



PROVINCIA del CHACO  
**Ministerio de Gobierno y Trabajo**  
Registro de la Propiedad Inmueble  
**Resistencia**

*“1983/2023- Año del 40° Aniversario de la recuperación de la Democracia”*

Resistencia, 18 de diciembre del 2023

**VISTO:**

Las consultas realizadas acerca de los negocios inmobiliarios que se pretenden realizar con inmuebles adquiridos mediante lo dispuesto por la Ley Provincial 471-P (antes Ley 2913) del Instituto de Colonización de la Provincia, durante el plazo de la cláusula establecida en el artículo 38 segundo párrafo de la Ley 471-P, y

**CONSIDERANDO:**

Que, las ventas realizadas a los adjudicatarios por el Instituto de Colonización de esta Provincia son consideradas por este Registro como un dominio imperfecto o revocable en virtud de lo dispuesto por el artículo 42 inciso 6) de la Constitución Provincial y artículo 1965 del Código Civil y Comercial de la Nación, de aplicación supletoria.

Que, el dominio revocable es aquel en que, el actual propietario puede ser privado de su propiedad por una causa proveniente de la ley, (art.42 inc.2) y 4) de la Constitución Provincial) unido a la voluntad de la parte sin necesidad que la causa conste en el título.

Que, el adquirente de un inmueble vendido por el Instituto de Colonización es un “dueño temporario” por diez años (art.38 segundo párrafo Ley 471-P).

Que, el plazo de diez años se cuenta desde la inscripción del Título de Propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble (art.38 segundo párrafo Ley 471-P). Este Plazo, debe tener publicidad porque surge del documento y del artículo ya citado. El Registro dejará constancia que el dominio es revocable; no obstante, si no se hubiera tomado razón del plazo, igual será oponible a terceros interesados, dado que no podrán alegar su ignorancia ni su buena fe. (Cfr: XXVII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires 1990; Despacho Segundo Plenario, Tema 4).

Que, al cumplirse el plazo de diez años, el dueño revocable del inmueble queda inmediatamente constituido en dueño perfecto.

Que, por el contrario, si no se cumplieren los requisitos establecidos para la venta, el Estado readquirirá el dominio mediante el procedimiento establecido en el artículo 42 inciso 6) de la Constitución Provincial, considerándose al titular del dominio revocado como mero tenedor sometido a la obligación de restituir el inmueble al dueño revocante, artículo 2 de la Constitución Provincial.

Que, durante la vigencia del plazo de diez años, se han presentado a este Registro para su inscripción, los siguientes contratos sobre inmuebles adquiridos conforme el visto:

**1) COMPRAVENTA:** Éste negocio está prohibido conforme artículo 38 segundo párrafo Ley 471-P por el término de diez años, con excepción de la transmisiones de padres a hijos o viceversa (artículo 30 inciso a) Ley 471-P).

Una vez vencido el plazo, contado desde la inscripción del Título de Propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble, se consolida el dominio y el inmueble podrá ser trasferido libremente (artículo 38 último párrafo. Ley 471-P).

**2) USUFRUCTO:** Este negocio está prohibido por el artículo 42 inciso 2) de la Constitución Provincial, ya que impone al adjudicatario de la tierra, la obligación de explotar el suelo directa y racionalmente; la constitución de un derecho real de usufructo, ya sea gratuito u oneroso, concede al usufructuario “la facultad de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno” (Cfr: artículo 2129 del CCCN), además de los derechos que le otorgan los artículos 2141, 2142 y 2143, siendo éste derecho susceptible de ejecución por los acreedores (artículo 2144 CCCN).

Por otra parte, de celebrarse este negocio, se vulneraría también lo dispuesto por el inciso 1) del artículo 42 de la Constitución Provincial, en cuanto prevé la distribución de la tierra pública por unidades económicas de tipo familiar, de acuerdo con su calidad y destino.

**3) LEASING:** Este negocio está prohibido por el artículo 42 inciso 2) de la Constitución Provincial que exige “la explotación directa y racional por el adjudicatario”. Si éste da en arrendamiento con opción de compra, a un tomador, este contrato es nulo.

**4) FIDEICOMISO:** Este negocio está prohibido (artículo 38 segundo párrafo Ley 471-P) por el término de diez años. No se puede transferir el dominio al fiduciario, porque de transferirse para cumplir una manda, se violaría el artículo 42 inciso 2) de la Constitución Provincial, la obligación personal del adjudicatario de explotar el inmueble. La violación a esta cláusula acarrea la nulidad del contrato.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 36 inciso c) del Decreto 306/69

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
D I S P O N E**

**Art.1.RECHAZAR** la inscripción de los contratos descriptos en los considerandos o cualquier otro contrato que transmita dominio o posesión de inmuebles adquiridos del Instituto de Colonización durante la vigencia del plazo establecido en el artículo 38 segundo párrafo de la Ley 471-P.

**Art.2.** Notifíquese, regístrese y cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°08/2023.**

LILIA NOEMI DIEZ  
ABOGADA-ESCRIBANA  
DIRECTORA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE