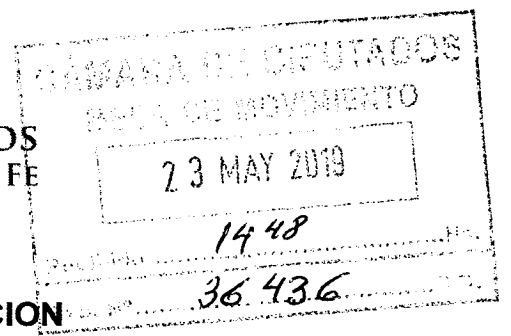


4 E/R



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



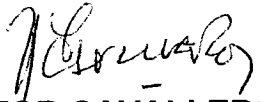
PROYECTO DE COMUNICACION

La Cámara de Diputados de la Provincia, solicita al Poder Ejecutivo, que informe acerca de los siguientes puntos relacionados a la extensión a 50 (cincuenta) años de la cesión a título gratuito a favor del Ente Administrador Puerto Santa Fe de los bienes e instalaciones del mismo:

1. Cuáles son los fundamentos legales para reconocer de manera retroactiva el nombramiento de las autoridades del Ente Administrador Puerto Santa Fe;
2. Cuál es la opinión acerca de la validez de esa medida por parte del área de asuntos legales del gobierno provincial, y cuál es la fundamentación de esa dependencia en caso de haberse expresado sobre el tema;
3. Qué validez tienen las decisiones tomadas entre el 29 de marzo de 2014 y el 17 de enero de 2019 por las autoridades del mencionado Ente Portuario, toda vez que las mismas fueron emitidas sin tener poder para tales actos;
4. Cuál es el documento redactado a modo de memoria de bienes y usos que debía presentar el Ente Portuario hacia octubre de 2013 en cumplimiento de los deberes legales exigibles para renovar el convenio de usufructo de las instalaciones del Puerto de Santa Fe;
5. Cuáles son los usos admitidos para el actual Puerto de Santa Fe dentro del espacio a cargo de la administración por parte del Ente Portuario;
6. Saber si se le ha exigido expresamente a los desarrolladores inmobiliarios y comerciales que operan en ese predio, que reconozcan el carácter de propietaria de los bienes a la Provincia de Santa Fe, y que además estas hayan notificado a los compradores de inmuebles ubicados en ese lugar de esta situación, y de que la supuesta compra no los habilita a escriturar en el futuro.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE


HÉCTOR CAVALLERO
Diputado Provincial

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Mediante el decreto 0070 del 17 de enero de 2019, se dispuso la renovación con carácter retroactivo al día 29 de Marzo de 2014, la cesión a título gratuito a favor del Ente Administrador Puerto Santa Fe, de todos los bienes muebles que recibiera la provincia de parte del Gobierno Nacional, concordante con lo estatuido por el Artículo N° 14 inciso a) de la Ley N° 11.011, reservándose los derechos y acciones atinentes al dominio de los mismos.

Posteriormente y a través del decreto 0849 del 25 de abril de 2019 se procedió a extender el plazo de dicha cesión al término de 50 años a partir de la fecha citada en el anterior decreto como iniciadora del acuerdo, es decir desde el 29 de marzo de 2014.

En consecuencia, según el primer decreto, los convenios y acuerdos que se firmaron en ese momento y desde la fecha mencionada, debían inicialmente regirse por los plazos estipulados por el viejo Código Civil que establecía un plazo máximo de extensión del acuerdo con el Ente Portuario, de veinte años.

En el mencionado decreto 0070 se expresa taxativamente "Que luego, mediante Decreto N° 1982/93 se reglamento la citada ley, disponiendo respecto del Artículo 14° que seis (6) meses antes del plazo fijado por el Artículo 2828 del Código Civil para el vencimiento, deberá gestionarse la renovación de las



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

cesiones por parte de cada Ente exigiendo por otra parte un informe del estado del inmueble, con indicación de las accesiones y disminuciones que hubieran.”

Como consecuencia de lo que establece el decreto 0070, se debía confeccionar un informe del estado del inmueble e inventario general de bienes, algo que se desconoce si existió, aunque, y lo que es peor aún, nadie podía firmarlo ya que la debida renovación del acuerdo se cayó en su momento al no renovarse las autoridades del mismo.

A tal punto llegó esta situación que se debió redactar un decreto (el citado 0070) que subsanaba esa situación en forma retroactiva, lo que pone en dudas todas las actuaciones de ese Ente entre la fecha de finalización del convenio anterior y la puesta en funcionamiento de la norma mencionada.

Pero además, en el mismo decreto se establece que “en consecuencia la renovación deberá producirse desde el día 29 de Marzo de 2014”, es decir previo a la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y, por lo tanto debían ajustarse a los plazos establecidos al momento de producirse el hecho.

Por esta razón se establecía como extensión del acuerdo, el lapso de veinte años, como establecía de límite el Código Civil vigente a la fecha de renovación del acuerdo.

Sin embargo, el pasado 25 de abril de 2019, mediante el decreto 0849, se modificó la norma anterior, estableciéndose que quedaría redactado su primer artículo de la siguiente manera: “ARTÍCULO 1º: Renuévase por el plazo de 50 (CINCUENTA) años, en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 1982/93, y a partir del día 29 de Marzo de 2014, el usufructo de todos los bienes inmuebles que recibiera el Ente Administrador Puerto Santa Fe del Gobierno Nacional, concordante con lo estatuido por el Artículo N° 14 inciso a) de la Ley N° 11.011, reservándose los derechos y acciones atinente al domumde (*sic*) los mismos”

Como se ve, la modificación establece el comienzo del acuerdo por cincuenta años a la fecha 29 de marzo de 2014, amparándose en las prerrogativas que le da el Nuevo Código Civil Argentino, sin embargo, esta decisión es al menos cuestionable, ya que la fecha de inicio que fija es anterior a la entrada en vigencia de la nueva versión del Código Civil a la que se alude, que es el 1 de



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

agosto de 2015, por lo que la misma estaría viciada de nulidad ya que no se puede legislar con retroactividad.

Al mismo tiempo, y, encaso de dar por válida la decisión, debe tenerse en cuenta que el nuevo Código Civil y Comercial de la nación si bien extiende el plazo posible de constitución del usufructo de bienes inmuebles a favor de una persona jurídica, a 50 años como máximo; dispone además un límite (artículo 2152, inciso d) al uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente, la cual debería estar establecida al momento de la cesión de los bienes al Ente Portuario tal como lo establece la legislación vigente para ese organismo.

Dicho de otra manera, antes del traspaso, debían establecerse claramente los usos y destinos de las instalaciones dentro del marco de la Ley 11011 y los estatutos de funcionamiento del mencionado Ente, y luego velarse por el cumplimiento estricto de las disposiciones en la materia.

Pero además, no se cumplió con el decreto reglamentario de la ley en cuanto a presentar por parte del Ente *"...una memoria amplia y precisa, donde deberá detallarse, el estado de los inmuebles a ese momento y precisando las accesiones y disminuciones que hubieren tenido lugar..."*.

Y tampoco se cumplió con lo que dice el Decreto 1982/93 (reglamentario de la ley de creación del Ente), en cuanto a que *"...seis (6) meses antes del vencimiento del plazo fijado en el Artículo 2828 del Código Civil (vigente a esa fecha), cada Ente deberá gestionar su renovación, acompañando una memoria amplia y precisa, donde deberá detallarse, el estado de los inmuebles a ese momento y precisando las accesiones y disminuciones que hubieren tenido lugar..."*.

Al no conocerse si estas cuestiones tales como el inventario de bienes, la delimitación de usos, etc., existen, tampoco sería posible implementar un control cierto sobre las disposiciones que se tomen en el Puerto de Santa Fe y los convenios que firmen con terceros ni las actividades que autoricen.

La falta de explicaciones y la incertidumbre acerca de los actos que ejecutó y ejecuta el gobierno provincial y el Ente Puerto de Santa Fe en el espacio comprendido en el mencionado convenio, no solo impide que se pueda



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

verificar el seguimiento de las actividades y de las habilitaciones de uso y obras que se realicen, como así también abre las puertas a posibles juicios y conflictos a futuro con gran compromiso para las arcas del gobierno provincial y para la viabilidad del Puerto de Santa Fe.

Téngase en cuenta que precisamente en los últimos años, en los que no se cumplió ni con la presentación de la memoria ni de la renovación de las autoridades, se llevó a cabo una serie de acciones dentro de un cuestionado "Master Plan" que terminó desnudando varias operaciones ilegales que hoy se ventilan en la justicia y por las que su entonces Director, se halla procesado.

Las cuestiones hasta aquí planteadas no son menores y ponen en potencial peligro a los bienes de la Provincia de Santa Fe ya que por un lado no se puede determinar la posibilidad cierta de seguimiento de los actos conformes a los bienes existentes, sobre los usos y sobre la legalidad de los actos(nombramientos de autoridades con retroactividad, aprobación de actos por autoridades que no tenían vigencia para hacerlos, falta de certeza de los bienes, falta de certeza de los usos permitidos mediante los estatutos y los permisos otorgados, etc.)

Este último punto no es menor, ya que según el artículo 2512 del nuevo Código Civil, que se usó en su inciso b) para extender el convenio a cincuenta años, también debe tenerse en cuenta que en su inciso d) se establece que el uso abusivo o no conforme es causal de cese del convenio de usufructo establecido.

Acerca de "el uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente" (art. 2152, inc. d). El "uso abusivo" es un género que incluye a la alteración de la sustancia comprobada judicialmente. En este sentido, ambos constituyen también supuestos de uso abusivo el ejercicio del usufructo contrario a su faz social y ambiental, algo que podría revestir carácter decisivo en lo que hace a los desarrollos inmobiliarios y comerciales que se vienen aprobando en ese lugar.

Con respecto a esto último debe tenerse en cuenta además que la provincia cedió el uso y goce al Ente y este a su vez lo cedió a "desarrolladores inmobiliarios" quienes a su vez solo pueden ceder el uso y goce de los



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

departamentos, no la propiedad, porque no la tienen, por lo que cuando se venza el plazo que ahora fijan(50 años), según la ley, el que usa el departamento se queda sin el inmueble, algo que debería constar expresamente en los contratos que estas firmen con los adquirientes.

Por las razones expuestas, es que solicito el acompañamiento de mis pares al presente proyecto.


HÉCTOR CAVALLERO
Diputado Provincial