



ACUERDO N° 67. En la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, a los diecisiete días del mes de agosto del año dos mil dieciséis, se reúne en Acuerdo la Sala Procesal-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia, integrada por los Señores Vocales, **Doctores RICARDO TOMÁS KOHON** y **OSCAR E. MASSEI**, con la intervención de la titular de la Secretaría de Demandas Originarias, **Doctora Luisa Analía Bermúdez**, para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"YAÑEZ JOSÉ DAVID C/ PROVINCIA DEL NEUQUÉN S/ ACCIÓN DECLARATIVA"**, **Expte. N° 4363/2013**, en trámite por ante la mencionada Secretaría de dicho Tribunal y conforme al orden de votación oportunamente fijado **el Doctor RICARDO TOMÁS KOHON** dijo: **I.-** A fs. 25/28 vta. se presenta el Sr. José David YAÑEZ mediante apoderado e inicia acción declarativa de certeza en los términos del Artículo 322 del CPCyC contra la Provincia de Neuquén. Ello, a fin de hacer cesar el estado de incertidumbre respecto del inicio del cómputo del plazo de diez (10) años de vigencia de la restricción del Decreto N° 289/01, en relación a cinco fracciones de campo, individualizadas catastralmente como 09-RR-016-5150; 09-RR-016-5352; 09-RR-016-6442; 09-RR-016-5745; 09-RR-016-5345. Solicita que el inicio del plazo se fije desde la fecha de adjudicación en venta del inmueble, manteniendo el criterio aplicado por el Poder Ejecutivo en otros casos idénticos.

Relata que mediante Expediente Administrativo 2503-5023/73, en el marco de la Ley 263 tramitó el procedimiento administrativo que finalizó con el otorgamiento del Título de Propiedad N° 042/2007 de fecha 30/7/2007 a su favor; que, en fecha 15 de Agosto de 2001 se le adjudicó en venta el inmueble rural bajo el régimen del Decreto 289/01, reglamentario de la Ley 2563, sancionado en fecha 15 de febrero de 2001, el que estableció la reserva del cobro de servidumbres a favor del Estado Provincial por el plazo de diez años.



Sostiene que la Resolución N° 421/01 de "Adjudicación en Venta" no estableció el momento a partir del cual debía computarse el mentado plazo y que la falta de determinación expresa le genera una situación de incertidumbre para conocer la fecha de finalización de la restricción, habiendo transcurrido doce años al momento de la interposición de la acción.

Refiere que con fecha 03 de mayo de 2013 reclamó ante el Poder Ejecutivo Provincial que se expida sobre el plazo, sin obtener respuesta en término.

Señala que en su caso se omitió consignar la fecha, mientras que en otros se lo ha hecho en forma expresa fijando el inicio del cómputo a partir del acto administrativo de adjudicación en venta. Cita casos de años posteriores hasta la derogación del Decreto 289/01 en el año 2008.

Considera que el cómputo desde la adjudicación en venta es la correcta aplicación de la norma y fundamenta en este sentido.

Entiende que la omisión genera incertidumbre pues si bien puede inferirse que el cómputo se inicia cuando el Estado enajena el inmueble, no ha quedado ello expresamente establecido; atribuye esta omisión como consecuencia del período de implementación de la norma en el año 2001, teniendo en cuenta que el Decreto 289/01 es del mes de febrero de ese mismo año y que la adjudicación en venta a su favor es del mes de Octubre -siendo además una de las primeras adjudicaciones en venta otorgadas bajo el nuevo régimen reglamentario-.

Describe los recaudos de procedencia de la acción, argumentando que el estado de incertidumbre está dado por el momento a partir del cual se inició el cómputo del plazo reglamentario de diez (10) años con el consiguiente perjuicio ocasionado por la imposibilidad de ejercer el derecho al cobro de servidumbre (al no poder acreditar el vencimiento del período restrictivo a través del título).



Arguye la ausencia de otra vía legal idónea para hacer cesar la incertidumbre, advirtiendo que no se discute la validez de la restricción sino su alcance temporario.

II.- A fs. 34/37 se dicta la RI N° 682 del 11/12/13 que declara la admisión formal de la acción promovida.

III.- A fs 56/60 contesta la demanda la Provincia.

Sostiene que la fecha de "adjudicación en venta" no debe ser tomada como inicio del plazo de diez años establecido en el Decreto 289/01 por cuanto luego de ese acto el Estado sigue siendo propietario de la tierra; considera que la fecha correcta a tal efecto es de inscripción del título a nombre del particular en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en última instancia, la de notificación que declara cumplidas las obligaciones resultantes de la adjudicación en venta, por ser este último el momento a partir del cual nace el derecho al otorgamiento del título mencionado, no resultando revocable la venta.

Cita la Nota s/n -fs. 51/52- con dictamen legal del Director General de Asesoría Legal del Ministerio de Desarrollo Social, remitida con fecha 27/02/2014 a la Fiscalía de Estado, la cual transcribe en su parte pertinente.

IV.- A fs. 65 el actor contesta traslado de la documental; reconoce el dictamen legal invocado por la contraparte y solicita la apertura a prueba de la causa, lo que fue proveído a fs. 66.

Clausurado dicho período (fs. 92) y puestos los autos a disposición de las partes para alegar, hace uso el actor a fs. 96/98.

V.- A fs. 100/106 obra el dictamen del Sr. Fiscal General quien propicia que, en el caso del accionante, el plazo de diez (10) años impuesto en el Art. 2° del Decreto N° 289/01 se compute desde el Decreto N° 780/02 del 10/05/2002



que declaró cumplidas sus obligaciones y ordenó el otorgamiento del título de propiedad a su favor.

VI.- A fs. 110 se dicta la providencia de autos para sentencia, por lo que cabe dictar el fallo definitivo.

VII.- De acuerdo a la forma en que ha sido propuesta la cuestión y la respuesta obtenida, puede advertirse que, en este caso, se presenta una cuestión susceptible de ser atendida bajo la vía de la acción declarativa de certeza intentada.

En efecto, el actor pretende -pues no lo expresa el Decreto 289/01, ni surge de los actos administrativos dictados- que se determine desde cuándo debe empezar a computarse el plazo de diez (10) años durante el cual rige la prohibición de percibir cánones o indemnizaciones derivados de la actividad hidrocarburífera sobre las tierras fiscales que le fueran enajenadas en el marco de la Ley 263 y su reglamentación (art. 2 del Dto. 289/1).

En su posición, sostiene que debería aplicarse el criterio adoptado por la Administración en supuestos análogos al presente, en que dicho plazo ha comenzado a computarse desde el acto de "Adjudicación en Venta" bajo el régimen legal citado.

Por su parte, la Provincia del Neuquén interpreta que el mismo debe comenzar a computarse desde la inscripción del título a nombre del beneficiario en el Registro de la propiedad Inmueble o, en última instancia, en el de la de notificación del acto que declara cumplidas las obligaciones resultantes de la adjudicación en venta, por ser dicho momento cuando nace el derecho al otorgamiento del título referido, sin poderse revocar la venta.

De tal modo puede advertirse que existe una incerteza sobre la situación expuesta, tan así que, incluso la Administración postula dos momentos distintos a partir del cual debería comenzar a computarse dicho plazo.



Y, en este contexto, es que el actor invoca el perjuicio que le acarrea la indefinición del tópico, toda vez que de asistirle razón en su posición, dicho plazo ya se encontraría cumplido.

Es decir, considerando que la acción no persigue obtener una prestación de condena ni la modificación de un estado jurídico, sino que quiere solamente saber cuándo corresponde iniciar el cómputo del plazo de la restricción a la que se sujetó la adjudicación -situación que le dará la certeza en punto a la existencia o no de su derecho-, cabe colegir que la vía intentada es procedente, correspondiendo resolver en definitiva el tópico propuesto.

VIII.- Ahora bien, repasando las actuaciones administrativas acompañadas a autos, surge del Expediente N° 2503-5023/73 que mediante Resolución N° 421/01 de Jefatura de Gabinete de fecha 15/08/2001 se le adjudicó en venta al actor *"en las condiciones establecidas por la Ley 263 y su Decreto Reglamentario N° 0826/64, la tierra fiscal identificada como ..."* (fs. 183 Expte. administrativo).

Luego, a través del Decreto N° 780/02 del 10/05/2002 se declaran cumplidas las obligaciones de compra impuestas por la Ley 263 y su Decreto Reglamentario N° 0826/64 y se ordena otorgarle el título de propiedad respectivo (fs. 199).

A tal fin, se consideró que el Departamento de Inspección informó que las mejoras incorporadas a la tierra satisfacen la concesión de la venta a favor del nombrado; que el Departamento Contaduría informó que la cuenta fue cancelada por el adjudicatario y que, por ello, se estaba en condiciones de otorgarle el título de propiedad.

No obstante, llegados al año 2004, aún no se había procedido a otorgar el título dado que el accionante se habría negado a suscribir "la declaración de voluntad que exige el Decreto 289/01".



Tanto así que se emitió la Disposición 183/4 por parte del Director de Tierras en la que se consideró que *"siendo aplicable el mencionado Decreto 289/1, a la adjudicación en venta efectuada al Señor Yañez, se debe intimar fehacientemente al administrado a fin de que firme el acta acuerdo -que debe ser transcrito en su totalidad en el título de propiedad que se otorgará con posterioridad a la firma de la misma-, bajo apercibimiento de considerar su omisión a la intimación cursada, como un incumplimiento en los términos del art. 86 de la Ley 1284 y proceder en consecuencia a la caducidad de los derechos que detenta"*

Finalmente, luego de otras contingencias, el accionante firma el Acta Decreto 289/01 en el año 2006.

De esta forma se habilitó la continuidad del trámite tendiente al otorgamiento del título de propiedad.

El 30/07/2007 la Provincia del Neuquén otorga al accionante el título de propiedad de los lotes previamente adjudicados en venta.

En el título se ha dejado expresamente constancia que *"De acuerdo a lo establecido en los arts. 15, 16 y 19 de la Ley 263 (T.O) y sus modificaciones; y 142 del Decreto 826/64 reglamentario de la Ley 263; y en virtud del Decreto 289/01 y su Anexo I, la presente trasmisión queda sujeta a las siguientes restricciones: "ARTICULO 15...ARTICULO 16...ARTICULO 19... ARTICULO 142 "Se dejará constancia en los mismos que se extienden conforme a la Ley 263, reformada por la Ley 331 y su reglamentación y en los correspondientes a tierras rurales, se transcribirán textualmente los artículos 15, 16 y 19 de la Ley, y que las restricciones al dominio rigen por el término de diez años contados desde la fecha de la escrituración del predio por el Poder Ejecutivo". Las presentes restricciones al dominio se anotarán en el Registro de la Propiedad Inmueble. DECRETO 0289/01. A fojas 252 del Expediente Administrativo corre agregado convenio que transcrito dice: En...a los treinta*



días del mes de agosto de Dos mil seis COMPARECE ante el Sr Luis Alberto Martínez, ...en su carácter de Director Provincial de la Dirección Provincial de Tierras...y el Señor José David Yáñez...en su carácter de adjudicatario en venta, con obligaciones cumplidas, según Resolución 780/2...que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 289/01, Anexo I, dice a) El adquirente manifiesta que tiene conocimiento de la existencia de las limitaciones al dominio que se le cede, que surgen de la Ley 263 y su Decreto 0289/01, las que consisten principalmente en que durante el plazo de diez años no podrá vender el inmueble adquirido, ni ejercer sobre el mismo los derechos al cobro de los cánones ni indemnizaciones en concepto de servidumbre, cuyo origen o causa sea la actividad hidrocarburífera, sometiéndose el adquirente voluntariamente en este acto al régimen de la Ley 263 y del Decreto 0289/01, cuya regularidad jurídica y vigencia conoce y acepta. B) El adquirente asimismo acepta que las indemnizaciones y cánones antes mencionados serán percibidos durante el plazo de diez años por el Estado Provincial en mérito a lo dispuesto por la Ley 2183, prestando por este acto su expresa conformidad a la constitución de tal servidumbre a favor del Estado, sobre el inmueble que se le cede, durante el plazo de diez años. En prueba de conformidad se firma este ejemplar en el lugar y fecha citados al comienzo".

VIII.1.- Ahora bien, es claro que la adjudicación en venta de las tierras, en el contexto de la Ley 263, está condicionada al cumplimiento de varios recaudos.

Recién una vez que la Administración ha considerado que se encuentran reunidos (mejoras, pago del precio, etc.), se ha emitido el acto administrativo por medio del cual "se declaran cumplidas las obligaciones de compra" de la tierra fiscal y ha ordenado que se le otorgue el respectivo título de propiedad.



De allí puede seguirse que, hasta dicho momento, no existe un derecho consolidado en cabeza del adquirente. Y tanto es así que, de no reunirse esos recaudos, no podría obligarse a la Administración a que efectivamente otorgue el título de propiedad (es decir, contando sólo con el acto de "adjudicación en venta").

VIII.2.- En el caso de autos, según surge de las actuaciones administrativas, ya el día 4/12/01 (la adjudicación en venta data del mes de agosto de 2001 -Res. 421/01-) el accionante intentó reclamar por el cobro de servidumbre (fs. 209) y, en ese escenario, se le hizo saber que su adjudicación estaba sometida al Decreto 289/01.

Expresamente la Asesoría Jurídica de la Dirección de Tierras (fs. 229), con fecha 29/12/03, indicaba que la normativa era clara en establecer que: "la enajenación de las tierras fiscales a sus actuales ocupantes, en todos los casos, no implicará la transmisión de los derechos de cobro de canon por servidumbre correspondiente... que el estado provincial se reserva por el plazo de diez años el ejercicio de los derechos de cobro... respecto de las tierras fiscales enajenadas a sus ocupantes, quedando estos autorizados de pleno derecho a ejercer tales derechos luego de vencido el plazo previsto en este decreto, sin necesidad de otros trámites o autorizaciones. En consecuencia, y concordando esta asesoría con lo ya manifestado por el Departamento notarial, se estima que la adjudicación en venta del Sr. Yáñez se encuentra comprendida en las restricciones impuestas por el mencionado Decreto 289/1, impidiéndole al mismo acceder al convenio con la firma TGS".

Luego, si a esa fecha se le hacía saber que la adjudicación en venta (o la enajenación, en términos de la Administración) no implicaba la transmisión de los derechos de cobro de canon por servidumbre y que éstas están reservadas al



Estado Provincial, es posible colegir, entonces, que ya se estaba sujetando el acto a esa restricción.

Dicho de otro modo, la "adjudicación en venta" aparejó asimismo el comienzo del plazo por el que regía la prohibición de reclamar el cobro, en virtud de haberse sometido dicho acto a las previsiones del Decreto 289/1.

Por lo demás, como se dijo antes, una cosa es el derecho a obtener el título -el que nace de considerar que se encuentran cumplidas las obligaciones de compra- y otra, el plazo de diez años por el que rige la restricción a la que se sujetó la adjudicación en venta.

En este orden de ideas, es posible reconocer que efectuada la adjudicación en venta comenzó a regir la restricción bajo examen; más allá, todas las contingencias que puedan suceder hasta el otorgamiento del título, quedarían cubiertas por dicho plazo.

Nótese que incluso de haber considerado que no han sido cumplidas las obligaciones de compra o un supuesto que justifique la caducidad de la adjudicación (en cuyo caso no correspondería avanzar con el trámite hacia el otorgamiento del título de propiedad) nada se modificaría pues el Estado mantiene reservado a su favor el cobro de las servidumbres aludidas.

En definitiva, todo lleva a colegir que corresponde comenzar a computar el inicio del plazo señalado a partir de la notificación al adquirente del acto de adjudicación en venta (Res. 421/01).

Ello, en función de que, en nuestro ordenamiento procedimental administrativo la notificación integra el elemento "forma" del acto administrativo (art. 53 de la Ley 1284) con lo cual es a partir de su notificación al interesado que adquiere los caracteres jurídicos esenciales establecidos en el art. 55 del mismo cuerpo legal.



IX.- En virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción promovida por el Sr. Yáñez y declarar que el plazo de diez años contemplado por el Decreto 289/01 debe computarse a partir de la notificación del acto administrativo mediante el cual se le adjudicó en venta los lotes referenciados en dicho acto (Resolución 421/01).

En cuanto a las costas, por aplicación del art. 68 del CPC y C, corresponde sean soportadas por la demandada. **TAL MI VOTO.**

El señor Vocal **Doctor OSCAR E. MASSEI** dijo: Por compartir el análisis y la solución propuesta por mi Colega de Sala, adhiero en un todo al voto que antecede. **ASI VOTO.**

De lo que surge del presente Acuerdo, habiendo dado intervención al Sr. Fiscal General, **SE RESUELVE:** **1º)** Hacer lugar a la acción declarativa de certeza intentada por el Sr. JOSE DAVID YAÑEZ y declarar que el inicio del plazo de 10 años de vigencia de la restricción impuesta por Decreto 289/01, con relación a la adjudicación en venta dispuesta a su favor por medio de la Resolución 421/01, comenzó a computarse desde la fecha en que le fue notificado dicho acto administrativo. **2º)** Costas a la demandada (art. 68 del CPC y C). Regular los honorarios profesionales al Dr. ..., en su carácter de apoderado de la actora, en la suma de \$3.200; y a la Dra. ..., patrocinante de la misma parte, en la suma de \$8.000. (arts. 6, 9, 10, 48 y cctes. de la Ley 1594). **3º)** Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Con lo que se dio por finalizado el Acto, que previa lectura y ratificación, firman los Magistrados presentes por ante la Actuaria que certifica.

Dr. RICARDO TOMAS KOHON - Dr. OSCAR E. MASSEI
Dra. LUISA A. BERMÚDEZ - Secretaria