

**Ref. Expte. N° 420-0453-2009. Iniciador:
Inspector de la D. de Reg. Promocionales.
E/Acta de inspección realizada a la
empresa Aserradero Italia.**

Sr. Subsecretario General

de la Gobernación,

C.P. Luis E. Esteves.

S...../.....D

Vuelven las presentes actuaciones, a intervención de esta Asesoría Jurídica y de Control de Legalidad de Gobierno, para el tratamiento del Recurso Jerárquico, impetrado por el Sr. Roberto Nicolás Leiva, D.N.I. N° 8.493.364, en contra de la Resolución N° 358-MPyDE-2021.

I) Antecedentes:

Se remite a los antecedentes ya consignados en los dictámenes jurídicos que preceden, por razones de economía procesal (cfr. art. 2, inc. 6, Ley N° 1995-A). Sin perjuicio de ello, se hará alusión a los aspectos de mayor relevancia.

Por Resolución N° 622-E-1979, el Ministerio de Economía aceptó la presentación efectuada por la firma Aserradero Italia, reservándosele el Lote N° 17 del Parque Industrial San Juan (fs. 14).

Por Decreto N° 1047-MPyMA-1999, se autorizó a Escribanía Mayor de Gobierno para instrumentar la escritura traslativa de dominio del Lote N° 17 supra aludido, a favor de la firma Aserradero Italia (fs. 84).

Por Decreto N° 0636-ME-2001, se modificó el artículo 1° del Decreto N° 1047-MPyMA-1999, disponiendo la instrumentación de la escritura traslativa de dominio del Lote N° 17, a favor de los esposos Mario Magrin y María González de Magrin.

Constan en autos, una diversidad de inspecciones realizadas por la autoridad administrativa, al Lote N° 17, con evidencias documentadas (fotografías) de ocupación indebida del Lote N° 16, por parte del Sr. Roberto Leiva, quien esgrime ostentar derechos sobre el Lote N° 17, lo que constituye uno de los motivos del recurso por él impetrado. En igual sentido, constan intimaciones, bajo apercibimiento, para que proceda a la limpieza del Lote N° 16, con informes de los notificadores actuantes de las reiteradas negativas a recepcionar las mismas, por parte del destinatario, aquí recurrente.

A fs. 27, el aquí recurrente presenta nota ante la autoridad administrativa y solicita que le sea adjudicado un lote colindante al que posee, refiriendo al N° 16.

A fs. 29 vta./30 vta., consta notificación en el Lote N° 17, para que se acompañe constancia de adquisición del inmueble donde realiza su explotación, inscripción en Dirección de Rentas y AFIP, e inscripción en el Registro de la propiedad, del inmueble que ocupa, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la adjudicación. Ante la falta de comparencia, a fs. 34 se cursa nueva intimación.

A fs. 35 el Sr. Leiva presenta nota, acompañando documentación en fotocopia simple.

A fs. 50 y sstes., constan nuevas inspecciones realizadas en Lote N° 17 y 16, arrojando los mismos resultados: aumento de acopio de materiales y falta total de limpieza.

A fs. 93/94 toma intervención Asesoría Letrada de la Secretaría de Industria, Comercio y Servicios, y aconseja que se verifique el procedimiento previsto por la legislación aplicable (art. 18 del Decreto N° 0569-81-J), y se deje sin efecto la Resolución N° 622-E-79, por incumplimiento a las obligaciones impuestas en el proyecto oportunamente aprobado.

A fs. 96/112, consta haberse llevado a cabo el procedimiento que impone la normativa de aplicación, con debidas notificaciones a Aserradero Italia y al Sr. Roberto Leiva, sin que se hayan presentado a ejercer sus derechos en el tiempo perentorio informado. A fs. 113, vuelve a tomar intervención Asesoría Letrada de la repartición actuante, emitiendo Dictamen N° 113.

A fs. 121, consta agregada a los obrados, copia certificada de la Resolución N° 358-MPyDE-2021, que dispone: *"Déjese sin efecto la Resolución N° 622-E-1979 ..."*, la cual es notificada al interesado, en fecha 16/09/2021, cfr. fs. 124.

A fs. 127/132, comparece el Sr. Roberto N. Leiva, interponiendo Recurso de Reconsideración con Jerárquico en subsidio, contra la Resolución N° 358, adjuntando documental que hace a su derecho.

A fs. 158/158 vta., consta en copia certificada de la Resolución N° 595-MPyDE-2022, que rechaza el Recurso de Reconsideración, con notificación a la parte interesada, cfr. fs. 163.

A fs. 171, se elevan las actuaciones a esta Asesoría Jurídica y de Control de Legalidad de Gobierno, la que emite dictamen N° 560-2023, señalando que los obrados, por los fundamentos allí expuestos debían volver a la repartición de origen para que se conceda el plazo de ley para mejora o ampliación de fundamentos del recurso y posterior su sustanciación.

A fs. 185/186, consta cédula notificada a la parte interesada, de la Resolución N° 019-MPTel-2024, para que ejerza su derecho, conforme lo normado por el artículo 80 de la Ley N° 1995-A.

A fs. 190 y sstes., consta Dictamen N° 0247-2024-MPTel.

A fs. 204, consta elevación de las actuaciones a esta Asesoría Jurídica y de Control de Legalidad de Gobierno, para su intervención, con proyecto de decreto.

A fs. 206/209, se diligenció oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, con la respuesta al mismo, informando la titularidad del inmueble en cuestión.

A fs. 2011/2020, consta diligenciamiento de oficio a Escribanía Mayor de Gobierno, con remisión de copia certificada de la Escritura N° 97, relacionada con el lote N° 17 de mención.

II) Cuestión Formal:

Surge de los obrados que el recurso de Reconsideración ha sido impetrado en tiempo de ley, dada la notificación del acto administrativo recurrido, acaecida el 16 de septiembre de 2021 (fs. 124), y la interposición de remedio recursivo, en fecha 29 del mismo mes y año.

III) Cuestión Sustancial:

Ingresando en la cuestión medular, es dable señalar que como surge de los antecedentes del caso, el quejoso en su presentación recursiva manifiesta que adquirió el lote en cuestión, por boleto de compraventa, al Sr. Mario Magrin y a la Sra. María Edith

González de Magrin, en fecha 04 de septiembre del año 2.000. Señala asimismo, que tomó inmediata posesión del inmueble; y que procedió a continuar y desarrollar la actividad inicialmente proyectada, consistente en la explotación del establecimiento de naturaleza "aserradero" (fs. 128).

Expresa también, que desde dicha fecha, explotó de modo público e ininterrumpido el predio, ejerciendo la actividad industrial bajo su nombre y cuenta (fs. 128).

Alude a eventos que le afectaron la actividad, tales como un incendio y la pandemia del COVID'19, acompañando prueba documental que hace a su derecho, expresando que desde principios del año 2021 retomó la reactivación del proyecto productivo (fs. 128 vta.).

Plantea como agravios, la prescripción de la pretensión reivindicatoria, la inexistencia de la condición de abandono, el incumplimiento de la condición resolutoria y lo lineamientos del proyecto de reactivación, bajo cuyos títulos, desarrolla sus fundamentos defensivos.

Acompaña en pretensión de prueba a sus dichos, una copia simple de un supuesto contrato de compra venta, obrante a fs. 36/38, con fecha anterior, incluso a la de escrituración, de los también supuestos vendedores. Agrega de igual modo, copia simple de la escritura identificada al nº 97, folio 571, referida al testimonio de venta del lote en cuestión por parte del Estado Provincial a sus adjudicatarios.

Constan en autos, diferentes inspecciones llevadas a cabo por parte de la autoridad administrativa, verificándose el estado de abandono y de falta de limpieza del lote, con apoyatura de documentación fotográfica suficiente e intimaciones formalmente notificadas, sin que los adjudicatarios hubieren comparecido a estar a derecho (vgr. fs. 02, 16, 17, 19, 30).

En función de tales antecedentes referenciados, es dable señalar que se comparte el criterio expuesto sobre el fondo del planteo, por parte de la Asesoría Letrada de la Secretaría de Industria, Comercio y Servicios, obrante a fs. 93/94. En igual sentido, la Asesoría Letrada del Ministerio de Producción y Desarrollo Económico (fs. 150/150, vta.), adopta un criterio que también se comparte, aconsejando fundadamente el rechazo del recurso impetrado por el Sr. Leiva.

Ello así, toda vez que surge indubitado, constancias de autos, que los adjudicatarios del lote Nº 17, posteriormente adquirentes en calidad de compradores, conforme Escritura Nº 97, Folio Nº 571, del año 2001, cuya copia certificada ha sido requerida por oficio por esta oficina letrada y se halla agregada a las actuaciones, son los Sres. Mario Magrin y María E. González de Magrin, de lo que se deduce sin mayor hesitación que el traspaso de la posesión del lote, que hubiere sido realizada por parte de estos al Sr. Leiva, no cumplió con la exigencia que impone el artículo 12 de la Ley Nº 231-J, que establece: *"Cuando las empresas adjudicatarias de lotes decidan modificar su forma jurídica o transferir su Fondo de Comercio, deberán comunicarlo a la Autoridad de Aplicación, la cual verificará el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, con una anticipación no menor de treinta (30) días"*.

Esta Asesoría Jurídica ofició al Registro de la Propiedad Inmueble, el cual informó que el Lote Nº 17, se halla identificado con número de matrícula: 08-05332, anotado como condominio, titularidad de los Sres. González de Magrin, María Edith y Magrin, Mario, lo que confirma que el recurrente carece de título suficiente para esgrimir un derecho real sobre dicho lote.

La Ley Nº 231-J, establece que: *"La transferencia de dominio sobre los lotes del Parque Industrial, se realizará con el cargo de dar a los mismos el destino industrial indicado y cumplir el proyecto en la forma y plazos previstos en aquél"* (art. 8); y que *"En la escritura traslativa de dominio quedará expresamente establecido: a) Ramo o actividad industrial a la que se destinará el terreno adjudicado. b) Prohibición de alterar el destino*

industrial del predio. c) Modo de ocupación del terreno y prohibición de subdividirlo. d) Constancia de que se hace con cargo impuesto como condición resolutoria" (art. 11).

A su turno, la misma norma determina que el incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por dicha ley y su reglamentación, harán pasible a las empresas infractoras a la aplicación de sanciones (art. 21).

El contrato de compraventa del lote en cuestión, expresamente establece: CLÁUSULA OCTAVA: "LA COMPRADORA queda obligada a cumplir con todas las condiciones que sobre ocupación del terreno, conservación de instalaciones, seguridad e higiene, etc.; establecen las reglamentaciones sobre el Parque Industrial. ... DÉCIMA SEGUNDA: LA COMPRADORA queda sujeta a todas las obligaciones emergentes del presente Contrato, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones establecidas en el Artículo 22° de la Ley N° 4.838..." (hoy Ley N° 231-J).

Conforme consta en las actuaciones administrativas bajo análisis, la Administración llevó a cabo el procedimiento que ordena el artículo 18, del Decreto N° 0569-81-J (cfr. fs. 103 y sstes.). De la citación por cédula, obrante a fs. 104, notificada en fecha 21/09/2020, no constan descargos efectuados en tiempo de ley, por la parte interesada, constando anexo fotográfico que da cuenta del estado de falta de limpieza y abandono en que se hallaba el lote (fs. 107/111).

El informe labrado, identificado como Acta N° 37/2020, señala: "Cierre perimetral: Si. Completo y precario. Área de depósito: Desconocido. Área destinada al Proceso Industrial: Desconocido. Estado General de Ocupación: No se observa actividad. Construcciones Civiles sobre terreno: Si. Precarias con mal mantenimiento y afectadas por el fuego. Personal presente: Desconocido. Arancel de Consorcio: Desconocido. Impacto ambiental: Desconocido. Observación: La inspección se realizó desde perímetro externo debido a que no se presentó personal responsable de la firma que permita ingresar al lote. Se observó restos de materiales carbonizados desprendiendo humo y residuos de todo tipo dentro del lote y fuera. Se observó restos de construcción bloqueando calle de servicio oeste".

La constatación denota que se ha incurrido, además de lo ya señalado supra, en incumplimiento con lo normado por el artículo 16 de la normativa de aplicación, que dispone: "Las empresas industriales asentadas en el Parque Industrial "San Juan" están obligadas a conservar sus instalaciones en perfecto estado de solidez, higiene y seguridad".

En función de lo expuesto, surge inequívoco que el caso bajo estudio tipifica en las causales de revocación de la adjudicación, que estipula la normativa de aplicación, habida cuenta la situación de irregularidad en la que el actual poseedor ocupa el predio que fuera adjudicado en venta al Sr. Magrin y Sra. González de Magrin.

Como surge de las constancias obrantes en autos, el Sr. Leiva no reviste la condición de titular de dominio sobre el lote N° 17, estando ella, aún en cabeza de sus adjudicatarios, no siendo oponible a esta Administración la documentación presentada y que pretende hacer valer por medio de los fundamentos expresados. Huelga señalar, a mayor abundamiento, que cualquier pretensión de adquisición de dominio, por el mero transcurso del tiempo respecto de dicho lote, como pretendería el aquí recurrente al invocar el instituto de la prescripción, únicamente podría ser intentado en sede judicial, no estando habilitado su tratamiento en sede administrativa.

Tal situación fáctica, sumada a la falta de comparencia de los titulares de dominio, a pesar de las reiteradas notificaciones en la sede del lote supra identificado, de quienes, además, no resulta constancia alguna que hayan informado a la Administración su voluntad de transferir la propiedad en cuestión, habilita la sanción de aplicación de la condición resolutoria contenida en la escritura traslativa de dominio. Oportunamente, deberá efectuarse el trámite judicial que corresponda, para la efectiva recuperación del terreno.

Ello así, por aplicación del artículo 22, in fine, que reza, en lo que aquí tipifica: "En caso de aplicación de esta sanción [revocación de la adjudicación], ... se hará

efectiva la condición resolutoria contenida en la escritura traslativa de dominio, debiendo efectuarse el trámite administrativo y/o judicial que corresponda para la efectiva recuperación del terreno". Lo señalado, a su vez, resulta compatible con lo normado por el artículo 38 de la Ley N° 1995-A.

Sin perjuicio de lo señalado, se advierte un error material en el acto administrativo puesto en crisis, al citar a la Resolución N° 622-E-1979 y disponer dejarla sin efecto, toda vez que con posterioridad a la adjudicación provisoria por ésta otorgada, se otorgó título dominial a los adjudicatarios, conforme surge de la escritura N° 97, Folio N° 571, Año: 2001, supra citada y los antecedentes en ella mencionados.

Consecuentemente, corresponderá adecuar la parte de los considerandos y el artículo 1° de la Resolución N° 358-MPyDE-2021, y reemplazar las partes pertinentes en cada caso, disponiendo en su parte resolutive la revocación de la adjudicación del Lote N° 17, en función de los fundamentos aquí expresados, lo que no alterará lo sustancial del acto.

En tal sentido, ello resulta pertinente en función de lo normado por el artículo 33 de la Ley N° 1995-A, que señala: *"Pueden rectificarse en cualquier momento los errores materiales o de hecho y los aritméticos, siempre que no se altere lo sustancial del acto"*.

La aplicación de esta inteligencia no afecta el derecho de defensa de la parte recurrente, toda vez que, lo dicho opera como saneamiento al cual la Administración se halla impuesta de realizar, conforme a lo que rige en el Capítulo 6, de la misma norma citada.

IV. Conclusión:

Por los fundamentos jurídicos expuestos, corresponderá rechazar el planteo recursivo impetrado por el recurrente.

Si bien el proyecto de decreto que se acompaña resuelve en igual sentido, resultará necesario que se incorporen los fundamentos aquí expresados, razón por lo que y en aras de la economía procesal, se procede a elaborar nuevo proyecto de decreto.

Si la autoridad administrativa comparte el criterio allí desarrollado, estará en condiciones de proceder a su suscripción.

ASESORÍA JURÍDICA Y DE CONTROL DE LEGALIDAD DE GOBIERNO,

16 JUL. 2024

Dr. José Luis López Cerviño
ASESOR LETRADO ADSCRIPTO
DE GOBIERNO

Dr. Facundo Rojas Clariá
Asesor Letrado General Adjunto
de Gobierno