

DECRETO N° 0585

NEUQUÉN, 09 MAY 2003

El Expediente SEO N° 7244-S-1997 y agregado Expediente SGC N° 6044-S-2001, el recurso administrativo contra el Decreto N° 1437/02 y el proyecto del decreto elaborado por la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos; y

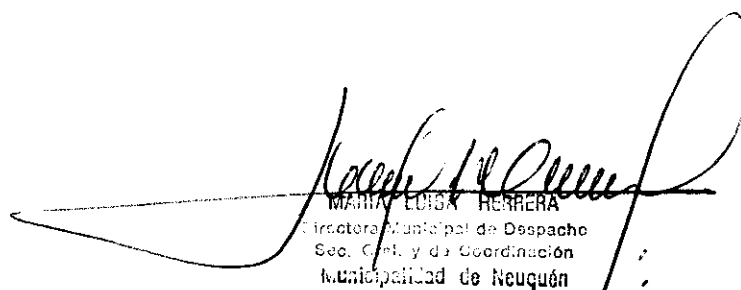
CONSIDERANDO:

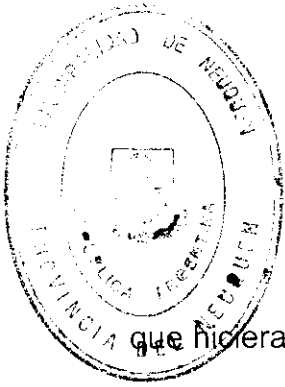
Que la firma SHOPPING NEUQUÉN S.A., a través de su apoderado, interpone formal recurso administrativo en contra del Decreto N° 1347 de fecha 20 de diciembre de 2002, solicitando la revocación del decreto impugnado por considerarlo ilegítimo y violatorio del derecho constitucional de propiedad, y la suspensión de sus efectos de conformidad con lo establecido por el Artículo 58°, Inciso a), de la Ordenanza de Procedimiento Administrativo, por considerar que su ejecución le causaría un daño de imposible reparación;

Que se agravia la recurrente por entender que el acto administrativo atacado ha sido emitido por un órgano que no tenía facultades para hacerlo; manifestando que el Departamento Ejecutivo estaba expresamente autorizado por la Ordenanza N° 5178 a proceder a la venta de las tierras, pero que en modo alguno estaba facultado para proceder a la declaración de caducidad de los derechos emergentes de la misma ordenanza y que en consecuencia, sólo el Órgano Legislativo Municipal estaría facultado a tales fines;

Que como fundamento del recurso intentado, manifiesta que, a pesar de que la recurrente llevaba adelante en forma diligente los trámites necesarios para el desarrollo del emprendimiento, la situación del País y, especialmente del sector vinculado a esta clase de proyectos, empeoraba día a día hasta materializarse en la crisis más severa de la historia de la República Argentina;

Que alertada por la caótica situación económica que se vivía, la reclamante no esperó al vencimiento de los plazos contractuales, sino que obrando diligentemente comenzó a realizar innumerables gestiones tendientes a obtener una reprogramación de los plazos originalmente pactados y a adecuar ciertos compromisos, a su entender, no esenciales,


MARÍA LUISA HERRERA
Directora Municipal de Despacho
Sec. Gen. y de Coordinación
Municipalidad de Neuquén



que hicieran viable el proyecto;

Que "los contratos se suscriben para ser cumplidos", pero sólo en la medida que ulteriormente no se produzcan alteraciones en las circunstancias existentes al momento de la celebración;

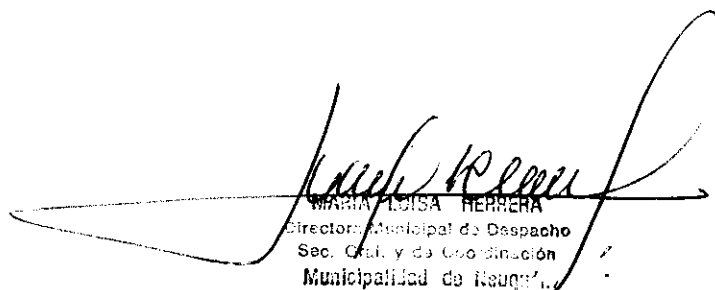
Que la aplicación dogmática de dicha máxima importaría un efecto no querido por la ley, que es que una de las partes deba realizar un esfuerzo sumamente gravoso que quizás origine su ruina o, en su caso, la del emprendimiento proyectado;

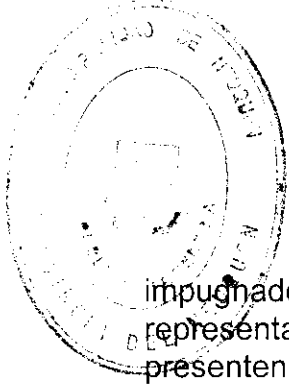
Que una vez vencidos y con exceso los plazos contractuales, la Municipalidad de Neuquén autorizó y aprobó determinados trámites, tales como la readecuación de desagües aluvionales, la autorización de los usos solicitados con una aprobación del estudio de impacto ambiental, la escrituración de dominio por la fracción de terreno de aproximadamente 3.000 m², la autorización para la disposición del material a extraer del predio y la recepción de pagos de las respectivas cuotas hipotecarias para la cancelación del predio, etc., lo que implicaría que, como mínimo, habría existido una prórroga tácita por parte de la Municipalidad;

Que en una relación contractual como la que se trata en autos, el plazo no es esencial y que en todo caso, la reclamante habría cumplimentado con la obligación principal y esencial de todo comprador de inmueble, cual es el pago del precio pactado;

Que subsidiariamente al planteo de revocatoria, solicita la restitución del precio abonado por la compra de los inmuebles, sosteniendo que la cláusula contractual de rescisión dispone que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas autoriza la resolución del contrato de compraventa, con pérdidas de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno; pero que, en ningún caso, dicha cláusula rescisoria obstaría a la restitución de los pagos abonados por Shopping Neuquén S.A.;

Que mediante Dictamen N° 253/03, la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos sostiene que respecto del pedido de suspensión de los efectos del acto administrativo atacado, fundado en la norma del Artículo 58°), Inciso a), de la Ordenanza de Procedimiento Administrativo, cabe señalar que dicha norma, en modo expreso, dispone que la interposición de recursos y reclamaciones administrativas no suspende la ejecución del acto


MARÍA LUISA HERRERA
Directora Municipal de Despacho
Sec. Gen. y de Coordinación
Municipalidad de Neuquén



impugnado y que en todo caso, la facultad de disponer dichas suspensiones representa una potestad privativa de la administración para casos en que se presenten motivos excepcionales que de ningún modo se dan en el caso subexámine; en tanto no se ha siquiera invocado cuál sería el daño de difícil o imposible reparación que produciría la declaración de caducidad de los derechos emergentes de la Ordenanza N° 5178 y las consecuentes resoluciones de los contratos de compraventa de inmueble;

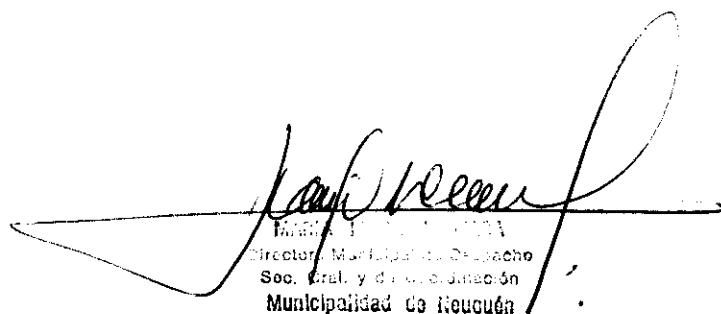
Que en realidad la reclamante ni siquiera ha comenzado los trabajos correspondientes al proyecto constructivo o, en todo caso, los pocos realizados e invocados por la recurrente, tales como el pedido de readecuación de desagües, los referidos a estudios de impacto ambiental del anteproyecto, autorización para disposición del material a extraer del predio, etc, carecen de una entidad suficiente para ser considerados como de difícil o imposible reparación;

Que con relación al agravio referido a que el Órgano Ejecutivo Municipal carecería de competencia para disponer la caducidad de los derechos emergentes de la Ordenanza N° 5178 y tener por resuelto los respectivos contratos de compraventa inmobiliaria, entiende que se equivoca seria y gravemente el recurrente, en tanto la propia ordenanza en cuestión, en modo expreso, establece que el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto constituye causa de resolución contractual (Artículo 6°) y que el incumplimiento por parte de Shopping Neuquén S.A. de cualquiera de las obligaciones establecidas autorizará a resolver el contrato de compraventa;

Que, por otra parte, la propia ordenanza faculta expresamente al Órgano Ejecutivo Municipal a intervenir en la contratación de compraventa inmobiliaria;

Que dicho de otro modo, la competencia del Ejecutivo Municipal surge de la propia ordenanza en cuestión cuando, por expresa disposición de los Artículos 1°) y 4°), lo autoriza a intervenir como parte vendedora en la pertinente contratación, lo que a su vez implica el derecho y el deber de cumplir y hacer cumplir tanto las cláusulas contractuales como las normas contenidas en la Ordenanza. Y estas últimas además, por expreso mandato de la Carta Orgánica Municipal;

Que con relación a la referencia realizada por la impugnante a la grave crisis económica del País, esa Asesoría advierte y entiende que en todo caso, la misma no puede ni debe vincularse como


DIRECTOR MUNICIPAL
Director Municipal Desacho
Soc. Gral. y de Cooperación
Municipalidad de Neuquén



causa eficiente al incumplimiento contractual respecto de los trabajos comprendidos en el proyecto constructivo, por cuanto las obras debieron iniciarse (respecto de la primera etapa) en el mes de abril de 1999, esto es con mucha antelación a la crisis invocada;

Que no se advierte en el caso de autos ningún supuesto de caso fortuito, fuerza mayor o imprevisión que justifique el incumplimiento de la obligación contractual de dar inicio a las obras constructivas;

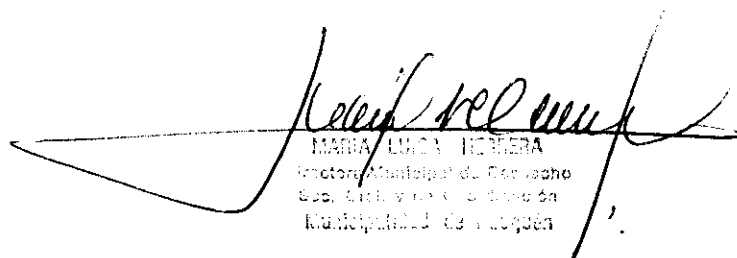
Que con relación a que los plazos dispuestos tanto en la Ordenanza N° 5178 como en los Contratos de Compraventa de Inmuebles celebrados mediante las Escrituras Públicas N° 491 y N° 489, no representarían un elemento esencial cuyo incumplimiento autorice la resolución de la contratación, esa Asesoría entiende que tal afirmación resulta completamente desacertada e ilegítima;

Que debe tenerse presente que la propia Ordenanza N° 5178, en su Artículo 6°), prevé y dispone en modo expreso la resolución contractual como consecuencia del incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto y que, en todo caso, la autorización que tal ordenanza implicaba para vender los lotes involucrados no tenía como finalidad un negocio inmobiliario ni para el Municipio ni mucho menos para la firma Shopping Neuquén S.A.;

Que debe entenderse que el Concejo Deliberante, al momento de sancionar la tratada Ordenanza, tuvo como mira primordial y esencial la efectiva y concreta realización del proyecto constructivo. La intención del Órgano Legislativo no era sólo la de desprenderse de los inmuebles para hacer un negocio inmobiliario, y por ello, en consecuencia, fue muy claro al precisar en la norma tanto las fechas de iniciación y finalización de las obras como las consecuencias que traería aparejado el incumplimiento de dichos plazos;

Que respecto del argumento invocado por la recurrente en relación a que habría habido una especie de prórroga tácita de los plazos contractuales como consecuencia de la autorización y aprobación por parte del Municipio de trámites de naturaleza administrativa vinculadas a los planos de obra, anteproyectos, adecuación de desagües, estudios de impacto ambiental, etc., entiende esa Asesoría que tales actos administrativos en modo alguno pueden ser considerados como una modificación o prórroga de los plazos contractuales que tenían como basamento y límite a expresas disposiciones de la Ordenanza N° 5178;

Que por último, con relación a la pretensión referida al


MARÍA LUJÁN HERRERA
Instituto Municipal de Derecho
Esp. Gestión y Control de la
Municipalidad de Neuquén

reclamo de las sumas abonadas en calidad de precio de la compraventa de inmueble, esta Asesoría entiende que la norma del Artículo 10°) de la Ordenanza N° 5178 es por demás clara en cuanto a que el incumplimiento de las obligaciones establecidas autorizan a resolver el Contrato de Compraventa, con pérdida de las mejoras y gastos, sin derecho de indemnización ni reclamo alguno. Tratar de interpretar esa disposición entendiendo que dicha pérdida de derecho de reclamo no abarcaría el pago del precio, representa una interpretación parcial, forzada y completamente alejada del espíritu de la norma;

Por ello:

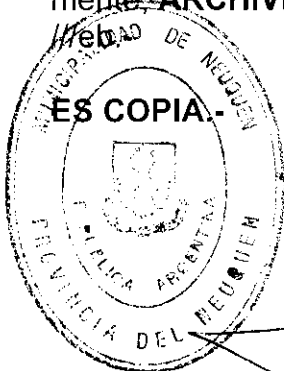
**EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN
D E C R E T A:**

Artículo 1°) RECHAZAR en todas sus partes el recurso administrativo ----- interpuesto por la firma **SHOPPING NEUQUEN S.A.** en contra del Decreto N° 1437 de fecha 20 de diciembre de 2002.-

Artículo 2°) TOME conocimiento de lo dispuesto precedentemente la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, a los fines de notificar en forma fehaciente a la empresa **SHOPPING NEUQUEN S.A.** de lo dispuesto en el presente Decreto.-

Artículo 3°) El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios ----- de Gobierno y Acción Social, y de Economía y Gestión Urbana.-

Artículo 4°) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE.-**



[Handwritten signature]
MARIA LUISA HERRERA
Directora Municipal de Despacho
Sepr. Gral. y de Coordinación
Municipalidad de Neuquén

**FDO) QUIROGA
INAUDI
FARIZANO.-**