su interés, máxime cuando lo traído a consideración se refiere al ejercicio o posible reconocimiento de derechos subjetivos, particulares.

En este entendimiento, en el procedimiento administrativo en principio, el particular es quien debe probar los fundamentos fácticos de sus pretensiones, si bien, este postulado debe matizarse con los principios mencionados, el criterio dinámico de las pruebas y el interés público comprometido –búsqueda de la verdad material. Sin embargo, no podemos afirmar que la carga de la prueba sea concurrente entre el Estado y las partes, siendo el particular quien debe probar sus dichos.

En relación a ello *"Resultan de aplicación al procedimiento administrativo algunos de los principioscitan que informan el Derecho Procesal, entre ellos, el que enuncia que quien alega ciertos hechos en la defensa de su derecho debe probarlos; principio que se encuentra consagrado en el artículo 377 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación En razón de que no surge ningún elemento*

de prueba que permita verificar las circunstancias invocadas por la Universidad Nacional de Santiago del Estero para considerarse exceptuada del pago de aportes y contribuciones por viáticos abonados a sus agentes sin rendición de cuentas, corresponde hacer lugar al reclamo interadminstrativo promovido por la Dirección General Impositiva. 4. La prueba constituye la actividad procesal encargada de producir el convencimiento o certeza sobre los hechos controvertidos y supone un imperativo del propio interés del litigante, quien a su vez, corre el riesgo de obtener una decisión desfavorable en el caso de adoptar una actitud omisiva" DICTAMEN PTN Res. N° 17/99, 20 de septiembre de 1999. Expte. N° 761-00281640-52/92. Universidad Nacional de Santiago del Estero. (Dictámenes 230:208 PTN).

En recurso incoado por los Dres. Fernández y Pujol manifiestan un "actuar ilegitimo de la Administración ya que superpuso un permiso de ocupación sobre derechos de adjudicación en venta", cabe, en coincidencia con lo dictaminado por el Instituto de Tierras Fiscales que en la e-parte 15 de la actuación electrónica E14-2024-487-Ae se observa el permiso de ocupación a favor del Sr. Sergio Eduardo Wakulich, expedido en fecha 18/09/24, es decir, posterior al dictado de la Resolución N° 1279/24.

Además, es importante remarcar, como bien lo señaláramos anteriormente que la adjudicación en venta de tierras fiscales confiere al particular adjudicatario un derecho en expectativa que se perfecciona con la entrega del respectivo título de propiedad. Con anterioridad a la entrega, el mentado derecho se encuentra sujeto al cumplimiento de obligaciones (art. 29 Ley 471-P-), cuya inobservancia habilita a la Administración a declarar la caducidad de la misma (art. 32, inc. b).

También mencionan en el escrito sentirse agraviados en cuanto consideran que existe "extralimitación de poderes por parte de la Presidente al solicitar la inspección", en este sentido corresponde afirmar que el Instituto de Tierras Fiscales es un ente autárquico, creado por ley provincial, que tiene a su cargo la administración de las tierras rurales provinciales, estando el mismo imbuido de plena competencia para elaborar planes de adjudicación, arrendamiento, ocupación, calificar técnicamente los predios, evaluar las condiciones de los solicitantes, prever el tipo y características de mejoras a introducir en la tierra a fines de que se realice una explotación racional, establecer el precio de la tierra y efectuar el control en el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los adjudicatarios, todo ello son deberes que tiene a su cargo como autoridad de aplicación del régimen de tierras fiscales.

Ello está apropiadamente establecido en la Ley de Tierras Fiscales, en el artículo 70° en el cual se detallan los deberes y atribuciones del Presidente del citado Organismo *"Son deberes y atribuciones del presidente: a) Ejercer la representación legal del Instituto de Tierras Fiscales, con dedicación exclusiva; b) Cumplir y hacer cumplir la presente Ley y su reglamentación de acuerdo a sus facultades; c) Informar periódicamente al Poder Ejecutivo de las actividades del Instituto y presentar al final de cada ejercicio para su consideración y posterior aprobación la memoria y balance anual y proyecto de presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el nuevo ejercicio; d) Firmar los títulos de propiedad que otorgue el Instituto; e) Disponer la ejecución de todas las medidas administrativas que fueran necesarias para el mejor desenvolvimiento del organismo de aplicación; f) Adquirir los bienes necesarios para su desenvolvimiento y disponer la contratación de obras y servicios; g) Designar y remover su personal, contratar técnicos y*

personal transitorio de acuerdo a las normas vigentes en la provincia; h) Fijar los precios de venta, arrendamiento u ocupación de las tierras fiscales y las condiciones relacionadas con los mismos;) En general proponer y establecer las normas y procedimientos que se consideren necesarios para la buena marcha del Instituto de Tierras Fiscales; y j) Coordinar su actuación con los organismos de aplicación de las Leyes de bosques, suelo y agua".

IV.- Conclusión:

En función de las consideraciones vertidas precedentemente, las constancias agregadas a la presente actuación y la claridad del texto normativo de aplicación, nos permite concluir que la Resolución atacada se encuentra debidamente motivada, fundada y ajustada a hecho y derecho, habiendo el Instituto de Tierras Fiscales rebatido todos y cada uno de los argumentos recursivos articulados por el recurrente, deviniendo incuestionable el rechazo del recurso de revocatoria interpuesto, idéntica solución que se propicia en esta instancia en relación al recurso jerárquico articulado en subsidio.

Es por ello, que atento el marco de competencia del Poder Ejecutivo Provincial para entender en el planteamiento recursivo, esta Asesoría General estima que corresponde confirmar la Resolución recurrida por ajustarse a derecho, rechazando la vía jerárquica intentada.

No obstante lo aquí opinado, deberá tenerse presente que el Art. 13 de la Ley N° 2108-A enuncia: "*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

21 ABR 2025

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