

Referencia: FORMULAR DENUNCIA.-/

**Señor Fiscal de Investigación en Turno:**

**MARCELINO OMAR LEIVA**, D.N.I. N° 7.623.500,

argentino, de estado civil soltero, de profesión Abogado, Matrícula Profesional N° 4103, en mi carácter de Apoderado -con facultad especial para radicar la presente denuncia penal- otorgado por la Señora DEVORA LILIANA ACOSTA, D.N.I. N° 31.469.741; domiciliada en calle Pje Mitre 1300 de esta ciudad de Resistencia; y constituyendo domicilio a los efectos legales de la presente en mi estudio jurídico -sito en Avenida La Heras N° 870. de Resistencia, Chaco-; como mejor proceda en derecho comparezco y respetuosamente DIGO: VEINTIUNO

**Personería- Legitimación Para Denunciar:** Que conforme a lo dispuesto por el artículo 323 del C.P.P.CH., y tal como lo acredito con Primer Testimonio de Poder con Cláusula Especial Para Radicar Denuncia Penal -Pasado en Escritura Pública Nro. ...VEINTIUNO.. de fecha 11/06/2025, DEVORA LILIANA ACOSTA me ha otorgado mandato suficiente a los fines de comparecer y radicar la presente denuncia en contra de quien y/o quienes resulte/n responsables de los hechos que da

cuenta el Acta de Constatación de fecha 11 de Junio /2025 -Pasada en Escritura Pública Nro. VEINTE-.

Bajo juramento y efecto de ley, declaro que dicho mandato se encuentra en plena vigencia.

**.-II-.Objeto:** Que a tenor de lo dispuesto por los arts. 322, 323, 324, 327 y cc. del C.P.P. Provincial, vengo a poner en vuestro conocimiento los hechos que se refieren en el acápite siguiente, radicando en consecuencia Formal Denuncia para que se investiguen los mismos y se determine la responsabilidad penal de quien y/o quienes resulte/n autor/es y/o partícipes en las maniobras fácticas que aquí se describen, y que *prima facie* podrían ser calificadas como de Falsificación Material e Ideológica de Documento Público -arts. 292 y 293 del C.P.-; Uso de Instrumento Público Apócrifo -art. 296 C.P.-, y artículo 298 del mismo código de fondo al haber sido dichas conductas, cometidas por funcionarios públicos con abuso de sus funciones; y/o la calificación jurídica que a vuestro elevado criterio pudiera corresponder.-

**.-III-.Hechos:**

1.- Tal como se desprende de la Escritura Pública Nro. VEINTE acompañada como prueba y de las documentales protocolizadas

en la misma, el Registro de la Propiedad Inmueble del Chaco, emitió la **Disposición Técnica Registral N° 08/2023** supuestamente en fecha **18 de Diciembre del 2023** -conforme constancia inserta en el margen superior derecho de la citada Disposición Técnica-, con la firma de la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble -Lilia Noemí DIEZ-.

2.- Conforme surge de esa D.T.R. N° 08/2023, la Dirección de dicho Registro dispuso a partir de dicha fecha -reitero, 18 de Diciembre del 2023- **“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”*.

3.- Como consta en los Considerados de dicha Disposición, los contratos cuyo rechazo de inscripción dispuso a partir de la fecha de dictado de la misma son “1) *COMPRAVENTA*”, “2) *USUFRUCTO*”, “3) *LEASING*”, y “4) *FIDEICOMISO*”.

4.- El dictado de dicha DTR 08/2023, fue lo que concretamente le permitió al Registro de la Propiedad Inmueble -como allí se indica- **rechazar la inscripción de un número significativo de**

**contratos de Leasing que se había concretado en relación a inmuebles adquiridos al Instituto de Colonización Provincial.**

6.- Cabe recordar en tal sentido, que la Ley Provincial 2913 y sus modificatorias (actual 471-p), establece claramente en su Art. 38: *“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 inhabilitación 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***

7.- Vemos con claridad meridiana que dicha Ley única y exclusivamente prohíbe la venta de los inmuebles o sea la transmisión de dominio, respecto de los que el Instituto otorgue el título de propiedad, por el término de 10 años.

8.- La Ley no prohíbe la inscripción de leasing, hipotecas, usufructos, etc. SOLO PROHIBE LA VENTA. Y es muy clara cuando afirma que las ventas que se realicen serán nulas. Pero no habla de otra sanción legal. Por lo que no se puede interpretar otra cosa que lo que está establecido claramente en la Ley. y la Ley sólo prohíbe vender, es decir transferir el dominio, cosa que no ocurrido en la celebración de contratos de Leasing.

9.- Debe tenerse presente, que en el contrato de Leasing a tenor de la Ley 25.248 *“el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio”*.

10.- Así también lo consagra el art. 1227 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que define el contrato de leasing o arrendamiento financiero, como *“un acuerdo en el que el dador transfiere*

*la tenencia de un bien al tomador, a cambio del pago de un canon y de una opción de compra”.*

11.- Como se advierte en su naturaleza jurídica, este instituto se diferencia clara y sustancialmente de la compraventa, legislada en el Código Civil y Comercial. Es decir, el leasing no es una venta, ya que el dador transfiere la tenencia al tomador. Y esa circunstancia no está prohibida por la Ley 2913 (actual 471-P) de nuestra provincia respecto de los inmuebles a los que se le otorgue el correspondiente título de propiedad.

12.- Ahora bien, más allá de esa breve aclaración así efectuada en relación a la naturaleza y alcances del contrato de Leasing, que viene a demostrar que al no importar un acto de disposición, su celebración no se encuentra prohibida por la Ley Provincial 471-P; lo cierto y concreto -en lo que interesa a la presente denuncia penal-, fue que a través de la citada DTR N° 08/2023 se prohibió a partir del 18 de Diciembre del 2023, la inscripción de ese tipo de contratos en relación a inmuebles adquiridos del entonces Instituto de Colonización Provincial.

13.- Y ello así se hizo porque a tal fecha -18/12/2023- existían numerosos contratos de Leasing que se encontraban presentados

por ante ese R.P.I. para su inscripción y cuyas respectivas aprobaciones se encontraban pendientes de resolución, entre ellas la de la señora DEVORA LILIANA ACOSTA

14.- En el caso particular de mi poderdante -Devora Liliana ACOSTA-, se había presentado por ante el citado Registro de la Propiedad Inmueble para su correspondiente inscripción, un Leasing respecto del inmueble individualizado bajo Folio Real Matrícula N° 15.699 ,, Título de Propiedad N° 14.961; ParcelaS 1818, Circunscripción V del Departamento General Güemes con una superficie de 287 Has. 44 As. 72 Cas, firmado en fecha 13 de setiembre 2023 en la Escribanía Artieda, entre mi poderdante y los señores Walter Emanuel Brua DNI 32.977.202 y Diego Hernan Brua, DNI 33.938.077, bajo ESCRITURA DOCIENTOS NOVENTA Y OCHO; Presentada ante el Registro de la Propiedad en fecha 15/09/2023

15.- CANON C/OPCION A COMPRA: *El precio pactado en el contratos de leasing, es el siguiente:” -Por escritura N° 298, referente a la parcela 1818, el pago se estableció en tres (3) cuotas de tres millones cien (\$3.100.000.-) cada una, y que la tercera sería abonada por el tomador en fecha 30/10/2025, teniendo luego, la opción de compra, el mismo valor de*

*pesos tres millones cien mil (\$3.100.00) y cuyo plazo vencería el 30/06/2027.*

16.- La inscripción de dicho Leasing, fue rechazada por el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 14/02/2024 por aplicación precisamente, de lo dispuesto en la ya citada D.T.R. 08/2023., con la posibilidad cierta de grave perjuicio económico para mi representada

17.- Ahora bien, ingresando específicamente en el meollo central de la presente denuncia, he de decir, que atento a que era un hecho público y notorio que esa Disposición Técnica Registral no habría sido dictada realmente en fecha 18 de Diciembre del 2.023 , sino varios meses después.-

18.-esta burda maniobra, este ardid fraudulento era una verdad comentada a voces por distintos escribanos que habían intervenido en este tipo de tramitaciones,

19.- En realidad, recién **meses después de asumir las actuales autoridades provinciales se habría decidido el dictado de la misma antedatando fraudulentamente la fecha de su creación, para habilitar ilegalmente un mecanismo que permitiera el recupero de inmuebles rurales adquiridos oportunamente del entonces Instituto de**

**Colonización -actual Instituto de Tierras Fiscales- por parte de distintos adjudicatarios,**

20.- al tomar conocimiento de esta ilegalidad, el suscripto decidió convocar a un perito informático a los fines de consultar si era posible determinar la fecha real de creación de dicha D.T.R. N° 08/2023.

21.- Convocado a tales fines el Perito Informático **RUBÉN ALBERTO GARAT**, D.N.I. N° 22.102.357; y atento a que el mismo me manifestase que ello era posible a través de la obtención de los metadatos de dicho documento; es que se procede a instrumentar dicha constatación a través del Acta Notarial Nro. VEINTE en fecha 11 de Junio del 2.025, y que se acompaña como prueba con la presente.

22.- Tal como se desprende de esa actuación notarial, en la fecha indicada, siendo las 12:20 hs, GARAT -en compañía del suscripto- se constituyó en el estudio notarial del Escribano Público Ramón Sebastián Emmanuel OJEDA -sito en calle Saavedra N° 582 de esta ciudad de Resistencia-, y procedió, a través de los mecanismos y pasos registrados en dicha Acta y corroborados con tomas fotográficas e impresiones de documentos efectuadas en esa oportunidad por el Escribano actuante -a los cuales me remito por razones de economía

procesal-, a constatar de manera cierta e indubitable, que **“conforme a los metadatos del archivo analizado se concluye que dicho archivo correspondiente a la Disposición Técnica Registral N° 08-2023 fue creado con fecha 26/04/2024, 12:47:33; y modificado el 26/04/2024, 12:55:24”**., quedando en evidencia la falsedad ideológica del archivo peritado.-

23.- Es decir, conforme a lo demostrado por el perito, la citada Disposición Técnica Registral N° 08/2023, no habría sido dictada en fecha 18 de Diciembre del 2.023 como se consigna expresamente en el margen superior derecho de la misma con la firma de la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble -Escribana Lilia Noemí DIEZ-, sino que la misma habría sido dictada en realidad, más de cuatro (4) meses después -exactamente, el día 26 de Abril de. 2.024-.

24.-Y como ya se consignase anteriormente, ese antedatado de la citada DTR, fue lo que le permitió y avaló al R.P.I. para proceder al rechazo de la inscripción de numerosos contratos de Leasing, (entre ellos la de la señora Acosta y los hnos Brua) concretados en relación a inmuebles adquiridos al entonces Instituto de Colonización - actual Instituto de Tierras Fiscales- a partir del 18 de Diciembre del 2.023 -

la supuesta fecha de dictado de la citada Disposición-, cuando en realidad la misma fue dictada más de cuatro (4) meses después -26 de abril de 2.024, día a partir del cual recién debió haber regido la prohibición allí establecida-.

25.- Resulta evidente -como se señalaba supra- que ese fue un mecanismo fraudulento dispuesto ex profeso por las autoridades del R.P.I -ignoro si a motu proprio por las mismas o como estrategia indicada desde algún otra área del Gobierno Provincial (del cual depende el citado Registro), para rechazar -indebidamente operatorias de Leasing que hasta ese momento eran absolutamente válidas y admitidas por el R.P.I.; ello como estrategia para cuestionar e impugnar adjudicaciones de tierras fiscales dispuestas durante la anterior gestión del Gobierno Provincial.

26.- Pero más allá de ello, lo cierto y concreto es que esa falsedad así introducida en esa Disposición Técnica Registral -que innegablemente constituye un Instrumento Público, al haber sido dictado por Funcionarios Públicos en ejercicio de sus funciones específicas y con alcance *erga omnes*-, realizada con evidente dolo -ya que al menos la funcionaria firmante no podía ignorar que la fecha allí inserta no se

correspondía con la real de creación de dicho documento-; al importar además la causación de un evidente e indebido perjuicio económico a quienes habían presentado este tipo de contratos de Leasing para su pertinente inscripción ante el R.P.I. entre el 18 de Diciembre del 2.023 y el 26 de Abril del 2.024; vulnera decididamente lo previsto por los arts. 292 a 298 del Código Penal.

27.- Conforme entiende el suscripto, señalo muy sintéticamente, que en el caso concreto se habría incurrido en una falsedad material e ideológica al introducir en la citada D.T.R., como fecha de dictado de la misma, un dato absolutamente falso -extremo que comprende a quienes intervinieron como autores o creadores de ese documento en los términos de los artículos 292 y 293 del C.P.-; y que además esa fraudulenta Disposición Técnica fue creada y utilizada expresamente para rechazar la inscripción de contratos de Leasing que habían sido presentados ante el R.P.I. entre el 18/12/23 al 26/04/24, lo cual importa la comisión del delito previsto y penado por el artículo 296 del Cód. Penal.

28.- Por otra parte, tomando expresamente en consideración que constituye documento público aquel que es otorgado

por un funcionario público dentro de sus atribuciones -de conformidad con los recaudos legales-, o aquel documento que tenga signos de autenticidad oficial expedido por una persona que es funcionario público actuante en los límites de su competencia; resulta evidente que en el caso concreto, al encontrarse dicha Disposición Técnica, suscripta por quien detenta la calidad de Directora del citado R.P.I., resulta de aplicación al caso las disposiciones del art. 298 del Cód. Penal.

29.- He de remarcar por último -más allá de lo ya analizado *supra* en relación al perjuicio causado en el caso concreto no solo a mi mandante sino al resto de los solicitantes de inscripción de dichos contratos de leasing entre el 18/12/23 al 26/04/24-; que conforme nos ha indicado de manera pacífica y concordante la jurisprudencia: *"Cuando nuestra ley penal reprime la creación de un documento público falso o la adulteración de uno verdadero, no requiere la efectiva producción de un daño, **sino que tan sólo reclama el peligro presunto que pueda resultar de ella dado que tal acto tiene como destino su utilización, que además de lesionar la fe pública considerada en abstracto lleva ínsita la posibilidad de***

**perjuicio de cualquier bien jurídicamente tutelado que no necesariamente ha de ser de índole patrimonial**” “En este mismo

sentido la Sala sostuvo que para que se configure la falsificación del Art. 292 del Código Penal, y en atención a la índole del delito, no se requiere un perjuicio efectivo sino que basta un perjuicio potencial que puede ser de cualquier naturaleza y no necesariamente patrimonial, sin exigirse que con el instrumento se obtengan beneficios.” (Sala V de ese Tribunal in re “Pausini, Juan Carlos”, del 19 de mayo de 1976, JA del 6/IV/1977, Fallo 26346 y “Lauria, L.R.”, del 30 de agosto de 1977, reg. N° 9154).

30.- Entiendo que la claridad meridiana de los hechos hasta aquí relatados, me exime de efectuar mayores análisis de los mismos.-

31.- Ahora bien, sabido es que para que el señor Fiscal proceda a llevar adelante Investigación Penal Preparatoria en los términos del art. 337 ss. y cc. del C.P.P. Provincial, los hechos que se ponen en su conocimiento deben ser típicos, e indudablemente que los hasta aquí relatados, *prima facie* aparecen como tales, habiéndose ya hecho referencia a las posibles calificaciones legales en las que eventualmente podrían encuadrarse los mismos.-

32.- Atento las razones precedentemente expuestas; respetuosamente solicito se proceda con arreglo a dicha normativa, instrumentándose las diligencias probatorias necesarias para la investigación de los hechos.-

33.- Acciono penalmente contra la o las personas que en su calidad de funcionarios públicos firmaron y antedataron la aludida D.T.R. N° 08/2023 de manera fraudulenta, lesionando y poniendo en peligro la fe pública.-

**.-III-. Pruebas:**

**III.1).- Documentales:**

a)-Original de Poder General con Cláusula Especial para Radicar Denuncia Penal -Pasado en Escritura Pública Nro...., de fecha .....-, en un total de ...fs.

b)-Original de Acta de Constatación de fecha 11 de Junio del 2.025 -Pasado en Escritura Pública Nro. VEINTE-, en un total de 10 fs.

c) Copia de Contrato de Leasing firmado entre la señora Devora Liliana Acosta y los señores Walter Emanuel Brua y Diego Hernan Brua en fecha 13 de setiembre de 2023 ante la Escribana Marísa Luisa Artieda en la ciudad de Charata Prov. Del Chaco.

### **III.2).- Documentales en poder de Terceros:**

Se libraré Oficio al Registro de la Propiedad inmueble a fin de que remita copia certificada de la Disposición Técnica Registral (DTR )08/2023.-.

### **III.3).- Pericial Técnico-Informática:**

A practicar en relación a la referida Disposición Registral Técnica N° 08/2023, fecha de creación y modificación de la misma en la página web oficial del registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco -www.rpi.gob.ar-, verificación del respectivo archivo PDF de la misma y sus metadatos; debiendo además determinarse -en caso de ser posible- autor/es y/o creadores de dicha D.T.R.. Desde ya se formula expresa reserva de proponer perito de parte y puntos de pericias.

### **.-IV.-Reserva de Constituirme Como Querellante particular Conjunto:**

Desde ya efectúo expresa reserva de constituirme como querellante conjunto en la presente causa, a los fines de representar y salvaguardar adecuadamente los intereses de mi representada.

### **.-V.-Petitorio:**

En virtud de todo lo precedentemente expuesto,

SOLICITO:

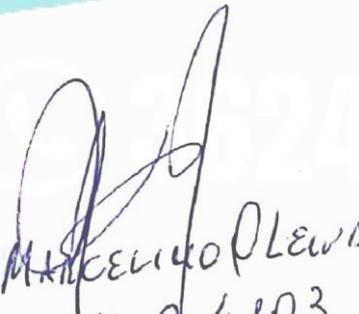
1).- Se me tenga por presentado, a mérito del poder especial acompañado y personería invocada.-

2).- Se me tenga por radicada Formal Denuncia contra el o los autores de la adulteración y fraude de la fecha de creación de la DTR 08/2023 DEL Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco.-

3).- Por ofrecidas pruebas y acompañadas las documentales individualizadas.-

4).- Se proceda conforme a lo dispuesto por los arts. 337, ss. y cc. del C.P.P. Provincial.-

Proveer de conformidad **ES JUSTICIA.-/**

  
MARCELIÑO PLEWA  
M. D. 4103