



LEY N° 6749

Expediente N° 91-4075/94

Sancionada el 18/08/94. Promulgada el 06/09/94.

Publicada en el Boletín Oficial N° 14.507, del 20/09/1994.

**El Senado y la Cámara de Diputados de Salta, sancionan con fuerza de
LEY**

Artículo 1°.- Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación una fracción de 47 hectáreas 1.595,79 m² del inmueble de mayor extensión individualizado en Matrícula N° 16.879, Lote “H”, Sección “J” del departamento San Martín, según Plano N° 1.112, de propiedad de Yariguarenda Sociedad Anónima en formación.

Art. 2°.- Facúltase al Poder Ejecutivo provincial a expropiar la fracción descrita en el artículo 1° de la presente y transferirla a la Municipalidad de Tartagal.

Art. 3°.- Facúltase a la Dirección General de Inmuebles a efectuar el parcelamiento, deslinde y amojonamiento de la fracción a que hace referencia el artículo 1°.

Art. 4°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Tartagal a donar o vender, según las circunstancias especiales a cada caso, a sus actuales ocupantes, las parcelas correspondientes a dicha fracción que comprende los barrios: Milagro, Belgrano, San Francisco Solano. En caso de venta de los lotes, la cuota mensual no podrá superar el diez por ciento (10%) del salario mensual promedio del peón rural.

Art. 5°.- Los inmuebles adjudicados serán inembargables e intransferibles por el plazo de diez (10) años y serán inscriptos y registrados como bien de familia.

Art. 6°.- Facúltase al Poder Ejecutivo para promover, por conducto de Fiscalía de Estado, el juicio de expropiación del inmueble a que se refiere el artículo 1°, con arreglo a las disposiciones de la Ley N° 2.614 y su modificatoria N° 4.272.

Art. 7°.- Las escrituras traslativas de dominio deberán ser realizadas por Escribanía de Gobierno y quedarán exentas de las tasas retributivas de servicios que graven su inscripción en el Registro de la Dirección General de Inmuebles.

Art. 8°.- A los fines de la registración de los títulos tomarán intervención la Secretaría de Estado de Gobierno y la Dirección General de Inmuebles.

Art. 9°.- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente, se imputarán a la Partida Principal Bienes Preexistentes de la Dirección General de Inmuebles del Presupuesto año 1994.

Art. 10.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Legislatura de la provincia de Salta, a los dieciocho días del mes de agosto del año mil novecientos noventa y cuatro.

FERNANDO E. ZAMAR – C.P.N. Raúl E. Paesani – Lic. Carlos D. Miranda – Dr. Raúl Román



Salta, 6 de setiembre de 1994.

DECRETO N° 1.937

Secretaría General de la Gobernación

VISTO el proyecto de ley sancionado por las Cámaras Legislativas, en fecha 18 de agosto del año en curso, mediante el cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación una fracción de 47 hectáreas 1.595,79 m². del inmueble de mayor extensión individualizado en Matrícula N° 16.879, Lote “H”, Sección “J”, del departamento San Martín, según Plano N° 1.112, de propiedad de Yariguarenda Sociedad Anónima en formación; y,

CONSIDERANDO:

Que Fiscalía de Estado en Dictamen N° 387/94 formula, las siguientes observaciones: El artículo tercero y el sexto invaden facultades propias del Poder Ejecutivo, al facultarlo a promover el juicio de expropiación. Esto por cuanto la decisión de “la promoción de la expropiación” no le cabe al Poder Legislativo sino al Ejecutivo provincial;

Que ello es así porque el proceso expropiatorio no se agota con la ley de declaración de utilidad pública, contrariamente se inicia con la misma, debiendo cumplirse a posteriori una serie de actos preparatorios que habiliten el inicio de la instancia judicial. Como parte de los mismos debe darse cumplimiento a lo establecido por el Decreto reglamentario N° 69/91. Entre otras cosas, en esta instancia administrativa, corresponde obtener el valor fiscal de los bienes sujetos a expropiación a fin de liquidar y librar el importe que establece el artículo 17 de la Ley N° 1.336 y que permite obtener la posesión de la cosa objeto de la expropiación;

Que esos actos preparatorios, habilitantes para disponer la expropiación, se llevan a cabo en el ámbito del Poder Ejecutivo, que es quien, una vez concluidos los mismos, se pronuncia facultando a esta Fiscalía y otorgándole los medios necesarios, para iniciar la acción judicial de expropiación. Ahora bien siendo la forma de expresar la voluntad del Ejecutivo los decretos, indefectiblemente se necesita de un acto de esa naturaleza para ordenar el inicio de la instancia judicial todo esto en el marco de las facultades constitucionales establecidas por el artículo 141 inciso 2) de la Constitución provincial;

Que el artículo cuarto precisa que la Municipalidad de Tartagal podrá donar o vender las fracciones resultantes del parcelamiento del inmueble a expropiar, conteniendo el quinto la inalienabilidad de los inmuebles adjudicados por el plazo de 10 años;

Que la cláusula de inalienabilidad es válida legalmente sólo para los casos de donación, de conformidad a lo establecido por el artículo 2.613 del Código Civil, pero respecto a casos de transferencia a título oneroso incurre en la prohibición establecida por los artículos 1.364 y 2.612 del C.C.;

Que el artículo 1.364 establece: “Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; más no a una persona determinada”, en tanto que el 2.612 prescribe que “El propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo, y si lo hiciera la



enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto puede constituir contra él”;

Que la ley prohíbe la inalienabilidad absoluta de la cosa vendida, es decir, el pacto por el cual se veda al comprador enajenarla a cualquier persona, pero no existe obstáculo para que convencionalmente se imponga la imposibilidad del adquirente de enajenar la cosa comprada a cierta o ciertas personas;

Que sobre el mismo tema la doctrina expresa que: “La cláusula estará prohibida aunque la inalienabilidad absoluta fuera temporaria, ya que no cabe aplicar por analogía la disposición del artículo 2.613, que autoriza a los donantes y testadores a prohibir a sus sucesores la enajenación de los bienes muebles e inmuebles por un término mayor de diez años”;

Que la pregunta que se impone es ¿qué efecto produce una cláusula como ésta incorporada a una operación de transferencia de un inmueble a título oneroso?

Que sobre el particular la doctrina se ha expedido en el sentido que si el propietario que se obligó a no vender un inmueble igualmente lo enajena, tal enajenación será válida, o sea que el adquirente incorpora la cosa a su dominio sin ninguna imperfección en el título;

Que coincidente con la doctrina antes expuesta, Borda, Salvat, Novillo Corvalán entre otros opinan que “si se pactara la inalienabilidad absoluta de la cosa vendida, el pacto sería nulo, pero sería válida la compraventa en la cual se hubiera incluido ese pacto”;

Que dos tesis se han sustentado con relación a la consecuencia que nacen de la violación de la cláusula de inalienabilidad. Para una primera opinión, como la cláusula sería nula respecto de terceros pero válida entre las partes, la venta que hiciera el comprador sería válida, pero él estaría obligado a indemnizar los perjuicios que esa venta hubiera ocasionado al vendedor originario... Para una segunda opinión, en cambio, al ser nulo el pacto, esa nulidad regirá erga omnes y en consecuencia la venta que hubiera hecho el comprador violando el pacto, será válida y además el vendedor originario carecería de derecho a reclamar daños y perjuicios. Cabe precisar que mayoritariamente la doctrina se inclina por la solución sostenida en la segunda opinión;

Que conforme lo expuesto la cláusula contenida en el artículo quinto, está prohibida en nuestro ordenamiento legal para los casos de transferencia a título oneroso, y según una opinión doctrinaria minoritaria, la violación del pacto prohibido, por parte del adjudicatario, habilitaría a la Municipalidad de Tartagal a accionar por daños y perjuicios;

Que el artículo octavo prevé la intervención de la Secretaría de Estado de Gobierno, organismo que no tiene relación alguna con el trámite de registración de los títulos;

Que al margen de las observaciones legales apuntadas las que estimo que en el caso concreto no conllevan una gravedad jurídica que implique observar íntegramente el proyecto, pudiendo generar la observación parcial de los artículos quinto y sexto, existe otra cuestión a precisar que excede el marco legal y que ingresa dentro del ámbito de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

valoración del Poder Ejecutivo como consideraciones de oportunidad, mérito y conveniencia;

Que esencialmente la presente construye todo un esquema jurídico a fin de que los bienes expropiados sean dispuestos por el Municipio de Tartagal pero, todo el costo de la expropiación, como así también de los trabajos vinculados al mismo, los absorbe el Ejecutivo provincial, cuando la ley pudo disponer directamente que sea el Municipio quien efectúe la expropiación, la pague, disponga de los bienes, etcétera. Dentro de esta misma construcción legal, se pretende dar cumplimiento con el artículo 67 de la Constitución provincial, consignando que los gastos que demande el cumplimiento de la presente, se imputarán a la Partida Principal Bienes Preexistentes de la Dirección General de Inmuebles del presupuesto año 1994, debiendo sobre el particular mediar una valoración si en los montos allí imputados existen fondos suficientes como para afrontar esta ley, sancionada con posterioridad a la aprobación del presupuesto de 1994;

Que como consecuencia de lo expuesto, el Poder Ejecutivo, en el marco de sus competencias y de acuerdo al artículo 141, inciso 4) de la Constitución Provincial procede a observar parcialmente el proyecto de ley sancionado por las Cámaras Legislativas;

Por ello,

**El Gobernador de la provincia de Salta
DECRETA**

Artículo 1º.- Obsérvase parcialmente el proyecto de ley sancionado por las Cámaras Legislativas, en sesión realizada el 18 de agosto del año en curso, mediante el cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación una fracción de 47 hectáreas 1.595,79 m² del inmueble de mayor extensión individualizado en Matrícula N° 16.879, Lote “H”, Sección “J”, del departamento San Martín, según Plano N° 1.112, de propiedad de Yariguarenda Sociedad Anónima en formación, en sus artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, conforme lo establecen los artículos 128 y 141, inciso 4) de la Constitución provincial e ingresado bajo expediente N° 91-4.075/94 referente el día 23 de agosto de 1994.

Art. 2º.- Promúlgase el artículo 1º como Ley N° 6.749.

Art. 3º.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Gobierno y firmado por el señor Secretario General de la Gobernación.

Art. 4º.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

Ulloa – Puig – Martino