



Provincia del Neuquén
2025

Número:

Referencia: EX-2024-03156071- -NEU-TIERRAS#SGOB - DECLARA OBLIGACIONES CUMPLIDAS
SR. LUJÁN LUIS EDUARDO

VISTO:

El Expediente Electrónico EX-2024-03156071- -NEU-TIERRAS#SGOB del registro de la Dirección Provincial de Tierras en referencia al Expediente Físico N° 2903-10356/1998 de la entonces Secretaría de Estado de Producción y Turismo; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto N° 1289/18, de fecha 27 de agosto de 2018, se adjudicó en venta en las condiciones establecidas por la Ley 263, Decreto N° 0826/64 y demás normas reglamentarias, al señor Luján Luis Eduardo, D.N.I. N° 12.157.175, el Lote 5, Manzana O, Fracción B, con una superficie de 978,98 m², Nomenclatura Catastral N° 12-30-043-3575-0000, Plano de Mensura N° 2318-2067/85, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén;

Que se dejó constancia que el Lote 5, Manzana O, Fracción B, Nomenclatura Catastral N° 12-30-043-3575-0000, se encuentra ubicado dentro de la zona de seguridad de fronteras, no limita con curso de río o espejo de lago alguno, pero al tratarse de un Lote Urbano es de aplicación en los presentes actuados la Ley 263 y su Decreto Reglamentario N° 0826/64;

Que la Dirección de Fiscalización, dependiente de la Dirección Provincial de Tierras, informó que la cuenta corriente asignada al beneficiario, por la adjudicación en venta del Lote en cuestión, al 23 de abril de 2024 se encuentra cancelada, según recibos obrantes en el expediente físico enunciado en el Visto;

Que la Dirección General de Inspección y Fiscalización, dependiente de la Dirección Provincial de Tierras, incorporó Certificado Final de Obra, de fecha 03 de mayo de 2013, extendido por la Oficina Técnica de la Municipalidad de Villa Pehuenia y fotografías de la vivienda del señor Luján Luis Eduardo;

Que se incorporó a las actuaciones Plano de Mensura “Mensura Particular con Fraccionamiento de la parte del Lote Oficial 40 Zona Andina Fracción B - Paraje Villa Pehuenia - Departamento Aluminé - Provincia del Neuquén”, del cual surge el Lote 5 Mz O - Nomenclatura Catastral N° 12-30-043-3575-0000;

Que del Informe de Dominio, extraído del sistema de consultas web del Registro de la Propiedad Inmueble Neuquén, del cual se desprende que el Lote 5, Manzana O, Fracción B, Nomenclatura Catastral N° 12-30-043-3575-0000, es de dominio fiscal provincial, inscripto bajo Matrícula N° 784 - Aluminé;

Que el Decreto Reglamentario N° 0826/64 en su Artículo 43°, establece: “*Los adjudicatarios de solares destinados a vivienda familiar, (...) deberán cumplir las obligaciones siguientes: a) “Construir casa habitación (...)”, b) “Contar con sistema de agua potable que asegure provisión permanente”. c) “Cercar el perímetro de la concesión”. d) “Pagar el precio de venta (...)”, e) “No transferir sus derechos a la concesión ni el crédito de mejora sin autorización expresa de la Dirección Provincial de Tierras y Colonización”;*”;

Que el Artículo 44° del precitado Decreto dice: “*En los pueblos cuyas autoridades hayan reglamentado las construcciones, exigiendo obligaciones que superen a las determinadas por el Artículo que antecede, los adjudicatarios deberán satisfacer las establecidas por las respectivas ordenanzas municipales”;*”;

Que el Artículo 47° del mencionado Decreto Reglamentario dice: “*El adjudicatario que hubiere cumplido la totalidad de las obligaciones contraídas dentro de los plazos y/o prorrogas expresas o tacitas acordadas, tendrán los siguientes derechos: a) Adjudicatario en venta: que se le otorgue el título de propiedad (...)”;*”;

Que la Ley 263 en su Artículo 43° estipula: “*Los títulos de propiedad serán otorgados administrativamente, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad”*”, sin perjuicio de ello el adjudicatario en venta, podrá optar por escriturar en forma particular, debiendo designar profesional a tales fines, quedando establecido que los gastos que ello demande serán soportados pura y exclusivamente por él y una vez finalizado el trámite de escrituración deberá informarlo a la Dirección Provincial de Tierras;

Que conforme las disposiciones legales vigentes que rigen la tenencia de tierras fiscales, corresponden dar por cumplidas las obligaciones de compra contraídas por el adjudicatario y otorgarle el respectivo Título de Propiedad;

Que se advierte que en el Decreto N° 1289/18, Artículo 3°, se consignó erróneamente el Artículo 36° del Decreto Reglamentario N° 0826/64, correspondiendo el Artículo 43° del mencionado;

Que en consecuencia y previo a otorgar las obligaciones cumplidas al beneficiario corresponde rectificar el Artículo 3° del Decreto N° 1289/18;

Que al respecto, la Ley 1284 establece en su Artículo 107°: “*Atribuciones de la autoridad. La autoridad administrativa tiene en el procedimiento las siguientes atribuciones: p) Enmendar, revocar, modificar y sustituir actos administrativos”;*”;

Que se dio intervención a los servicios permanentes de asesoramiento jurídico de la Dirección Provincial de Tierras y del Ministerio de Gobierno;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1°: **RECTIFÍCASE** el Artículo 3° del Decreto N° 1289/18, de fecha 27 de agosto de 2018, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*“**Artículo 3°:** **APLÍCASE** expresamente el Artículo 43° del Decreto N° 0826/64 el cual establece que: “Los adjudicatarios de solares destinados a vivienda familiar, (...) deberán cumplir las obligaciones siguientes: entre otras, e) “No transferir sus derechos a la concesión ni el crédito de mejora sin autorización expresa de la Dirección Provincial de Tierras y Colonización”.*”

Artículo 2°: **DECLÁRANSE CUMPLIDAS** las obligaciones de compra impuestas por la Ley 263, Decreto N° 0826/64 y Decreto N° 2112/08 y demás normas reglamentarias, por la tierra fiscal identificada como: Lote 5, Manzana O, Fracción B, con una superficie de 978,98 m², Nomenclatura Catastral 12-30-

043-3575-0000, Plano de Mensura N° 2318-2067/85, de la localidad de Villa Pehuenia, Departamento Aluminé, Provincia del Neuquén, a favor del señor Luján Luis Eduardo, D.N.I. N° 12.157.175 y **OTÓRGASE** el respectivo Título de Propiedad.

Artículo 3°: **ESTABLÉZCASE** que el beneficiario queda facultado a realizar la escritura traslativa de dominio en Escribanía Particular, quedando a su cargo los costos que demande realizar dicho trámite, debiendo informar a la Dirección Provincial de Tierras el/la profesional designado/a.

Artículo 4°: **CONSÍGNASE** expresamente la aplicación del Decreto N° 2112/08, Artículo 1° el cual establece que: “(...) *las adjudicaciones en venta de tierras fiscales y su consecuente otorgamiento de título de propiedad excluyen el derecho de cobro por servidumbres derivadas de actividades humanas que legalmente pueden ser realizadas por terceros sobre la tierra del propietario; tal como la minería, generación, transporte y distribución de electricidad, captación y distribución de agua, exploración y explotación hidrocarburífera, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, mediciones hidrometeorológicas y/o cualquier actividad económica que según las leyes vigentes otorguen derechos al superficiario a cobrar indemnización por servidumbres o rubros análogos, debiendo soportar el adjudicatario tales actividades a título totalmente gratuito; y quedando reservado a favor del Estado Provincial el cobro de lo que eventualmente correspondiere por dichos rubros. Igualmente, el adjudicatario mantendrá la obligación de constituir servidumbre de paso a favor de ocupantes colindantes cuyos fundos se encuentran encerrados, a fin de permitir su acceso a las vías públicas, la cual será totalmente gratuita; y de ceder en forma gratuita al Estado Provincial o Nacional las superficies necesarias para construir vías públicas locales, provinciales o nacionales (...)*”.

Artículo 5°: **NOTIFÍCASE** a través de la Dirección Provincial de Tierras, al interesado el contenido de la presente norma.

Artículo 6°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Gobierno.

Artículo 7°: Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y cumplido, archívese.