

**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

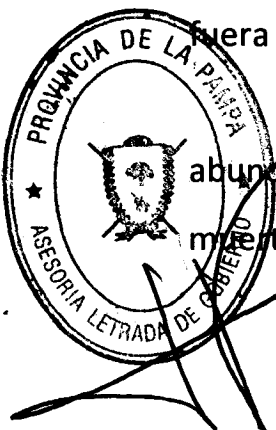
**Señor Ministro de la Producción:**

Atento a la materia traída a consideración de esta Asesoría Letrada de Gobierno, a mí cargo, corresponde formular las siguientes apreciaciones.-

En tal sentido, cabe puntualizar, de manera anticipatoria, que el planteo introducido por el administrado no puede prosperar y ello se debe, entre otras razones, al hecho que carece de todo sustento fáctico, como jurídico, la atribución de ilegitimidad efectuada en relación al obrar protagonizado por la Administración Pública Provincial en el caso.-

Como primera mención, luego de compulsar el expediente de marras, como así también, y especialmente, el expediente número 5890/57 - *que corre por cuerda de las presentes actuaciones*-, corresponde señalar que el Estado Provincial protagonizó ingentes tareas en procura de posibilitar el perfeccionamiento del contrato de compraventa oportunamente suscripto y por ende, la formal transferencia de dominio del inmueble rural identificado como Parcela: 2; Lote 13; Fracción: B; Sección: XXIII, de 2.488 Hectáreas, 80 Áreas, que le fuera prometido en venta al Sr. Enemesio BENAVENTES.-

Adviértase, en tal sentido, que abundan en el expediente número 5.890/57, una vez comunicada la muerte del Sr. Enemesio BENAVENTES, las iniciativas propiciadas por el





**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

Estado Provincial para que sus sucesores acrediten la condición de herederos suyo y una vez legitimados como tales, para que reclamen la escritura traslativa del mencionado predio rural a su nombre.-

Dable es mencionar, a su vez, que las diferentes oficinas públicas intervinientes, aún cuando advirtieron de la existencia de cláusulas compromisorias que establecían la provisionalidad de la transacción acaecida, siempre priorizaron la cuestión fáctica sobre la jurídico legal, a tal punto ello ha sido así que, aún cuando en forma expresa el "Contrato de Promesa de Compra Venta" –glosado a fs. 50/50 vta del Expte. N° 5890/57-, suscripto entre el Estado Provincial y el Sr. BENAVENTES, circunscribió la compraventa dentro del marco regulatorio de las Leyes N° 277 y/o 269, según correspondiera, y observó toda una serie de condiciones resolutorias –*algunas de ellas no cumplidas*-, igualmente sostuvo la intención de preservar la voluntad contractual procurada *ab-initio* por las partes contratantes.-

A modo de apostilla, pero con el ánimo de circunscribir adecuadamente el marco legal dentro del cual se celebró el contrato invocado, se transcriben, a continuación, las disposiciones normativas introducidas a los **Artículos N° 24; 19 y 23, de la mencionada Ley N° 277**; "...Artículo N° 24: Las adjudicaciones con



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS



**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

*promesas de ventas quedarán rescindidas por las siguientes causales: a) Renuncia del adjudicatario. En este caso, el veinticinco (25) por ciento de las amortizaciones abonadas, o que debieron abonarse de acuerdo al convenio quedarán a favor del fisco en concepto de pago por la ocupación del lote. Las mejoras útiles a la explotación, introducidas por el adjudicatario, se indemnizarán al valor medio de plaza que tengan a la fecha de recuperación de la unidad. b) Caducidad declarada frente al incumplimiento por parte del adjudicatario de cualquiera de las obligaciones establecidas. En este supuesto, el veinticinco (25) por ciento de las amortizaciones abonadas o que debieron abonarse de acuerdo al convenio, quedarán a favor de la Provincia en concepto de pago por la ocupación del lote. El Poder Ejecutivo podrá aplicar multas de hasta CIEN MIL PESOS MONEDA NACIONAL (100.000,00 m/n) en función de la gravedad de la transgresión. c) Fallecimiento del adjudicatario. 1) No existiendo herederos declarados el Estado retendrá en concepto de ocupación del inmueble, el veinticinco (25) por ciento de lo amortizado o*



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS



**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

*que debió amortizarse de acuerdo al convenio, a la fecha del deceso. El saldo disponible, si existiera, con más el valor de las mejoras útiles introducidas al predio a la misma fecha y de acuerdo a las condiciones de plaza quedarán a disposición de la autoridad que entiendan en la vacancia.*

*2) De existir herederos, declarados por autoridad competente, queda facultado el Poder Ejecutivo para adjudicar el predio al cónyuge o concubino/a sobreviviente o a uno de sus hijos mayor de edad, siempre que cumplimentara los requisitos de los artículos 19 y 23 de la presente ley. El Poder Ejecutivo fijará una indemnización por las mejoras efectuadas de acuerdo al artículo 23 y toda otra inversión que hubiera realizado en cumplimiento de la presente ley, cuyo importe depositará a la orden de la sucesión y se reintegrará de quien resultare nuevo adjudicatario..."*

*"...Artículo N° 19: Para la adjudicación de las unidades económicas con promesa de venta, el Poder Ejecutivo procederá a su ofrecimiento público. Los aspirantes deberán*

*reunir las siguientes condiciones: a) Acreditar antecedentes demostrativos*



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS

**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

*de su capacidad para realizar eficientemente una explotación agrícola, ganadera, granjera, silvícola o mixta del lote. b) Moralidad y buena conducta suficientemente acreditada. c) No estar comprendidos en las prohibiciones contenidas en el artículo 30 de la Constitución Provincial...".-*

*"...Artículo N° 23: Los adjudicatarios con promesa de venta tendrá las siguientes obligaciones a cumplir en un período máximo de dos (2) años: a) Construir en el predio su casa habitación. b) Residir real y habitualmente en el lote adjudicado. c) Explotar la tierra racionalmente. d) No transferir, ceder, gravar, ni arrendar total o parcialmente el lote. El Poder Ejecutivo sin embargo podrá autorizar dichos actos en casos o situaciones debidamente justificadas. e) Efectuar los pagos correspondientes en la forma que se estipule...".-*

Nótese, dentro del marco legal y contractual apuntado, entonces, que el apoderado del administrado, en

valoración jurídico legal que realiza, exhibe, sin hesitación, una grosera equivocación, no sólo porque atribuye una responsabilidad supuesta de la



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS



**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

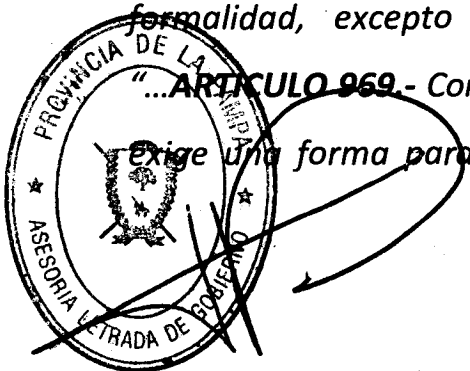
DICTAMEN ALG N° 31 / 16

Administración sobre vicios que no se observan, sino también, porque para arribar a tales conclusiones incurre en análisis doctrinarios llamativamente errados.-

Prosiguiendo con ese razonamiento, se advierte que el profesional interviniente debería haber considerado que el referenciado contrato no sólo le imponía como carga al comprador el pagar el precio convenido y ejercer efectivamente la ocupación del predio rural en cuestión, sino también, introducir mejoras – *algunas de ellas no constatadas en su momento- y obviamente, también, escriturar; todo ello bajo apercibimiento de caducidad de la compraventa, con pérdida, a favor de la Provincia, de lo que se hubiera pagado.-*

Más aún, atento a las consideraciones vertidas en su escrito, el profesional debería haber sopesado que el Código Civil y Comercial de la Nación, en forma clara y con suma precisión, establece que: “...**ARTICULO 285.- Forma impuesta.** El acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto, pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad, excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad...”;

“...**ARTICULO 969.- Contratos formales.** Los contratos para los cuales la ley exige una forma para su validez, son nulos si la solemnidad no ha sido



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS



**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31 / 16

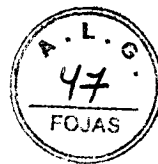
*satisfecha. Cuando la forma requerida para los contratos, lo es sólo para que éstos produzcan sus efectos propios, sin sanción de nulidad, no quedan concluidos como tales mientras no se ha otorgado el instrumento previsto, pero valen como contratos en los que las partes se obligaron a cumplir con la expresada formalidad. Cuando la ley o las partes no imponen una forma determinada, ésta debe constituir sólo un medio de prueba de la celebración del contrato...”.-*

De modo tal que, siguiendo la cita legal transcripta, se puede colegir que la Provincia de La Pampa no ha vulnerado derecho alguno y los procedimientos y actos administrativos cumplimentados carecen de los vicios que le fueran atribuidos.-

Consecuentemente, si algún reproche emerge de las actuaciones bajo análisis, ese, justamente, es atribuible al reclamante, puesto que, como ya se mencionara, desde el Estado Provincial, siempre y en toda oportunidad, se ha procurado mantener incólume la adjudicación de tierras oportunamente atribuidas al Sr. Enemesio BENAVENTES y/o en su defecto, a sus sucesores, quienes, bien vale la pena mencionar, aún, y a pesar de las insistentes indicaciones que le fueran dirigidas, no han acreditado en legal forma su condición de herederos suyo, imposibilitando, con dicho obrar, el perfeccionamiento del acto dispositivo oportunamente celebrado, condicionando con ello su suerte, toda vez que el contrato de compraventa, como todos aquellos que



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS



**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

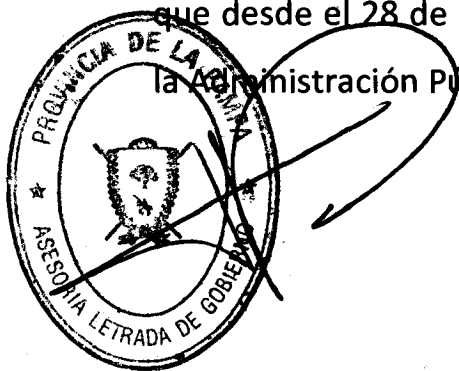
**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles deben ser otorgados por escritura pública –*Artículo N° 1017 del C.C. y Com. N.*.-

Adiciónese a lo dicho que se cuestiona la legitimidad y validez jurídica del acto administrativo número 2.672/06 por la supuesta existencia de vicios que lo invalidan –*apreciación que no se comparte y traduce como cierta en la realidad*-, cuando en rigor de verdad, lo que surge del mencionado decreto es, por un lado, el cumplimiento de una formalidad legal que contribuye a la regularización de la situación dominial de tierras fiscales existente entre la Nación; la Provincia y los Municipios y/o Comisiones de Fomento –*Artículo N° 122 de la Constitución Provincia y Artículos N° 5 y 6 de la Ley N° 1.597- dentro del territorio de la Provincia de La Pampa* y por otro, la disposición expresa del Sr. Gobernador Provincial para que las autoridades públicas respectivas inscriban el predio rural en cuestión a favor de los sucesores del Sr. Enemesio BENAVENTES, dejando a salvo, por cierto, los derechos posesorios que pudieran corresponderle al Sr. Francisco MONTECINO.-

Más aún, si uno se detiene a observar el desarrollo del Expte. N° 5890/57, constata, no sin asombro, que desde el 28 de Diciembre de 1.978 –*constancia a fs. 53*-, en adelante, la Administración Pública Provincial ha intentado promover, sin éxito, y por







**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

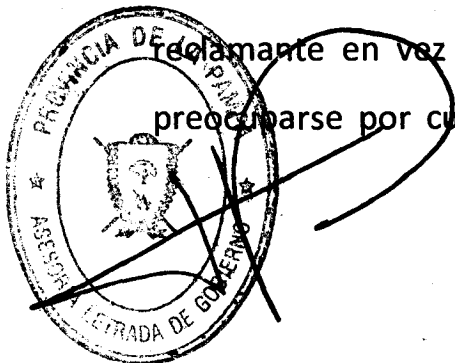
la exclusiva pasividad y/o desidia de los interesados, el perfeccionamiento del contrato oportunamente celebrado.-

Adviértase, al respecto, que ya en aquella oportunidad se les había comunicado que *"...para poder proseguir con los trámites de la tierra adjudicada al Sr. Enemesio BENAVENTES debían presentar a la brevedad declaratoria de herederos..."*.-

En un mismo sentido, pero ya el 2 de Octubre del año 1.979 –*constancia obrante a fs. 57 del Expte. N° 5890/57-*, se les volvió a informar a los sucesores del Sr. BENAVENTES que para que la Provincia de La Pampa pueda otorgar la escritura traslativa de dominio del mencionado predio rural en su favor se requería la declaratoria de herederos respectiva.-

El 20 de Mayo del año 1.982; el 4 de Octubre del año 1.983; el 11 de Marzo del año 1.986 y el 1° de Octubre de 1.987 –*constancias obrantes a fs. 58; 60; 64 y 65 del Expte. N° 5890/57-* se les volvió a reiterar la necesidad de contar con la declaratoria de herederos para la formalización de la transferencia pretendida y aún así nada de ello han hecho los requirentes hasta hoy.-

Indudablemente, pues, el reclamante en vez de cuestionar un legítimo acto administrativo debió preocuparse por cumplir, en tiempo y forma, el procedimiento previsto



DONAR ORGANOS  
ES SALVAR VIDAS

A. L. G.  
49  
FOJAS

**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

**31 / 16**

**DICTAMEN ALG N°** \_\_\_\_\_

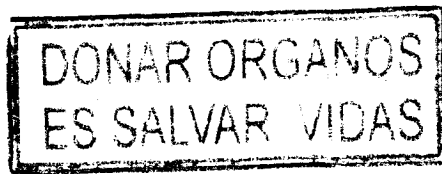
por la Ley N° 277, puntualmente, el precisado por el Artículo N° 24; Inciso c.); apartado 2.-); desidia ésta, naturalmente, que lo reconoce como único responsable de la situación que hoy reclama y que pretende, equivocadamente, atribuírsela al Estado Provincial.-

Consecuentemente con lo que se viene diciendo, dentro del marco del procedimiento administrativo, el reclamante debió haber ajustado su proceder a las normas y exigencias formales que le imponía la Ley N° 277, al no haberlo hecho, el ámbito administrativo no puede darle respuestas satisfactorias a sus reclamos, expectativa, entonces, que deberá hurgar dentro de la Justicia Ordinaria Provincial, toda vez que los derechos hereditarios y/o posesorios que esgrime sólo podrán serle reconocidos en dicha jurisdicción.-

En razón de todo lo expuesto, evidenciadas que fueran las transgresiones protagonizadas por el reclamante y en su caso, también, por el resto de los eventuales sucesores del Sr. BENAVENTES; en el entendimiento que el accionar del Ejecutivo Provincial lejos de vulnerar derechos del administrado, se los ha preservado, éste Órgano Asesor sugiere rechazar el reclamo administrativo incoado, por ser a todas vistas improcedente y a la vez, recomienda a los

representantes orientar sus reclamaciones por las vías procedimentales pertinentes, entendiéndose por tales, las judiciales *—como fuera previamente apuntado—*, ya sea promoviendo la sucesión del Sr.





**Provincia de La Pampa**  
**Asesoría Letrada de Gobierno**

**EXPEDIENTE N°:** 6855/2014.-

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION.-

**EXTRACTO:** S/ RECLAMO PRESENTADO POR EL SEÑOR FRANCISCO MONTECINO.-

DICTAMEN ALG N° 31/16

BENAVENTES que aún permanece pendiente de tramitación y/o bien, la prescripción adquisitiva de dominio respectiva.-

ASESORIA LETRADA DE GOBIERNO - Santa Rosa, - 8 MAR 2016

*j.p.f.*



Dr. Alejandro Fabián GIGENA  
ABOGADO  
Asesor Letrado de Gobierno  
Provincia de La Pampa