



B.O. 1626

13-12-02.

31

*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

FISCALÍA DE ESTADO

Mediante Nota N° 149/02 LETRA: S.S.L. y T., se ha remitido a esta Fiscalía de Estado el Expte. N° 3908/92 del registro de la Gobernación de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, caratulado "S/ASENTAMIENTO TURÍSTICO" que consta de 224 fs.; a efectos de tomar intervención; a raíz de haberse tomado conocimiento de que el Sr. Juan José Santiago ha enajenado el predio correspondiente a la Hostería Faldeo del Olivia (con una superficie aproximada de 15.002,22 m²) que le fuera adjudicado a través del decreto N° 2.579 de fecha 21 de diciembre de 1.998; siendo opinión de la Secretaría Legal y Técnica que al caso le resulta aplicable la restricción de inenajenabilidad prevista en el punto 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial, de lo que se desprendería la necesidad de iniciar acciones legales ante su violación.

Sobre el particular he de comenzar señalando que comparto el criterio expuesto por el Sr. Secretario Legal y Técnico en su Dictamen S.L. y T. N° 677/02, en cuanto al carácter operativo y no programático del punto 4 del artículo 82 de nuestra Carta Magna Provincial, constituyendo dicha norma - y no otras -, la que establece la prohibición de enajenaciones como la aquí analizada; ello sin desconocer, como lo ha hecho el citado funcionario, que lo expuesto constituye materia opinable.

Sentado lo precedente, cabe referirse ahora al marco en el cual el Sr. Juan José Santiago enajenó el predio que le había sido adjudicado.

Al respecto, tal como ya he manifestado, es dable puntualizar que el día 21 de diciembre de 1.998 se dicta el decreto N° 2.579, el que en su artículo 1° dice:

"Adjudicar en venta al Señor Juan José SANTIAGO D.N.I. N° 10.150.032, ajustado a las prescripciones de la Ley Provincial 313, su Reglamentario Decreto Provincial N° 19/97 y del Decreto Provincial N° 2714/97 y su modificatorio Decreto Provincial N° 1605/98 vigentes al momento de la categorización del emprendimiento, el predio correspondiente a la Hostería Faldeo del Olivia, con una superficie aproximada de quince mil dos metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (15.002,22 m²) de acuerdo al croquis que forma parte del presente como Anexo I, al precio de PESOS TRES MIL CON CUARENTA Y

CUATRO CENTAVOS (\$ 3.000,44), a razón de PESOS CERO CON VEINTE CENTAVOS por Metro Cuadrado (\$/m² 0,20)." (fs. 164/5).

Y de la lectura del decreto N° 2.579/98 surge que en ninguno de los considerandos o artículos del mismo, se ha consignado la prescripción de inenajenabilidad por un período no inferior a los 10 años prevista en el pto. 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial (ni expresa ni tácitamente, en este último caso a través al menos de la cita del artículo); desconociendo el suscripto si ello se ha debido a una omisión involuntaria, o a otras razones (vgr. que las distintas instancias intervinientes en su confección hayan considerado que lo establecido en el citado punto del artículo 82 tenía carácter programático y no operativo, y la ausencia de ley y/o decreto sobre el particular).

Pocos meses después, concretamente el 28 de abril de 1.999, la Dirección de Información, Planificación e Inmuebles Provinciales, expresa:

"El Sr. Juan José SANTIAGO, adjudicatario de la Parcela 210 de la Sección Rural del Departamento Ushuaia, ha cumplimentado todos los requerimientos estipulados por la Ley 313 y los decretos reglamentarios para obtener el título de propiedad:

- 1.- Pago del precio (\$ 3.000,44, fs. 188).*
- 2.- Ejecución del plano de mensura TF-1-11-99 (fs. 190).*
- 3.- Ejecución de los planos de obra (fs. 191).*

Por lo tanto, el Sr. Santiago estaría en condiciones de acceder al otorgamiento del título de propiedad correspondiente....".

"Se remite proyecto de la Resolución del cumplimiento de las mejoras que, de contar con su anuencia, sería del caso dictar. En tal caso correspondería remitir las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno una vez promulgada la Resolución" (fs. 192).

Es así que el mismo 28 de abril de 1.999 se dicta la Resolución S.D. y P. N° 186/99 cuyo artículo 1° dice:

"Dense por cumplidas al Sr. Juan José SANTIAGO, D.N.I. 10.150.032, las obligaciones emergentes a la adjudicación de la Parcela 210 de la Sección Rural del Departamento Ushuaia, de acuerdo a las



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

prescripciones de la Ley Provincial 313 y sus decretos reglamentarios." (fs. 194).

Sin hacerse referencia alguna a la prescripción establecida por el pto. 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial, el 30 de abril de 1.999 se hace saber al Sr. Escribano de Gobierno que *"De acuerdo a las instrucciones del Sr. Secretario de Desarrollo y Planeamiento se remite el expediente 3908/92, correspondiente a la adjudicación de la parcela 210 de la Sección Rural del Departamento Ushuaia al Sr. Juan José SANTIAGO, quien ha cumplimentado las obligaciones emergentes a la adjudicación, por lo que estaría en condiciones de extendersele el Título de Propiedad."* (fs. 195).

Ante ello la Escribanía General de Gobierno confecciona el respectivo proyecto de escritura de compraventa de la Provincia a favor del Sr. Juan José Santiago, el que es intervenido por la Secretaría Legal y Técnica (fs. 196/9); lo que culmina con la Escritura N° 73 obrante a fs. 201/3.

Y nuevamente, tal como ocurriera con el decreto de adjudicación a favor del Sr. Santiago, en el caso de la citada Escritura se omite consignar la restricción contenida en el pto. 4 del artículo 82 de nuestra Carta Magna Provincial de inenajenabilidad por un período no inferior a los 10 años, lo que obviamente implicó que esta última tampoco esté consignada en el Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 212/3).

Ante ello, no obstante mi opinión respecto al carácter operativo de la mencionada prescripción constitucional, no puedo omitir considerar las serias y quizás insalvables dificultades que podría tener que enfrentar la Provincia, de adoptar la decisión de accionar judicialmente con motivo de la enajenación del Sr. Juan José Santiago a favor del Sr. Juan Antonio Masciotra, de que da cuenta la documentación obrante a fs. 211/3; a lo que cabría agregar cuestiones de carácter práctico (vgr. intereses económicos de la Provincia).

En cuanto a la cuestión legal, a la ya expresada opinión a que el carácter operativo o programático del punto 4 del artículo 82 de nuestra Carta Magna Provincial constituye materia opinable; debe agregarse que de perseguirse que en sede judicial se retrotraiga la operación antes mencionada, se debería probar que el Sr. Masciotra no ha sido adquirente a título oneroso (lo que cabría corroborar, pero por

razones obvias resulta sumamente improbable), o que no lo ha sido de buena fe; ello en atención a lo establecido en el artículo 1.051 del Código Civil.

Y para probar esto último (que no ha sido adquirente de buena fe), no puedo negar el serio - posiblemente insalvable - obstáculo que constituye el hecho de que no se haya consignado la prohibición contenida en el punto 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial nada menos que en: 1) el decreto de adjudicación N° 2.579/98 (fs. 163/6); 2) la Escritura N° 73 de fecha 27 de mayo de 1.999 obrante a fs. 201/3 y; 3) en el Registro de la Propiedad Inmueble (ver fs. 212/3).

Debo además remarcar que el segundo párrafo del artículo 7° del decreto N° 19/97 establece que las adjudicaciones de tierras fiscales rurales se realizarán supeditadas a las restricciones al dominio que se establezcan, las que se deben especificar en los actos administrativos y títulos de propiedad, circunstancias que como expusiere, no fueron consignadas en el acto administrativo de adjudicación a favor del Sr. Santiago, ni en la respectiva Escritura.

Como se observa, las posibilidades de obtener en sede judicial un pronunciamiento favorable que permita retrotraer la operación de compraventa entre los Sres. Santiago y Masciotra, en principio son escasas.

Pero además, aún en el hipotético e improbable supuesto de que la cuestión legal fuera resuelta favorablemente, existen aspectos prácticos - con connotaciones legales y económicas disvaliosas - que plantean dudas en cuanto a iniciar acciones legales; y que entiendo, en su caso, deberán ser evaluados más profundamente en otras instancias.

Al respecto me he de limitar a señalar que una vez logrado el objetivo de retrotraer el dominio del inmueble a favor del Estado Provincial, el mismo debería afrontar las sumas correspondientes a las mejoras que en el predio en cuestión ha realizado el Sr. Santiago, y las que luego pueda haber introducido el nuevo adquirente; las que difícilmente podrían ser recuperadas por el Fisco a través de una nueva adjudicación o de una concesión.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

Por las razones hasta aquí expuestas, es mi opinión que no resulta aconsejable iniciar acciones legales con motivo de la enajenación del Sr. Juan José Santiago a favor del Sr. Juan Antonio Masciotra del predio que le fuera adjudicado a aquel mediante el decreto N° 2.579/98.

Desde ya, que de no compartirse el criterio aquí sostenido, y ser comunicado ello al suscripto, esta Fiscalía de Estado procederá a iniciar las acciones judiciales pertinentes dejando a salvo mi criterio, como así también las consecuencias patrimoniales que puedan derivar de dicha acción ante la eventual condena en costas judiciales.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, exhorto a través del presente dictamen a que se efectúe una urgente revisión de las adjudicaciones que se estuvieren tramitando, de tal modo que en cada una de ellas, y fundamentalmente en el decreto de adjudicación; como así también en las tramitaciones que en adelante se inicien; quede expresamente asentado que las adjudicaciones se realizan con la prohibición de enajenación de la tierra adjudicada por un período no inferior a los diez años (pto. 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial).

Asimismo, idéntica exhortación cabe formular con relación a las Escrituras que se labren con motivo de la adjudicación de tierras fiscales, de tal modo que en adelante, indefectiblemente se consigne la citada restricción que recae sobre la tierra adjudicada; lo que implicará la inscripción de dicha restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la imposibilidad que en el futuro cualquier adquirente eventualmente pretenda invocar su buena fe.

Por último es dable sugerir al Poder Ejecutivo Provincial que previa evaluación sobre el particular, promueva la inclusión en la ley N° 313 de un artículo en el que tal como lo prevé el punto 4 del artículo 82 de la Constitución Provincial, se fije el período de tiempo que se considere apropiado para la inenajenabilidad de las tierras adjudicadas, desde ya respetando el período mínimo de diez años ya vigente en virtud de la mencionada norma.

DICTAMEN FISCALIA DE ESTADO N° 31 /02.-

Ushuaia, 08 NOV. 2002


VIRGILIO J. MARTINEZ DE SUCRE
FISCAL DE ESTADO