

RESOLUCIÓN N° 0843
Neuquén, **09 DIC 2015****VISTO:**

El Expediente N° **OE-7000659-C-2012**, la Ordenanza N° 12.986 y;

CONSIDERANDO:

Que como surge del expediente de referencia, en fecha 20/05/2014 LA MUNICIPALIDAD de NEUQUÉN y EL DEUDOR **Sra. CASTRO, MARIA EUGENIA**, D.N.I. N° 28.981.297 han celebrado el **"CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y FECHA DE INICIO DE PAGO"** (que luce a fs. 15/17) del **LOTE N° 9 MZA. I** individualizado con Nomenclatura Catastral N° 09-20-052-4106-0000 ubicado en Urbanización Cuenca Batilana, Alta Barda Oeste, Sector Batilana.

Que conforme surge de la Certificación emitida por la AMIP, a la fecha EL DEUDOR, ha incumplido con la obligación de pago que estipula la Cláusula SEGUNDA: del mencionado Contrato, encontrándose en mora en el pago en más de tres cuotas del **"CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y FECHA DE INICIO DE PAGO"**.

Que del Expediente precitado surge que la Municipalidad de Neuquén ha intimado fehacientemente al deudor a regularizar su situación apercibiéndole de rescindir el Contrato, dejando sin efecto la adjudicación del Lote de terreno objeto del Convenio.

Que la Sra. **CASTRO, MARIA EUGENIA**, D.N.I. N° 28.981.297 ha hecho caso omiso al requerimiento formulado por la Municipalidad de Neuquén, no habiéndose presentado en la Subsecretaría de Tierras manteniendo hasta el día de la fecha su situación de incumplimiento a las obligaciones asumidas en el referido Convenio.

Que es razonable y justo que LA MUNICIPALIDAD de NEUQUÉN ejerza su derecho y autoridad disponiendo resolver el contrato en tanto que la otra parte ha incurrido en incumplimiento a una de las obligaciones esenciales asumidas, cual es el pago del precio, pues, los contratos bilaterales sólo mantienen su sentido si ambos contrayentes cumplen recíprocamente, el uno al otro, y viceversa.

Que por otra parte, el Pacto Comisorio Tácito (arts. 1087, 1088 del C.C.) no requiere para su aplicación que esté expresamente previsto como cláusula accidental en un contrato, debido a que la ley supletoriamente prevé su aplicación en forma implícita (cláusula natural). Y que la facultad de resolver se confiere a quien ejecutó o estuvo dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo, si la otra no cumpliere.

Que los efectos de la resolución del contrato es que las obligaciones se extinguen con carácter retroactivo "ex tunc", es decir que los efectos se producen volviendo las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración.

Que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos por el art. 1088 del C.C., pues, 1) existe un incumplimiento del DEUDOR de más de tres (3) cuotas impagas, 2) que el DEUDOR se encuentra intimado fehacientemente en mora y 3) que LA MUNICIPALIDAD emplazó en fecha 07-08-2015 al cumplimiento del Convenio, bajo apercibimiento de


DR. HECTOR MANUEL GUZAGA
Director Revisión Documental
Subsecretaría de Tierras
Municipalidad de Neuquén

resolución, requerimiento el cual ha hecho caso omiso pese haber transcurrido más de 15 días, como surge de dicha cédula de intimación.

Que la Cláusula QUINTA del "Contrato de Fideicomiso Urbanización Alta Barda Oeste Sector Cuenca Batilana" estipula que es esencial para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso la efectivización total en tiempo y forma de los aportes comprometidos..." y que "... se considerará rescindido el contrato de fideicomiso con respecto al Fiduciante Beneficiario incumplidor ... cuando la deuda supere las tres cuotas consecutivas o alternadas ... aceptando por medio de la presente cada beneficiario tener conocimiento de la causa de rescisión automática...".

Que a los fines de la resolución y su notificación la Cláusula DECIMO QUINTA del mentado instrumento establece el domicilio vigente y válido, disponiendo textualmente que "Las partes fijan y constituyen los domicilios que figuran en el presente, los que quedarán subsistentes hasta la finalización del contrato siendo válidas las comunicaciones allí efectuadas salvo se ponga en debido conocimiento el cambio de domicilio".

Que a los fines de la resolución del Convenio también se ha considerado el tenor de la Cláusula inc. B) que determina que las PARTES FIRMANTES son: "LA FIDUCIANTE Y FIDEICOMISARIA" representada por el Sr. Intendente de la Municipalidad de Neuquén, por "LA ENTIDAD FIDUCIARIA" representada por la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda. y los "FIDUCIANTES BENEFICIARIOS que suscriben en adhesión al presente manifestando su pleno consentimiento, conocimiento y conformidad con las obligaciones que asumen cada una de las partes constituyendo a continuación de cada una de las firmas el domicilio que permanecerá válido para cualquier notificación, salvo que notifique cada suscriptor su cambio en forma fehaciente a la fiduciaria."

Que la ORDENANZA Nº 12.986 ANEXO II Cláusula 6) sobre "CUPOS Y REEMPLAZOS" dispone que: "... Se preverá un mecanismo de reemplazo de los fiduciantes beneficiarios ya sea por renuncia o incumplimiento de los aportes comprometidos por contrato cuando la deuda supere las tres cuotas debiendo preverse la devolución del capital menos los gastos. ...".

Que habiéndose intimado fehacientemente al deudor en tiempo y forma a regularizar el pago de las cuotas vencidas e impagas (el 07-08-2015), bajo apercibimiento de rescisión del "CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y FECHA DE INICIO DE PAGO", sin que a la fecha la Sra. SALAZAR, ANDREA CAROL, D.N.I. Nº 24.581.501 haya procedido a abonarlas, manteniendo su grave incumplimiento a la obligación de pago asumida contractualmente, corresponde proceder a declarar la rescisión contractual por lo expresado en los considerandos.

Que se considera oportuno y necesario la confección de la presente norma legal.-

POR ELLO y en uso de sus facultades

LA SRA. SECRETARIA DE DESARROLLO HUMANO

DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

RESUELVE



Dr. HECTOR MANUEL UNZAGA
 Director Revisión Documental
 Subsecretaría de Tierras
 Municipalidad de Neuquén

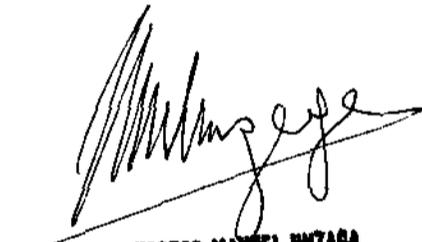
ARTICULO 1º): RESCINDIR el "CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y FECHA DE INICIO DE PAGO" conforme a la Cláusula Resolutoria Tácita, desde el vencimiento del plazo de gracia, en virtud de lo expuesto en los considerandos y habiéndose dado cumplimiento a los requisitos exigidos por los arts. 1077, 1087, 1088 y ccs. del C.C., y demás normativa vigente, se debe proceder a declarar la rescisión contractual de dicho Convenio con la Sra. **CASTRO, MARIA EUGENIA**, D.N.I. N° 28.981.297 Beneficiario Titular del **LOTE N° 9 MZA. I** individualizado con Nomenclatura Catastral N° **09-20-052-4106-0000** ubicado en Urbanización Cuenca Batilana, Alta Barda Oeste, Sector Batilana.

ARTICULO 2º) AUTORIZAR a la Subsecretaría de Tierras a arbitrar todas las acciones administrativas necesarias para disponer libremente del lote desadjudicado cuyos beneficiarios no han cumplido con el Contrato ni con la Normativa vigente, y por lo que corresponde el dictado de la presente norma legal.

ARTICULO 3º): REGISTRESE, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección Centro de Documentación e Información y oportunamente ARCHIVASE.-

FDO.) FONFACH

ES COPIA.



Dr. HECTOR MANUEL UNZAGA
Director Revisión Documental
Subsecretaría de Tierras
Municipalidad de Neuquén

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2057
Fecha 18 / 12 / 2015