



Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL
TAMBIÉN ES
PAMPEANO



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PyMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19 .-

Señor Ministro de la Producción:

Vienen las presentes actuaciones ante este Órgano Asesor a fin de formular el análisis estrictamente jurídico del Proyecto de Decreto obrante a fojas 112/113, por medio del cual se propicia rescindir el contrato de compra-venta suscripto con fecha 13/02/2015, entre el Ministerio de Producción y el Señor Jorge Tomás BRAGULAT Y SOUTO, en relación con la venta del inmueble fiscal ubicado en el Parque Apícola Provincial de la ciudad de General Pico, denominado catastralmente como Ejido 021, Circunscripción V, Radio e, Manzana 52, Parcela 1, e intimar a que se proceda a su restitución.

I. Antecedentes:

Antes de proceder al análisis del proyecto de decreto, resulta pertinente señalar los antecedentes relativos a la adjudicación del inmueble mencionado.

Así, mediante **Decreto N° 643/14**, de fecha **18/11/2014** (fs. 55/56), se autorizó la venta al Señor BRAGULAT Y SOUTO, del inmueble referenciado ut supra, para la instalación de su proyecto destinado al fraccionamiento y envasado de miel.

Seguidamente, en fecha **13/02/2015** se suscribió el boleto de compra venta. En una de sus cláusulas se dejó

establecido que "... **EL COMPRADOR está obligado a cumplir en el plazo de SEIS (6) meses a contar a partir de la vigencia del presente, con todos los requisitos que se prevén en los Anexos I y IV del Decreto N° 1792/09 (Reglamentario de la Ley N° 2441).** Vencido dicho lazo sin que haya





DONAR ÓRGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL
TAMBIÉN ES
PAMPEANO

Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PyMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19 .-

cumplido con tales requisitos, el Contrato quedará rescindido de pleno derecho, debiendo restituir el inmueble..."

Posteriormente, el día **7/12/2017**, mediante Acta N° 7, suscripta por los integrantes de la Comisión Administradora del Parque Apícola y Agroalimentario Provincial de General Pico, se decidió dejar sin efecto varias solicitudes de radicación aprobadas años anteriores y que a la fecha no habían avanzado en la factibilidad de los proyectos presentados, entre la que se encontraba la de Jorge Tomas BRAGULAT Y SOUTO. (fs. 77).

A raíz de lo detallado, el Secretario Ejecutivo del Instituto de Promoción Productiva, mediante **Disposición N° 7/18**, de fecha **14/02/2018** dispuso intimar al Señor BRAGULAT Y SOUTO, para que en el plazo máximo de 6 meses de inicio a la actividad (Fs. 91/92).

La intimación mencionada, fue notificada en fecha **15/02/2018** (fs.93).

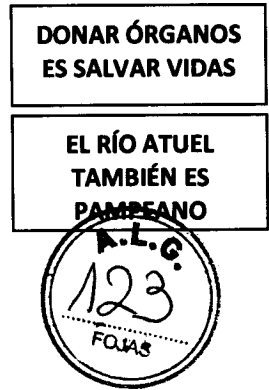
A continuación, en fecha **7/08/2018**, el Señor BRAGULAT Y SOUTO solicitó ante el Secretario Ejecutivo del Instituto de Promoción Productiva, una prórroga de 90 días para el inicio de actividad, informando que ya se habían presentado en el Municipio de General Pico los planos correspondientes a la obra a edificarse (fs. 94).

Conforme lo dictaminado por el Asesor Legal Delegado del Ministerio de la Producción, en Dictamen N° 1151/18 (fs. 100/102), el Secretario Ejecutivo del Instituto ya mencionado, dispuso la revocación de la adjudicación onerosa dada por Decreto N° 643/14, la cual se notificó a fojas 103.





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PyMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19 .-

A fojas 104, obra la valuación realizada por el Tribunal de Tasaciones en fecha 27/12/2018, del inmueble arriba individualizado.

II. Legislación aplicable:

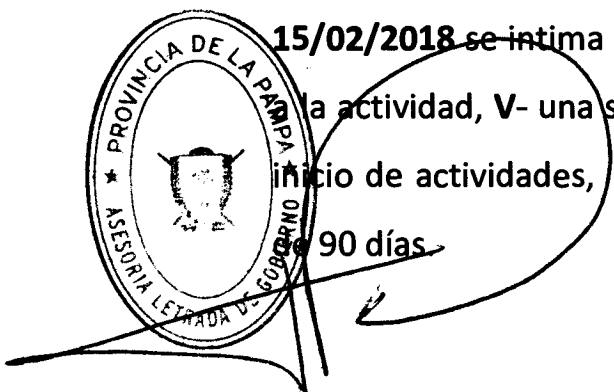
De conformidad con EL Decreto N° 643/14 (fs. 55/56), rige en estos actuados el "CONTRATO DE COMPRA VENTA" aprobado por el mencionado Decreto, la Ley N° 2441 y su Decreto reglamentario.

Asimismo, es dable recordar lo dispuesto en la cláusula cuarta del Boleto de Compraventa suscripto, que establece que el comprador está obligado a cumplir en el plazo de SEIS MESES, con los requisitos que preveía el entonces decreto reglamentario N° 1792/09.

III. Análisis del Proyecto de Decreto:

Realizada la compulsa de las actuaciones, ha quedado acreditado lo siguiente: I- En fecha 18/11/2014 se autorizó la venta del inmueble al Señor BRAGULAT Y SOUTO, mediante Decreto N° 643/14, II- en fecha 13/02/2015 se suscribió el boleto de compra venta del inmueble en cuestión, III- que transcurridos más de dos años, en fecha 7/12/2017, mediante Acta N° 7 la Comisión Administradora del Parque Apícola y Agroalimentario Provincial de General Pico, decide dejar sin efecto la solicitud de radicación el Señor BRAGULAT Y SOUTO, IV- en fecha 15/02/2018 se intima al interesado para que en el plazo de 6 meses de inicio de la actividad, V- una semana antes de cumplirse el plazo establecido para el inicio de actividades, el Señor BRAGULAT Y SOUTO, peticona una prórroga

90 días





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL
TAMBIÉN ES
PAMPEANO



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PyMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19

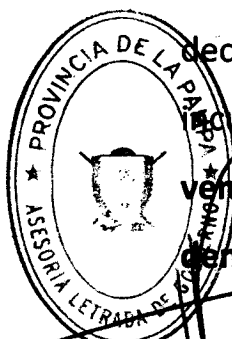
Así las cosas, de la reseña de los hechos y de la legislación aplicable, se observa que se ha configurado un **claro incumplimiento** de los plazos establecidos en el Boleto de Compra venta suscripto entre las partes, atento que no se ha dado inicio a ningún tipo de actividad en el inmueble en cuestión. También, que en el plazo de gracia de seis (6) meses otorgados luego de que se verificara total inactividad de parte del Señor BRAGULAT Y SOUTO por un período superior a dos años, tampoco cumplió ninguna de las tareas que se obligara conforme al instrumento oportunamente formalizado.

Cabe señalar que la legislación aplicable al efecto, no habilita ningún tipo de prórroga como la peticionada en autos. Tampoco el contrato celebrado entre partes, ha estipulado nada al respecto.

En razón de todo lo expuesto, este Órgano Asesor considera que desde el punto estrictamente jurídico, la medida adoptada es la correcta atendiendo a los hechos detallados.

De todas maneras, se estima oportuno realizar algunas sugerencias:

En primer término, debería agregarse en el artículo 2º del acto en estudio, el **apercebimiento** que prevé la cláusula decima segunda del boleto de compra venta, esto es: que en caso de incumplimiento del plazo establecido, el **comprador deberá abonar al vendedor la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$ 150), por cada día de demora en la entrega de la cosa, con más los daños y perjuicios ocasionados.**





DONAR ÓRGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL
TAMBIÉN ES
PAMPEANO

Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PYMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19 .-

Por otro lado, es oportuno traer a colación lo establecido en la cláusula decima primera del boleto de compra venta: “... *En cualquiera de los casos en que sea rescindido el presente Contrato, lo abonado hasta dicha fecha por EL COMPRADOR será considerando como precio de locación del Inmueble, teniendo solo derecho a que se le reintegren las sumas que excedan lo que normal y habitualmente se pagaría por aquel...*”. En razón de lo mencionado y atento que a fojas 76 luce constancia de depósito efectuada oportunamente por el comprador por el monto de PESOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE (\$ 1867), correspondería que se dé intervención al área competente a fin de determinar el *precio de locación*, ante la eventualidad de que deba restituirse suma alguna.

Asimismo, deberá considerarse lo estipulado en la cláusula novena del contrato celebrado entre partes, la que establece que serán a cargo del comprador el pago de tasas, impuestos y/o servicios que correspondan por la cosa. De esta manera, deberá determinarse si a la fecha existe deuda por este concepto y en su caso reclamarla o compensarla conforme lo señalado en el párrafo anterior.

Finalmente, desde un punto exclusivamente formal, correspondería agregar en el último considerando del acto proyectado la intervención de este órgano Asesor.

IV.- Consideración Final:

Por todo lo expuesto, efectuado el estricto control sobre las formas extrínsecas que se deben observar (gramática, ortografía y redacción), y previa consideración de las sugerencias apuntadas





Provincia de La Pampa
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL
TAMBIÉN ES
PAMPEANO



EXPEDIENTE N°: 5644/2014

INICIADOR: MINISTERIO DE PRODUCCION. DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ASISTENCIA TECNICA A PYMES.

EXTRACTO: S/RADICACION EN PARQUE APICOLA DE GENERAL PICO.

T.I.: BRAGULAT SOUTO JORGE TOMAS

DICTAMEN ALG N.º 105/19 .-

precedentemente, el proyecto de Decreto propiciado se encontrará en condiciones de ser puesto a consideración del Poder Ejecutivo a los fines pertinentes.

ASESORÍA LETRADA DE GOBIERNO - Santa Rosa,

10 ABR 2019



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