



Provincia del Neuquén
2024

Número:

Referencia: EX-2022-01359549- -NEU-DYAL#SGSP - RECURSO - ALIAN S.A.

VISTO:

El expediente electrónico EX-2022-01359549- -NEU-DYAL#SGSP mediante el cual la firma **ALIAN S.A.** interpuso recurso administrativo; y

CONSIDERANDO:

Que el 19 de julio de 2022 la firma ALIAN S.A., mediante apoderado, interpuso recurso administrativo ante el Poder Ejecutivo Provincial contra la Resolución N° 794/21 de la ex Secretaría de Desarrollo Territorial y Ambiente (en adelante SDTyA), por la cual se aprobó el valor propuesto por la Comisión Permanente Técnico Administrativa de Tasación de Tierras Fiscales para “... *el Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica) con una superficie de 38.028,68 m², Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén, de dominio fiscal provincial*”, y contra la Resolución N° 613/22 del mismo organismo, que rechazó la impugnación formulada contra la norma mencionada en primer término;

Que en su presentación manifestó que las Resoluciones N° 794/21, N° 613/22 y N° 1082/21 de la ex SDTyA adolecen de cuatro vicios graves previstos en el artículo 67° de la Ley 1284: contrariedad con lo que surge del expediente, violación de la normativa reglamentaria aplicable, afectación de la estabilidad de la voluntad previa y falsa motivación. Por ello, solicitó que sean declarados nulos de acuerdo a lo establecido por el artículo 70° de la ley citada previamente;

Que sostuvo que la voluntad administrativa contraría absolutamente lo acordado por las partes y las constancias del expediente en donde esa voluntad fue plasmada, ya que procedió a establecer un valor arbitrario de la tierra por fuera de los convenios suscriptos;

Que agregó que “... *el decreto PEP 877/92 al que se remite el acuerdo era un acto reglamentario, con efectos generales para las operaciones de venta a llevarse a cabo en Villa Pehuenia, la derogación del mismo por un reglamento posterior según el artículo 91 de la ley 1284 no podía afectar derechos ya reconocidos con anterioridad e incorporados al patrimonio del peticionario; en primer lugar porque la retroactividad no está contemplada en el nuevo reglamento y en segundo lugar porque ese derecho a un determinado precio a cambio de la inversión y el desarrollo de un proyecto que luego fue incluso mejorado, quedo incorporado como derecho de propiedad al patrimonio de la recurrente y más tarde fue ratificado como tal en el convenio que se celebró en febrero de 2005, donde lo único que se alteró del convenio original fue la cantidad de tierra que se adjudicaría a la firma Alian S.A. pero el resto de las pautas del acuerdo de 1997 continuaron vigentes entre las partes*”;

Que por último solicitó que se revoquen por ilegitimidad las Resoluciones N° 794/21, N° 613/22 y N° 1082/21 de la entonces SDTyA ratificando la adjudicación en venta y posterior escrituración del lote 1 UC D-III (unidad característica) de Villa Pehuenia, pero bajo las condiciones de precio de fomento acordadas;

Que surge de los antecedentes que el 11 de abril de 1997 la firma ALIAN S.A. solicitó a la entonces Dirección de Tierras una fracción de tierra en Villa Pehuenia para desarrollar un complejo turístico habitacional;

Que luego tomaron intervención los organismos técnicos competentes, entre ellos la ex Dirección General de Tierras, la ex Dirección Provincial de Turismo, la ex Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la entonces Comisión de Fomento de Villa Pehuenia;

Que el 01 de octubre de 1997 la firma ALIAN S.A. presentó una reformulación del proyecto turístico. En igual fecha, los organismos citados previamente aceptaron la nueva propuesta turística de la firma ALIAN S.A.;

Que por Dictamen N° 862/97 del 03 de noviembre de 1997 el Departamento de Asuntos Legales de la ex Subsecretaría de Producción y Recursos Naturales formuló observaciones;

Que el 23 de diciembre de 1997 la ex Dirección General de Tierras y el presidente de la firma ALIAN S.A. suscribieron un convenio de reserva y ocupación para la reserva de la Manzana D III en Villa Pehuenia, con el fin de desarrollar un proyecto de aprovechamiento turístico integral;

Que el 22 de junio de 2000 la firma ALIAN S.A. solicitó autorización a la ex Dirección General de Tierras para reformular el proyecto constructivo para la ejecución de una hostería e informó sobre el avance de las obras;

Que luego tomaron intervención los organismos técnicos competentes respecto a la autorización solicitada por la firma en cuestión;

Que el 10 de octubre de 2000 la ex Dirección General de Tierras informó a la firma ALIAN S.A. que se la autorizaba a reformular el proyecto constructivo para la construcción de una hostería;

Que el 17 de abril de 2002 la firma ALIAN S.A. solicitó a la ex Dirección General de Tierras la readecuación de los plazos de la primera etapa de la obra y el 04 de junio de 2002 se le notificó la concesión de una prórroga de una temporada para finalizar la primera etapa;

Que el 27 de agosto de 2002 la firma ALIAN S.A. solicitó nuevamente a la ex Dirección General de Tierras la readecuación de los plazos de obra y el 26 de septiembre de 2002 se le notificó que se mantendría el plazo para realizar las obras comprometidas hasta fines de febrero de 2004;

Que mediante el Decreto N° 182/03 del 05 de febrero de 2003 se derogaron los Decretos N° 877/92 y 1794/94 y los pliegos de bases y condiciones vigentes a esa fecha, reguladores del ingreso al registro de postulantes para loteos residenciales, comerciales y turísticos en Villa Pehuenia. Asimismo, se fijó como valor de venta “... *el que surja conforme lo establecido a fojas 127 del Expediente n° 2312-1298/02*”;

Que el 02 de marzo de 2004 la firma ALIAN S.A. reiteró el pedido de readecuación de los plazos de obra a la ex Dirección General de Tierras;

Que mediante la Disposición N° 153/04 del 30 de julio de 2004 la entonces Dirección Provincial de Tierras resolvió “... *iniciar las acciones tendientes a declarar la caducidad de los derechos que ALIAN SA mantiene sobre las Etapas I, II y III conforme Convenio de Reserva y Ocupación de la totalidad de la superficie de la manzana D III, de la Localidad de Villa Pehuenia, Pcia. De Neuquén*”, siendo ello notificado el 12 de agosto de 2004;

Que luego la firma ALIAN S.A. presentó descargo datado el 23 de agosto de 2004 a fin de ejercer su derecho de defensa y el 16 de diciembre de 2004 efectuó una nueva presentación en relación al descargo formulado;

Que el 25 de febrero de 2005 la ex Dirección Provincial de Tierras y el representante de la firma ALIAN S.A. suscribieron un convenio de suspensión del procedimiento de caducidad, mediante el cual la firma en cuestión renunció “... a las partes de las Etapas E2 y E3 que se detallan en el croquis que se adjunta como Anexo I” y se mantuvo vigente “... el Convenio de Reserva aludido solo respecto a la Etapa E1, y parte de la E2 y E3 que figuran como reservadas en el Croquis adjunto...”;

Que el 15 de abril de 2008 la firma ALIAN S.A. informó a la ex Dirección Provincial de Tierras la culminación en tiempo y forma de la ejecución de las obras comprometidas oportunamente en su complejo “Puerto Malen - Club de Montaña” y solicitó dar inicio a los trámites para lograr la regularización para la adjudicación en venta, escrituración y pago de la fracción pertinente;

Que luego se incorporó a las actuaciones el certificado final de obra de la Municipalidad de Villa Pehuenia;

Que el 28 de agosto de 2019 la firma ALIAN S.A. informó a la entonces Dirección Provincial de Tierras de la culminación del trámite de aprobación y registro de los planos de mensura de la fracción de terreno en cuestión y solicitó se de inicio a los trámites para lograr la adjudicación en venta, escrituración y pago de la fracción pertinente;

Que mediante el Acta de Tasación N° 031/2021 del 25 de junio de 2021 la Comisión Permanente Técnico Administrativa de Tasación de Tierras Fiscales llevó a cabo la tasación de las tierras fiscales identificadas como “Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica) – Superficie 38.028,68 m² – Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, Localidad Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén” y propuso “... adoptar como valor para la tierra en cuestión el de Pesos Dos Mil Seiscientos Cincuenta (\$ 2.650.-) el m²...” más dos por ciento (2%) en concepto de inspección;

Que previo dictamen legal de la ex Dirección General de Asesoría Legal de la entonces Dirección Provincial de Tierras, mediante la Resolución N° 794/21 del 15 de octubre de 2021 la entonces SDTyA aprobó “... el valor propuesto por la Comisión Permanente Técnico - Administrativa de Tasación de Tierras Fiscales, para el Lote 1, U.C. DIII (Unidad Característica), con una superficie de 38.028,68 m², Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén, de dominio fiscal provincial”. Asimismo, fijó como valor de enajenación para el inmueble mencionado el precio de pesos dos mil seiscientos cincuenta (\$ 2650) el metro cuadrado. Por último, estableció que se procedería a actualizar los valores previstos en la norma cada noventa (90) días con el índice de actualización de precios al consumidor (IPC);

Que el 19 de noviembre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial, Edición N° 3976, el listado de preadjudicatarios y de lotes a adjudicar, entre los cuales figura la firma ALIAN S.A.;

Que previo dictamen legal de la ex Dirección General de Asesoría Legal de la entonces Dirección Provincial de Tierras, mediante la Resolución N° 1082/21 del 28 de diciembre de 2021 la entonces SDTyA adjudicó en venta a la firma ALIAN S.A. “... el Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica), con una superficie de 38.028,68 m², Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén, de dominio fiscal provincial, al precio de pesos dos mil seiscientos cincuenta (\$ 2650,00) el m², monto al cual debe añadirse el 2% correspondiente al valor de inspección”. Ello se notificó el 05 de enero de 2022;

Que el 12 de enero de 2022 la firma ALIAN S.A. interpuso recurso administrativo contra la Resolución N° 794/21 de la ex SDTyA, “... impugnando parcialmente el acto y con exclusividad en lo que respecta a la

suma propuesta de \$ 2650 (...) el metro cuadrado...” de la fracción de terreno adjudicada;

Que el 07 de junio de 2022 la ex Dirección General de Gestión Territorial de la entonces Dirección Provincial de Tierras emitió informe del Acta de Tasación N° 031/2021;

Que previo Dictamen N° 023/22 del área legal de la entonces SDTyA, mediante la Resolución N° 613/22 del 11 de julio de 2022 la ex SDTyA rechazó el recurso interpuesto por la firma ALIAN S.A. contra la Resolución N° 794/21 de esa Secretaría “... *respecto al Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica) con una superficie de 38.028,68 mt2, Nomenclatura Catastral 12-30-047-5767-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018 de la localidad de Villa Pehuenia, Provincia de Neuquén, de dominio fiscal provincial...*” y ratificó la Resolución N° 794/21;

Que el 19 de julio de 2022 la firma ALIAN S.A., mediante apoderado, interpuso recurso administrativo ante el Poder Ejecutivo Provincial contra las Resoluciones N° 794/21 y N° 613/22 de la ex SDTyA, lo que originó el caso bajo análisis;

Que mediante Nota NO-2022-02140402-NEU-TIERR#SDTA del 27 de octubre de 2022 la entonces Dirección Provincial de Tierras acompañó copia del acta de tasación del 14 de agosto de 2002, indicando: “... *a efectos de remitir, como Archivo Embebido, copia de Acta de Tasación Fijación Valores Para Villa Pehuenia, correspondiente a la fs. 127 del Expediente Administrativo N° 2312-001298/02, del registro del entonces Ministerio Jefatura de Gabinete*”;

Que el 31 de octubre de 2022 la firma ALIAN S.A. amplió el recurso administrativo interpuesto contra las Resoluciones N° 794/21 y N° 613/22 de la ex SDTyA. En su presentación impugnó además la Resolución N° 1082/21 de la misma Secretaría, cuestionó el precio de la tierra objeto de venta y reiteró argumentos ya expuestos en su escrito recursivo, solicitando nuevamente que se revoquen “... *por ilegitimidad las resoluciones 794/21, 613/22 y 1082/21 ratificando la adjudicación en venta y posterior escrituración del lote 1 UC D-III (unidad característica) de Villa Pehuenia, nomenclatura catastral 12-30-047-5765-0000, pero bajo las condiciones de precio de fomento acordadas*”;

Que a fin de brindar tratamiento al presente, cabe advertir que el objeto se circunscribe al control de legalidad de la actuación efectuada hasta esta instancia, en tal sentido se procederá a analizar el planteo formulado por la firma recurrente y si las Resoluciones N° 794/21, N° 1082/21 y N° 613/22 de la ex SDTyA se encuentran ajustadas a derecho;

Que el marco legal aplicable es la Constitución Provincial, la Ley 1284 de Procedimientos Administrativos, la Ley 263 (T.O.), su Decreto Reglamentario N° 826/64, sus modificatorios y complementarios, y demás normas aplicables al caso;

Que a continuación se analizarán los aspectos estrictamente jurídicos sobre la consulta, sin abrir juicio sobre las cuestiones técnicas, ni de oportunidad, mérito o conveniencia;

Que en esta línea y en concordancia con lo sostenido por la Asesoría General de Gobierno, la Procuración del Tesoro de la Nación ha dicho que: “*Su función asesora se encuentra restringida al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, quedando libradas las apreciaciones sobre cuestiones técnicas a la autoridad administrativa con competencia en la materia (conf. Dict. 245:359; 245:381). La ponderación de cuestiones técnicas que no hacen al asesoramiento estrictamente jurídico debe realizarse de conformidad con los informes de los especialistas en la materia, sin que la Procuración del Tesoro entre a considerar tales aspectos, por ser ello materia ajena a su competencia estrictamente jurídica (conf. Dict. 199:119; 241:207).*” (PTN Dictamen 301:377);

Que surge de los antecedentes ya reseñados que el 23 de diciembre de 1997 la empresa ALIAN S.A. suscribió un convenio de reserva y ocupación con la ex Dirección General de Tierras para la reserva de la Manzana D III en Villa Pehuenia, con el fin de desarrollar un proyecto de aprovechamiento turístico integral;

Que entre sus enunciados se resaltan: “*Artículo 1º: LA PROVINCIA acuerda reservar la totalidad de la superficie de la manzana D III para el proyecto de aprovechamiento turístico propuesto por EL PERMISIONARIO a través del expediente antes indicado, por un plazo que podrá extenderse hasta un máximo de doce años contados desde la firma del presente convenio. (...) Artículo 4º: LA PROVINCIA se compromete a adjudicar en venta y posteriormente a escriturar, cada sector, en un todo de acuerdo con las normas legales en vigencia. Las condiciones de venta y el precio de la tierra serán los fijados por Decreto N° 877/92. (...) Artículo 6º: Ambas partes dan su conformidad a las siguientes normas de regulación general del presente convenio: (...) 6.4 Cualquier situación no prevista en el presente convenio será definida por los alcances de la Ley 263 (T.O.) y sus normas reglamentarias, por el Pliego de Condiciones para los Inversores en Villa Pehuenia y el Código Urbano y de Construcción de la Villa y la Reglamentación de Alojamientos Turísticos de la Provincia del Neuquén.*”;

Que luego mediante Disposición N° 153/04 del 30 de julio de 2004 la entonces Dirección Provincial de Tierras dispuso iniciar las acciones tendientes a declarar la caducidad de los derechos que ALIAN S.A. mantenía sobre las Etapas I, II y III, conforme el convenio de reserva y ocupación citado previamente, de la totalidad de la superficie de la manzana D III de la localidad de Villa Pehuenia, Provincia del Neuquén, por incumplimientos de la firma. Así, en sus considerandos indicó: “... *habiéndose autorizado a reformular el proyecto primigenio, y otorgado una prórroga de una temporada, la obra debió estar concluida en el mes de febrero de este año, lo cual no aconteció según surge del acta de inspección citada en el considerando anterior, lo cual constituye un incumplimiento de carácter esencial, que hace procedente el inicio de la caducidad ...*”. Posteriormente, la empresa realizó una presentación en relación a la mencionada disposición;

Que el 25 de febrero de 2005 la empresa celebró con la entonces Dirección Provincial de Tierras un convenio de suspensión del procedimiento de caducidad, por el cual ALIAN S.A. renunció a partes de las Etapas E2 y E3 del proyecto y se mantuvo vigente el convenio de reserva original solo respecto a la Etapa E1 y parte de la E2 y E3;

Que el 15 de abril de 2008 se recibió escrito del apoderado de la firma adjuntando certificado final de obra respecto a la construcción del Lote E1 y solicitó la adjudicación. No obstante, posteriormente se realizó una inspección informando que no se contaba con la correspondiente mensura, por lo que se sugirió que una vez presentada dicha mensura se estaría en condiciones de propiciar la adjudicación;

Que el 28 de agosto de 2019 la firma ALIAN S.A. informó a la entonces Dirección Provincial de Tierras la culminación del trámite de aprobación y registro de los planos de mensura de la fracción de terreno en cuestión y solicitó iniciar los trámites para lograr la adjudicación en venta, escrituración y pago de la fracción pertinente;

Que el 25 de junio de 2021 la Comisión Permanente Técnico Administrativa de Tasación de Tierras Fiscales llevó a cabo la tasación de las tierras fiscales (Acta de Tasación N° 031/2021) identificadas como “*Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica) – Superficie 38.028,68 m² – Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, Localidad Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén*” y propuso “... *adoptar como valor para la tierra en cuestión el de Pesos Dos Mil Seiscientos Cincuenta (\$ 2.650.-) el m²...*” más dos por ciento (2%) en concepto de inspección;

Que dicha tasación fue aprobada por la ex SDTyA mediante Resolución N° 794/21 del 15 de octubre de 2021 y se fijó como valor de enajenación para el inmueble mencionado el precio de pesos dos mil seiscientos cincuenta (\$ 2650) el metro cuadrado, estableciendo además que se procedería a actualizar los valores previstos en la norma cada noventa (90) días con el índice de actualización de precios al consumidor (IPC);

Que por último, el 28 de diciembre de 2021, la ex SDTyA, mediante Resolución N° 1082/21 la entonces SDTyA adjudicó en venta a la firma ALIAN S.A. “... *el Lote 1 – U.C. DIII (Unidad Característica), con*

una superficie de 38.028,68 m², Nomenclatura Catastral 12-30-047-5765-0000, Plano de Mensura 8224-EXPM5599/2018, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén, de dominio fiscal provincial, al precio de pesos dos mil seiscientos cincuenta (\$ 2650,00) el m², monto al cual debe añadirse el 2% correspondiente al valor de inspección”;

Que posteriormente la impugnante recurrió el valor de tasación aludiendo que dicho monto no cumple con lo pactado en 1997 en el convenio de reserva y ocupación, cuando estaba en vigencia el Decreto N° 877/92 y lo que se ratificó en el acuerdo celebrado el 25 de febrero de 2005, “... lo que determinaba la normativa reglamentaria vigente y lo que motivó la realización de las inversiones comprometidas”;

Que en consecuencia, la recurrente consideró que las Resoluciones N° 794/21, N° 613/22 y N° 1082/21 de la ex SDTyA adolecen de cuatro vicios graves en los términos del artículo 67° de la Ley 1284: contrariedad con lo que surge del expediente, violación de la normativa reglamentaria aplicable, afectación de la estabilidad de la voluntad previa y falsa motivación. Por ello solicitó que sean declarados nulos de acuerdo al artículo 70° de dicha ley;

Que la requirente sostuvo que la voluntad administrativa contrarió absolutamente lo acordado por las partes y las constancias del expediente en donde esa voluntad fue plasmada, ya que procedió a establecer un valor arbitrario de la tierra por fuera de los convenios suscriptos;

Que agregó, que “... el decreto PEP 877/92 al que se remite el acuerdo era un acto reglamentario, con efectos generales para las operaciones de venta a llevarse a cabo en Villa Pehuenia, la derogación del mismo por un reglamento posterior según el artículo 91 de la ley 1284 no podía afectar derechos ya reconocidos con anterioridad e incorporados al patrimonio del peticionario; en primer lugar porque la retroactividad no está contemplada en el nuevo reglamento y en segundo lugar porque ese derecho a un determinado precio a cambio de la inversión y el desarrollo de un proyecto que luego fue incluso mejorado, quedo incorporado como derecho de propiedad al patrimonio de la recurrente y más tarde fue ratificado como tal en el convenio que se celebró en febrero de 2005, donde lo único que se alteró del convenio original fue la cantidad de tierra que se adjudicaría a la firma Alian S.A. pero el resto de las pautas del acuerdo de 1997 continuaron vigentes entre las partes”;

Que surge del artículo 4° del convenio de reserva y ocupación, suscripto por la requirente con la ex Dirección General de Tierras en 1997, que: “LA PROVINCIA se compromete a adjudicar en venta y posteriormente a escriturar, cada sector, en un todo de acuerdo con las normas legales en vigencia. Las condiciones de venta y el precio de la tierra serán los fijados por Decreto N° 0877/92”;

Que el Decreto N° 877/92, citado en el convenio en cuestión, fue derogado mediante el Decreto N° 182/03 del 05 de febrero de 2003, el cual estableció en sus considerandos: “Que la Dirección General de Tierras sugiere modificar los precios de venta de los lotes urbanos situados en el ejido de la Comisión de Fomento de Villa Pehuenia, tanto por la modificación habida en la situación macroeconómica del país que hace que los valores anteriormente fijados no sean apropiados para dichas tierras, como por el hecho de que la Villa ya ha abandonado su etapa de impulso inicial por lo que aparece prudente abandonar consecuentemente los valores de promoción oportunamente determinados y fijar otros que se aproximen a los del mercado inmobiliario libre (...) Que a fin de lograr la reactivación de los proyectos urbanísticos en la Villa se considera apropiado establecer normas de carácter transitorio...”;

Que además se estableció en su artículo 1°: “DERÓGANSE los Decretos Nros. 877/92 (...) y los Pliegos de Bases y Condiciones vigentes a la fecha (...) los que serán reemplazados por el presente”. Luego en su artículo 2° se estipuló: “FIJASE como valor de venta el que surja conforme lo establecido a fojas 127 del Expediente n° 2312-1298/02”;

Que a su vez el Decreto N° 877/92, conforme surge de sus considerandos, se emitió tras haber quedado desactualizados los valores del Decreto N° 4858/86;

Que así, habiendo solicitado la empresa la respectiva adjudicación el 28 de agosto de 2019, por haber culminado en esa fecha con la tramitación de los planos de mensura, se considera que justamente la modificación en el valor de la tierra resulta más que razonable, máxime cuando la cláusula 4º si bien indicaba la referencia al Decreto N° 877/92 respecto al precio de la tierra, indicaba la adjudicación de acuerdo a normas legales en vigencia;

Que desde otro vértice, la impugnante sostuvo que el derecho a un determinado precio quedó incorporado como derecho de propiedad al patrimonio de la misma, no obstante ello resulta errado ya que el Tribunal Superior de Justicia local tiene dicho que: “... *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*” (TSJ, “Yañez José David c/ Provincia del Neuquén s/ Acción Declarativa”, Expediente N° 4363/2013, Acuerdo N° 67/16 del 17/08/16);

Que en este sentido se debe tener presente que la obligación del pago de la tierra, de acuerdo a las actuaciones obrantes a la fecha, todavía no se concretó por la firma ALIAN S.A. por lo que el derecho no se consolidó;

Que a mayor abundamiento corresponde mencionar que el convenio de suspensión del procedimiento de caducidad, celebrado el 25 de febrero de 2005, establece en su cláusula tercera que: “*Será causal de caducidad de todo lo reservado por el presente (...) la no presentación en tiempo y forma del correspondiente Certificado Final de Obra por parte de la permisionaria del proyecto (...) consistente con la ejecución de una hostería (...). El plazo para presentación del certificado aludido vence el 30 de diciembre del año 2007, bajo apercibimiento de continuar el procedimiento de caducidad, con pérdida de las mejoras enclavadas en las fracciones que por el presente se mantienen a favor de ALIAN SA*”;

Que se reitera que la firma, con los plazos ya vencidos, presentó el 15 de abril de 2008 el certificado final de obra;

Que así, encontrándose las obligaciones oportunamente estipuladas para la empresa sujetas a su cumplimiento y no sucediendo ello en término, la obligación del Estado de mantener el precio establecido en 1997 tampoco puede ser exigida;

Que por ello, advirtiéndose incumplimientos sobre lo acordado en las dos instancias convenidas pero considerando las significativas inversiones realizadas, en lugar de declarar la caducidad se optó por encuadrar la situación como una antigua ocupación, adjudicando en venta en las condiciones establecidas por la Ley 263, Decreto N° 826/64 y demás normas reglamentarias, al precio de pesos dos mil seiscientos cincuenta (\$ 2.650) el metro cuadrado – tal como surge de la Resolución N° 1082/21 de la ex SDTyA, que consideró los valores dispuestos por la Comisión Permanente Técnico Administrativa de Tasación de Tierras Fiscales-;

Que en función de los elementos expuestos cabe concluir que las normas cuestionadas no afectaron los supuestos derechos adquiridos por la firma ALIAN S.A., toda vez que a la fecha de su emisión la interesada no contaba con un derecho consolidado sobre la tierra pretendida;

Que en relación a la motivación de las resoluciones atacadas se advierte que en la parte considerativa de las mismas se encuentran adecuadamente expresadas las causas que llevaron a su dictado, así como los preceptos legales sobre los cuales se asentaron, por lo que no se avizora la configuración del mentado vicio;

Que no se advierte la configuración de los vicios señalados por la recurrente, toda vez que los actos administrativos en crisis no son discordantes con la cuestión de hecho acreditada en el expediente o la situación de hecho reglada por las normas;

Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas corresponde rechazar en todos sus términos el recurso administrativo interpuesto la firma ALIAN S.A. contra las Resoluciones N° 794/21, N° 1082/21 y N° 613/22 de la entonces SDTyA;

Que por último se declara agotada la vía administrativa, dejando expedito el ejercicio de la acción judicial para el supuesto que la solicitante se considere con derecho a promoverla;

Que de conformidad se ha expedido la Asesoría General de Gobierno mediante el Dictamen DICFC-2023-160-E-NEU-AGG;

Por ello;

LA VICEGOBERNADORA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

EN EJERCICIO DEL PODER EJECUTIVO

D E C R E T A:

Artículo 1°: RECHÁZASE en todos sus términos el recurso administrativo interpuesto por la firma **ALIAN S.A.** contra las Resoluciones N° 794/21, N° 1082/21 y N° 613/22 de la entonces Secretaría de Desarrollo Territorial y Ambiente, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.

Artículo 2°: Notifíquese a la interesada lo dispuesto en la presente norma.

Artículo 3°: El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Gobierno.

Artículo 4°: Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y archívese.