



Provincia del Neuquén  
2024

**Número:**

**Referencia:** EX-2024-00982152- -NEU-SGRAL - RECLAMO - MARÍA RAQUEL MUÑOZ y ANA ROSA MUÑOZ

---

**VISTO:**

El expediente electrónico EX-2024-00982152- -NEU-SGRAL mediante el cual las señoras **MARÍA RAQUEL MUÑOZ** y **ANA ROSA MUÑOZ** interpusieron reclamo administrativo y el expediente electrónico asociado EX-2021-00051793- -NEU-TIERR#SDTA; y

**CONSIDERANDO:**

Que el 13 de mayo de 2024 las señoras María Raquel Muñoz y Ana Rosa Muñoz interpusieron, mediante representante legal, reclamo administrativo ante el Poder Ejecutivo de la Provincia del Neuquén contra la Resolución N° 907/19 de la entonces Secretaría de Desarrollo Territorial y Ambiente (en adelante SDTyA);

Que en su presentación expresaron “... venimos en legal tiempo y forma a presentar Reclamo Administrativo, contra la **RESOLUCIÓN N° 0907/19** *tex: “Artículo 1°: ADJUDÍQUESE EN VENTA al señor José Oscar Muñoz... Lote 36, ... Artículo 2°: AUTORÍZASE la transferencia de derechos y mejoras... a favor de su hijo Mariano Oscar Muñoz... sobre una fracción de tierras fiscal identificada como LOTE 36... FDO. LARA.”*”;

Que a su vez, indicaron que la nota por la cual el señor José Oscar Muñoz solicitó autorización para ceder y transferir los derechos y mejoras del mencionado Lote 36 a favor del señor Mariano Oscar Muñoz carecía de la firma de la esposa, entendiéndose que el inmueble fue adjudicado en venta en forma conjunta al señor Muñoz y su esposa. A tal fin refirieron a la Resolución N° 364/01 de fecha 30 de julio de 2001 por la cual se adjudicó en venta el Lote 36 al “..señor José Oscar Muñoz (...) casado con Elsa del Carmen Navarrete...”;

Que en su relato argumentaron que la “... *Cesión Gratuita (donación) realizada por nuestro padre (...) a nuestro hermano (...), presenta en la materialización del acto administrativo VICIOS conforme a la Ley 1284 Artículo 66 Vicios muy graves (...) Provocando que el acto sea según el Artículo 71, Actos Inexistentes. (...) Todo ello en virtud de la violación de las formas exigidas por la Ley 263, y su Decreto Reglamentario N° 0826/1964, que exige el Artículo 64. “Las transferencias de los derechos y acciones sobre una adjudicación serán instrumentadas por ESCRITURA PÚBLICA.”*”;

Que consideraron que la falta de firma de la nota por parte de la esposa del señor José Oscar Muñoz “... *encubría la situación de desheredar al resto de sus hijos ya que argumentando su avanzada edad y delicado estado de salud buscó que el único bien que poseía fuese para uno solo de sus hijos afectando*

*intencionalmente la LEGÍTIMA de los demás herederos cuestión que está legalmente protegida*". En este sentido mencionaron distintos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación referidos al acervo hereditario;

Que culminaron requiriendo la suspensión de *"...la ejecución de los actos administrativos sobre el Expediente N° 2503-789/1976, LOTE 36 (...) Ya que la ejecución del acto de ESCRITURACION a nombre de nuestro hermano MARIANO MUÑOZ causará un daño de difícil reparación..."*. Y solicitaron la nulidad de la cesión del Lote 36 por violar los requisitos de forma de la Ley 263, el Decreto Reglamentario N° 826/64 y la Ley 1306, *"...al no estar instrumentada en ESCRITURA PÚBLICA la cesión (donación gratuita), y carecer de la firma de la cónyuge (...) quien no prestó conformidad"*;

Que finalmente, manifestaron que han iniciado el juicio sucesorio del señor José Oscar Muñoz y *"...las acciones pertinentes a fin de defender nuestro derecho de legítima..."*;

Que surge de los antecedentes que mediante Resolución N° 364/01 del 30 de julio de 2001, en forma conjunta, los ex Ministerios de Jefatura de Gabinete y de Desarrollo Social adjudicaron *"... en venta al señor José Oscar Muñoz (...) casado con Elsa del Carmen Navarrete, en las condiciones establecidas por la Ley 263 y su Decreto Reglamentario N° 0826/64, el Lote 36 de la localidad de Las Ovejas, Departamento Minas, Provincia del Neuquén..."*;

Que por Resolución N° 907/19 del 19 de julio de 2019 la entonces SDTyA rectificó el artículo 1° de la Resolución N° 364/01 del 30 de julio de 2001 y autorizó la transferencia de los derechos y mejoras que detentaba el señor Muñoz a favor de su hijo Mariano Oscar Muñoz *"... sobre una fracción de tierra fiscal identificada como Lote 36, con una superficie de 37.120409 ha., Nomenclatura Catastral 01-RR-03-4350, Plano de Mensura 2318-4405/90 de la localidad de Las Ovejas, Departamento Minas, Provincia del Neuquén"*;

Que el 14 de abril de 2021 las reclamantes solicitaron la anulación de cualquier tipo de documentación o expediente a nombre del señor Mariano Oscar Muñoz, manifestando que este ha solicitado, de manera ilegal y sin el consentimiento de sus hermanos, la transferencia del lote identificado con la Nomenclatura Catastral 01-30-072-9000-0000, ubicado en el Departamento Minas, localidad de Las Ovejas, adjudicado a su padre, fallecido el día 04 de abril de 2019;

Que consideraron *"... que al ser 7 hermanos (uno fallecido), y al estar nuestra madre con vida, el procedimiento legal debiera ser otro y de nuestra parte, estamos dispuestos a consensuar entre hermanos, de manera legal, para así todos poder tener acceso en esas tierras en las cuales vivimos nuestra infancia y debieran ser repartidas en manera equitativa"*;

Que previo Dictamen DICTA-2021-5-E-NEU-LEGAL#SDTA de la Dirección General de Asuntos Legales, mediante Decreto DECTO-2021-1223-E-NEU-GPN del 23 de julio de 2021 se declararon cumplidas por parte del señor Mariano Oscar Muñoz *"... las obligaciones de compra impuestas por la Ley 1306 y demás normas reglamentarias, por la tierra fiscal identificada como Lote 28, con una superficie de 20,149938 ha., Nomenclatura Catastral 01-30-072-9000-0000, de la localidad de Las Ovejas, Departamento Minas, Provincia del Neuquén, según Plano de Mensura 2318-4405/90 y Lote 36, con una superficie de 37,120409 ha., Nomenclatura Catastral 01-RR-003-4350-0000, de la localidad de Las Ovejas, Departamento Minas, Provincia del Neuquén, según Plano de Mensura 2318-4405/90, y OTÓRGASELE el respectivo título de propiedad"*. Ello fue notificado el 10 de agosto de 2021;

Que por Resolución N° 170/22 del 24 de febrero de 2022 la ex SDTyA rechazó en todos sus términos la presentación realizada por las requirentes. Ello fue notificado el 03 de marzo de 2022;

Que el 25 de septiembre de 2023 se agregó a las actuaciones Título de Propiedad N° 010/2023 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en las Matrículas 2624 y 2625-Minas;

Que el 28 de mayo de 2024 se incorporó al expediente nota suscripta por la señora Ana Rosa Muñoz

mediante la cual expuso nuevos fundamentos;

Que el 28 de junio de 2024 se adjuntó a las actuaciones digitalización de Matriculas 2624 y 2625, ambas del Departamento Minas, Las Ovejas, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén;

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 y a analizar si la Resolución N° 907/19 de la entonces SDTyA se encuentra ajustada a derecho;

Que el marco legal aplicable es la Constitución Nacional, la Constitución Provincial, la Ley 1284 de Procedimiento Administrativo, las Leyes 263 de Tierras Fiscales y 1306 de Tierras Fiscales ubicadas en Zona de Frontera, el Decreto N° 826/64 y sus modificatorios; y demás normativa aplicable al caso;

Que en primer término, corresponde señalar que toda contienda relativa a la afectación de derechos hereditarios resulta ajena a la instancia administrativa, motivo por el cual aquella deberá ser resuelta en la vía judicial iniciada por las requirentes;

Que de esta manera, si de la autorización de transferencia de derechos y mejoras formulada por el señor José Oscar Muñoz se configuró el supuesto contemplado en el artículo 2453° del Código Civil y Comercial de la Nación, las reclamantes deberán aguardar la resolución del órgano jurisdiccional con competencia a tal efecto, no correspondiendo en esta instancia expedirse al respecto;

Que en otro orden de ideas, se advierte que la Constitución Provincial en su artículo 82° determina: *“La tierra es un bien de trabajo y la ley promoverá una reforma agraria integral con arreglo a las siguientes bases: a. Parcelamiento de las tierras fiscales en unidades económicas. b. Asignación de las parcelas a los pobladores efectivos actuales y a quienes acrediten condiciones de arraigo y trabajo o iniciativas de progreso social. c. Las parcelas otorgadas gozarán del privilegio del "bien de familia" para evitar el acaparamiento y que se eluda la reforma agraria.”*;

Que en concordancia con la norma fundamental local, la Ley 263 establece en su artículo 1° que el Poder Ejecutivo Provincial promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante su arrendamiento y enajenación en forma progresiva y orgánica a favor de los auténticos trabajadores del campo. Asimismo, declara norma fundamental para su interpretación y aplicación, el concepto de que la tierra no debe constituir un bien de renta sino un instrumento de trabajo y que el objetivo principal de la Ley es la protección del campesinado y la reactivación de la tierra fiscal;

Que en cuanto a la adjudicación en venta de las tierras fiscales, el artículo 12° del Decreto N° 826/64 - modificado por Decreto N° 305/12-, establece: *“La adjudicación de las tierras libres de ocupantes podrá efectuarse: a) Por medio del procedimiento de Licitación Pública en los términos de la Ley 2141 y su reglamentación; b) Por adjudicación directa: 1. Cuando la Licitación Pública resultare desierta o no se presentaren ofertas válidas o admisibles y por razones fundadas no se considere conveniente o necesario efectuar un nuevo llamado; 2. Cuando se trate de operaciones a concertar con entes públicos de la Nación o de la Provincia, o con las Municipalidades de ésta; 3. Cuando se trate de operaciones a concertar con Empresas en las que el estado provincial detente la mayoría del capital social; 4. Cuando se trate de adjudicaciones de parcelas que tengan como destino la construcción de una vivienda destinada al grupo familiar; 5. Cuando se trate de regularizaciones de antiguas ocupaciones.”*;

Que por su parte, el artículo 11° del citado reglamento establece quiénes no podrán obtener tierras fiscales;

Que en cuanto a las obligaciones a cargo de los adjudicatarios en venta, el artículo 7° de la Ley 263 determina: *“Los adjudicatarios de tierras en venta tendrán desde la fecha de toma de posesión del predio, las obligaciones siguientes, que deberán ser cumplimentadas dentro del plazo de diez (10) años, salvo para el pago del precio de venta, que podrá ser de hasta veinticinco (25) años: a) Realizar una explotación por cuenta propia y residir en el predio o en la zona que establezca la reglamentación cuando se trate de adjudicaciones en tierras destinadas a la ganadería; b) Introducir todas las mejoras necesarias para una*

*racional explotación; c) Efectuar los pagos correspondientes en la forma que estipule la reglamentación; d) Cumplir con todas las obligaciones exigidas por la presente Ley y su reglamentación”;*

Que el artículo 36° del Decreto N° 826/64, dispone las obligaciones comunes a todos los adjudicatarios de tierras rurales y el artículo 37° agrega las relativas a las explotaciones ganaderas;

Que del análisis de los citados preceptos se extrae que los deberes contenidos en ellos están orientados, esencialmente, a la explotación familiar de la finca (v.gr. construcción de una casa habitación, explotación dirigida personalmente o por miembros de la familia, residencia habitual en el predio, etc.);

Que en cuanto a la declaración de cumplimiento de las obligaciones y el otorgamiento de la escritura, el artículo 9° de la Ley 263 dice: *“Cumplimentados los requisitos que fija el artículo 7°, el Poder Ejecutivo deberá otorgar el correspondiente título de propiedad, quien también podrá otorgarlo cumplidos dos (2) años de adjudicación, con prohibición absoluta de venta por diez (10) años.”;*

Que así, el régimen de tierras fiscales previsto en la normativa local establece condiciones específicas y detalladas para la adjudicación, uso y transferencia de aquellas;

Que en efecto, el adjudicatario en venta -como obligado ante el Estado- debe cumplir con un número de obligaciones que no sólo se reducen al pago del precio de venta. En este sentido, una de las obligaciones principales es la de ocupación efectiva y explotación racional, obligaciones que fueron acreditadas en los antecedentes administrativos, dándolas por cumplidas a favor del señor Mariano Oscar Muñoz;

Que corresponde señalar que surge tanto de las Matrículas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén como del Título de Propiedad N° 010/23 incorporados a las actuaciones, que el mismo se emitió con las restricciones acordes a la Ley 263, al Decreto N° 2112/08 y a la Ley 1306;

Que por su parte, conforme surge de los antecedentes la adjudicación en venta materializada por Resolución N° 364/01 se efectuó sólo a favor del señor José Oscar Muñoz, consignándose su estado civil, y no en forma conjunta con su esposa. Luego, el adjudicatario en venta solicitó transferir los derechos y mejoras sobre el Lote 36 a uno de sus hijos, motivado en su avanzada edad y estado de salud, lo que lo limitaba para cumplir con las obligaciones establecidas en la ley aplicable, concretamente en lo referido a la ocupación y explotación;

Que por Informe N° 81/18 del 29 de octubre de 2018 la Delegación de Tierras Zona Norte de la Dirección Provincial de Tierras, constató la ocupación y explotación por parte del señor Mariano Oscar Muñoz. En este sentido se expresó que *“... se constató que la real y efectiva ocupación es ejercida por el Sr. Mariano Oscar MUÑOZ (...) con las mejoras que se detallan (...) También se observan animales (...) de propiedad del Sr. Mariano Oscar Muñoz. Como así también se informa que el uso principal que se da a este Lote es como campo de pastoreo para animales, como complemento del Lote 28...”;*

Que como consecuencia de ello, habiéndose dado intervención a la autoridad de aplicación en la solicitud, se procedió a autorizar la transferencia de derechos y mejoras sobre el Lote 36, emitiéndose la Resolución N° 907/19 de la ex SDTyA;

Que en este sentido, del análisis de la normativa vigente no se advierte como recaudo para la procedencia de la transferencia referida el consentimiento del grupo familiar de quien resulte adjudicatario en venta de un lote fiscal. En efecto, no constituye un recaudo para la procedencia de la transferencia el consentimiento de los hermanos o cónyuge del señor José Oscar Muñoz, máxime en este último caso en que la misma no ostentaba carácter de adjudicataria del lote;

Que en este punto, cabe indicar que la Ley 1306 consigna en su artículo 21° que: *“El adjudicatario en venta de tierras fiscales regidas por la presente Ley, no podrá transferir sus derechos y acciones sobre aquellas, sin expresa y previa autorización del Organismo de Aplicación. Este analizará en cada caso la situación planteada, pudiendo autorizar la transferencia solicitada cuando la misma fuera conveniente y no*

*encubriera especulaciones de las partes que contravenga los principios de esta Ley”;*

Que en dicho marco, si bien mediante Resolución N° 170/22 del 24 de febrero de 2022 la ex SDTyA dio respuesta a la presentación efectuada por las requirentes el 29 de marzo de 2021 mediante correo electrónico, con sello de recepción de fecha 14 de abril de 2021, teniendo en consideración que la interposición de recursos o reclamos no suspenden la ejecución del acto (artículo 58° de la Ley 1284), el Poder Ejecutivo de la Provincia por Decreto DECTO-2021-1223-E-NEU-GPN del 23 de julio de 2021 procedió a declarar cumplidas las obligaciones y otorgar el respectivo título de propiedad a favor del señor Mariano Oscar Muñoz con los alcances del artículo 1° de dicha norma;

Que luego de la intervención de las distintas áreas competentes e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme surge de los antecedentes expuestos, el trámite de escrituración fue culminado;

Que ante el agravio de las reclamantes por la falta de instrumentación de la transferencia de derechos y acciones de la adjudicación en venta mediante escritura pública, en consideración al requisito previsto por el artículo 64° del Decreto N° 826/64, se advierten dos cuestiones: primero, que la norma atacada otorgó el requisito de autorización necesario para proceder a la transferencia, y segundo, que la instrumentación posterior a través de documento público hubiera resultado de imposible realización;

Que ello, porque tal como surge del certificado de defunción incorporado en las actuaciones, el cedente falleció el 4 de abril de 2019, habiendo tomado conocimiento del deceso la autoridad de aplicación el 14 de abril de 2021, luego de haber autorizado la transferencia mediante la Resolución N° 907/19 del 19 de julio de 2019 cuestionada;

Que por tal motivo, en consideración a la imposibilidad de hecho de instrumentar tal requisito formal, como a la efectiva constatación de cumplimiento de la totalidad de los requisitos de fondo contemplados en la normativa aplicable y encontrándose suficientemente manifiesta y acreditada en las actuaciones la voluntad de transferencia de sus derechos del señor José Oscar Muñoz al señor Mariano Oscar Muñoz, el Poder Ejecutivo Provincial en uso de sus facultades y entendiendo que no había impedimento alguno, dictó el Decreto DECTO-2021-1223-E-NEU-GPN, culminando con el otorgamiento de la escritura respectiva;

Que consecuentemente, no se advierten vicios que afecten la validez de la Resolución impugnada, por lo que corresponde rechazar el reclamo interpuesto en todos sus términos;

Que finalmente, en relación a la solicitud de suspensión de “... *la ejecución de los actos administrativos sobre el Expediente N° 2503-789/1976, LOTE 36...*”, con fundamento en “... *que la ejecución del acto de ESCRITURACION a nombre de nuestro hermano MARIANO MUÑOZ causará un daño de difícil reparación...*”, debe advertirse que, por un lado, se ha emitido título de propiedad y primer testimonio a favor del señor Mariano Oscar Muñoz, por lo que el trámite de escrituración fue culminado; y por el otro, en atención al análisis efectuado el planteo de suspensión esgrimido no resulta procedente;

Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, corresponde rechazar en todos sus términos el reclamo administrativo interpuesto por las señoras María Raquel Muñoz y Ana Rosa Muñoz;

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

Que de conformidad se ha expedido la Asesoría General de Gobierno mediante el Dictamen DICFC-2024-158-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 1º:** RECHÁZASE en todos sus términos el reclamo administrativo interpuesto por las señoras **MARÍA RAQUEL MUÑOZ** y **ANA ROSA MUÑOZ** contra la Resolución N° 907/19 de la entonces Secretaría de Desarrollo Territorial y Ambiente, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.

**Artículo 2º:** Notifíquese a las interesadas lo dispuesto en la presente norma.

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

**Artículo 4º:** Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y cumplido, archívese.