

Fecha Sanción 9 Marzo 1982
Publicado en Boletín Oficial BOL.34782 PAG. 924/28
Extracto DIRECCION DE COLONIZACION -- APRUEBASE BOLETO DE COMPRA --
VENTA DE UNIDAD ECONOMICA EN LA COLONIA DE NUEVA CONETA

ARTICULO 1°.-- Apruebase en todas su partes el boleto de Compra -- Venta suscripto entra el Dir ytor de Colonización, Ing. Agr. Ricardo Ramón OGAS en representación del Gobirno de la Provincia y el señor Bautista MAS, por la adquisición de dos (2) parcelas en la Colonia Nueva Coneta, cuyo texto se transcribe en hoja anexa formando parte del presente Decreto.

ARTICULO 2°.-- Tomen conocimiento Subsecretaria de Asuntos Rurales y Dirección de Colonización y cúrsese copia del Decreto presente, al colono Bautista MAS.

ARTICULO 3°.-- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y Archívese.

BOLETO DE COMPRAS - VENTA DE UNIDAD ECONOMICA EN LA COLONIA NUEVA CONETA

Entra la Provincia de Catamarca representada por la autoridad delegada mediante Decreto E - N° 7771/81 Dirección de Colonización de Catamarca en la persona de su Dir ytor Ing. Agr. Ricardo Ramón OGAS, que constituye domicilio esp yial al solo efebto de este Contrato en la calle Almagro 426 de la Ciudad Capital de San Fernando del Valle de Catamarca donde funciona la Dción. de Colonización, por una parte en adelante "LA PROVINCIA" y el señor Bautista MAS, L.E. N° 3.155.938, Argentino, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado realmente en la calle 9, N° 50, departamento Capayán de la Provincia de Catamarca y constituyendo domicilio esp yial y legal en la unidad económica objeto de la compra - venta , por la otra parte, en adelante "EL COLONO" convienen celebrar el presente Contrato "Adreferéndum" del Poder Ejecutivo de la Provincia conforme a las cláusulas siguientes:

PRIMERO: OBJETO E INTERPRETACION: El presente Contrato tiene por objeto la venta por parte del Estado Provincial de una unidad económica subdividida en dos parcelas ubicada en el Departamento Capayán en la denominada Colonia NUEVA CONETA, cuyos linderos y mejoras se detallan más abajo, destinada a la explotación agraria en un todo de acuerdo, a los Decretos E - N° 771/81, y Res. SAR 559/ 81, y bajo régimen de la Ley de Colonización y Reordenamiento Agrario N°3542/80 cuyas normas forman parte del presente Decreto. En consecuencia se establece como criterio de interpretación de este Boleto de Compra - Venta al interés común del Estado de incorporar a la producción agraria la explotación en forma continua o ininterrumpida de la totalidad de la superficie efebiva bajo riego de la unidad económica prometida en venta bajo las condiciones, términos y demás modalidades que más abajo se establecen.

SEGUNDO: LINDEROS Y MEJORAS: "LA PROVINCIA" vende y " EL COLONO" compra en las condiciones de conservación y mejoras que declara conocer la unidad económica identificada y limitada de las siguiente forma: Parcela A) de 40.014,3173 Has. N° 50, Padrón 8328, Manzana 14, Lote 6 que linda al Norte Calle 9 al Sud. 8341 al Este 8329 y al Oeste 8327 y parcela B) de 160.037, 7639 Has. N° 54 Padrón 8437 Manzana 24 Lote 2 que linda al Norte Calle 11 al Sud 8440 al Este 8438 y al Oeste 8436. Todo ello según conforme a plan de mensura aprobado por la Dirección de Catastro (Res. N° 219/4 ABRIL 79)

TERCERO: En la unidad economica que se vende están enclavadas las siguientes mejoras. 1) En la parcela A) una casa habitación de 75 m2 cubiertos, con instalación de agua potable, luz eléctrica, servicios sanitarios con cámara séptica, compuesta de tras dormitorio, un living -- comedor, una cocina, un baño instalado, una galería, una pérgola y un tinglado de 96 m2 cubiertos, además de 4 Has. desmontadas y sistematizadas con riego por medio de cañerías subterráneas y sistema de hidrantes; 2) En la Parcela b) se encuentran 10 Has. desmontadas y sistematizadas con riego por medio de cañerías subterráneas y sistema de hidrantes, A los fines de la superficie bajo riego se fija en diez mil metros cúbico por año y por hectárea, entregado en la cabecera del lote a ragar como cantidad máxima necesaria de agua para cultivo. Asimismo el COLONO renuncia a reclamar a la Provincia por los vicios rehdibitorios que pudiera tener la construcción de la vivienda y por el rebrote de la superficie desmontada y sistematizada.

CUARTA. El precio de la venta fijado por Dctos. E- N° 160/81 y E- N° 771/81 en la suma de pesos QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE (\$ 15.771.277.-) a cuenta del cual EL COLONO abonó la suma de pesos \$ 207.690.- DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS. El saldo restante o sea la suma de pesos \$ 15.563.587.- PESOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE, EL

COLONO lo abonará en 20 cuotas de \$ 778.179,35 C/U PESOS SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CINCO, cuotas semestrales actualizables conforme en índice de Productos Agropecuarios que confecciona el INDEC o el Organismo que en el futuro lo reemplace. A los efectos del cómputo de la corrección monetaria se tendrá en consideración el coeficiente correspondiente entre el índice del mes de Febrero de 1982 y el mes anterior al efectivo pago. La actualización se efectuará en el momento del vencimiento de cada cuota semestral ablatándose que la primera cuota vence el día 11 de Agosto de 1982. Las partes convienen que el saldo del precio deudor actualizado devengará un interés a la tasa del seis (6%) por ciento anual sobre el saldo deudor que será pagado conjuntamente con la amortización del capital.

QUINTO: MORA: Para el supuesto de mora en el pago del precio pactado se establece un interés punitivo igual al que percibe el Banco de la Nación Argentina para préstamos agropecuarios vigentes al tiempo de producirse la mora. Sin perjuicio de lo convenido precedentemente respecto a los términos de la obligación de pagos de sueldo de precios, EL COLONO podrá desobligarse en forma anticipada sin que ello signifique liberarlo de las obligaciones impuestas al régimen explotación de la unidad económica ni de las limitaciones y restricciones impuesta al dominio agrario mediante el presente Contrato y la Ley de Colonización y Reordenamiento Agrario N° 3348/76 y su modificatoria N° 3542/80.

SEXTO: DERECHOS TRANSMITIDOS A EL COLONO POR LA PROVINCIA :Con la firma de esta promesa de venta EL COLONO adquiere los siguientes derechos: a) Regularización de su situación legal en lo que respecta a la tenencia de la unidad económica.

b) Derecho de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

SEPTIMO: MODALIDAD CONTRACTUAL: El derecho convenido en la cláusula SEXTA inciso b) estará sujeto al cumplimiento por parte de EL COLONO de las siguientes condiciones que establece como modalidad específica de este Contrato, habida cuenta de su objeto previsto en la cláusula primera.

a) Explotar en forma permanente e ininterrumpida la totalidad de la superficie con derecho a riego efectivo, en un plazo no mayor de tres años de la firma del presente contrato.

b) Destinar el área construida exclusivamente para habitación y vivienda con prohibición expresa de otro fin, por ejemplo: depósito, etc.

c) Dirigir personalmente la explotación de predio y hacer de ello su ocupación habitual.

OCTAVO: CLAUSULAS RESOLUTORIAS: EL incumplimiento por parte de EL COLONO de las siguientes obligaciones contractuales, dará lugar a LA PROVINCIA al derecho de resolver el Contrato previa intervención efectuada por escrito:

a) Se establece la prohibición de vender, transferir o ceder el presente Contrato de Compra--Venta, sea a título gratuito u oneroso sin el consentimiento previo y expreso de la Autoridad de Aplicación, según lo estipulado en el Artículo 21° inciso 4) de la Ley 3542/80.

c) Se establece la prohibición de arrendar total o parcialmente la unidad económica bajo cualquier forma contractual constituyendo presunción en contra de EL COLONO la circunstancia fáctica de que la gestión y explotación agraria de la unidad económica sea efectuada por un tercero que no tenga vínculo de parentesco por consanguinidad o colaterales hasta segundo grado que no tenga supuesto del inciso 4) artículo 30° de la Ley N° 3348/78 "por incapacidad física; absoluta o permanente" excluyéndose tal presunción a los trabajadores bajo relación de dependencia con Contrato de trabajo debidamente intervenido por el Ministerio de Trabajo Delegación Catamarca.

c) El incumplimiento por parte de EL COLONO del pago del saldo del precio en las fechas establecidas en la Cláusula cuatro, facultará a LA PROVINCIA también para resolver el Contrato por culpa de EL COLONO.

d) Conservar en buen estado las mejoras existentes en las parcelas y requerir de LA PROVINCIA la autorización para introducir otras, siendo responsable de todo daño ocasionado por su culpa o negligencia, por las de sus dependientes, por los animales de su propiedad o las cosas de las que sirva, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. El deterioro imputable a EL COLONO también constituye causa de resolución contractual.

e) Se establece la obligación de ejecutar los tratamientos sanitarios y/o conservacionistas que indique LA PROVINCIA para la explotación y protección de cultivos del área agrícola de influencia.

f) Se establece como obligación la efectiva coparticipación que requiere la Colonia en los aspectos comunales (infraestructura, conservación de centros de servicios, etc.).

g) Permitir el acceso a la unidad económica del personal técnico y/o administrativo debidamente autorizado por el organismo correspondiente de la Provincia, a los efectos de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones impuestas ..

NOVENO: EXTINCION DEL CONTRATO: El presente Contrato de Compra --Venta se extinguirá por las siguientes cláusulas:

- a) Por renuncia o desistimiento de EL COLONO efectuada por escrito quedando en este caso en beneficio y propiedad de LA PROVINCIA las mejoras efectuada durante el término de efectiva ejecución, reconociendo esta última la propiedad exclusiva de EL COLONO de las frutas pendientes de cosecha.
- b) Por abuerdo documentado de partes.
- c) Por abandono de la unidad económica comprobada fehacientemente por la Autoridad de Aplicación u Organismo Provincial que corresponda. En el supuesto de ocurrir la causal precedentemente enumerada LA PROVINCIA se reserva el derecho de retener el inmueble y ocuparlo inmediatamente al vencimiento del término de la intimación si la hubiera, previo inventario de los bienes y cultivos existentes efectuados por intermedio del Escribano de Gobierno.
- d) Son además causales de rescisión de contrato las enunciadas en el Artículo 3° de la Ley 3348/78.

DECIMO: El título de dominio lo obtendrá EL COLONO una vez que se hayan cumplido las siguientes condiciones:

- a) Cumplimiento de todas las especificaciones y condiciones establecidas en las cláusulas 7° y 8° y las establecidas por la Ley de Colonización y Reordenamiento Agrario N° 3348/78 modificada por Ley N° 3542/80.
- b) Amortización del 60 % del precio de venta. En dicho acto por el saldo del precio que resulta deudor, se constituirá hipoteca en primer grado a favor de LA PROVINCIA y a solicitud de EL COLONO podrá autorizarse una hipoteca ulterior de grado preferente a favor de entidades crediticias oficiales de conformidad en el Artículo 3135 del Código Civil.

UNDECIMO: RESTRICCIONES Y LIMITES AL DOMINIO: Las partes convienen la indivisibilidad del inmueble objeto de este contrato en los términos del Artículo 2326 Regla Segunda del Código Civil, debiendo contar dicha restricción en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. EL COLONO presta consentimiento expreso a las restricciones impuestas al dominio de los Artículos 39°, 41°, 42°, 43°, 44°, 45°, 46° y 47° de la Ley 3348/78 y su Modificatoria 3542/80 asumiendo la carga de transcribir en la escritura los Artículos 46° y 47° de la citada Ley todo ello sin perjuicio de ulterior modificación de la Ley de Colonización en razón de que dicha norma integra la voluntad contractual de conformidad al principio de irretroactividad de la Ley prevista en el Artículo 3° del Código Civil.

DUODECIMO: Las partes contratantes constituyen domicilio especial indicados precedentemente, donde serán válidas las interpelaciones extrajudiciales y notificaciones judiciales que se practiquen y convienen la Jurisdicción y Competencia Ordinaria de los Tribunales de la Provincia de Catamarca, haciendo expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder no obstante que la PROVINCIA sea parte, conviéndose el procedimiento sumarial previsto en la Ley formal, Artículo 32° Inciso f) para las acciones judiciales que se establecen como consecuencia de este contrato.

Presente en este acto la cónyuge del colono NAVAS Aurora, argentina, mayor de edad, casada, D.N.I.N° 0.948.149 presta consentimiento a los efectos de las restricciones de dominio convenido y la constitución del derecho real de hipoteca en los términos expresados.

En la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a once (11) días del mes de Febrero del año mil novecientos ochenta y dos previa lectura y ratificación de conformidad, se firman CINCO (5) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

ADICIONAL CLAUSULA 4°: El importe de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA (\$ 207.690) fue reconocido por Resolución D.C. N° 113 del 11 --JUN.--81 y su actualización conforme la liquidación del Servicio Administrativo en Expte. : M- 11496/81.

FDO: Bautista MAS, Aurora NAVAS DE MAS y Director de Colonización Ing. Agr. Ricardo Ramón OGAS.