

Sr. Secretario Gral. de la Gobernación

Llc. Emilio Achem

S-----/-----D:

Son remitidas a esta Asesoría Jurídica y de Control de Legalidad de Gobierno las presentes actuaciones a requerimiento de la Escribana Mayor de Gobierno (fjs.50) a fin de que este Servicio Jurídico tome conocimiento y se expida en relación a la situación planteada por la aplicación de la Ley 583-A, mediante la cual esa Notaría regulariza la situación dominial de inmuebles del dominio privado de los cuales es titular la Provincia; expone que ante el ingreso de nuevos expedientes en el año 2024, para escriturar Lotes de la manzanas "J" y "K" del Lote Hogar N°3 (Dpto- Rivadavia) solicitó un informe de dominio con el correspondiente estudio de títulos, advirtiendo que se había transferido la totalidad de la Manzana "J" del Lote Hogar N° 3 a los Sres. Carlos Ariel Olivares y Adriana Noemí Pons con una superficie según título y mensura de 6.593, 59m2 conforme al plano N° 02-3404-85, por dicho motivo solicitó la remisión de las presentes actuaciones; asimismo realizó un proyecto de distracto y se citó por Carta Documento a los titulares registrales sin que estos hayan concurrido a la Escribanía. Por lo expuesto se asistió al domicilio para lograr la suscripción de dicho instrumento, habiendo en tal circunstancia tomado conocimiento del fallecimiento de uno de los propietarios, por lo que tal figura legal no sería procedente.

A solicitud de esta Asesoría se han remitido los expedientes 515-001072-2005 y 515-001072-2005 para su consulta sin acumularse a las presentes actuaciones.

Del análisis de estos actuados, surge que; en efecto, estos son iniciados en el año 2005 por los Sres. Carlos Ariel Olivares y Adriana Noemí Pons quienes solicitaron mediante el respectivo formulario su inclusión en la Ley 583-A, este dispositivo legal dispone en su art 1º.- *"Establécese el Régimen de Regularización Dominial, a los efectos de sanear la situación jurídica inmobiliaria de hechos posesorios en relación a inmuebles urbanos o rurales del dominio privado del Estado Provincial o que fueran registrados en él en virtud de las disposiciones de la Ley N° 166-C que tengan como destino exclusivo el de casa-habitación única y permanente y reúna las características previstas en la reglamentación."*

Esta norma establece quienes son los beneficiarios, requisitos, exclusiones y procedimiento a cumplir; especialmente en

el art. ARTÍCULO 8º se dispone.- *"Procedimiento: A los fines de esta Ley se establece el siguiente procedimiento: a) Cuando la solicitud fuese procedente, la Unidad Ejecutora Provincial para la Regularización Dominial requerirá los antecedentes, dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción en el Registro de Propiedad."*

Completados los requisitos legales se dictó la Resolución nº 036-UEPREDO-09 la que aprobó la solicitud de acogimiento al Plan de Regularización dominial y se dispuso el pase a la Escribanía Mayor de Gobierno a los efectos de la confección de la Escritura Traslativa de dominio (fjs. 24), comunicando ese Organismo (a fjs.25) que se confeccionó la Escritura nº 90 inscripta en el Folio 525 del año 2009.

En el año 2024, ante la petición de otros administrados, solicita la Escribana Mayor de Gobierno la remisión de estas actuaciones en las que se advierten las siguientes inconsistencias:

- 1) La escritura traslativa de dominio Nº90 del 8 de julio del 2009 (copia adjunta a fjs. 33/39) transfiere a los Sres. Carlos Ariel Olivares y Adriana Noemí Pons citando el Plano de Mensura aprobado en expte Nº 02-3403-85- un inmueble ubicado en Avda. Morón esquina Atencio, La Bebida denominado Lote Hogar Nº3 y que se individualiza como **Lote Nº1-Manzana "J"** con las medidas y linderos detallados con una superficie según **Título y Mensura de 6.593,59 m2.**
- 2) Se consigna como N.C. la Nº 02-44-370795, cuando dicha N.C. corresponde a la totalidad de las Manzanas ya que compulsado el plano Nº 02-6428-09, claramente esta N.C. corresponde al plano de división parcelaria de dos manzanas, las manzanas **"J"** y la **"K"**, incluso en la Manzana "J" consta individualizado el **Lote Nº1 con una N.C.0244-380794 con una superficie según título y según mensura de 206,50 m2;**, de modo que se le transfirieron a los Sres. Olivares y Pons la totalidad de los Lotes incluyendo la Calle Proyectada según el balance general de superficies cuando expresamente rezaba la Nota Oficial era un **plano no apto para transferir los Lotes** y así se inscribieron y consta en el Certificado de Dominio obrante a fjs. 32.

Compulsados los expedientes Nº 515-000083-2022 y el Nº 515-001072-2005 correspondientes a los titulares de Lotes ubicados en Manzana "J" y "K" surge que no pueden ser transferidos por las razones expuestas precedentemente.

Analizados los antecedentes dominiales ya citados; en mi opinión la Escritura Pública definida en el art. 299 del C.C. y C es el instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones que contienen uno o más

actos jurídicos sujeta al cumplimiento de determinados requisitos formales plasmados en el art. 305 del C.C.y Co ,entre ellos, consigna el apartado c) del citado dispositivo legal que debe contener **la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto.**

“Una vez consignados los datos iniciales, la escritura contendrá lo que constituye su verdadera razón de ser; las partes que el Derecho Notarial, adoptando la denominación del Reglamento Notarial español, denomina exposición y estipulación. La primera se refiere a la relación de antecedente entre los cuales se incluirá la descripción del objeto. La estipulación contendrá las declaraciones de voluntad propiamente dichas que constituyen el meollo del negocio jurídico. En este caso la exigencia formal es obvia, ya que no se justificaría que una escritura no contuviera las menciones que configuren el acto que tiene por finalidad instrumentar....Respecto de la descripción del objeto, sin duda deberá incluirse en todas aquellas escrituras que contengan negocios que recaigan sobre bienes, ya sean inmateriales o materiales. Los datos que se incluyan deberán posibilitar la exacta individualización de los bienes sobre lo que recae el negocio y, además cumplimentar los recaudos que impongan las normas registrales y administrativas en general...”¹

Este es el yerro en que se incurre; esto es la descripción, linderos y superficie del inmueble transferido y si bien el art. 309 del C.C.y C. sanciona con la nulidad las escrituras que no tengan determinados requisitos formales tales como designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. La inobservancia de otras formalidades no anula las escrituras sin perjuicio de sanciones a los Escribanos; siendo esta enumeración de carácter taxativo ya que la interpretación en materia de nulidades es siempre restrictiva, no pudiendo extenderse a causales implícitas. En caso de duda debe optarse por la validez del acto. Por lo tanto la inobservancia de cualquier otra norma no acarreará la nulidad de la escritura aunque haga responsable disciplinariamente al Escribano.

Si bien la Escritura no es nula cabe distinguir *“la nulidad de la escritura de la nulidad del acto contenido en ella. Así una escritura puede ser válida e instrumentar un acto jurídico nulo por encontrarse afectado algunos de sus elementos (escritura otorgada por alguna persona privada de su capacidad) o por haberse violado una disposición de orden público (inhabilidades establecidas en el art. 1002). Del mismo modo la Escritura puede ser nula por no haberse cumplido algún requisito formal sin que su nulidad se transmita al acto instrumentado; por lo que este puede ser válido....”²*

¹ “Ricardo Luis Lorenzetti TII C.C.y C comentario art. 305

² “Ricardo Luis Lorenzetti TII CCyC comentario art. 309 pag. 210 y sig.

Se concluye entonces, que si bien la Escritura Traslative de dominio es válida, **el objeto del acto** *"definido como el efecto jurídico concreto y determinado que directa e inmediatamente produce la declaración del órgano o ente que despliega una función administrativa sobre terceros y que la inconstitucionalidad, la ilegalidad, la irrazonabilidad física o jurídica causan la invalidez del acto por comportar en todos los casos, una transgresión clara y manifiesta del orden público administrativo. Existe un vínculo estrecho entre la causa y el objeto que impide que este último sea considerado en forma aislada en cuanto a su validez; y por el contrario, reclama una correspondencia con los antecedentes de derecho que justifican el dictado del acto. De no configurarse esa consistencia se configurará el denominado vicio de violación a la ley por lo tanto el acto que ha aplicado inadecuadamente las normas correspondientes resulta nulo, por encontrarse viciado su objeto"*³

El objeto jurídico resulta nulo de nulidad absoluta; de conformidad a lo dispuesto por el art.386 del C.C.y C. son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral y las buenas costumbres, entendiendo por nulidad en una definición clásica la sanción legal que priva de sus efectos normales a un acto jurídico en virtud de una causa originaria, es decir existente en el momento de su celebración (Borda Cifuentes). *"En estos casos la sanción de nulidad está prevista teniendo en cuenta el interés general, la protección no ya de los particulares sino la del ordenamiento jurídico en su conjunto, este tipo de nulidad es insubsanable, por ende imprescriptible, por lo cual verificada en un acto jurídico no podrá ser confirmado ni reparado en forma alguna: nunca llegará a ser eficaz..."*⁴

En este sentido se ha expresado *"Actos nulos de nulidad absoluta-insanable- son aquellos en que los intereses afectados son los de la sociedad, la moral y las buenas costumbres, o los intereses públicos...En el acto nulo la ineficacia tiene asiento a partir del mismo acto, en el origen, aun cuando no haya ido declarada judicialmente la nulidad (Cam Civ. C.F. Autos "Ehlers, Luisa c/ Ulrich, Herman y otros" LL140-193) "Cuando el vicio que contiene el acto afecta el interés común, la nulidad es absoluta y, por consiguiente, insusceptible de confirmación y la acción que nace de ella es imprescriptible"* (Cam Nac. Civil y Com. Autos Gobierno Nacional c/ Arco Iris SRL ED 93-298) *"La nulidad absoluta es imprescriptible"* (Cam 1º de Ap. Bahía Blanca Autos " Santicchia Eugenio c/ González Pardo y otros)".

En el mismo orden de ideas y en sentido concordante el art.30 de la Ley 1995-A establece cuando el acto administrativo es nulo, disponiendo en los inc. 2) cuando es de objeto indeterminado, imposible, inexacto o prohibido y en el inc.3) cuando exista vicio en la causa; por ser falsa la causa o no existir, ser falsos, erróneos los hechos o el derecho invocado o por

³ Dictámenes PTN 206:141, 233:278, 236:91)

⁴ Tratado de Derecho Notarial, Registral e inmobiliario: Sonia Lucaszewics Nulidad e Inexistencia

violación a la ley aplicable; en consecuencia debe ser revocado o sustituido por razones de ilegitimidad; no obstante ello en función de que se encuentra firme y consentido y generó derechos subjetivos sólo se puede impedir su subsistencia mediante declaración de nulidad (art. 36 de la Ley 1995-A).

Esto último es lo que la doctrina denomina " Acción de Lesividad". *"La acción de lesividad tiene por objeto esencial el restablecimiento del imperio de la juridicidad vulnerada por un acto viciado de nulidad absoluta pero que, por haber generado prestaciones que están en vías de cumplimiento, su subsistencia y efectos sólo pueden enervarse mediante una declaración judicial. Se trata de un principio de vital significancia, que tiene su base constitucional en la garantía de la propiedad, a través del cual se consolida uno de los pilares del ordenamiento jurídico, cual es el de la seguridad. Es una limitación, prudente, a prerrogativas de la Administración, que deben ejercerse dentro del preceptivo carril de un procedimiento administrativo, al cabo del cual se dicte el acto que revoque de oficio el anterior (si así se dan las circunstancias), o bien lo declare lesivo al orden jurídico, suspenda sus efectos en ejercicio de lo normado en el artículo 12 de la Ley N.º 19.549, e instruya para que se proceda al inicio de la acción judicial de nulidad. La decisión de promover una acción de lesividad tiene aspectos de oportunidad, mérito y conveniencia, que son de resorte exclusivo del órgano con competencia decisoria. Dictamen IF-2018-54991354-APN-PTN, 29 de octubre de 2018. EX-2018- 38207259-APN-SSTF#MTR. Ministerio de Transporte. (Dictámenes 307:167) Dictámenes Tomo 307 Página 167 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.*

En función de lo anteriormente expuesto corresponde que mediante Decreto se instruya a Fiscalía de Estado a fin de que interponga la citada acción a fin de anular el objeto de la Escritura Traslativa de Dominio N°90 celebrada el 8 de julio del año 2009, ya que *".....antes de promover una acción de lesividad, el órgano que dicto el acto y que lo considera nulo debe manifestar su voluntad de que así sea declarado. Este es el primer paso iter procesal que habilita la posibilidad de acceder a una instancia judicial de revisión y que permite garantizar a los particulares el ejercicio normal de los derechos que el acto les confirió, hasta tanto la sentencia judicial resuelva lo contrario. En consonancia con lo expuesto, dicha declaración es inimpugnable, porque no produce efectos directos sobre los administrados, quienes podrán ejercer el derecho de defensa y oponer la existencia de algún vicio invalidante al momento de correrse traslado de la demanda judicial.."*⁵ y que en sentido concordante ha expresado la PTN en numerosos dictámenes "ACTO ADMINISTRATIVO. Revocación. Acción de lesividad. La revocación en sede administrativa de los actos nulos de nulidad absoluta tiene suficiente justificación en la necesidad de restablecer, sin dilaciones, la juridicidad comprometida por ese tipo de actos que,

⁵(APRILE Natalia, "La acción de lesividad" Cap. LII, en TAWIL Guido (Director), "Derecho Procesal Administrativo", Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2011, p. 925).

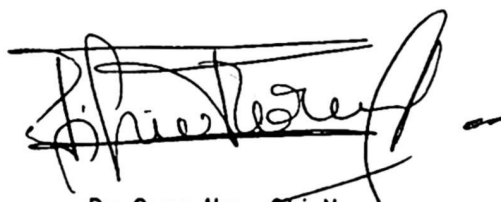
por esa razón, carecen de la estabilidad propia de los actos regulares y no pueden válidamente generar derechos subjetivos frente al orden público y a la necesidad de vigencia de la legalidad."

CONCLUSIÓN: Por las razones legales esgrimidas y normas legales citadas corresponde impetrar el siguiente procedimiento:

- 1) Remitir las presentes actuaciones a la Escribanía Mayor de Gobierno, por ser el Organismo a cuyo requerimiento se responde, para que proceda a verificar los datos registrales y catastrales del inmueble referenciado, especialmente se **verifique** si se ha transferido en forma errónea sólo la Manzana "J" o también la "K ", pues la sumatoria de las superficies consignadas en la escritura incluye ambas manzanas y tome conocimiento del trámite sugerido.
- 2) Posteriormente deberán remitirse estas actuaciones a la UEPREDO a fin de que tome conocimiento del presente dictamen y oportunamente al Ministerio de Infraestructura, Agua y Energía para que este elabore proyecto de Decreto que recepte en forma resumida el presente dictamen con la intervención de su Servicio Jurídico.
- 3) En la parte resolutive el Decreto deberá consignar que el Sr. Gobernador de la Provincia instruye a Fiscalía de Estado, a fin de que inicie la Acción de Lesividad tendiente a anular por razones de ilegitimidad (conf. art.36 de la Ley 1995-A) el objeto o acto jurídico erróneamente consignado en la Escritura Traslative de Dominio N° 90, Folio Número quinientos veinticinco de fecha 8 de julio del 2009 y proceda a adjudicar por el trámite de Regularización Dominial Ley 583-A, la Casa N°1 de la Manzana "J" del Lote Hogar N° 3 del Departamento Rivadavia cuyos linderos, superficie y demás **datos registrales serán los informados por Escribanía Mayor de Gobierno**, a los Sres. Carlos Ariel Olivares y Adriana Noemí Pons. Todo ello de acuerdo a la normativa legal citada precedentemente y arts. 189 inc. 1°, art. 269 de la Constitución Provincial y art. 4 inc. A) ap. 1° y 3° de la Ley 319-E (Ley de Fiscalía de Estado).

ASESORIA JURÍDICA Y DE CONTROL DE LEGALIDAD DE GOBIERNO

04 ABR. 2025


Dra. Gomez Abrego Silvia Noemí
Asesora Letrada Adscripta
de Gobierno


Dr. Ricardo Alejandro Ferrari
Asesor Letrado General de Gobierno