

RESISTENCIA, 15 MAR 2024

DICTAMEN N° 054

Ref: E14-2023-3955-Ae. S/ Consulta del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de Presidencia Roque Sáenz Peña, Chaco. Inscripción Leasing con opción a compra de un inmueble alcanzado por la prohibición de venta contenida en el Art. 38 de la Ley Nro. 471-P.

//- CALIA DE ESTADO

Al

INSTITUTO DE COLONIZACION

Acceden la presente actuación electrónica remitida desde la Asesoría General de Gobierno con treinta y un (31) e-partes, con Dictamen Nro. 562/2024 emitido por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización y Dictamen Nro. 62/24, emitido por la Sra. Asesora General de Gobierno, obrantes a e-partes 29 y 31, respectivamente, para conocimiento de este Organismo Constitucional y a los fines de que, asuma intervención y emita dictamen sobre el particular.

Antecedentes:

Del análisis de la actuación electrónica referenciada, y a tenor de los antecedentes detallados por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización y de la Asesoría General de Gobierno, surge:

Que, a e-parte 1, se inician las actuaciones con pedido efectuado por el Directorio del Instituto de Colonización requiriendo informe sobre situación actual de los trámites finalizados y/o pendientes sobre títulos de propiedad a ser entregados al señor López Ramón Alberto y su grupo familiar.

Que, a e-parte 2, la Gerencia del Instituto de Colonización requiere la intervención de la Dirección de Asuntos Jurídicos a fin de que informen con relación al titular dominial actual de las matrículas por las cuales el Instituto de Colonización, escrituró en el año 2015 la primera de las matrículas (14701) y la última del año 2022 (17617) a favor de los titulares que indica y que de acuerdo a las constancias en cada Expte. Administrativo pertenecen al señor López y su grupo familiar: a) López Ramón Alberto DNI 22.489.476 - Expte. E14-2011-230/E, inscriptas RPI en las Matrículas 14701 - 16894 - 16895 - Dpto. 9; b) Romero Librada Beatriz DNI 22.465.029 - Expte. N° E14-2012-457/E, inscripto en RPI Matrículas 15698 - 17617- Dpto. 9; c) López Daniel Orlando DNI 40.736.838 - Expte. N° E14-2016-100/E, inscriptos en RPI Matrículas 17033 - 17034 - 17035, Dpto. 9; d) López David Alberto DNI N° 35.690.413 - Expte. N°E14-2011-238/E - inscripto en el RPI Matrícula 15695 Dpto. 9; e) Acosta Devora Liliana DNI N° 35.469.741- Expte. N°

E14-2012-459/E inscripto en el RPI Matrícula 15699 Dpto. 9; f) López Walter Ramón DNI N° 33.872.914 - Expte. E 14-2011-237/E, inscripto al RPI Matrícula 15694 Dpto. 9.-

A tal fin, hizo saber que el Instituto de Colonización otorgó los títulos luego de haberse declarado cumplidas las obligaciones del Art. 29 y constatado por medio de los agentes inspectores en cada caso. Indicando que las matrículas asignadas por el RPI fueron: 15698 - 17617 - 15699 - 14701 - 16894 - 16895 - 15695 - 17033 - 17034 - 17035 - 15694, todas del Dpto. General Güemes, en las cuales quedó asentada la Prohibición/Gravamen de venta/transferencia por el término de 10 años Ley 5713, actualmente Ley 471-P.

Que, a e-partes 3/8, se incorporan planchuelas del Registro de la Propiedad Inmueble, correspondientes a los inmuebles Matrículas Nros. 17617 y 15698 (a nombre de la Sra. Romero Librada Beatriz); Nros. 14701, 16894 y 16895 (a nombre del Sr. López, Ramón Alberto); Nro. 15694 (a nombre del Sr. López, Walter Ramón); Nro. 15695 (a nombre del Sr. López, David Alberto); Nro. 17033, 17034 y 17035 (a nombre del Sr. López, Daniel Orlando) y Nro. 15699 (a nombre de la Sra. Acosta, Devora Liliana); todas del Departamento General Güemes, de las que surgen realizadas inscripciones -provisorias- en la columna titular sobre el dominio "SMART CAPITAL S.A." conforme escritura de fecha 11/11/2022, plasmándose la existencia del FIDEICOMISO LA ALEJANDRA UNO con plazo de duración de 30 años, en el que se hallan involucrados los Sres. Devora Acosta, Daniel Orlando López, David Alberto López, Walter Ramón López, Ramón Alberto López y Librada Romero como fiduciarios A y beneficiarios.

Que, a e-parte 9, se agrega Dictamen Nro. 334 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización, sugiriendo se remitan las actuaciones a la Subsecretaría de Asuntos Registrales con objeto de tomar conocimiento y en su caso analice el/los motivos de la inscripción del negocio jurídico en las matrículas de mención, teniendo presente la restricción del art. 38 de la Ley 471.P.

Que, a e-parte 10, obra nota a la Subsecretaría de Asuntos Registrales.

Que, a e-parte 14, se agrega Nota del Director del Registro de la Propiedad Inmueble dirigida a la Sra. Presidente del Instituto de Colonización, remitiendo copia de Minuta de Contrato de Leasing Inmobiliario sobre Folio Matrícula 15699 a nombre de la Sra. Acosta, Devora Liliana -agregado a e-parte 13-, afectado al Art. 38 de la Ley 2913, para que se expida sobre la factibilidad de la inscripción del mismo.

Que, a e-parte 16, se dispone la acumulación de la E3-2023-66301-Ae -con 8 e-partes-, las que incorporan como e-partes 17 a 25.

Que, a e-parte 17, el director del Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad Presidencia Roque S. Peña remite copia de Folios Reales 17617, 15694, 15895, 14701, 15695, 15698, 15699, 16894, 17033, 17035 y 17034 del Dpto. Gral. Güemes a fin de informar que los mismos se encuentran a nombre de Romero Lidia Librada, López Walter Ramón,

López Ramón Alberto, López David Alberto, Acosta Devora Liliana y López Daniel Orlando, al 10 de octubre de 2023, los que se agregan a e-parte 18.

Que, a e-parte 26, obra intervención de la Gerente General del Instituto de Colonización remitiendo las presentes a la Dirección de Asuntos Jurídicos, destacando que los contratos de leasing con opción a compra resultan novedosos del Fideicomiso en favor de SMART CAPITAL S.A CUIL 30-71670363-7 y los Fiduciantes A y Beneficiarios: LOPEZ RAMON ALBERTO - LIBRADA BEATRIZ ROMERO - LOPEZ DANIEL ORLANDO - LOPEZ DAVID ALBERTO - LOPEZ WALTER RAMON -ACOSTA DEVORA LILIANA; y Fiduciantes B y Beneficiarios: BRUA AGROPECUARIA S.A. y remarcando que la constitución del leasing inmobiliario si bien no transmite el dominio en el mismo acto, lo compromete a futuro, máxime cuando el titular o "Dador" otorga poder especial irrevocable a favor de los mismos "Tomadores", por lo que estima que la figura del leasing en estos casos puede estar siendo utilizada para desnaturalizar o transgredir la prohibición de venta establecida en la legislación específica; por lo que estima que, ello, amerita la intervención de la Dirección de Asuntos Jurídicos y que se realicen las presentaciones que correspondan para salvaguardar los intereses de este Organismo.

Que, a e-parte 27, desde la Dirección de Asuntos Jurídicos se requiere al Registro de la Propiedad Inmueble de Presidencia Roque Sáenz Peña, la remisión de la matrícula 15694 del Dpto. Gral. Güemes a nombre del Sr. López Walter Ramón, la que es incorporada a e-parte 28 -Escritura Nro. 297, de fecha 13-09-2023.

Que, a e-parte 29, obra Dictamen Nro. 652/23, de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización.

Que, a e-parte 31, se agrega Dictamen Nro. 62/24 de la Asesoría General de Gobierno.

Análisis de la solicitud efectuada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble y de las medidas propuestas efectuadas por el Instituto de Colonización y la Asesoría General de Gobierno. Normativa aplicable.

A tenor de las constancias de e-partes 14, 29 y 31, corresponde abocarse al análisis de la solicitud efectuada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de Presidencia Roque Sáenz Peña como así también expedirse con relación a las medidas propuestas a instancia tanto de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización como de la Asesoría General de Gobierno, en función de la valoración que realizaron de la conducta llevada a cabo por propietarios de los inmuebles rurales que fueran dados en arrendamiento bajo la figura de un contrato de leasing con opción a compra en el entendimiento que lo realizado contraría lo normado en la Ley 471-P y en la Constitución Provincial.

1.-En primer lugar, cabe partir de la base que, conforme surge de cada una de las matrículas adjuntadas, la totalidad de los "dadores" del contrato resultan ser propietarios de los inmuebles dados en Leasing y que respecto de los mismos se encuentra corriendo el plazo de 10 años establecido en el Art. 38 de la Ley 471-P, que determina que el propietario no podrá transferir el predio a terceros por el término de diez (10) años quedando exceptuados únicamente los casos previstos en el artículo 30 de la presente -situación que no sería la que se habría configurado en el particular-; caso contrario, la transferencia dominial así efectuada será nula.

En tal sentido, se advierte:

Que, a e-parte 28, obra Escritura N° 297 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta del inmueble rural registrado bajo Matrícula Nro. 15694 del Dpto. General Güemes de propiedad del Sr. Walter Ramón López, por compraventa efectuada al Instituto de Colonización, otorgado mediante título de propiedad Nro. 14963, de fecha 26 de junio de 2.017, otorgado por Resolución Nro. 870 de fecha 26 de junio de 2.017, suscripto por Walter Hugo Ferreyra, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto.

Que, a e-parte 20, obra Escritura N° 298 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta del inmueble rural registrado bajo Matrícula Nro. 15699 del Dpto. General Güemes de propiedad de la Sra. Devora Liliana Acosta, por compraventa efectuada al Instituto de Colonización, otorgado mediante título de propiedad Nro. 14961, de fecha 26 de junio de 2.017, otorgado por Resolución Nro. 870 de fecha 26 de junio de 2.017, suscripto por Walter Hugo Ferreyra, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto.

Que, en e-parte 22, obra Escritura N° 299 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta de los inmuebles rurales registrados bajo Matrículas Nro. 17033, 17034 y 17035 del Dpto. General Güemes de propiedad del Sr. Daniel Orlando López, por compraventa efectuada al Instituto de Colonización, otorgado mediante título de propiedad Nro. 15539, de fecha 10 de junio de 2.021, otorgado por Resolución Nro. 596 de fecha 10 de junio de 2.021, suscripto por Marta Soneira, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto.

Que, a e-parte 23, obra Escritura N° 300 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta de los inmuebles rurales registrados bajo Matrículas Nro. 15698 y 17617 del Dpto. General Güemes de propiedad de la Sra. Librada Beatriz Romero, por compraventas efectuadas al Instituto de Colonización, otorgados mediante títulos de propiedad; a) Nro. 14962 de fecha 26 de junio de 2.017 otorgado por Resolución Nro. 870 de fecha 26 de junio de 2.017 suscripta por Walter Hugo Ferreyra en su carácter de Presidente del mencionado Instituto y, b) Nro. 15734, de fecha 28 de julio de 2.022,

otorgado por Resolución Nro. 103, de fecha 28 de julio de 2.022 suscripta por Cinthia Kaplan en su carácter de Vocal del mencionado Instituto.

Que, a e-parte 21, obra Escritura N° 301 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta del inmueble rural registrado bajo Matrícula Nro. 15695 del Dpto. General Güemes de propiedad del Sr. David Alberto López, por compraventa efectuada al Instituto de Colonización, otorgado mediante título de propiedad Nro. 14960, de fecha 26 de junio de 2.017, otorgado por Resolución Nro. 870 de fecha 26 de junio de 2.017, suscripto por Walter Hugo Ferreyra, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto.

Que, a e-parte 24, obra Escritura N° 302 del 13/09/2023, mediante la cual se constituye leasing con opción a venta de los inmuebles rurales registrados bajo Matrículas Nros. 16894, 16895 y 14701 del Dpto. General Güemes de propiedad del Sr. Ramón Alberto López, por compraventas efectuadas al Instituto de Colonización, otorgados mediante títulos de propiedad; a) Nro. 15471 de fecha 23 de marzo de 2.021 otorgado por Resolución Nro. 33 de fecha 23 de marzo de 2.021 suscripta por Marta Soneira, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto. y, b) Nro. 14758, de fecha 09 de diciembre de 2.015, otorgado por Resolución Nro. 2742, de fecha 09 de diciembre de 2.015 suscripta por Raúl John París, en su carácter de Presidente del mencionado Instituto.

2.-Analizadas cada una de las cláusulas que las componen, puede observarse, que los cinco (5) contratos de leasing con opción a compra, tienen como denominadores comunes, los siguientes:

a.- Que, todos fueron celebrados el día 13 de septiembre de 2.023, y que la escrituras fueron otorgadas en la misma escribanía.

b.- Que, los "tomadores" son en todos ellos, los Sres. WALTER EMANUEL BRUA y DIEGO HERNAN BRUA y que reciben los inmuebles libres de ocupantes.

c.- Que, las fechas en que las opciones de compra a ser ejercidas por los tomadores, en cada caso, resultan prácticamente simultáneas a aquéllas en las que se operará el vencimiento del plazo de prohibición de venta contenido en el art. 38 de la Ley 471-A.

d.- Que, los "dadores" -según cláusula cuarta-, hacen entrega de la posesión de uno o varios inmuebles a los "tomadores", el día de sus suscripción -13-09-23-; manifestando -en la cláusula sexta- que, los inmuebles -objeto de leasing-, son campos improductivos, todo monte, sin deslindes perimetrales y transversales, sin alambrados, sin mejoras, sin casa habitación, sin perforaciones, sin corrales, motivo por el cual "tomadores", se comprometen a realizar una serie de acciones que de manera taxativa se consignan en dicha cláusula.

e.- Que, los "dadores" otorgan un poder especial irrevocable a favor de los tomadores donde puede destacarse de -entre tantas facultades otorgadas-, que éstos se encuentran autorizados a "aceptar" la opción de compra que eventualmente efectúen.

f.- Que, los "dadores" manifestaron que celebraban tales contratos a los fines de facilitar a los "tomadores" la compra de los inmuebles que anteriormente fueran comprados al Instituto de Colonización, pudiendo observarse que de los once (11) inmuebles que son objetos de la misma operatoria, uno (1) fue adquirido en el mes diciembre de 2015, cuatro (4) en el mes de junio de 2017, dos (2) en el mes de marzo de 2021, tres (3) en el mes de junio de 2021 y el restante en el mes de julio de 2022.

3.-Analizada la normativa contenida en la Ley 471-P, se desprende:

Que las tierras fiscales a que se refiere dicha ley serán incorporadas al proceso productivo, propendiendo a su privatización por la adjudicación en arrendamiento con opción a compra o por venta -art. 2-

Que, la adjudicación de las tierras fiscales deberá realizarse en parcelas o lotes que preferentemente constituyan una unidad económica -art. 5-, agregando -en su art. 6-, que el proceso de adjudicación de las tierras fiscales deberá encuadrarse dentro de las siguientes pautas: a) Afinciar a los ocupantes que hubieren demostrado aptitud para encarar una adecuada explotación agropecuaria y/o forestal; b) Posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra a hijos de productores agropecuarios y forestales, así como la radicación de productores, profesionales o técnicos de las ciencias agrarias que se comprometan a realizar una adecuada explotación; c) Acceso a la tierra fiscal a las personas que tengan vocación agropecuaria y/o forestal, y se sometan a las condiciones y requisitos que se exijan como consecuencia de los planes especiales y generales de colonización que se implementen; d) Erradicación de la trashumancia e integración del aborigen a la comunidad; e) fomentar el criterio empresario de las explotaciones, desalentando tanto el latifundio como el minifundio; f) Fomentar la adjudicación a grupos de organización cooperativa con orientación agrícola, ganadera o forestal, en la zona de colonización; g) Incorporar al proceso económico de producción las tierras fiscales rurales, asegurando la explotación racional de la tierra y una adecuada preservación y uso de los recursos naturales, atendiendo al mejoramiento de la condición social del productor; h) La preferencia a que hace mención el artículo 5º de la presente Ley, se refiere al objetivo de que las adjudicaciones se efectúen en unidades económicas, pero no excluye a aquellas situaciones de hecho en que se trate de parcelas que no alcancen a constituir unidad económica por defecto de magnitud.

Que, el precio de la tierra, será preferentemente promocional y diferenciado, como así también los plazos de pago correspondientes y se fijarán de conformidad a lo que establezca el organismo de aplicación en base a las siguientes pautas: a) Regiones ecológicas; b) Tipos de explotación; c) Infraestructura regional, zonal y local; d) Capacidad productiva de la tierra; e) Valor de los servicios, que podrán liquidarse en forma separada; f) Capacidad del equipamiento productivo, financiero y condición económica del postulante en los casos de ofrecimiento -art 25-

Que, con relación a las obligaciones que resultan ser comunes a todos los adjudicatarios -sin perjuicio de las particulares que se exijan para cada caso, según el destino-, son: 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 -art. 29-.

Que, los derechos emergentes de convenios de adjudicación no podrán ser transferidos, salvo las excepciones taxativamente enumeradas en el art. 30.

Que, los adjudicatarios tendrán derecho a la posesión inmediata y pacífica de la unidad adjudicada y al título traslativo de dominio una vez cumplidos los requisitos y obligaciones que establezca la presente Ley y su reglamentación -art 31-.

Que, una vez cumplidas todas las obligaciones por parte del adjudicatario, cancelada su deuda y ejecutada y aprobada la mensura, éste tendrá derecho al Título Traslativo de Dominio semipleno o imperfecto, no pudiendo el "propietario" transferir el predio a terceros por el término de diez (10) años quedando exceptuados únicamente los casos previstos en el artículo 30 de la ley, caso contrario, la transferencia dominial así efectuada será nula, debiendo incluirse dicha prohibición como cláusula especial en el Título -art. 38-.

Que, recién, vencido el plazo, contado a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, el dominio será pleno en los términos del Código Civil; remarcando que el Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del artículo 38.

En suma, del articulado citado y de aquellos que resultan concordantes, puede extraerse:

Que, el otorgamiento de la tierra pública -sea en arrendamiento, en adjudicación en venta y, eventualmente, en propiedad-, tiene como destinatarios a aquellos sujetos que "tengan vocación agropecuaria y/o forestal" y que para su otorgamiento, se evaluará en cada caso particular el plan de trabajo que el interesado presente a tenor de los requisitos

mínimos que la reglamentación de la ley determinen, con la clara finalidad de que asegure la incorporación de la tierra al proceso productivo, destacándose que el precio a abonarse por la tierra será promocional y diferenciado, resultando obligaciones comunes a todos los adjudicatarios -entre otras-, las de realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad, 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 y no transmitir el inmueble hasta diez (10) años de efectuada la escritura traslativa de dominio, salvo casos expresamente previstos en esta ley, debiendo inscribirse esta restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que, una vez cumplidas todas las obligaciones por parte del adjudicatario, cancelada su deuda y ejecutada y aprobada la mensura, éste tendrá derecho al Título Traslativo de Dominio semipleno o imperfecto, no pudiendo el "propietario" transferir el predio a terceros por el término de diez (10) años -a excepción de casos taxativamente enumerados en el art. 30-, caso contrario, la transferencia dominial así efectuada será nula y que, recién vencido el plazo contado a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, el dominio será pleno en los términos del Código Civil, no pudiendo el Registro de la Propiedad Inmueble inscribir escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del artículo 38.

Por su parte con relación al contrato de leasing el mismo se encuentra legislado en el Código Civil y Comercial, de donde surge que se trata de un contrato donde el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio -art. 1227-.

Con relación a su objeto se determina que puede recaer sobre cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar leasing -art. 1228-.

En lo que respecta al canon, se establece -en su art. 1229- que tanto el monto como la periodicidad se determina convencionalmente.

Con respecto al precio de ejercicio de la opción de compra legisla -art. 1230-, que debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimiento o pautas pactadas.

El art. 1242, legisla lo relativo a la trasmisión del dominio, determinando que *"El derecho del tomador a la transmisión nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio de la opción conforme lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplido esos requisitos, excepto que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los actos necesarios"*.

4.-En consecuencia, puntualmente, la cuestión planteada a e-parte 14 por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble, se circunscribe a si los contratos de

leasing con opción a compra, ingresados para su inscripción, son violatorios de la prohibición contenida en el Art. 38 de la Ley 471-P.

Dada la naturaleza jurídica del negocio jurídico llevado a cabo mediante Escrituras Nros. 297, 298, 299, 300, 301 y 302 y analizados en detenimiento los términos y el alcance de cada una de las cláusulas que las integran, a tenor de la normativa contenida en la Ley 471-P y en la Constitución Provincial, forzoso resulta concluir que el negocio jurídico que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble evidencia la clara intención de los propietarios/dadores de desprenderse anticipadamente de la totalidad de los inmuebles y consecuentemente de las obligaciones que la Ley 471-P les impone a cada uno de ellos, hasta tanto el título de propiedad resulte pleno.

No puede dejar de soslayarse, como bien se señala en dictámenes precedentes obrantes a e-partes 29 y 31 que, dadas las cláusulas del contrato de leasing con opción a compra así como el alcance del poder especial irrevocable otorgado a los Sres. Brua, la operatoria jurídica celebrada por los Sres. López y las Sras. Romero y Acosta, importaría -en la realidad- no sólo una transferencia anticipada del derecho de propiedad que les estaría vedado por el Art. 38 de la Ley 471-P, sino que, se podría llegar a afirmar que la obtención del título de propiedad de cada uno de los inmuebles adoleció de vicios, habida cuenta que no consta en el expediente en análisis que se hubieran realizados las inspecciones en los inmuebles a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art. 29 de la Ley 471-P, en cuyo caso, corresponderá se peticione judicialmente la declaración de lesividad de las Resoluciones que otorgaron los títulos de propiedad y la nulidad de todo lo actuado a partir de las mismas.

Concordantemente con lo expuesto, se advierte que en todas las Escrituras analizadas, los "propietarios/dadores", afirman que el día 13 de septiembre de 2023, hacen entrega de la posesión de los inmuebles a los "tomadores", libres de ocupantes, remarcando que dichos inmuebles "son campos improductivos, todo monte, sin deslindes perimetrales y transversales, sin alambrados, sin mejoras, sin casa habitación, sin perforaciones, sin corrales, motivo por el cual "tomadores", se comprometen a realizar una serie de acciones que de manera taxativa se consignan en dicha cláusula; acciones que deberían haber sido previamente llevadas a cabo por los ahora "dadores" cuando les fueron adjudicadas las tierras en cuestión y, ello, como requisito previo a la obtención del título de propiedad, y a su vez, previamente corroborado con informes de Inspectores del Instituto de Colonización que dieran cuenta de la existencia de mejoras en el los predios y de una "efectiva" explotación agrícola y/o forestal; todo lo cual, no se condice con lo declarado por aquéllos.

Cabe reiterar en este punto que el art. 29 de la Ley N° 471-P, refiere a las obligaciones que resultan comunes a todos los adjudicatarios (sin perjuicio de las

particulares que se exijan para cada caso, según el destino) remarcando que, una de ellas, es la de "realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad".

Se podría afirmar que dicha obligación -interpretada a tenor de lo normado en el art. 6 del mismo texto legal- no requeriría del trabajo personal del adjudicatario como para que se configure la explotación racional. No obstante, entiendo que, si resultaría necesario que el adjudicatario habite en el predio rural y que en este último se realicen trabajos que importen una real explotación del predio.

En idéntico sentido, se estima, que el adjudicatario devenido propietario -provisorio- de la tierra fiscal adquirida al Instituto de Colonización, tendría la misma obligación de "realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad" y hasta tanto se produzca el vencimiento del plazo del art. 38 -Ley 471-P-, como para que el dominio resulte pleno, en los términos del Código Civil. Es que, si se posibilitara o autorizara que un adjudicatario adquiriera la propiedad rural y mantenga esa calidad, sin vivir en la tierra fiscal, sin introducir mejoras, sin llevar a cabo una explotación racional, o abandonándolas con posterioridad a la obtención del título de propiedad, forzoso resultaría concluirse que se estaría contravirtiendo la finalidad de todo el sistema instaurado por la Ley 471-P.

La Ley 179-A en su art. 126, determina que el acto administrativo es nulo, de nulidad absoluta e insanable, en los siguientes casos: a) Cuando la voluntad de la administración resultare excluida por error esencial: dolo, en cuanto se tengan como existentes hechos o antecedentes inexistentes o falsos; violencia física o moral ejercida sobre el agente, o simulación absoluta; b) Cuando fuere emitido mediando incompetencia en razón de la materia, del territorio, del tiempo o del grado, salvo en este último supuesto, que la delegación estuviere permitida; falta de causa por no existir o ser falsos los hechos o el derecho invocado, o por violación de la ley aplicable, de las formas esenciales, o de la finalidad que inspiró su dictado.

La citada norma en su Art. 127 establece que, si se hubiere incurrido en una irregularidad, omisión o vicio que no llegare a impedir la existencia de alguno de sus elementos esenciales, el acto será anulable por el procedimiento judicial establecido en el artículo 128, salvo que el vicio hubiere sido conocido por el interesado, en cuyo caso se podrá proceder a su anulación de oficio en sede administrativa, en la forma en que se indica en el artículo siguiente.

La Ley N° 179-A, dispone en su art. 128, que: "...El acto administrativo afectado de nulidad absoluta se considera irregular y debe ser anulado por razones de ilegalidad en sede administrativa...". No obstante, cuando el acto estuviere firme y consentido, y hubiere generado derechos subjetivos que estén cumpliendo, deberá peticionarse la declaración judicial de nulidad, en los términos del artículo siguiente...". Estableciéndose,

en el artículo 129 de la Ley 179-A, el procedimiento para declarar la lesividad del acto administrativo por razones de ilegitimidad.

El Art. 42 de la Constitución de la Provincia del Chaco, establece que:

"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".

Se ha definido a la reversión, como la restitución de algo al estado que tenía anteriormente.

De la Constitución Provincial se desprende la posibilidad de restituir la propiedad de la tierra pública en el caso de incumplimiento de los fines de la propiedad, debiendo llevarse a cabo tal restitución por vía del procedimiento de la expropiación, para lo cual, previamente, deberá contarse con el dictado de la ley que declara de interés social la tierra que fuera otorgada -anteriormente- en propiedad a un particular o a una empresa, según sea el caso.

El art. 9º de Ley 332-A -antes Ley 2289-, dispone -parte pertinente-, que:

"...En caso de reversión por vía de expropiación, dispuesta de conformidad con lo previsto en el artículo 42, inciso 6) de la Constitución Provincial 1957-1994, la indemnización consistirá en la devolución del precio pagado por el expropiado y en el valor de las mejoras introducidas legítimamente.

Para el supuesto previsto en el párrafo anterior, el procedimiento extrajudicial o judicial, se llevará a cabo sin intervención de la Junta de Valuaciones, salvo el caso de que existan mejoras por las que corresponda indemnización".

5.-Por todo lo dicho, teniendo en cuenta lo manifestado por cada uno de los propietarios/dadores en las Escritura Públicas de Leasing con opción a compra

analizadas, podría inferirse que los propietarios de los inmuebles rurales en cuestión incumplieron con los fines de la propiedad o bien, que habiendo llevado a cabo una explotación de los mismos como adjudicatarios, con posterioridad a la obtención del título de propiedad, hicieron abandono de la propiedad, conducta que sin lugar a dudas resulta perjudicial al interés colectivo y contraria a la normativa que rige el otorgamiento de la tierra pública.

Conclusión:

En coincidencia con las opiniones vertidas en el Dictamen Nro. 652/23, de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Colonización y en el Dictamen Nro. 62/24 de la Asesoría General de Gobierno, se observa que lo realizado por los propietarios/dadores, de los inmuebles dados en leasing con opción a compra, resulta contrario a claras y expresas normativas contenidas tanto en la Ley 179-A como en la Constitución Provincial.

No obstante, como se explicitara, no advirtiéndose de las constancias de la presente actuación las inspecciones que hubiere llevado a cabo el Instituto de Colonización previo al otorgamiento de los títulos de propiedad ni aquéllas que correspondían ser realizadas por agentes inspectores con posterioridad a tal otorgamiento, previo a determinarse la solución a propiciarse en cada caso particular, corresponde se verifique si efectivamente en cada caso particular los adjudicatarios en venta cumplimentaron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Art. 29 de la Ley de Tierras como para hacerse merecedores del correspondiente título de propiedad o si el abandono de la explotación del predio lo fue con posterioridad al otorgamiento del título de propiedad; y, en base a ello, se determine si la restitución de los inmuebles se llevará a cabo a través de la vía del juicio de lesividad -Ley 179-A- o por la vía de la expropiación conforme lo normado en el art. 42 de la Constitución Provincial y el art. 9 de la Ley 2289 -actual Ley 332-A-.

Oficie de atento dictamen.

ROBERTO ALEJANDRO PEREIRA
Firma del Dictador
SECRETARÍA DE ASUNTOS JURÍDICOS
INSTITUTO DE COLONIZACIÓN
CALLE 14 DE JUNIO 1000 - BUENOS AIRES