



FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO
H. Ingoyen N° 236 - Tel.: 4452640

RESISTENCIA, 02 OCT 2023

DICTAMEN N°

450

Ref.: E14-2022-3797-Ae y sus asociadas y acumuladas. S/Requiere Dictamen sobre solicitud de tierras como ampliación de propiedad efectuada por el Sr. Alberto Esteban Verra, D.N.I. N° 8.358.310.

// - CALIA DE ESTADO

Al

INSTITUTO DE COLONIZACION

Ingresa el expediente de referencia con **cuarenta y siete (47) e-partes**, excluida la presente, a requerimiento de la Presidenta del Instituto de Colonización a fin de que se emita dictamen con relación a la cuestión suscitada con el Sr. Alberto Esteban Verra, D.N.I. N° 8.358.310, quien si bien en la actualidad registra tierras otorgadas por el Instituto de Colonización con una superficie cercana a las 5.000 hectáreas, requiere la ampliación de su propiedad -en una superficie similar a la que ya posee-, invocando para ello, su condición de ocupante y explotador agropecuario y forestal y que cuenta con tecnología de punta y mano de obra registrada.

Antecedentes y análisis jurídico:

Del análisis de las constancias de la actuación se desprende:

Que, a **e-partes 1/3**, obra Informe de Inspección y croquis de ubicación, desprendiéndose de las declaraciones efectuadas por el Sr. Matías Meza de profesión médico veterinario, quien dice ser uno de los encargados de los predios que: la Parcela 202 -Legua D- y la Parcela 199 -Legua B-, ambas del Lote 53, Circ. III, Zona F, Dpto. Almirante Brown, de 2.500 has. cada una, aproximadamente, objeto del pedido de ampliación de propiedad, se encontrarían ocupadas y explotadas por el Sr. Alberto Esteban Verra.

A **e-parte 6**, se incorpora -a requerimiento de la Dirección General Coordinación de Delegaciones-, informe del Departamento de Estado Legal del que surge, que:

a) El Sr. **VERRA Alberto Esteban** - DNI N° 8.358.310, registra **ESCRITURACION** por los predios identificados como Parcelas 143 y 153 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Leg. A y D - Lote 56 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie de 4.999 has. 87 as. 19 cas. en total, otorgadas por Resol. N° 1743/17 - Título de Propiedad N° 15.019 - R.P.I. Matrículas N° 5084 y 5085, actuaciones obrantes en Expte. N° E14-2013-33-E;

b) La **Parcela 199** - Circunscripción III (Ant. Denom.: Leg. B - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie de 2.455 has. 26 as. 09 cas. 2.447 cm²., **ADJUDICACION EN VENTA** otorgada por Resolución N° 1158/98 a favor del Sr. **GUTIERREZ José Roberto**, actuaciones obrantes en Expte. N° 600-1998-255-EX.

c) **Parcela 320** - Circunscripción III (Ant. Denom.: Fracc. Oeste de la **Parc. 202** - Leg. D - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie aproximada de 1.250 has., **ADJUDICACION EN VENTA** otorgada por Resolución N° 939/03 a favor del Sr. **YAÑUK Eduardo Eugenio**, actuaciones obrantes en Expte. N° E14-2016-173-E;

d) **Parcela 321** - Circunscripción III (Ant. Denom.: Fracc. Este de la **Parc. 202** - Leg. D - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie aproximada de 1.250 has.,

ADJUDICACION EN VENTA otorgada por Resolución N° 938/03 a favor del Sr. YAÑUK Juan Alberto, actuaciones obrantes en Expte. N° 600-1998-259-EX.

A e-parte 11, desde la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización, se informa, que:

a) Mediante Resolución N° 814 del 04 de noviembre de 2019 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala Primera resolvió en AUTOS: "YAÑUK JUAN ALBERTO C/INSTITUTO DE COLONIZACIÓN S/ DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA", Expte. N° 4820/12, TENER a la parte actora por desistida de la acción. En dicho juicio el Sr. YAÑUK había demandado la escrituración del predio identificado como Parcela N° 321 Circunscripción III Departamento Almirante Brown con superficie 1212 has. 40 as. 68 cas.;

b) Mediante Resolución N° 329 de fecha 05 de Julio de 2022 la SALA SEGUNDA DE LA CAMARA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO resolvió en autos caratulados "GUTIERREZ JOSE ROBERTO C/ INSTITUTO DE COLONIZACIÓN Y PROVINCIA DEL CHACO S/ DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA" -Expte. N° 4825/12- , TENER al señor JOSE ROBERTO GUTIERREZ, por desistido de la presente acción. En dicho juicio el Sr. GUTIERREZ había demandado la escrituración del predio identificado como Parcela N° 199 Circunscripción III Departamento Almirante Brown con superficie de 2455 has. 26 as. 09 cas. 2447 cm2.

A e-parte 17, desde la Dirección General Administración de Tierras del Instituto de Colonización se informa, que:

a) la Parcela 199 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Leg. B - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie de 2.455 has. 26 as. 09 cas. 2.447 cm2., ADJUDICACION EN VENTA otorgada por Resolución N° 1158/98 a favor del Sr. GUTIERREZ José Roberto, actuaciones obrantes en Expte. N° 600-1998-255-EX.

b) la Parcela 320 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Fracc. Oeste de la Parc. 202 - Leg. D - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie aproximada de 1.250 has., ADJUDICACION EN VENTA otorgada por Resolución N° 939/03 a favor del Sr. YAÑUK Eduardo Eugenio, actuaciones obrantes en Expte. N° E14-2016-173-E.

c) Parcela 321 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Fracc. Este de la Parc. 202 - Leg. D - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie aproximada de 1.250 has., ADJUDICACION EN VENTA otorgada por Resolución N° 938/03 a favor del Sr. YAÑUK Juan Alberto, actuaciones obrantes en Expte. N° 600-1998-259-EX.

A e-parte 18, mediante Providencia Nro. 101/23 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del IC, informa que por actuación E14-2022-299-AE se agregó dictamen, con proyecto de resolución de rescisión del predio denominado actualmente como Parcela 320, Circ. III, Dpto. Almirante Brown, con una superficie de 1252 has. 87 as, 36 cas., (adjudicado en su oportunidad al Sr. Yañuk Eduardo Eugenio), que una vez que se encuentren cumplido los plazos de la notificación de la resolución, se podrá avanzar o no con la solicitudes y ocupaciones existentes en el predio.

A e-parte 20, con motivo del requerimiento efectuado a e-parte 19, la Dirección de Asuntos Jurídicos del IC, informa mediante Providencia Nro. 136/23, que la Parcela 199 - Circunscripción III, Dpto. Alte. Brown, con superficie de 2.455 has. 26 as. 09 cas. 2.447 cm2., otorgada por Resolución N° 1158/98 a adjudicado en venta a favor del Sr. Gutiérrez, José Roberto, (tramitado por E14-2012-456-E, físico) se rescindió por Resolución N°1178/2023, y se encuentra enviado al Boletín oficial a fin de publicar edictos. Y que la Parcela 321 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Fracc. Este de la Parc. 202 - Leg. D - Lote 53 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con superficie aproximada de 1.250 has., ADJUDICACION EN VENTA otorgada por Resolución N° 938/03 a favor del Sr. YAÑUK Juan Alberto, también se encuentra rescindida conforme constancias del Expte. E14-2023-3639-Ae.

A e-parte 21, obra Informe Dirección General Coordinación de Delegaciones, de donde surge que el Sr. VERRA Alberto Esteban - DNI N° 8.358.310, registra ESCRITURACION por los predios identificados como Parcelas 143 y 153 - Circunscripción III (Ant. Denom.: Leg. A y D - Lote 56 - Zona F) - Dpto. Alte. Brown, con

superficie de 4.999 has. 87 as. 19 cas. en total, otorgadas por Resol. N° 1743/17 - Título de Propiedad N° 15.019 - R.P.I. Matrículas N° 5084 y 5085, actuaciones obrantes en Expte. N° E14-2013-33-E. Remarca, que de hacer lugar a la petición de ampliación de la propiedad, se estaría conformando una superficie total aproximada de 10.000 Hectáreas, situación que no encuadra según resolución N°191/2023, Artículo N° 9 (Rectificatoria del art. 1 de la Resolución N° 734/2018, debiéndose entender que son (3) veces la superficie de referencia establecidas en la presente resolución, para ser considerada como limite superior de la Unidad Económica). Explicita, que: *"SE CONSIDERA UNIDAD ECONOMICA AGROPECUARIA A TODO INMUEBLE RURAL, CUYA CANTIDAD Y CALIDAD DE TIERRA, MEJORAS Y DEMAS CONDICIONES DE PRODUCCION PERMITA A UNA FAMILIA TIPO, DESARROLLANDO LAS ACTIVIDADES CORRIENTES DE LAS ZONAS Y COORDINANDO RACIONALMENTE LOS FACTORES DE PRODUCCION"*.

A e-parte 22, se autoriza la acumulación del Expediente Electrónico E14-2022-5577-Ae, cuyas constancias se incorporan como e-partes 23/31.

A e-parte 23, obra nota de solicitud del Sr. Verra de donde se extrae puntualmente que mismo alega que se encuentra ocupando y explotando los predios en cuestión desde hace unos quince años y que en los mismos se encuentra instalado el Establecimiento La Alameda de su propiedad. Adjunta facturas que acreditan la adquisición de animales, maquinarias, etc., en las que puede observarse como "particularidad" que en su totalidad fueron extendidas a nombre de la firma "P. y D. La ALAMEDA S.A."

A e-parte 24, obra intervención de la Dirección General Administración De Tierras destacando que el Sr. Verra, a través de A.E. E-14-2023-2700-AE presenta plan de trabajos y declaración jurada de que los predios que solicita a nombre personal, no integrarán la sociedad comercial.

Si bien dicha Dirección reconoce, que *"la consideración acerca de los requisitos y condiciones para ser adjudicatario en venta corresponde a la Dirección General Coordinación Delegaciones"*, estima, que prima facie, el interesado encuadraría en las previsiones del art. 43 de la Constitución Provincial por lo debería seguirse el trámite legislativo para habilitar el otorgamiento de tierra fiscal rural que solicita.

A e-parte 32, se autoriza la acumulación del Expediente Electrónico E14-2023-3639-Ae, cuyas constancias se incorporan como e-partes 33/43.

A e-parte 33, se agrega Dictamen Nro. 309/23, de la Dirección de Asuntos Jurídicos del I.C., expidiéndose por la procedencia de la rescisión de las Adjudicaciones en Ventas que fueran hechas a favor del Sr. Yañuk.

A e-parte 36, obra Resolución Nro. 1079/23, de la Presidenta del Instituto de Colonización, por la cual en su Art. 1 resuelve rescindir la adjudicación en venta otorgada por Resolución N° 1159/1998 rectificadora por sus similares Resolución N° 938/2003, otorgado al Sr. Yañuk Juan Alberto, D.N.I. N° 24.751.692, el predio denominado actualmente como: Parcela 321, Circunscripción III, Dto. Almirante Brown, con una superficie de 1.212 has. 40 as. 68 cas., según plano de mensura de s. (anteriormente denominado como: Fracción Este de la Parc. 202, Legua D, Lote 53, Zona F), por incumplimiento del Art. 29 inc. B) de la Ley de Tierras Fiscales N° 471-P, en los términos de los Arts. 32 inc. b) y 33 de la mencionada norma, en concordancia con los Arts. 42 y 43 de la Constitución Provincial.

A e-parte 44, obra intervención de la Sra. Gerente General del Instituto de Colonización Dra. María Gabriela Alonso, quién considerando que la Resolución Nro. 734/18 fue confeccionada por el equipo técnico del ex Director Gral. de Administración de Tierras del IC y posee fundamento técnico para cuantificar la cantidad de hectáreas que conformarían la Unidades Económicas Agropecuarias en su Margen Mínimo de acuerdo a las zonas ecológicas determinadas por nuestra provincia y que, las tierras solicitadas y ocupadas por el señor Verra se encuentran en el área 3, donde hoy la UEP (unidad económica productiva) sería de 450 has. según Resolución N° 0191/23 (o sea, su límite superior se encontraría por debajo de las 3.000 has.), el límite máximo se encontraría excedido con la superficie ya escriturada a favor del Sr. Alberto Esteban VERRA D.N.I. N° 8.358.310, inscriptas en las matrículas N° 5084 y 5085, con una superficie de 4.999 has. 87 as. 19 cas.

Concluye, teniendo en cuenta el espíritu de la Carta Magna Provincial y la legislación y reglamentación mencionada, que el exceso de tierras en una misma familia, priva del acceso a este beneficio (considerando que los precios son promocionales) a otras familias rurales; que claramente no podrían acceder a la propiedad rural en el mercado privado, es decir sin la intervención del Estado para su protección. Por estas circunstancias, avanzar con la regularización de tierras solicitada por la familia del señor Verra, implicaría encaminarse a una concentración parcelaria en la zona rural, en detrimento de otras familias chaqueñas. Y, que, para el caso de plantearse la regularización con características o trámite especial, debiera estarse a las disposiciones del art. 43 de la Const. Prov., tal cual lo manifiesta el Director Gral. de Administración de Tierras Dr. Carlos R. Andrada.

A e-parte 46, se agrega Dictamen Nro. 920/23 de la Asesoría General de Gobierno.

Analizadas las actuaciones, a tenor de la cronología de los hechos relatados, los informes de ocupación y de mejoras introducidas en los predios cuya ampliación de propiedad se requiere, los desistimientos efectuados por los Sres. García y Yañuk -adjudicatarios en venta-; así como, las Resoluciones que se dictaran en consecuencia y por las cuales se les rescindiera la adjudicaciones en venta a aquéllos, cabe remarcar, a tenor de la prohibición contenida en el art. 71, de la Ley 471-P que más allá de las bondades de la explotación que vendría llevando a cabo en los referidos predios, que la conducta del Sr. Verra encuadraría en la prohibición del Art. 71, de la Ley 471-P, el que establece:

"La ocupación de tierras fiscales posteriores a la fecha determinada en el artículo 12, inciso a) de la presente Ley, sin la debida autorización del organismo de aplicación, determinará que quien las realice sea declarado intruso y se procederá a su inmediato desalojo, sin perjuicio de otra sanción. La presente norma se deberá tener en cuenta en todos los casos, con el objeto de no contemplar asentamientos irregulares y por voluntad espontanea".

En consecuencia, en principio, forzoso resultaría concluir, que a tenor de los hechos relatados y reconocidos por el propio peticionante nos encontraríamos frente a un "asentamiento irregular y por voluntad espontanea" de tierras fiscales, lo que resulta corroborado también por la existencia de actuaciones judiciales que fueron iniciadas por los Sres. García y Yañuk a los fines de que le sean reconocidos sus derechos a escriturar dichos inmuebles; y ello, independientemente de que con posterioridad hubieren desistido de las mismas.

Además, el lapso de tiempo transcurrido desde el inicio de cada de una de las acciones judiciales hasta la fecha en que desistieran de las mismas, autorizaría a abonar la hipótesis de que dichos inmuebles rurales pudieron haber sido "arrendados" al Sr. Verra por sus adjudicatarios en venta, dado que, éste último alega una ocupación y explotación ininterrumpida de más de quince años-, lo que -también- está prohibido por la normativa aplicable.

Por su parte los art. 42 y 43 de la Constitución Provincial, establecen las condiciones o requisitos y las limitaciones respecto de la manera en que deben llevarse a cabo las adjudicaciones de la tierra fiscal.

En tal sentido -prima facie y coincidentemente con las opiniones y dictámenes precedentes-, se podría concluir que lo pretendido por el Sr. Verra -quien ya resulta ser propietario de unas 5.000 has. de tierra que antes eran fiscales-, resulta contrario a la finalidad perseguida por el Art. 42 de la Constitución Provincial, el que establece:

"El régimen de división o adjudicación de la tierra pública será establecido por ley, con sujeción a planes de colonización, con fines de fomento, desarrollo y producción que prevean: 1) La distribución por unidades económicas de tipo familiar, de acuerdo con su calidad y destino. 2) La explotación directa y racional por el adjudicatario. 3) La entrega y adjudicación preferencial a los aborígenes, ocupantes, pequeños productores y su descendencia; grupos de organización cooperativa y entidades intermedias sin fines de lucro. 4) La seguridad del crédito oficial con destino

a la vivienda y a la producción, el asesoramiento y la asistencia técnica. 5) El trámite preferencial y sumario para el otorgamiento de los títulos, o el resguardo de derecho, una vez cumplidas las exigencias legales por parte de los adjudicatarios. 6) La reversión a favor de la Provincia, por vía de expropiación, en caso de incumplimiento de los fines de la propiedad, a cuyo efecto la ley declarará de interés social la tierra adjudicada, o la disolución del contrato, en su caso".

Es decir que, de adjudicarse en venta o bien de hacerse lugar a la "ampliación de propiedad" de 5.000 has. más, en favor del Sr. Verra, podría afirmarse que se estaría detrayendo una importante porción de tierra fiscal que en el futuro podría ser dividida y distribuida, como unidades económicas de tipo familiar a un mayor número de personas y/o familias de productores chaqueños.

Tampoco puede dejar de mencionarse que siendo el Sr. Verra integrante de una Sociedad Anónima podría inferir que dicha sociedad mercantil podría llegar a beneficiarse con la explotación que se viene realizando en dichos predios, circunstancia que los constituyentes han tratado de evitar al consignar en el Art. 43 de la Constitución Provincial -expresamente-, que:

"...No podrán ser adjudicatarias directas o indirectas las sociedades mercantiles, cualquiera sea su forma o naturaleza..."

Sin perjuicio, atento las bondades que se atribuyen a la explotación que vendría llevando a cabo el Sr. Verra, en los predios en cuestión, de estimar conveniente proceder a la regularización de dicha ocupación, correspondería se lleve a cabo el procedimiento legislado como excepción a la regla establecida en la normativa constitucional citada -art. 43 C.P.-.

Conclusión:

Por todo lo expuesto como bien destacan la totalidad de las intervenciones preopinantes no corresponde se otorgue en mayor propiedad los predios de 5.000 has. -aproximadamente- pretendidos del Sr. Verra, a tenor de lo normado en la Ley 471-P. No obstante, para el supuesto que la máxima autoridad del Instituto de Colonización, en el ejercicio de facultades discrecionales propias y fundada en razones de oportunidad, mérito y/o conveniencia, estimare que debe procederse a la regularización de la ocupación y explotación que se viene llevando a cabo; debe efectuarlo en el marco de lo normado por la Constitución Provincial.

Oficie de atento dictamen.

ROBERTO ALEJANDRO HERLEIN
FISCAL DE ESTADO
DE LA PROVINCIA DEL CHACO
M.P. CHACO 4641 F0557 T0XI
M. FEDERAL T086 - F0793
DNI: 30.096812