FUNDAMENTOS

La denominada "Pampa de Ludden" es un área de riqueza y trascendencia natural notable, en especial por su bosque nativo y por sus acuíferos naturales. Estos últimos alimentan caudales que abastecen a poblaciones vecinas (Mallín Ahogado), que poseen distintas actividades productivas.

Dentro de dicho área natural, se encuentran enclavadas las parcelas 20-1-390535 y 20-1-425550 (nomenclatura Dirección de Tierras y Colonias), otrora patrimonio del estado provincial, hoy en manos de particulares que pretenden e impulsan un desarrollo inmobiliario de envergadura dentro de dichos enclaves. Nos referimos evidentemente, a las Sociedades Laderas del Perito Moreno S.A. y Laderas del Paralelo 42, ambas empresas relacionadas y vinculadas entre sí, a razón no sólo de su objeto social y socios, sino también por su operatoria comercial (siempre vinculada al desarrollo inmobiliario y del centro de esquí enclavado en el Cerro Perito Moreno).

A su vez, resulta de público conocimiento, que las parcelas aludidas son parte de la reserva de la Biósfera Norpatagónica creada por la Unesco.

Siguiendo el lineamiento expuesto, destacamos que las tierras aludidas tienen una finalidad social y productiva, tal como prescribe en la especie la ley Q n° 279.

La precitada norma dispone en términos positivos y explícitos:

> **Artículo 2°.-** Para la interpretación y aplicación de esta ley, se establece como principio fundamental el concepto de que la tierra es un instrumento de producción, considerada en función social, para alcanzar los siguientes fines:
>
> a. La integración y armónico desarrollo de la Provincia, en lo económico, político y social.
>
> b. Que la tierra sea de propiedad del hombre que la trabaja, siendo asimismo base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar y garantía de su libertad y dignidad.
>
> c. El ordenamiento metódico y racional de la política demográfica, que tienda a la expansión equilibrada de la población.

d. La radicación efectiva y estable de la familia agraria.

Que dichas finalidades no hacen más que instrumentar el mandato expreso que la constitución provincial establece: "La Provincia considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad..." (Art. 75 C.P.).

Nuestra Carta Magna claramente dispone la función social que tiene que tener la tierra.

En los siguientes párrafos, hemos de describir uno de los más cabales ejemplos del uso de una norma para desviar su finalidad, ergo violarla bajo un maquillaje de legalidad, con la finalidad de hacerse de valiosas tierras públicas en un acto de palmaria ilegalidad.

Cronológicamente, las parcelas objeto de la presente norma fueron ocupadas por Cipriano Soria, quien en fecha 16/12/1983 solicito el arrendamiento y concesión de parte de los lotes 82 y 81 de la sección IX, manifiesta residir en la tierra solicitada desde el año 1953 y ser de profesión criador. En términos sintéticos, el Sr. SORIA se acogía al régimen de la ley 279 y solicitaba para sí y en su carácter de ocupante, el arrendamiento contra el pago de derechos de pastoreo del área en cuestión.

Fue esa presentación la que dio origen al expediente n° 152.675-T-1984 de la Dirección de Tierras, y ese, con el correr del tiempo termina por reunir determinadas constancias documentales de gran trascendencia.

En el mismo, se constató inicialmente la real y efectiva ocupación que ejercía el Sr. Cipriano Soria, ocupando y explotando personalmente la tierra solicitada. Se realizaron otras inspecciones que constataron la continuidad de la ocupación ello surge de las constancias documentales del expediente relevado por la comisión investigadora para el relevamiento y trasferencia de tierras rurales fs. 20/21; 44/45; 60/61). Es importante destacar que poco tiempo después (en fecha 16/10/87) el Sr. Cipriano Soria solicita autorización para transferir a la firma Cerro Moreno SRL los derechos y mejoras sobre una superficie de 100 has fs. 17/18. La sociedad presenta plan de trabajo para realizar en el predio, no obstante lo cual el pedido le fue denegado por Disposición n° 135/93 – v. fs. 62-.

Años más tarde por disposición n° 156/94 se otorgó al Sr. Cipriano Soria Permiso Precario de Ocupación

nº 80 por la superficie aproximada de 1.000 has ubicadas en parte de los lotes 81 y 82 de la Sección IX de la Provincia. A fs. 77 del expediente se encuentra agregada última autorización de mensura, ilustrándose con el croquis respectivo la superficie del predio.

Ante la defunción del ocupante original de dichos predios, se presenta la Sra. Mirta Soria solicitado se la reconozca como continuadora de la ocupación atento el fallecimiento de su padre, Cipriano Soria y por haber compartido desde siempre la ocupación del predio. Acompaña certificado de nacimiento, de defunción y cesión de derechos ante Escribano Público que hiciera en vida el Sr. Soria a su hija Mirta sobre una superficie aproximada de 2.000 has sobre el lote pastoril que ha ocupado.

Realizada una nueva inspección en el predio de fecha diciembre de 2006 se constata la real y efectiva ocupación de la Sra. Mirta Soria como continuadora de la ocupación de su padre consecuentemente se otorga certificado de ocupación a favor de la Sra. Mirta Soria, de fecha enero de 2007. Finalmente, por disposición nº 40/2007 se otorgó permiso precario de ocupación nº 15 a favor de Mirta Soria, por una superficie aproximada de 450 has ubicadas en parte de los lotes 81 y 82 de la sección IX del Dto. Bariloche - fs. 100/101.

La Sra. Soria solicita liquidación de deuda por pastaje y la adjudicación en venta del predio, reiteratoria en fecha abril de ese mismo año. Se realiza una nueva inspección en fecha 30/11/07 por medio de la cual se constató la real y efectiva ocupación por parte de la Sra. Soria y su grupo familiar.

Por disposición nº 202/2009 de fecha 16/07/2009 se procedió a adjudicar en venta a favor de la Sra. Mirta Marina Soria, DNI 20.123.019 la superficie de 1499 has. 36 as. 18 cas., ubicadas en parte de los lotes 81 y 82, Departamento de Bariloche, Sección IX, NC 20-1- Parcela 390530 – 440540, al precio de $ 66,37 la hectárea.

Finalmente y en fecha 24/07/09, se adjudica la tierra adjudicada por un importe de $ 89.565,68, informándose como cuenta cancelada, por parte de la Dirección de Tierras.

En fecha 5 de mayo del año 2010 – 10 meses después - la Sra. Mirta Soria envía carta documento a la DGTyC haciendo saber su intención de vender las parcelas 20-1-445525 y 20-1-400522 al Sr. Maximiliano Mazza por el precio total de $ 400.000, por lo que solicita a esa repartición

informe si hará uso del pacto de preferencia previsto en el artículo 64 inciso d) de la ley Q n° 279 - fs. 150 -.

Así las cosas, y en función de una cadena de transferencias llevadas adelante sin respetar las condiciones y exigencias legales de la ley Q n° 279 y decretos aplicables, se puede advertir el verdadero objetivo de los hoy adquirentes: comprar tierra pública -sin contar con las condiciones legales- a un precio irrisorio y con la finalidad de llevar adelante un desarrollo inmobiliario.

Todo ello motivó a que en la causa "Accatino Juan Manuel y Otros S/ Delitos contra la Administración Pública" Expte. n° 45653/11, posteriormente, SAIZ MIGUEL Y OTROS S/FRAUDE EN PERJUICIO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA (VENTA IRREGULAR DE TIERRAS CERRO PERITO MORENO) Expte n° 47032/12, se dicte el procesamiento de los funcionarios que participaron en la maniobra aludida en párrafos anteriores.

La propia Defensora del Pueblo de la Provincia de Río Negro, Dra. Nadina Díaz remite a la DGTyC los antecedentes obrantes en dicho organismo en función de la solicitud de intervención por parte de vecinos de la Comarca Andina, en su carácter de miembros de la Junta Vecinal Promotora del Paraje Mallín Ahogado de El Bolsón, de la Asamblea en Defensa del Agua y de la Tierra y de la Asamblea Comarcal contra el saqueo, solicitando también la intervención del Defensor del Pueblo de La Nación y medida de no innovar respecto del "emprendimiento que se efectúa mediante dos empresas conexas, de explotación de un cerro para actividades invernales y de urbanización de más de mil lotes diseminados en 850 has. en una reserva natural que es una cumbrera de aguas con tripe conservación".

Tal como surge del informe oportunamente elaborado en el seno de esta legislatura y dentro del ámbito de la comisión investigadora para el relevamiento y transferencia de tierras fiscales - donde se solicitó a la Inspección General de Personas Jurídicas información relacionada con las sociedades comerciales Laderas del Paralelo 42 S.A. y Laderas del Cerro Perito Moreno S.A, - se constató que "Laderas del Cerro Perito Moreno" fue constituida el 04 de agosto de 2010, con domicilio en la ciudad de El Bolsón y "Laderas del Paralelo 42 S.A." constituida en fecha 23 de febrero de 2011.

Asimismo y de dichas actuaciones se desprende que: "Laderas del Cerro Perito Moreno SA" tiene como actividad principal la "Inmobiliaria", y accesoria la actividad "constructora". Por su parte, la sociedad "Laderas del Parelelo 42 S.A." declara como actividad secundaria la explotación de práctica de deportes invernales y de montaña;

turística y hotelera en general. En ambas sociedades anónimas consta la presencia de Maximiliano Mazza como Presidente del Directorio y Director suplente José Arturo Irusta Cornet. –fs. 29/47 expediente legislativo n° 1391/2013-.

En el mismo informe, los autores consignaron que, conforme surge de la información suministrada por el Registro de la Propiedad del Inmueble obrante a fs. 77/87 expediente legislativo n° 1391/2013, el Sr. Maximiliano Mazza, con domicilio en la ciudad de Villa La Angostura, adquirió las parcelas 445525 y 400522 por compraventa por gestión de negocios para Laderas del Cerro Perito Moreno Sociedad Anónima, en fecha 6/07/2010. Ahora bien, conforme surge de los antecedentes dominiales existe la constancia de cancelación de la restricción impuesta por los arts. 61 y 64 de la ley Q n° 279, toda vez que: "La Provincia no hará uso del Pacto de Preferencia sobre las parcelas...según notificación de la Dirección de Tierras".

De la lectura del expediente de la Dirección de Tierras y por otro lado que la prohibición que prevé el decreto Reglamentario n° 545/70 avanza refiere a que el adquirente puede vender el inmueble pasados los 5 años de la cancelación de venta.

En este aspecto la comisión señaló que "en primer lugar que no surge constancia de ello en el expediente administrativo de la Dirección de Tierras y por otro lado que la prohibición que prevé el decreto Reglamentario n° 545/70 avanza refiere a que el adquirente puede vender el inmueble pasados los 5 años de la cancelación de venta. Debió la Dirección de Tierras, sin duda alguna advertir a la Sra. Soria esta prohibición y el carácter del adquirente por tratarse de un Presidente de una sociedad anónima cuya principal actividad es la inmobiliaria. Claramente las tierras sufrirían un cambio drástico del destino de su función social, convirtiéndose en tierras de especulación inmobiliaria que posibilitaron negocios inmobiliarios que han enriquecido a quienes realizaron la maniobra fraudulenta.

Es así que -en función del pedido formal que realizara esa comisión investigadora de esta legislatura en diciembre del año 2013 se dictó resolución y a la fecha se encuentra apelada por la defensa de los incoados y por el Agente Fiscal, esperando la notificación de los imputados para elevarse al Tribunal de Alzada. Se encuentra en trámite resolver la situación procesal de Daniel Alberto Tait, Jorge Daniel Belacin, Juan Manuel Accatino, Mirta Soria y Maximiliano Mazza. Se les imputa hechos que habrían acaecido en el ámbito del Ministerio de Producción de la Provincia, Dirección General de Tierras, en fecha aproximada en el

período de tiempo entre julio y octubre de 2009 y denunciados en fecha 28/10/11 en relación a los inmuebles: parcelas 440540, 390530, 445525 y 400522, ubicadas en la Pampa de Ludden, cuyas tramitaciones y adjudicaciones en venta correspondientes habrían sido irregularmente estipuladas por el entonces Gobernador de la Pcia. Dr. Miguel Saiz, el otrora Ministro de Producción Juan Manuel Accatino y sus Directores de Tierras Ing. Jorge Belacin y Daniel Tait a la Sra. Mirta Soria, beneficiaria de la adjudicación en venta por exiguos montos respecto del valor real de las tierras y que rápidamente la habría enajenado a favor de terceras personas - Maximilano Mazza para Laderas del Perito Moreno - quienes habrían resultado ser los verdaderos interesados en atribuirse la propiedad, para luego insertarlos en el mercado inmobiliario contraviniendo la función social y productiva que se procura con su adjudicación, provocando un perjuicio patrimonial al erario público provincial.

En ese contexto, los funcionarios no obstante conocer cada adjudicación y las circunstancias de las reventas de los predios rurales en virtud del derecho de preferencia que la ley confiere al estado provincial, habrían validado el proceso inaplicando las disposiciones normativas que impiden enajenar los inmuebles antes de los cinco años de su adjudicación. Tal accionar ilegítimo lo habrían materializado en connivencia con los particulares a fin de obtener un beneficio económico para ambos, violando la normativa de aplicación (ley Q n° 279 y Decreto Provincial n° 545/1970), permitiendo la adjudicación a personas que exhibían incompatibilidades para acceder a dichas propiedades. La resolución mentada, suscrita por el Juez Dr. Fabio Igoldi, alude a "VIOLACIONES NORMATIVAS" afirmándose: "Encuentro que la adjudicación y venta del bien fiscal se efectuó por parte del Estado de manera irregular, contraviniendo la normativa aplicable para el caso, ello, con el fin de beneficiar a terceros, en perjuicio del erario provincial"…observando el proceso de adjudicación y venta del bien Fiscal se puede apreciar que:

a) Se incumplió el art. 60 de la ley Q n° 279, esto es, que previo a extenderse título traslativo de dominio, se debía efectuar inspección previa.

b) Se debió informar a la Escribanía Mayor de Gobierno que debía insertarse en escritura una cláusula de inenajenabilidad por el término de 5 años después de cancelada la deuda (art. 64 del decreto Q 545/70, reglamentario).

c) Al momento de notificarse la Dirección de la opción de compra, debió haber instado el no cumplimiento de dicho acto entre el adjudicatario y el tercero por

violarse claramente la prohibición señalada precedentemente".

"Todos estos incumplimientos normativos hacían que el predicen cuestión debería haberse mantenido en el patrimonio estatal, generando la violación normativa un beneficio económico en beneficio de terceros (adjudicatario y tercero) en perjuicio de aquél". "Entiendo que Tait (quien firmo la adjudicación del bien y dio por cumplidas las obligaciones) participó en el hecho investigado como uno de los responsables del manejo de la cosa pública con claras facultades de ordenar actos administrativos que generaban la disposición del bien cuando, de seguirse la normativa aplicable, esto no hubiera ocurrido".

Por su parte Accatino, mediante el acto de escrituración – acto de disposición – participa del hecho, consumando el perjuicio patrimonial del erario público ya que teniendo conocimiento de las irregularidades permitió que la disposición perjudicial e ilegal se consumara". Continúa: "las escusas planteadas por Accatino en su indagatoria no alcanzan a mi conmover el plexo normativo. Precisó el imputado – reconociendo, a mi entender, su responsabilidad – que nunca había mirado los expedientes administrativos antes de firmar la escritura. Dicha afirmación, en vez de eximirlo en la participación del evento delictual lo confirma formando parte del mismo ya que como cabeza del Ministerio, y conductor de la política implementada por el Estado en relación a las tierras fiscales, debió ser él quien más se interesara en que toda transmisión de aquellos bienes se efectuara dentro del debido marco legal – actúo como si fuera un mero suscriptor de escrituras y no asumiendo responsabilidades funcionales, todo ello, en perjuicio de los bienes que administraba". "Entiendo que el aprovechamiento realizado por los particulares, en este caso, tendría su sanción en el ámbito civil o administrativo, ya que sin dudas la adjudicación y venta del bien podrían volver al patrimonio público – en razón de las irregularidades apuntadas ut-supra. En este sentido, deberá darse intervención a la Fiscalía de Estado provincial para que intente el recupero del bien." Por último, en su parte resolutiva afirma: I.-"Dictar el procesamiento de Juan Manuel Accatino y Daniel Alberto Tait, ya filiados en autos, en relación al hecho imputado, calificado como FRAUDE A LA ADMINISTRACION PUBLICA por ADMINISTRACION FRAUDULENTA AGRAVADA EN CONCURSO IDEAL CON INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE FUNCIONARIO PUBLICO (arts. 54, 174 inc. 5 y 248 del CP), manteniendo el beneficio de las libertades provisorias por ausencia de peligro procesal. II.- Disponer que NO EXISTE mérito para procesar ni sobreseer a Mirta Marina Soria, Maximiliano Armando Mazza y Jorge Daniel Belacín, ya filiados, en orden a los hechos imputados, por las consideraciones expuestas. III.- Correr vista al Agente Fiscal a los fines del art. 170 del CPP en relación a los

funcionarios de la Fiscalía de Estado Provincial que intervinieron en el trámite de adjudicación. IV.- Dar intervención a la Fiscalía de Estado provincial a los fines que analice, en la órbita de sus facultades y obligaciones la posibilidad de reintegrar a la Provincia de Río Negro las tierras fiscales indebidamente adjudicada y vendida". Firmado: Favio M. Igoldi, Juez.

Concluyendo, no sólo nos encontramos ante un trámite que ha violado de modo flagrante el espíritu y normativa de la ley Q n° 279, sino que ha ocasionado un gravísimo impacto social en el área de El Bolsón, cuya población hoy se encuentra movilizada en una expresión clara de exigencia a la dirigencia para que retome el carril de la sensatez y no se lleve adelante el loteo de esa tierra. Podemos afirmar que toda la operación tiene ribetes delictivos.

Recordemos en este aspecto que es del todo evidente hoy, y uniendo los eventos sucedidos desde el pasado que no existe posibilidad de que evadirse a la realidad: apreciados en conjunto y de conformidad a las constancias documentales, desde la adjudicación en venta a la Sra. Mirta SORIA se encuentran plagados de irregularidades, y, desde la venta de esta al Sr. MAZZA como gestor del grupo "Laderas" ha constituido sencillamente un desvío de facultades únicamente compatible con la actividad delictual como sostuvimos, que condujeron un verdadero menoscabo económico contra el estado provincial así como una defraudación de grave impacto social de los habitantes de la zona aledaña.

Es por ello que concluimos, conjuntamente con el dictamen de la Comisión Investigadora Para El Relevamiento Y Transferencia De Tierras Rurales -suscrito por los legisladores MIGUEL, DOÑATE, HORNE y GEMIGNANI, en que la operatoria se encuentra signada por un manejo ilegal y violatorio de la ley Q n° 279, y que puntualmente.

En cuanto no surge del expediente que se hubiera realizado la inspección previa a la entrega del título a la Sra. Soria conforme lo prevé el artículo 60 de la ley Q n° 279.

Tampoco consta aprobación de las subdivisiones practicadas, a la vez que se desvío la finalidad que la Sra. Mirta Soria manifestó para fundamentar el pedido de la subdivisión, esto es desarrollar actividades pecuarias. Conforme surge del artículo 63 de la ley Q 279 la unidad económica debe mantenerse en un grado racional de productividad, obligación que rige aún para los sucesivos adquirentes. Prescribe el artículo 63: "Otorgado el título de

dominio, el propietario deberá mantener la unidad económica en grado racional de productividad. Esta obligación regirá para los sucesivos adquirentes sin término de prescripción. En su defecto, las tierras podrán ser expropiadas por la autoridad de aplicación con aprobación del Poder Ejecutivo, a cuyo fin se las declara de utilidad pública.". La verdadera finalidad siempre fue la de desarrollar un emprendimiento inmobiliario.

Omisión por parte de la Dirección de Tierras en dar respuesta a la Carta Documento enviada por la Sra. Soria que evidencia la connivencia entre ésta, el adquirente - Sr. Mazza – y la Dirección de Tierras de la Provincia. Esto por cuanto apenas 8 meses después de que se escriturara a favor de la Sra. Soria, ésta anoticia al organismo provincial competente de su intención de venta al Sr. Mazza, quién adquiere como gestor de negocios a favor de la empresa Laderas del Cerro Perito Moreno, empresa cuya actividad principal, conforme surge del acta constitutiva, es la inmobiliaria.

La Sra. Soria adquiere en fecha 17/11/2009 y procede a vender apenas 8 meses después al Sr. Mazza en fecha 6/07/2010 infringiendo claramente el artículo 64 de la ley Q 279 y su Decreto Provincial Q n° 545/1970.

Tal como ha decidido esta legislatura en oportunidades anteriores, y en vistas a corregir el enorme menoscabo que los actos administrativos que precedieron la irregular enajenación de tierras sostenemos que se deben dejar sin efecto los mismos, instruyendo al Poder Ejecutivo a los efectos de que inste las vías pertinentes para la toma de posesión de los mismos.

El presente proyecto fue presentado en el año 2016 con el número 1141/2016. Razón por la cual, entró en caducidad en el presente período por operatividad de la ley K n° 140.

Por ello:

Autores: Alejandro Ramos Mejía, Nicolás Rochás, Jorge Vallazza, Luis Albrieu y Marcelo Mango.

Legislatura de la Provincia
de Río Negro

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Se dejan sin efecto los actos administrativos de la Dirección de Tierras de la provincia individualizados como disposición n° 202/2009 y como disposiciones 131459/2010 y n° 20270/2011, así como todos aquellos actos dictados en consecuencia, por violar las disposiciones de orden público establecidas en la ley Q n° 279.

Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Provincia de Río Negro, para que a través del organismo competente, realice todos los actos conducentes para la toma de la posesión de los inmuebles identificados como 20-1-445525 y 20-1-400522, Paraje Mallín Ahogado, Sección IX, Departamento Bariloche, así como todos aquéllos inherentes a la regularización de la situación jurídica resultante de dicha medida, incluyendo las acciones de lesividad o contencioso administrativas que correspondan, con el objetivo de que esa parcela sea inscripta a nombre de la Provincia de Río negro con la finalidad de constituir sobre ella –y acorde a las previsiones del articulo 12 inciso C) de la ley n° 26331- una reserva natural a incorporarse dentro del patrimonio provincial y a denominarse "Cumbreras de Pampa de Ludden".

Artículo 3°.- De forma.