

# DICTAMEN FISCAL

N° 0838 DIA: 30 MES: 03 AÑO: 2022

**ORIGINAL**



SRA. SECRETARIA GENERAL  
DE LA GOBERNACION:

Ref. Expte. N° 606/110-L-2022.

Por el expediente de la referencia se nos consulta sobre el Proyecto de Ley sancionado por la Honorable Legislatura de Tucumán en sesión celebrada en fecha 10/03/2022, por la cual se autoriza a transferir al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano los inmuebles ubicados en la localidad de Alderetes, departamento Cruz Alta, destinados a la regularización, erradicación, construcción y/o consolidación de los asentamientos o barrios de emergencia.

A fs. 02 obra el proyecto mencionado, que consta de seis artículos.

Por el artículo 1 se autoriza al Poder Ejecutivo a transferir al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano los inmuebles ubicados en la localidad de Alderetes, departamento Cruz Alta, identificados con las siguientes Nomenclaturas Catastrales:

-Padrón N° 674.629; Circunscripción: 1; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 525 D; Matrícula: 222; Orden: 5519, con una superficie aproximada de 78.382,8093 m2.

-Padrón N° 871.909; Circunscripción: 1; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 524 Bis; Matrícula: 222 B; Orden: 7532, con una superficie aproximada de 4.663,518 m2.

El artículo 2 expresa que los inmuebles descriptos en el artículo 1 serán destinados a la regularización, erradicación, construcción y/o consolidación de los asentamientos o barrios de emergencia, y serán transferidos a sus actuales ocupantes que reúnan los siguientes requisitos:

- 1) Tener constituido un núcleo familiar; y,
- 2) No ser propietario o adjudicatario por legislación similar.

El artículo 3 faculta al Poder Ejecutivo para que, a través de la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat, realice los trabajos de relevamiento social, planimetría y determinación de los beneficiarios.

El artículo 4 prohíbe al adjudicatario la enajenación a cualquier título del inmueble descrito en el artículo 1, por un período de diez (10) años contados a partir del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y/o hasta la cancelación total del precio establecido.

El artículo 5 faculta a la Escribanía de Gobierno de la Provincia para la elaboración de las escrituras traslativas de dominio a favor de los beneficiarios incluidos en el proyecto de ley que se propicia.

A fs. 12/13 el Departamento Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro informa que el Padrón N° 674.629; Circunscripción: 1; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 525 D; Matrícula: 222; Orden: 5519, con una Superficie según Plano de 78.382,8093 m2., a la fecha, posee Plano de Mensura para Inscripción de Dominio N° 814712/20 vigente.

En cuanto al Padrón N° 871.909; Circunscripción: 1; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 524 Bis; Matrícula Catastral: 222; Orden: 7532, con una superficie según Plano de Mensura para Empadronamiento de 4663,518 m2.

///Continúa Expte. N° 606/110-L-2022.

-2-

Indica que, a la fecha, el inmueble posee Plano de Mensura para Inscripción de Dominio N° 72577/15, vigente.

Señala que se desconocen datos de inscripción de dominio, siendo la Dirección del Registro Inmobiliario el órgano competente para emitir esa información, que corresponderá solicitar a esa repartición. Acompaña copia de Plano de Mensura para Empadronamiento (fs. 10) y Plano de Mensura para Inscripción de dominio (fs. 11).

A fs. 22 la Dirección de Registro Inmobiliario interviene con el informe de su competencia.

A fs. 33 el Jefe de Área Jurídica de la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat de la Secretaría General de la Gobernación señala que el proyecto de ley en análisis se ajusta a las disposiciones contenidas en el Decreto Acuerdo N° 10/1, de fecha 09/02/2007, por cuyo Anexo posibilita a esa dependencia ejercer las facultades de autoridad de aplicación, en coordinación con los organismos pertinentes, de las leyes de expropiación dictadas con la finalidad de regularizar, consolidar o erradicar asentamientos urbanos, siempre y cuando las mismas no designen otro órgano para cumplir esa tarea. Agrega datos cartográficos correspondientes a los Padrones N° 674.629 y N° 871.909, donde consta que el Responsable Fiscal de esos inmuebles es el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (fs. 29/30). Asimismo glosa croquis de ubicación de ambos padrones (fs. 31/32).

A fs. 44 la U.E.P. PROMEBA del IPVyDU informa que los Padrones N° 674.629 y N° 871.909 forman parte del Barrio Antena, de la ciudad de Alderetes, Departamento Cruz Alta, el cual cuenta con Intervención PROMEBA.

A fs. 45 interviene el Subdirector del Área Planeamiento del IPVyDU.

A fs. 46 la Dirección Área Legal del IPVyDU expresa que no formula objeciones al proyecto de ley que se propicia.

A fs. 49/50 el Departamento Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro amplía su informe de fs. 12/13. Indica que el Padrón N° 871.909; Circunscripción: I; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 524 Bis; Matrícula Catastral: 222B; Orden Catastral: 7532, ubicado sobre la Ruta Provincial N° 312, ciudad de Alderetes, departamento Cruz Alta; y figura empadronado a nombre del Superior Gobierno de la Provincia. Señala que existe Plano de Mensura para Empadronamiento Catastral N° 72.577/2015, en el cual puede apreciarse su ubicación exacta, medidas, linderos y superficies.

En lo que respecta al Padrón N° 674.629; Circunscripción: I; Sección: K; Lámina: 100; Parcela: 525 D; Matrícula Catastral: 222; Orden Catastral: 5519, ubicado sobre la Ruta Provincial N° 312, Barrio Antena de la ciudad de Alderetes, departamento Cruz Alta; y figura empadronado a nombre del Superior Gobierno de la Provincia. Indica que existe Plano de Mensura para Empadronamiento Catastral N° 81.412/2020, en el cual puede apreciarse su ubicación exacta, medidas, linderos y superficies.

Agrega que el artículo 1959 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "(...) El acrecentamiento paulatino e insensible del

///Continúa Expte. N° 606/110-L-2022.

-3-

inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación, pertenece al dueño del inmueble (...). “(...) No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos (...)”. Señala que, en el caso que tratamos, las superficies adquiridas son por obra del hombre ganadas al río (defensivas y accesorias), por lo que estamos ante terrenos de dominio privado del Estado Provincial conforme al artículo 236 inciso e) del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece: “(...) Pertencen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título (...)”. Indica que esta situación motivó a efectuar las mensuras (Plano de Mensura para Empadronamiento Catastral N° 72.577/2015 y Plano de Mensura para Empadronamiento Catastral N° 81.412/2020) que tienen por objeto la registración catastral de las fracciones de terrenos ganadas al Río Salí, ubicadas en la margen Nor-Este del mismo, sobre la Ruta Provincial N° 312, de la localidad de Alderetes, departamento Cruz Alta con el fin de abrir, cuando se requiera, las matrículas registrales respectivas ante el Registro Inmobiliario de la Provincia a nombre del Superior Gobierno de la Provincia.

#### Mi opinión:

- En primer lugar corresponde analizar la naturaleza jurídica del bien objeto del proyecto de ley que se propicia.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece que están alcanzados por el régimen de bienes del dominio público los ríos que corren por cauces naturales, delimitados por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias (artículo 235, inciso c).

Ahora bien, cualquier bien público puede ser desafectado del régimen, ya se trate de bienes que integran el llamado dominio público “natural” o de bienes que integran al dominio público “artificial”. La desafectación produce el cambio de la condición jurídica del bien, que no actúa como causa extintiva de dominio sino modificatoria del régimen aplicable (Fallos 146: 326 y 333). Concretamente, a partir de ella el bien se torna enajenable, prescriptible y embargable (Fallos 146:289 y 297; 147:154-155 y 164-165).

Esa desafectación puede operarse de distintos modos.

En el caso de los bienes públicos naturales debe distinguirse, a su vez, entre la mera desafectación que deja subsistente la individualidad de la cosa y la desafectación por transformación del bien, que en tal supuesto cambia de individualidad. Como resultado de la primera se opera un cambio jurídico; y de la segunda, un cambio físico que, además, genera consecuencias legales. Frente a la desafectación de los bienes naturales que deja subsistente la individualidad de la cosa, hállese la que, al alterar o cambiar dicha individualidad, da como resultado que el bien, o parte de él, deje de subsistir (cfr. Marienhoff, Miguel S, *Tratado de Dominio Público*, ed. TEA, Buenos Aires, p. 175 y ss). El caso de autos trata justamente de este último un supuesto.

///Continúa Expte. N° 606/110-L-2022.

-4-

- La desafectación de un bien del dominio público artificial y natural puede realizarse de diversos modos. Puede consistir en una manifestación de voluntad del poder público, denominada desafectación "formal", o en hechos cuyo origen sea "natural" o "humano".

En cuanto a la autoridad competente para desafectar formalmente a los bienes de dominio público natural, debe distinguirse entre los casos de simple desafectación que deja subsistente la individualidad de la cosa y la desafectación por transformación del bien, que en tal supuesto cambia de individualidad. En el primer caso se trata de una cuestión sustantiva o de fondo -estaturir sobre el carácter jurídico de las cosas- que corresponde al Congreso de la Nación (artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional). En el segundo, es una atribución de las provincias que debe ejercerse mediante ley formal o mediante acto administrativo fundado en ley, por tratarse de un acto de disposición (Cfr. Marienhoff, ob.cit., p.198).

Por otro lado, cabe consignar que los bienes públicos naturales pueden desafectarse por hecho de la naturaleza. Sin embargo, esa categoría de bienes no es susceptible de desafectación por hechos humanos (procedentes de autoridades públicas).

- Por lo expuesto entiendo que el proyecto sancionado, al propiciar la transferencia de esos bienes al IPVyDU para ser destinados a su regularización, erradicación, construcción y/o consolidación de los asentamientos o barrios de emergencia, y transferidos a sus actuales ocupantes, importa implícitamente su previa sustracción del uso público y consecuente ingreso en el dominio privado del Estado.

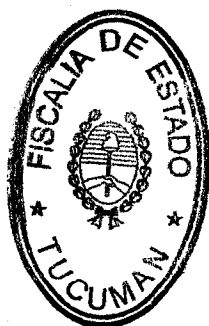
En ese sentido, la Constitución de la Provincia de Tucumán en el artículo 67 inciso 18 establece que corresponde al Poder Legislativo disponer del uso y enajenación de las tierras de propiedad provincial.

Por su parte, por Decreto Acuerdo N° 10/1 de fecha 09/02/2007 se creó la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat, designándosele como autoridad de aplicación, en el ámbito de la Provincia, de las disposiciones de la Ley N° 6753 (de adhesión a las Leyes N° 24.374 y N° 26.493).

Por ello, en atención a lo informado por los organismos técnicos competentes y a las consideraciones legales efectuadas, no existen objeciones de índole legal que formular para que el Poder Ejecutivo, en uso de las facultades previstas en el artículo 71 de la Constitución Provincial, proceda a la promulgación del proyecto de ley que se propicia.

Es mi dictamen.

PQC/FMA



Documento firmado digitalmente  
29/3/2022  
NAZUR Federico Jose  
FISCAL DE ESTADO - TUCUMAN  
Fiscalía de Estado cQj799OZZjRI

