Gobierno del CHACO
L.G.

Asesoría General de Gobierno

DICTAMEN N°.....045.....

REF: EXPTE. N° E14-2022-31-E Y ACTUACIÓN ELECTRÓNICA N° E14-2023-2922-AE S/ RATIFICACIÓN RESOLUCIÓN Nº 1331/2025 DEL INSTITUTO DE TIERRAS FISCALES QUE ORDENA LA CONFECCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DEL SR. URBANO ROLANDO CEJAS.-

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 las Actuaciones Electrónicas 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 43, que ratifica la Resolución Nº 1331 de fecha 02 de Diciembre de 2025 de la Presidencia del Instituto de Tierras Fiscales, que ordena confección del Título de Propiedad a favor del SR. URBANO ROLANDO CEJAS D.N.I. Nº 11.484.478, por la Parcela 776, Circunscripción VIII, (Anterior Denominación: Subdivisión Parcela 278 Circunscripción VIII- Pl. Antec. 1-23-90), Zona B, Departamento "Almirante Brown", con superficie de 463 has. 39 as. 18 cas. 64 dm2 en total, todo en cumplimiento del artículo 72 de la Ley 471-P.

II- Antecedentes e Intervenciones:

Que por Resolución Nº 1127 de fecha 14-06-85 suscripta por el entonces Presidente de Instituto de Colonización (fs.12), rectificada por Resolución 1809 de fecha 18-10-23 suscripta por la entonces Administración General del Instituto de Colonización (e-parte18), y por Disposición N°082 de fecha 18-10-24 del Instituto de Tierras Fiscales- la cual rectificó la adjudicación en cuanto a denominación y superficie- (e-parte23), se adjudicó en venta el predio identificado precedentemente a favor del Sr. Cejas.

En e-parte 1 de la Actuación Electrónica N° E14-2023-2922-Ae obra Planilla B correspondiente a Ficha de Antecedentes de identidad, nacionalidad, estado civil y fe familia y Planilla C de Inspección.

En e-parte 2 obra documentación del Sr. Cejas, copia de D.N.I., Certificado de Domicilio, Acta de Matrimonio con inscripción de divorcio vincular, Acta de Vacunación, Boleto de Marca y Señal , entre otros.

En e-parte 3 obra Informe de Inspección de fecha 13-05-23 del cual se extrae que *"...De la inspección al predio se constató la ocupación que ejerce el adjudicatario en el predio con las mejoras que se detallan en planilla "C" del proceso secuencial. Visto la sentencia civil dictada en autos "Cejas Rolando Urbano y Nora Zulema Orellana de Cejas S/divorcio vincular por presentación conjunta" a fs. 36 del expediente de referencia surge que acuerdan dividir el predio en un 50% para cada uno de los cónyuges. En función de ello al actualizar la inspección se constató que las mejoras del Sr Cejas se encuentran en la fracción este de la parcela mientras que la fracción oeste no posee mejoras salvo el alambrado perimetral, por lo que se sugiere dividir el predio, dejando para el Sr. Cejas la fracción este mientras que la fracción oeste dejar para la Sra. Orellana quien acredita su calidad de productora y no se encontraría inhibida para ser adjudicataria en venta. Por lo que se deberá dar intervención a la Dirección de Asuntos Jurídicos para que se expida en el ámbito de su competencia ya que se deberá rectificar la adjudicación en venta".*

En e-parte 4 obra Croquis y Proyecto de subdivisión del predio.

En e-parte 5 se agrega Informe de la Regional de de J.J. Castelli de fecha 16-05-23, el cual señala *"Trata el presente informe sobre la Parcela 278 de la Circunscripción VIII (anterior denominación fracción Ángulo Sud Oeste de la Pc. 78) con superficie de 900 has aprox. Adjudicadas al Sr Cejas Rolando Urbano por resolución 1127/85. Vistas las planillas de inspección, documentación respaldatoria, informe y croquis. Visto la sentencia civil dictada en autos "Cejas Rolando Urbano y Nora Zulema Orellana de Cejas S/divorcio vincular por presentación conjunta" a fs. 36 del expediente de referencia surge que acuerdan dividir el predio en un 50% para cada uno de los cónyuges. Visto el pedido de instrucción de mensura, previo a otorgarlas se debería expedir la Dirección de asuntos jurídicos sobre la viabilidad de la rectificación por lo que esta Dirección Regional entiende que se deberá dar intervención a la Dirección de Asuntos Jurídicos para que dictamine en consecuencia."*

En e-parte 6 obra Informe de la Dirección General de Administración de Tierras de fecha 16-05-23, el cual indica *"...Que por Resolución N° 1137/85, se adjudicó en venta a favor de Urbano Rolando Cejas, la Fracción Angulo Sud Oeste de la Parcela 78, Circunscripción VIII, Zona B, con superficie aproximada de 900 has. (hoy Parcela 278). A fs. 75 obra sentencia de divorcio entre el adjudicatario y Nora Orellana, homologando el acuerdo de división de bienes. En dicho acuerdo las partes dividieron los derechos sobre el predio fiscal en un 50% para cada uno. En las Actuaciones Electrónicas (2922/23 y 2925/23) obra mismo proyecto*

de subdivisión en dos unidades proyectadas, orientándose a favor de Urbano Cejas la Fracción Mitad Este de la misma (sup. Aprox. 463 has. 43 has. 79 cas.) y a Nora Orellana la Fracción Mitad Oeste (sup. Aprox. 464 has. 51 as. 59 cas.). Esta Dirección General considera factible aprobar el proyecto de subdivisión (art. 8 y ccdtes. Ley 471-P) obrante en la e-parte 4 y rectificar la adjudicación vigente en cuanto a denominación, superficie y titularidad (dividido que fuera el predio, cada fracción pasa a no constituir unidad económica-modelo ganadero extensivo y semi extensivo)…"

En e-parte 7 se agrega Planilla de Cuenta Cancelada del Departamento Cuenta Corriente y Liquidaciones de fecha 19-05-23 indicando que *"Se informa que según antecedentes que obran en este Departamento el causante del rubro presenta CUENTA CANCELADA por la adjudicación en venta otorgada por Resol. Nº 1127/85."*

En e-parte 8 obra Informe del Departamento Estado Legal de fecha 16-06-23, del cual surge que acorde a los registros obrantes en el Sistema SIG de este Departamento, la señora ORELLANA Nora Zulema - DNI Nº 11.398.843, no registra antecedentes

En e-parte N°10 obra Informe de fecha 21-07-23 del Departamento Denominaciones señalando que *"...se eleva los presentes al área de referencia y se Informa: S/Proyecto de Subdivisión obrantes en las Actuaciones Electrónicas, se informa que la denominación de los predios en cuestión son: FRACCION ESTE DE LA PARCELA 278 CIRC. VIII (ZONA B) DPTO. ALMIRANTE BROWN, CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 463 Has. 43 As. 79 Cas. – Orientado: CEJAS Urbano Rolando - DNI. Nº 11.484.478 FRACCION OESTE DE LA PARCELA 278 CIRC. VIII (ZONA B) DPTO. ALMIRANTE BROWN, CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 464 Has. 51 As. 59 Cas.). – Orientado: ORELLANA Nora Zulema –D NI. Nº 11.398.843 Continuar con el trámite correspondiente."*

En e-parte 16 obra Resolución N°1561/23, la cual estipula en su articulado: *"Artículo 1°: DESAFECTESE de la Adjudicación en Venta otorgada a favor del Sr. CEJAS URBANO ROLANDO (DNI N° 11.484.478), Según Resolución N° 1127/85, la Fracción Oeste de la Parcela 278, Circ VIII, Zona B, del Departamento "ALMIRANTE BROWN", con Superficie Aproximada de 464 has. 51 as. 59 cas... - Artículo 2º: RECTIFIQUESE la Adjudicación en Venta otorgada por Resolución N° 1127/85, a favor del Señor CEJAS URBANO ROLANDO (DNI N° 11.484.478), la Fracción Este de la Parcela 278, Circ VIII, Zona B, del Departamento "ALMIRANTE BROWN", con Superficie Aproximada de 463 has. 43 as. 79 cas., quedando en consecuencia RECTIFICADA cuanto a Denominación y Superficie se refiere. Artículo 3°: DECLARESE en Disponibilidad la Fracción Oeste de la Parcela 278, Circ VIII, Zona B, del Departamento "ALMIRANTE BROWN", con Superficie Aproximada de 464 has. 51 as. 59 cas., la que será orientada a favor de la Sra. NORA ZULEMA ORELLANA, DNI N° 11.398.843.".*

En e-parte 18 obra Resolución N°1809/23 la cual rectifica la adjudicación del Sr. Cejas en lo que a denominación y superficie se refiere.

En e-parte 20 obra Plano antecedente de Mensura y Subdivisión N°1-38-24.

En e-parte 22 se agrega Planilla de Límites y Linderos confeccionada por el Departamento Denominaciones.

En e-parte 23 obra Disposición N°82/24 de la Dirección General de Administración de Tierras, la cual dispone rectificar la adjudicación en venta otorgada por Resolución N° 1127/85 rectificada por su similar N° 1809/23, en cuanto a Denominación Superficie se refieren, debiendo entenderse que la misma lo es a favor de Urbano Rolando Cejas, DNI N° 11.484.478, por la Parcela 776, Circunscripción VIII, Zona B, Departamento Almirante Brown, con superficie de 463 has. 39 as. 18 cas. 64 dm2.

En e-parte 24 se remite Informe de Factibilidad de la Dirección General de Administración de Tierras, el mismo señala en su parte pertinente que *"...La inspección obrante en la e-parte 1, constata la ocupación del predio por parte de su adjudicatario, quien constata la ocupación del predio por parte de su adjudicatario, quien posee tres represas, un corral de 100x20 con cinco divisorias, con brete, manga cargadero y cepo, con alambrado perimetral. Realiza actividad netamente ganadera en conjunto con su actual concubina (Acta de vacunación a su nombre: 98 vacunos total). Así las cosas, se ratifica que el predio No constituye Unidad Económica (modelo ganadero extensivo de pequeña-mediana escala). Bajo estas circunstancias y teniendo en cuenta que la mensura fue realizada en forma particular, se considera que el adjudicatario cumple mínimamente las obligaciones de Ley para acceder al título de propiedad (art. 29 inc. b, Ley 471-P)".*

En e-parte 25 se adiciona nuevamente Planilla de Cuenta Cancelada de fecha 23-10-24, informando que quedó cancelado el cargo formulado por la concesión de la tierra.

En e-parte 26 obra Planilla de Escrituración confeccionada por el Departamento Concesión de la Tierra, informando que se han cumplido las obligaciones legales y reglamentarias elevando las actuaciones a la Dirección de Asuntos Jurídicos para la emisión del correspondiente dictamen legal.

En e-partes 27 y 28 se agregan constancias de aprobación del agregado de las Actuaciones Electrónicas N° E-14-2024-1190-Ae y E-14-2024-96-Ae.

Asimismo en e-parte 29 obra Dictamen favorable N°095 de fecha 31-03-25 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto de Tierras Fiscales, del cual se desprende *"...Que por ello, esta Dirección de Asuntos Jurídicos dando*

cumplimiento a la Circular Nº 004 de fecha 03 de Septiembre de 2024, de la Asesoría General de Gobierno toma debida intervención y dictamina al respecto y en base a lo relatado precedentemente y de acuerdo a los lineamientos del Decreto Nº 1205/16 donde dentro de las misiones y funciones 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 38º de la Ley Nº 471-P, corresponde otorgar el respectivo Título de Propiedad, a favor del Sr. URBANO ROLANDO CEJAS D.N.I. N° 11.484.478, 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 Nº 471-P de Tierras Fiscales por tratarse de una superficie mayor a las trescientas (300) Hectáreas."

En e-parte 30 obra intervención del Departamento Títulos y Contratos solicitando se corrija planilla, respecto del estado civil del señor Cejas Rolando Urbano quien se encuentra divorciado de la señora Nora Zulema Orellana y consta el correspondiente acta de divorcio donde además se acuerda en la sentencia a fs.48 dividir el predio en un 50% para cada uno de los cónyuges.

En e-parte 32 se agrega Dictamen N°261 de fecha 30-05-25 opinando que *"...corresponde de conformidad a lo dispuesto por el artículo 38º de la Ley Nº 471- P, corresponde otorgar el respectivo Título de Propiedad, a favor del Sr. URBANO ROLANDO CEJAS D.N.I. N° 11.484.478 y la Sra. NORA ZULEMA ORELLANA DNI Nº 11.398.843 EN UN CINCUENTA (50%) POR CIENTO A CADA UNO DE ELLOS, 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 Nº 471-P de Tierras Fiscales por tratarse de una superficie mayor a las trescientas (300) Hectáreas."*

En e-parte 34 obra Informe de la Dirección General de Administración de Tierras de fecha 04-11-25 señalando que *"VISTO la Actuación de referencia, surge que ERRONEAMENTE SE REALIZÓ PLANILLA DE OBLIGACIONES CUMPLIDAS EN E-PARTE 31, estableciendo un condominio que no surge del Expediente, siendo abiertamente incorrecta. Consecuencia de ello, se realizó nuevo Dictamen en e-parte 32 que replicó el mismo error. LA FACTIBILIDAD DE E-PARTE 24, LA PLANILLA DE E-PARTE 26 Y EL DICTAMEN DE EPARTE 29*

SON CORRECTOS. Por ello se remite a fin que tome conocimiento y -sin hacer nueva planilla- pasen a Dirección Asuntos Jurídicos para que aclare que el Dictamen para título de e-parte 29 es el correcto y luego pasen nuevamente a Departamento Títulos y Contratos para escrituración…"

Asimismo en e-parte 35se agrega Informe de fecha 04-11-25 del Departamento Concesión de la Tierra indicando que *"Visto el Informe de la Dirección General Administración de Tierras de E-Parte N° 34, se anula por la presente Planilla de Obligaciones obrante en E-Parte N° 31, siendo correcta su similar de E Parte N° 26…".*

En e-parte 36 obra Providencia 224/25 de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto, indicando que *"Que, atento estado y constancias de autos, habiéndose anulado la Planilla de Obligaciones Cumplidas confeccionada por el Departamento Concesión de la Tierra (e-parte 31) quedando como correcta la Planilla de (e-parte 26). Por ello y habiendo tomado intervención esta Dirección oportunamente mediante Dictamen N° 095 de fecha 31 de Marzo de 2025 (e-parte 29), deberá ser tomada como el correcto a los fines de la regularización dominial. Corresponde por ello, que continúen los autos según su estado…".*

En e-parte 37 obra intervención del Departamento Títulos y Contratos de fecha, señalando en su parte final *"…En el marco de las obligaciones y competencia de este Departamento, se instrumenta la respectiva RESOLUCION, para que una vez cumplimentada con las formalidades y vigente, se instrumente el respectivo DECRETO."*

En e-parte 40 obra Informe de la Dirección de Regularización Dominial remitiendo al Departamento Títulos y Contratos el presente expediente otorgando el Visto Bueno al trámite en curso.

En e-parte 41 se adiciona Resolución N°1331/25 que declara cumplidas las obligaciones por parte de los concesionarios en venta del predio fiscal y en consecuencia ordena se les otorgue el correspondiente título de propiedad.

En e-parte 43 obra agregado Proyecto de Decreto, y en e-parte 44 obra elevación de lo actuado a esta Asesoría General por parte de la Presidenta del instituto de tierras Fiscales.

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).

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 el 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 Nº1331/25 del Instituto de Tierras Fiscales que declara cumplidas las obligaciones legales por parte del concesionario, 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*

Gobierno del CHACO
Asesoría General de Gobierno

L.G.

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 obrante en folio separado y en e-parte 43-, 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.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

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

13 FEB. 2026