Gobierno del CHACO

DICTAMEN N° 283

REF: *E 11-2017-3816-E s/ FINDER S.A. S/ SOLICITA AUTORIZACIÓN CONSTITUIR HIPOTECA.*

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

A: SUBSECRETARIA DE LEGAL Y TÉCNICA
DR. JULIO C. FERRO
SU / DESPACHO

De mi consideración:

La actuación referenciada es elevada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto (fs. 403/404), por el cual se autoriza a la empresa Finder S.A., CUIT N°30-71125159-2, a constituir derecho real de hipoteca a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A. y/o Fiduciaria del Norte S.A., sobre el inmueble identificado catastralmente como Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto Tirol Parcela 18, Manzana 1, Chacra 69, Sección "A", Circunscripción II, Folio Real Matrícula N°7468, cuya transferencia de dominio a título de venta, a favor de la firma Finder S.A., se realizó por Escritura Pública N°47, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, otorgada el 29 de Noviembre del 2023.

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 un establecimiento industrial destinado a la elaboración de muebles escolares de caño, en el Parque Industrial de Puerto Tirol, los que le fueron otorgados en el Convenio de Promoción Industrial suscripto el 21 de enero de 2019, autorizado por Decreto N°3158/18 (fs. 273/288).

En el mencionado Convenio, el Gobierno de la Provincia del Chaco adjudicó en venta a Finder S.A., un inmueble ubicado en el Parque Industrial de Puerto Tirol, identificado como: Parcela 18, Manzana 1, Chacra 69, Sección "A", Circunscripción II, según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión N°11.44.00, destinado a la radicación del establecimiento industrial promocionado.

Posteriormente, el 16/11/2022, la firma realizó una presentación ante la Dirección de Industrias en la que solicitó autorización para

Gobierno del CHACO

cancelar anticipadamente, y su posterior escrituración, alegando la necesidad de presentar el inmueble como aval financiero. (fs.300).

Por Decreto N°709/23 - obrante en actuación electrónica asociada N° E2-2023-5431-Ae - se autorizó a Finder S.A., CUIT N°30-71125159-2, 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°47, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 29/11/23 (fs. 376/383), se formalizó la transferencia de la titularidad del dominio del bien.

En dicha escritura – punto Quinto - 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 06 de noviembre de 2024 (fs. 386), la empresa solicitó se otorgue permiso para hipotecar el inmueble, a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A y/o Fiduciaria del Norte S.A., fundamentando en la necesidad de obtener asistencia crediticia para llevar adelante la ampliación de estructuras y el capital de trabajo

A fs. 387 la Dirección de Industria requiere a la sociedad que adjunte informe de dominio actualizado del Registro de la Propiedad Inmueble, como así mismo nota explicando cual es el monto por el cual hipotecarían el inmueble y el destino del crédito; requerimiento que es cumplimentado a fs. 388/402.

A fs. 405/406 obra intervención favorable del Departamento Legal y Contralor Industrial de la Dirección de Industrias.

A fs. 407, se observa el informe favorable del Sr. Director de Industria con competencia específica en la cuestión.

A fs. 409 y vta., se expide el Servicio Jurídico del Ministerio, sin objeciones a la medida, señalando: *"Que en relación a la solicitud formulada por la firma para constituir Derecho Real de Hipoteca sobre el inmueble otorgado en venta por parte de la Provincia del Chaco y como consecuencia del Régimen de Promociones Industriales, cabe mencionar que de conformidad con la Cláusula Vigésima Primera del Convenio de Promoción Industrial establece dicha posibilidad con el único requisito que sea autorizado por la autoridad de aplicación, lo que se le suma que dichas limitaciones al dominio fueron transcriptas en la Escritura traslativa de Dominio y asentadas en el Registro de la*

Gobierno del CHACO

Propiedad Inmueble, razón por lo cual hasta tanto no exista modificación de las mismas, dichas restricciones y/o limitaciones continúan operativas."

A fs. 411 obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia.

A fs. 413 obra intervención del Sr. Ministro de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible.

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, la peticionante solicitó autorización - fs. 386- para hipotecar a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A y/o Fiduciaria del Norte S.A., con fundamento en la necesidad de obtener asistencia crediticia para llevar adelante la ampliación de estructuras y el capital de trabajo

Para poder proceder a ello resulta necesario contar con previa autorización de la Provincia, conforme lo prescribe el Art. 39 de la Ley 937-I, que establece: *"**Artículo 39:** Cuando una empresa acogida a esta Ley se disuelva, fusione, transforme su composición social o modifique su forma jurídica, y cuando enajene, arriende, ceda, transfiera o transforme total o parcialmente sus instalaciones o constituya derecho real de garantía, afectando más del 50% del capital fijo circulante, deberá solicitar autorización previa al Poder Ejecutivo, el que adoptará los recaudos convenientes a fin de asegurarse el cobro de los créditos avalados, o podrá decretar la caducidad de los plazos y beneficios que correspondiera";* restricción plasmada en la Cláusula Vigésima Primera del Convenio de Promoción Industrial que suscribiera la firma, y luego

transcripta en el punto quinto de la Escritura Traslativa de Dominio N° 47, 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, en orden a la normativa aplicable, (Ley N° 937-I y sus prórrogas), el cual no caduca ni tampoco posee plazo de vigencia, restricciones que, luego se incorporaron en la respectiva Escritura Traslativa de dominio N°47, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 29/11/23, 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), Dictamen N° 105/25 (Decreto N° 307/25), entre otros.

III.- CONCLUSIÓN:

En mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos referenciados (fs. 405/406, 407, 409 y vta. y 411), este Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada, la que cuenta asimismo con la intervención de la máxima autoridad ministerial a fs. 413.

Sin perjuicio de ello, corresponde que, previo a la suscripción del presente, se corrobore la vigencia de la normativa aplicable (Ley N°937-I) incorporando, en su caso, en el texto del decreto la norma de la última prórroga (Ley N°4154-I) sancionada y promulgada.

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 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.

Gobierno del CHACO

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.

0 6 MAY 2025

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