



**Provincia de La Pampa**  
**ASESORIA LETRADA DE GOBIERNO**

**EXPEDIENTE N°:** 14033/05.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE CULTURA Y EDUCACIÓN – DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN MCE.-

**EXTRACTO:** S/ FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE UN COLEGIO DE NIVEL POLIMODAL.

**DICTAMEN N°** 042/06 .-  
1//.-

**Señora Ministro de Cultura y Educación**

Venidas las presentes actuaciones a los fines de emitir opinión conforme lo solicitado a fs. 97, esta Asesoría Letrada de Gobierno manifiesta que:

A fs. 95 el Contador Fiscal solicita que previo a la intervención de Contraloría Fiscal, este Organismo Asesor dictamine respecto a la viabilidad de celebrar un contrato de locación por parte del Estado Provincial con un proveedor que ofrece un inmueble que se encuentra afectado por medidas cautelares (embargos ejecutivos).

Al respecto, se observa que a fs. 68/70 obra informe del Registro de la Propiedad Inmueble de donde surge la registración de embargos sobre el inmueble objeto de locación.

Sobre el particular, el Código Civil en los arts. 1167, ss. y concord. establece las cosas que pueden ser objeto de los contratos y, en cuanto al tema de análisis, el art. 1174 dispone que pueden serlo “..las cosas litigiosas, las dada en prenda, o en anticresis, hipotecadas o embargadas, salvo el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros”.

En tal sentido, la doctrina ha expresado que “El embargo tampoco saca la cosa del comercio. Constituye también una afectación del bien a un derecho en litigio, eventual o dudoso. La cosa, entonces, puede venderse, locarse, depositarse, etcétera, sea el embargo preventivo o ejecutivo, habrá que estar a los resultados de la acción en la cual se ha ordenado la traba.” (Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Alberto J. Bueres – Elena I. Highton, Editorial Hammurabi, T°3 B, pág. 647).

El Estado Provincial en virtud de conocer, previo a la suscripción del contrato, la existencia de embargos sobre el inmueble, no tendría derecho a exigir indemnización alguna de quedar resuelto aquél una vez efectuada, en su





**Provincia de La Pampa**  
**ASESORIA LETRADA DE GOBIERNO**

**EXPEDIENTE N°:** 14033/05.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE CULTURA Y EDUCACIÓN – DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN MCE.-

**EXTRACTO:** S/ FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE UN COLEGIO DE NIVEL POLIMODAL.

**DICTAMEN N°** 042/06 .-  
2//.-

caso, la subasta del bien. Al respecto la doctrina ha dicho que “Si con el vocablo ‘terceros’ aludimos a los contratantes, para decidir sobre el derecho al resarcimiento de los daños –que tales contratos les irroguen-, debemos previamente distinguir si son de mala fe o de buena fe; si conocían o no las situaciones jurídicas aludidas en el texto.” (Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Alberto J. Bueres – Elena I. Highton, Editorial Hammurabi, T°3 B, pág. 648).

Cabe señalar que, según lo establecido por el art. 196 del C.Pr.C.C. de La Pampa, el deudor tiene la facultad de “...requerir la sustitución de una medida cautelar por otra que le resulte menos perjudicial, siempre que ésta garantice suficientemente el derecho del acreedor...” y de “... pedir la sustitución por otros bienes del mismo valor...”.

Dicha potestad podría ser ejercida no sólo por el proveedor (locador) en consideración a los montos por los cuales se ha embargado el inmueble (informe fs. 68/70) y al precio mensual que se abonaría por la locación del mismo (según surge de la oferta y acta de preadjudicación de fs. 41 y 75, respectivamente); sino también requerida por los propios acreedores.

Por último, en función de lo expuesto, si bien el contrato de locación no le sería oponible a los acreedores embargantes, no hay impedimentos legales que obstaculicen la celebración del mismo.

En lo que respecta al proyecto de decreto de fs. 81/82, sobre éste ya ha emitido opinión favorable la Asesoría Delegada actuante ante ese Ministerio, motivo por el cual sumado a lo expuesto precedente, queda respondida la pertinente solicitud.

**ASESORIA LETRADA DE GOBIERNO** – Santa Rosa,

GAA



RAUL O. O. ARAGONES  
ABOGADO  
Asesor Letrado de Gobierno  
de la Provincia de La Pampa

16 MAY 2006