

**Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno**

EXPEDIENTE N°: 5573/2010

INICIADOR: SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES-

EXTRACTO: S/ PEDIDO DE AUTORIZACIÓN AL PODER EJECUTIVO PARA LA
ADQUISICIÓN DE UNA FRACCIÓN DE TIERRA.-

T.I.: COMISIÓN DE FOMENTO DE LA REFORMA.-

92 / 10

DICTAMEN ALGN°:

.-
/1.-

Señor Subsecretario General de la Gobernación:

Las presentes actuaciones administrativas han sido sometidas a consideración de este órgano consultivo, a los efectos de emitir opinión respecto de la autorización solicitada al Poder Ejecutivo para concretar la adquisición de una fracción de tierra con la finalidad de ampliar el ejido urbano de la Comisión de Fomento de La Reforma.

I - Antecedentes

Para tal efecto, es necesario traer a colación las circunstancias que surgen del presente expediente, relevantes para tratar la cuestión de fondo.

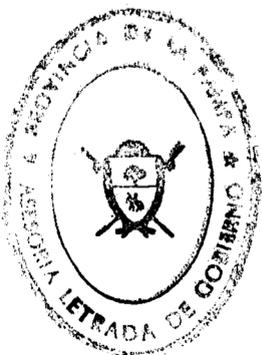
1) Dichas actuaciones tienen su origen a causa de la petición formal efectuada por el Presidente de la Comisión de Fomento de La Reforma al Secretario de Asuntos Municipales, con el objeto que tenga a bien tramitar ante el Sr. Gobernador la autorización referida, fundando la misma en que la adquisición de la fracción de tierra será destinada a la ampliación del ejido urbano.

2) A fs. 4 y 6/7, lucen los informes emitidos por la Dirección General de Catastro (Mrio. de Hacienda y Finanzas) y la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble (Mrio. de Gobierno, Justicia y Seguridad) respectivamente, de los cuales se observa la titularidad dominial del inmueble en cuestión, con la particularidad que sobre el mismo existe la constitución de un derecho real de usufructo a favor de una persona y la nuda propiedad en cabeza de tres nudos propietarios.

3) A fs. 9 se agrega una nota estimando el valor pretendido por el usufructuario del predio y, a fs. 11, la estimación de quienes supuestamente tienen la nuda propiedad del mismo.

4) A fs. 12 obra el plano de mensura que identifica al inmueble a adquirir.

Fundado en dichas constancias y encuadrando la petición de la autorización al Poder Ejecutivo en el artículo 143 inc. 5 de





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

EXPEDIENTE N°: 5573/2010

INICIADOR: SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES-

EXTRACTO: S/ PEDIDO DE AUTORIZACIÓN AL PODER EJECUTIVO PARA LA
ADQUISICIÓN DE UNA FRACCIÓN DE TIERRA.-

T.I.: COMISIÓN DE FOMENTO DE LA REFORMA.-

92 / 10

DICTAMEN ALGN°:

12.-

la Ley N° 1597 ("Ley Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento"), se ha proyectado el acto administrativo que autorice la compra directa del inmueble.

II – Cuestión de fondo

La cuestión a tratar en el presente, es la contratación directa con personas físicas por parte de un estado comunal, relacionándose con la compraventa de un inmueble adyacente al ejido urbano de la localidad de La Reforma, a efectos de su ampliación, cuya ubicación lo hace indispensable para tal fin a criterio del Jefe Comunal.

Atento a la figura específica y particular de la "Comisión de Fomento" y acorde a las exigencias de su normativa orgánica, debe necesariamente peticionar la autorización del Poder Ejecutivo para concretar dicha operación, complementando la competencia de la Comisión de Fomento, dado que si no existe tal autorización carece de atribuciones para concretar la contratación deseada.

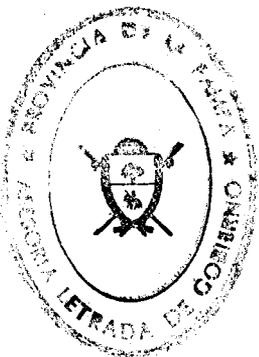
Tal encuadre permite que el Poder Ejecutivo analice exhaustivamente si se encuentran dadas las condiciones para dicha operación y reunidos los requisitos legales que la norma exija.

III - Régimen Jurídico Aplicable

Las acciones del Poder Administrador deben ajustarse a la legalidad instaurada por las disposiciones normativas que rigen las mismas.

En nuestra Provincia, si bien el procedimiento reglado para la adquisición de bienes, como mecanismo jurídico de carácter general, es el establecido por la Ley N° 3 de Contabilidad y sus normas complementarias, en este caso en particular, tratándose de un bien inmueble y que reúne las características mencionadas por el Jefe Comunal, se aplica un régimen jurídico especial, Ley de Expropiaciones, N.J.F. N° 908.

Congruente con el régimen especial ut supra mencionado, el hecho de tratarse de un bien inmueble, cuyas características y ubicación especial lo hacen ideal e irremplazable para satisfacer el interés común de todos los habitantes, se faculta a la Administración a comprar el inmueble en forma





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

EXPEDIENTE N°: 5573/2010

INICIADOR: SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES-

EXTRACTO: S/ PEDIDO DE AUTORIZACIÓN AL PODER EJECUTIVO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA FRACCIÓN DE TIERRA.-

T.I.: COMISIÓN DE FOMENTO DE LA REFORMA.-

92 / 10

DICTAMEN ALGN°:

13.-

directa siempre que coexista la comprobación del título perfecto sobre el mismo y el acuerdo voluntario de los propietarios a venderlo por el valor que fije el Estado, a través de la intervención del Tribunal de Tasaciones. En el supuesto de no existir dicho acuerdo, *"el Estado puede recurrir a la expropiación propiamente dicha, obteniendo la respectiva sentencia que le transfiera el dominio o propiedad de la cosa o bien"* ("..." M. S. Marienhoff – Tratado de Derecho Administrativo – Tomo IV, pág. 316 – Ed. Abeledo Perrot).

Así, claramente lo expresa el artículo 83 del cuerpo normativo aludido que dispone lo siguiente *"El Estado podrá adquirir inmuebles en forma directa sobre la base de títulos perfectos, por el valor que en cada caso dictamine el Tribunal de Tasaciones integrado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10"*.

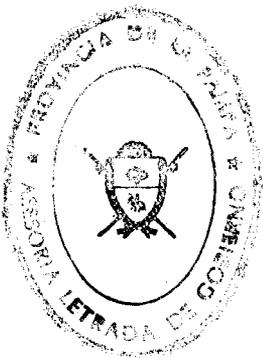
IV.- Considerando además que la utilidad pública del bien es aquel beneficio que según declaración oficial de la autoridad pública se espera encauzar para satisfacer el bien común, constituyéndose en el fundamento indispensable para la aplicación de la Ley de Expropiaciones, se deduce que deberá acreditarse en autos por parte del interesado (Jefe Comunal) los siguientes requerimientos legales, previo al otorgamiento de la autorización requerida:

a) En primer lugar, fundar expresamente las necesidades y/o motivos por los cuales debe considerarse de utilidad pública el inmueble, su condición única e inmejorable, objeto de la compra directa.

Esta exigencia, dado que el marco normativo no demanda una declaración de la utilidad pública de orden legislativo, debe ser **adecuadamente fundada** e individualizar en forma específica el inmueble a través de la presentación de planos descriptivos.

b) Que los propietarios tengan títulos dominiales perfectos sobre el inmueble.

Por título perfecto, se concibe a aquel que no podrá ser observado y acreditará fehacientemente la titularidad del derecho de quien figura como titular del mismo. Es dable destacar que el estudio de títulos, si bien





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

EXPEDIENTE N°: 5573/2010

INICIADOR: SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES-

EXTRACTO: S/ PEDIDO DE AUTORIZACIÓN AL PODER EJECUTIVO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA FRACCIÓN DE TIERRA.-

T.I.: COMISIÓN DE FOMENTO DE LA REFORMA.-

92 / 10

DICTAMEN ALGN°:

.-
/4.-

no es obligatorio, ya que ninguna norma jurídica lo exige, es de relevante importancia para configurar uno de los requisitos esenciales para que título sea perfecto, esto es la buena fe del contratante.

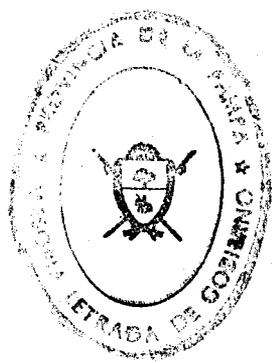
Exigiendo así el artículo 83 de la NJF N°908 la existencia de títulos perfectos, ante la multiplicidad de asientos registrales vinculados al inmueble a adquirir, según surge del informe de dominio (fs. 6/7) incorporado a las presentes, **el estudio de títulos debe ser el acto preescriptorio necesario para acreditar tal condición**, más aún en casos como el presente, de compleja conformación del título (varios condóminos, compra en subasta pública, falta de consentimiento por uno de los condóminos, etc).-

c) Tasación del inmueble por parte del Tribunal de Tasaciones.

El Tribunal se constituirá de acuerdo lo estipulado por la normativa (NJF N° 908 - Artículo 10: "...*Cuando el sujeto expropiante sea un Municipio o Comisión de Fomento, será presidido por el titular del organismo e integrado por dos técnicos designados por aquel.....*") y se expedirá a través de su dictamen, el cual, debe ser debidamente fundado.

d) Que todos los que tengan derecho sobre el bien, según surja del estudio de títulos, acepten el precio que fije el Tribunal de Tasaciones.

A modo de ejemplo, se observa que, en relación a los titulares del dominio del predio rural, de los informes de los organismos oficiales pertinentes surge que la nuda propiedad pertenece a tres particulares, con una participación del 33,33% cada uno. Del análisis de los datos revelados, se observa una evidente y notoria incongruencia entre quienes suscribieron la estimación económica en su supuesto carácter de titulares de la nuda propiedad, tal como consta a fs. 11, y quienes surgen como nudos propietarios en base a los informes oficiales (fs. 7).-



IV - Conclusiones

En virtud de todo lo expuesto, indudablemente no se han cumplido en debida forma las exigencias legales requeridas



"2010 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO"

25
15/08/2010

**Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno**

EXPEDIENTE N°: 5573/2010

INICIADOR: SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES-

EXTRACTO: S/ PEDIDO DE AUTORIZACIÓN AL PODER EJECUTIVO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA FRACCIÓN DE TIERRA.-

T.I.: COMISIÓN DE FOMENTO DE LA REFORMA.-

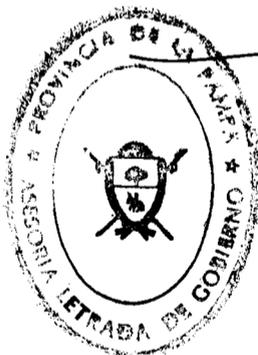
92 / 10

DICTAMEN ALGN°:

15.-

para otorgar la autorización peticionada, debiendo por ello, previo a materializarse su otorgamiento, acreditar el cumplimiento de los siguientes extremos: a) la fundamentación expresa de la utilidad pública del inmueble, b) el dictamen del Tribunal de Tasaciones en el cual se establezca el valor del bien a adquirir, c) el estudio de títulos, tarea que podrá encomendarse al Escribano General de Gobierno y, por último, d) el consentimiento irrefutable de los propietarios y de quienes ostenten eventuales derechos sobre el inmueble, de vender el mismo acorde al precio fijado por el Tribunal mencionado.

ASESORÍA LETRADA DE GOBIERNO – Santa Rosa, - 5 AGO 2010



**DANIELA M. VASSIA
ABOGADA
ASESORA LETRADA DE GOBIERNO
PROVINCIA DE LA PAMPA**