Gobierno del CHACO
Asesoría General de Gobierno

L.G.

DICTAMEN N° 254

REF: EXPTE. N° E14-2001-508-E Y ACTUACIÓN ELECTRÓNICA N°E14-2022-6306-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN Nº 0213/2026 DEL INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES, QUE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DE LA SRA. CLEMENTINA TORRES DNI Nº13.427.414.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: SUBSECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JUAN ALEJANDRO ACEVEDO

SU DESPACHO:

De mi consideración:

I- Consideraciones Preliminares:

El Expediente y la Actuación Electrónica de referencia son derivados a este organismo asesor a efectos de emitir dictamen en relación a la medida propiciada en el Proyecto de Decreto -agregado en folio separado y en e-parte , que ratifica la Resolución Nº0213 de fecha 26 de marzo de 2026, de la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que ordena confección del Título de Propiedad a favor de la SRA. CLEMENTINA TORRES D.N.I.N°13.427.414, por las Parcelas 1370 y 1676- Circunscripción VII- (Anterior Denominación: subdivisión Parcela 1185 - Circunscripción VII- Pl. Antecedente N° 9-74-03 y Parcela 1676- Circ. VII Pl. Antecedente Nº 9-17-08 respectivamente), Zona B, Departamento "General Güemes", con superficie de 497Has. 60 as. 79 cas. en total como ampliación de su propiedad, todo en cumplimiento del artículo 72 de la Ley 471-P.

II- Antecedentes e Intervenciones:

Las constancias y actuaciones obrantes en autos, que seguidamente se individualizan y detallan, surgen del análisis integral del Expediente Físico Nº E-14-2001-508-E y la Actuación Electrónica asociada Nº E14-2022-6306-Ae, los cuales fueron íntegramente ponderados por esta instancia a los efectos de la sustanciación del trámite en curso. Realizada la aclaración que antecede, en el presente dictamen se consignarán únicamente aquellas intervenciones que revistan mayor relevancia, entidad y pertinencia jurídica para el presente procedimiento.

En e-parte 02 obra documentación de la Sra. Torres de identidad, Boleto de Marca y Boleto de Señal Mayor y Menor y Acta de Vacunación. En e-parte 03 se agrega Informe Nº060 de fecha 08-02-23 de la Regional de J.J. Castelli señalando *"...Atento al pedio efectuado por la Sra. Clementina Torres quien es la dueña de las mejoras por haber sido adquirida de los anteriores ocupantes, correspondería se realice inspección al terreno*

para constatar mejoras, ocupación, con las planillas del proceso secuencial y croquis de ubicación. No encontrándose inhibida por el Art. 10 de la ley 471-P, la solicitud de la Sra. Torres sería como ampliación de su propiedad constituida por la parcela 2077 de la Circunscripción VII de la Zona "B" con superficie de 223 has 63 as 87 cas.".

En e-parte 04 se adicionan las Planillas del Proceso Secuencial de Solicitud de Tierras Fiscales por parte de la Sra. Torres, las que contienen documental correspondiente a la Declaración Jurada, Ficha de Antecedentes de Identidad, Nacionalidad, Estado Civil y de Familia, Croquis Demostrativo y fotos alusivas del predio, todos de fecha 07-02-23.

En e-parte 06 obra nuevo Informe N°77/23 de la Dirección Regional de J.J. Castelli, el cual señala que *"...esta DIRECCIÓN REGIONAL considera FACTIBLE se dé curso favorable a las gestiones del causante adjudicándole ambas parcelas como ampliación de su propiedad (Parc.2077 de la Circ. VII), todo ello previo paso por el DEPARTAMENTO DE ESTADO LEGAL y que dictamine la Dirección de Asuntos Jurídicos."*

En e-parte 08 obra Informe de fecha 09-05-23 del Departamento Estado Legal en el cual se consigna que la señora TORRES Clementina - DNI N° 13.427.414, registra escrituración por el predio identificado como Parcela 2077 - Circunscripción VII - Departamento General Güemes, con superficie de 223 has. 63 as. 87 cas., ordenada por Resolución N° 838/22 - Título de Propiedad N° 15714 - Expte. N° E14-2010-6-E. En e-parte 9/11 se adjuntan Fichas Reales de los predios informados e individual de la señora TORRES.

En e-parte 12 obra Informe del Departamento Denominaciones de fecha 22-05-23 y en e-parte 13 se agrega Plano N° 9-104-04.

En e-parte 16 obra Resolución N° 1452 de fecha 22-08-23 por la cual se adjudicó el predio de referencia a la Sra. Torres. En e-parte 20 obra Decreto N°DEC-2023-2856-APP ratificador de la Resolución antes mencionada.

En e-parte 29 se adicionan obra Planilla B correspondiente a Ficha de antecedentes de identidad, nacionalidad estado civil y de familia, Planilla C correspondiente a Inspección realizada en fecha 18-06-24 y Acta de Vacunación.

En e-parte 30 obra Informe de inspección actualizada suscripto por la oficina de Miraflores, el cual señala que *"...Con la inspección realizada a los predios se constató de la ocupación y explotación ganadera por parte de su adjudicataria, las misma reside y posee instalaciones para el manejo del ganado en su propiedad más precisamente dentro de la Parcela 2077, como así también posee instalaciones dentro de su adjudicación vigente. Teniendo en cuenta que la Sra. TORRES es una buena productora de zona, que realiza una explotación ganadera semi extensiva de pequeña a mediana escala, que posee mejoras cumplidas de aptitud ganadera; que ha cancelado su deuda y que posee mensura aprobada, estaría en condiciones de ESCRITURACION, previo a esto pase por Dpto. de Cta.*

Cte. y Liquidaciones se agregue planilla de cuenta cancela, como así también por Dpto. de Topografía y se agregue planilla de límites y linderos".

En e-parte 33 obra Dictamen favorable N°437 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de fecha 07-10-25 del cual se extrae *"...Que, por ello esta Dirección de Asuntos Jurídicos dando cumplimiento a la Circular N° 004 de fecha 03 de Septiembre de 2024, de la Asesoría General de Gobierno toma debida intervención en los presentes dictaminando al respecto y en base a lo relatado precedentemente y de acuerdo a los lineamientos del Decreto N° 1205/16 donde dentro de las misiones y funciones de esta Dirección se destaca la de Asesorar legalmente a las autoridades de la Jurisdicción en la interpretación normativa de tierras fiscales y las que surjan de la necesidad de preservar el patrimonio del Estado Provincial, la de Prestar asesoramiento jurídico a las autoridades superiores, dictaminar en relación a la interpretación y aplicación de las normas legales, Intervenir en la consideraciones jurídicas de los tramites, previo al otorgamiento de títulos, concesiones, etc, entiende que corresponde de conformidad a lo dispuesto por el artículo 38° de la Ley N° 471-P, corresponde otorgar el respectivo Título de Propiedad, a favor de la Señora CLEMENTINA TORRES D.N.I. N° 13.427.414, COMO AMPLIACION DE SU PROPIEDAD, sobre la tierra de referencia, teniendo en cuenta que el expediente de marras ha pasado por todos los estamentos de contralor del Organismo, cumplimentando de esta manera el trámite administrativo correspondiente, propiciándose la escrituración del predio "ut supra" señalado, previo cumplimiento con lo establecido por el Art. 72 de la Ley N° 471-P de Tierras Fiscales por tratarse de una superficie mayor a las trescientas (300) Hectáreas".*

En e-parte 37 obra nota suscripta por el Instituto de Tierras Fiscales al Registro de la Propiedad Inmueble solicitando informe si la Sra. Clementina Torres posee bienes inmuebles registrados a su nombre. Seguidamente el RPI responde el mismo señalando: *"SE INFORMA: a nombre de TORRES, CLEMENTINA, DNI N° 13.427.414, se registra el siguiente bien inmueble inscripto al día de la fecha, identificado en el Folio Real Matricula N° 17.480, Departamento General Güemes...".*

En e-parte 39 el Departamento Títulos y Contratos remite proyecto de Resolución para suscripción del Directorio.

En e-parte 41 se adiciona Resolución N°0158/26 que declara cumplidas las obligaciones por parte de la concesionaria en venta del predio fiscal y en consecuencia ordena se les otorgue el correspondiente título de propiedad.

En e-parte 44 obra Resolución N°0213/26, la cual señala en sus considerandos que, por error material se confeccionó Resolución de escrituración N°0158 de fecha 12 de marzo de 2026, estando aún pendiente de tramitación, conforme a lo dispuesto por el Artículo 72° de la Ley 471-P, por lo que correspondió dejar sin efecto los términos de la Resolución N°0158/26 y declarar nuevamente cumplidas las obligaciones de la concesionaria.

En e-parte 48 obra elevación a esta Asesoría General de lo actuado por parte de la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales. Seguidamente en e-parte 49 se agrega Proyecto de Decreto propiciando la ratificación de la Resolución 0213/26 y ordenando la confección del correspondiente título de propiedad.

Por otro lado, atento los antecedentes obrantes en el expediente físico N° E14-2001-508-E, se dio cumplimiento el adjudicatario en venta respecto de las obligaciones legales y reglamentarias dispuestas y ordenadas por la legislación vigente en materia de tierras fiscales, todo ello de conformidad al Informe de Inspección Actualizada Final Planilla Secuencial "C", de fecha 18-06-24 obrante a fs.157; Informe de Inspección Actualizada obrante a fs. 158; Planilla de Límites y Linderos de fecha 16-09-25 agregado a fs. 163; Informe de factibilidad de fecha 17-09-25 de la Dirección General de Administración de Tierras del Instituto de Colonización, en relación a las características agroecológicas, económicas, sociales y la actividad que realiza la productora en el predio agregada de fs. 165 y también Informe de Cuenta Cancelada del Departamento de Cuentas Corrientes y Liquidaciones de fecha 18-09-25 obrante a fs. 166.

A fs.167 el Departamento Concesión de la Tierra verifica las consultas pertinentes a los efectos de que el adjudicatario no se encuentre comprendido en las causales de prohibición previstas por del Art. 10 de la Ley N° 471-P, agregando a fs. 168 y 169 las documentales respaldatorias para continuar con el trámite de regularización de la tierra. Asimismo, a fs. 170 el citado Departamento de Concesión de la Tierra señala que la adjudicataria ha dado cumplimiento a las obligaciones legales y reglamentarias, por lo que corresponde propiciar la escrituración.

III.- Análisis de la Medida y Normativa Aplicable:

Corresponde a esta instancia el análisis de procedencia de la medida proyectada en el instrumento sometido a consideración. Ahora bien, cabe aclarar que la Competencia de este Órgano Asesor se limita estrictamente a aspectos Jurídicos.

Al respecto en el ámbito nacional se ha dicho: "La competencia de la Procuración del Tesoro de la Nación se limita a los aspectos estrictamente jurídicos de los temas que se someten a su consulta y en consecuencia, no se expide sobre cuestiones técnicas, económicas o de oportunidad, mérito o conveniencia, ni tampoco sobre la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales (conf. Dict. 231:36; 241:312). "Excede la esfera de atribuciones de la Procuración del Tesoro abrir juicio sobre las cuestiones de carácter técnico-económico que otorgan fundamentos a los proyectos que se ponen a su consideración, máxime si han sido objeto de análisis por las oficinas técnicas con competencia específica (conf. Dict. 244:466; 244:468; 244:854).

El artículo 10° de la Ley 471-P estipula *"No podrán ser adjudicatarios de tierras fiscales: a) Los miembros de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial; b) Los funcionarios y empleados de la administración pública provincial, nacional o municipal, salvo que se trate de agentes pertenecientes a organismos de sanidad o*

educación con cinco (5) años de afincamiento efectivo en zona rural; c) Los miembros de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad o en situación de retiro; d) El cónyuge, o descendientes hasta el primer grado de consanguinidad, no emancipados, de los enumerados en los incisos precedentes; e) Los concursados declarados en quiebra; f) Los ex-adjudicatarios de tierras fiscales provinciales a los que se les hubiere rescindido la adjudicación por incumplimiento de las condiciones de la misma, salvo, que los mismos continuaren con la explotación racional del predio; g) Los directores representantes del sector estatal en las Sociedades de Economía Mixta"

Por otro lado, el artículo 29º de la Ley de Tierras Fiscales establece que *"Son obligaciones comunes a todos los adjudicatarios, sin perjuicio de las particulares que se exijan para cada caso, según el destino: a) Efectuar los pagos en los plazos y formas que establece la presente Ley y su reglamentación; b) Realizar una explotación racional del predio bajo su responsabilidad; c) participar en los trabajos comunes de bien general para la construcción, conservación y mantenimiento de obras o servicios para el predio adjudicado; d) No realizar obras o trabajos que puedan ser perjudiciales a las actividades de vecinos o terceros; e) No arrendar ni subarrendar ni dar en aparcería, comodato o cualquier otro título, la explotación del predio adjudicado, salvo expresa autorización del organismo de aplicación y en la forma que determine la reglamentación; f) Proporcionar al organismo de aplicación todos los datos e información que este les solicite. Cuando esta sea requerida con carácter de declaración jurada; su falsedad será causal de rescisión de la adjudicación que eventualmente se hubiere efectuado.; g) No trasmitir el inmueble hasta diez (10) años de efectuada la escritura traslativa de dominio, salvo en los casos previstos en esta ley, debiendo inscribirse esta restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble".*

En lo que hace al análisis formal y jurídico del presente, esta Asesoría General estima que no existen objeciones legales que formular al proyecto mencionado en cuanto el mismo se ajusta a lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley Nº 471-P, el cual establece: *"Cumplidas todas las obligaciones por parte del adjudicatario, cancelada su deuda y ejecutada y aprobada la mensura, éste tendrá derecho al título traslativo de dominio semipleno o imperfecto. El propietario no podrá transferir el predio a terceros por él término de diez (10) años quedando exceptuados únicamente los casos previstos en el artículo 30 de la presente; caso contrario, la transferencia dominial así efectuada será nula. El nuevo titular, en los casos de transferencias autorizadas en el artículo 30, deberá completar el período de inhibición aquí establecido. Vencido el plazo, contado a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, el dominio será pleno en los términos del Código Civil. Esta prohibición deberá ser incluida como cláusula especial en el título. El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá escrituras traslativas de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del presente".*

Asimismo, el mencionado proyecto se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 72 de la Ley Nº 471-P el que ordena que *"todas las adjudicaciones o resoluciones*

que dispongan el otorgamiento de título de propiedad referentes a inmuebles de trescientas (300) hectáreas o más, deberán ser ratificadas por decreto del Poder Ejecutivo".

IV.- Conclusión:

En consecuencia, y tratándose de un trámite de adjudicación vigente, no suspendido por razones de irregularidades, obtenido de manera legal y encontrándose regularizado según se desprende de la Resolución N°0213/26 del Instituto de Tierras Fiscales que declara cumplidas las obligaciones legales por parte de la concesionaria, este Organismo Asesor entiende que es procedente la suscripción del proyecto de Decreto examinado.

Dicha consideración se encuentra respaldada por los informes y dictámenes jurídicos pertinentes, en concordancia con el criterio sostenido por la Procuración del Tesoro de la Nación, según el cual: "*Los informes técnicos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no existan elementos de juicio que destruyan su valor" (Dictámenes 200:116; 207:343; 233:525).*

Resulta oportuno recordar lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2108-A, en cuanto al carácter no vinculante de las intervenciones emitidas por esta instancia, el cual dispone: *"Los dictámenes, vistas, informes legales u opiniones jurídicas que emita la Asesoría General de Gobierno no son vinculantes para la repartición u organismo requirente".*

En igual sentido en el ámbito nacional se ha sostenido que: *"Los dictámenes de la Procuración del Tesoro constituyen opiniones sobre determinados problemas jurídicos de las que, en principio, los órganos competentes para resolver pueden apartarse, fundadamente y bajo su responsabilidad, en aquellos supuestos en que no compartan los criterios sustentados por este organismo (conf. Dict. 206:354; 211:391; 258:132; 259:18). Dict. N° 175/08, 3 de septiembre de 2008. Expte. N° 10589-38-2007/02/08. Administración Federal de Ingresos Públicos. (Dictámenes 266:209).*

Asimismo, se sugiere que la Subsecretaría de Legal y Técnica corrobore y verifique la correcta redacción del instrumento (proyecto de decreto), en un todo de acuerdo a las competencias concretas que refieren a esa dependencia (Decreto N°976/20) y a lo dispuesto en el Decreto N°482/22

Corolario de lo expuesto, el proyecto de decreto analizado, cuyo objeto es la ratificación de la Resolución N°0213/26 relativa a la confección del título de propiedad del predio fiscal previamente individualizado, a favor de la señora Clementina Torres D.N.I. N°13.427.414, se encuentra en estricta conformidad con la normativa vigente aplicable.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

13 MAYO 2026

Dra. MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO