



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL**

2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Dictamen jurídico

E.E. N° 12282622-MGEYA-DGTALMJG

SEÑOR SUBSECRETARIO
SUBSECRETARÍA DE
PLANEAMIENTO Y CONTROL DE GESTIÓN
DE
JEFATURA DE GABINETE DE
MINISTROS

Vienen las presentes actuaciones a la Procuración General a fin de que se emita dictamen con relación al proyecto de acuerdo a suscribir entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires con el fin de establecer el marco preparatorio y los lineamientos generales para la eventual transferencia del dominio entre los firmantes, mediante contratos de compraventa o permuta, del inmueble con frente a la calle Uspallata 3102/3120/3160/3172/3196, con frente a las calles Iguazú sin número, Atuel sin número y Los Patos N° 3.151, de propiedad del Banco Ciudad y el inmueble sito en Carlos Pellegrini N° 211/291; Pasaje Carabelas N° 222/286; Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 981/993 y Sarmiento 980/992 (Edificio del Plata), de propiedad del Gobierno de la Ciudad.

I. ANTECEDENTES

Bajo orden N° 2 la Subsecretaría de Planeamiento y Control de Gestión hace saber, entre otras cuestiones, que en virtud de la sanción de la Ley N° 4473, de fecha 20 de diciembre de 2012, el acuerdo a suscribir prevé que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se comprometa a realizar todos los actos necesarios para obtener de la Legislatura de la Ciudad la respectiva autorización para la futura operación.

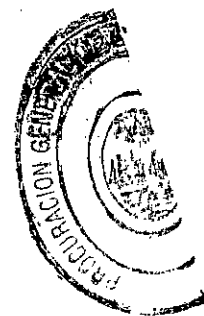
Como documento de trabajo N° 1 luce el proyecto de acuerdo que se pone a mi consideración.

Mediante la providencia que luce en el orden N° 3 se remiten los obrados a mi despacho.

II. NORMATIVA APLICABLE

Resultan de aplicación al caso la Constitución de la Ciudad y la Ley N° 1779, modificada por Leyes Nros. 2625 y 4038, que aprobó la Carta Orgánica

IF-2014-12362682- -PG



del Banco Ciudad de Buenos Aires.

III. ANÁLISIS

En sentido liminar, dejo expresa constancia de que la presente opinión habrá de limitarse al aspecto jurídico de la consulta, quedando fuera de su ámbito las cuestiones de índole técnica, las referidas a guarismos y a precios y las de oportunidad, mérito y conveniencia, por no ser ello competencia de este organismo asesor.

1. Naturaleza del acuerdo y de las partes que lo suscriben

Las partes del acuerdo cuya suscripción se propicia son el Gobierno de la Ciudad y el Banco Ciudad de Buenos Aires.

Necesariamente debe presidir el análisis de la cuestión sometida a consulta, la consideración de la etiología de la vinculación jurídica existente entre el Gobierno de la Ciudad y el Banco Ciudad.

Al respecto, según lo establece el art. 1º de su Carta Orgánica (Ley Nº 1779), *"El Banco Ciudad de Buenos Aires es una persona jurídica, pública y autárquica, con plena autonomía de gestión, presupuestaria y administrativa; y, por mandato constitucional, banco oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su agente financiero e instrumento de política crediticia, destinada prioritariamente a promover el crecimiento del empleo, la equidad distributiva y la calidad de vida, privilegiando la asistencia a la pequeña y mediana empresa y el crédito social."*

Como puede comprobarse a partir de la lectura de la norma transcrita, el Banco Ciudad tiene el carácter de entidad descentralizada del Gobierno de la Ciudad, vía el reconocimiento de su autarquía.

Es, además, el banco oficial del Gobierno de la Ciudad por así disponerlo la Constitución de la Ciudad en su art. 55.

Las partes del convenio son, pues, dos personas públicas estatales pertenecientes a la misma esfera de gobierno.

En la actual estructura orgánica funcional, el Banco Ciudad ha sido incluido como organismo fuera de nivel dentro del Ministerio de Hacienda.

La naturaleza jurídica del vínculo establecido entre las partes es, pues, de carácter interadministrativo.

IF-2014-12362682- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

La doctrina administrativa utiliza la denominación de "relaciones interadministrativas" o "intersubjetivas" para aquellas que vinculan a dos o más personas estatales, ya se trate del estado en sentido lato (Nación o Provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires) o de cualesquiera de las personas jurídicas públicas estatales que constituyen entidades descentralizadas, poseedoras de personalidad jurídica propia.

Al respecto Cassagne expresa: *"Por relación jurídica inter-administrativa hay que entender aquella que vincula a dos o más personas públicas estatales ya se trate del Estado en sentido lato (Nación o Provincia) o de cualquiera de las personas jurídicas públicas estatales que constituyen entidades descentralizadas, poseedoras de personalidad jurídica propia.- La característica peculiar que tiene esta clase de relaciones se desprende de un principio que constituye uno de los pilares de la actuación estatal, vinculándose a la necesidad de respetar la unidad del poder, dentro de cada esfera de gobierno.- De este principio de unidad en la acción estatal dimana la virtual eliminación de todo enfrentamiento o controversia entre sujetos estatales, para lo cual resulta imprescindible la relativización de su personalidad, por una parte, y la disminución o atenuación, según el caso, de sus prerrogativas de poder público en este tipo de relaciones inter-administrativas."* (Cassagne, Juan Carlos: "Derecho Administrativo" (Editorial Abeledo Perrot - Sexta Edición Actualizada 1998 - Tomo I - págs. 192 y siguientes).

Los actos en que se concretan las relaciones interadministrativas corresponden a la actividad externa de la Administración.

Dicho en otros términos, estas relaciones interadministrativas se traducen en actividad externa, con forma jurídica de actos administrativos, o contratos administrativos, rigiéndose principalmente por el derecho administrativo.

Las convenios que celebran los entes estatales entre sí, como el que tramita por estos obrados, constituyen una especie de las relaciones jurídicas interadministrativas y participan de sus mismas notas típicas.

En el caso, se trata de un convenio interadministrativo preparatorio para la eventual celebración de un contrato interadministrativo de compraventa o permuta en los términos previstos en la cláusula tercera del convenio, hipótesis "1" y "2", al amparo de lo establecido en el art. 28, inc. 11 de la Ley N° 2095, o de una venta en pública subasta del Edificio del Plata, con participación del Banco como oferente (hipótesis "3"), en el marco de lo establecido en el art. 45, siguientes y concordantes de la Ley N° 2095.

2. De las cláusulas contenidas en el convenio

IF-2014-12362682- -PG



El convenio habrá de ser suscripto por el Señor Jefe de Gabinete de Ministros, en representación del Gobierno de la Ciudad y por el Señor Presidente del Banco Ciudad de Buenos Aires, en representación de la entidad bancaria.

En la cláusula primera se establece el objeto del acuerdo, consistente en establecer el marco preparatorio y los lineamientos generales para la eventual transferencia del dominio entre las partes, mediante contratos de compraventa o permuta, del inmueble propiedad del Banco Ciudad, con frente a la calle Uspallata 3102/3120/3160/3172/3196, con frente a las calles Iguazú sin número, Atuel sin número y Los Patos N° 3.151 ("Inmueble PP"), y del inmueble propiedad del Gobierno de la Ciudad, sito en Carlos Pellegrini N° 211/291; Pasaje Carabelas N°222/286; Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 981/993 y Sarmiento 980/992 ("Edificio del Plata").

Mediante la cláusula segunda el Banco se compromete a realizar todos los actos necesarios para obtener del Banco Central de la República Argentina la autorización para efectuar la venta del "Inmueble PP" a favor del Gobierno de la Ciudad o a realizar la permuta de los inmuebles.

Según lo previsto en la cláusula tercera, el Gobierno de la Ciudad asume el compromiso de realizar todos los actos necesarios para obtener de la Legislatura la autorización, sea para suscribir un contrato de compraventa por el Edificio del Plata, o un contrato de permuta con el Banco para la transferencia recíproca de ambos inmuebles o para vender el Edificio del Plata en pública subasta, en la que la entidad bancaria participará como oferente.

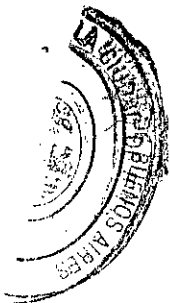
La cláusula cuarta dispone que el Gobierno de la Ciudad y el Banco transferirán, en su caso, la propiedad de los inmuebles desocupados, libres de toda restricción y/o gravamen y/o inhabilitaciones que pudieran pesar sobre ellos al momento de perfeccionarse los respectivos contratos.

En la misma cláusula se prevé que, si a la firma de la respectiva escritura de transferencia de dominio el Gobierno de la Ciudad no está en condiciones de entregar el Edificio del Plata desocupado, las partes suscribirán un convenio de desocupación por el cual el Gobierno de la Ciudad se comprometerá a desocuparlo antes del 30 de septiembre de 2015.

Las cláusulas quinta y sexta prevén el destino que se dará, en su caso, a los inmuebles: el Gobierno de la Ciudad destinará el "Inmueble PP" a la sede administrativa de gobierno y sus áreas dependientes, en tanto que el Banco destinará el Edificio del Plata a su sede central.

La cláusula séptima dispone que el otorgamiento de las

IF-2014-12362682- -PG



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
Procuración General
2014. Año de las Letras Argentinas

respectivas escrituras traslativas de dominio y la entrega recíproca de la posesión se efectuará por ante la Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

De acuerdo a la cláusula octava, en los respectivos contratos de compraventa o permuta las partes fijarán las fechas de escrituración y condiciones de pago.

La cláusula novena establece que el Banco Ciudad efectuará la pertinente tasación, tal como lo exige la Ley N° 2095, previendo asimismo que, en caso de que el Banco Central de la República Argentina -que debe autorizar la transacción- formule observaciones sobre el precio del "Inmueble PP", las partes estarán a la valuación del organismo que el Banco Central requiera.

En la cláusula décima las partes acuerdan celebrar un convenio de locación desde el 30-11-2014 (fecha prevista para la terminación de las obras del "Inmueble PP") hasta la firma del o los respectivos convenios de compraventa o convenio de permuta.

Según lo establece la cláusula undécima, la locación no podrá exceder el plazo de un año, vencido el cual el Gobierno de la Ciudad se obliga a compra el "Inmueble PP", obligación que no está condicionada a la adquisición del Edificio del Plata por parte del Banco.

En la cláusula duodécima se establecen las condiciones en que el Banco entregará la tenencia del "Inmueble PP".

A través de la cláusula décima tercera el Banco autoriza al Gobierno de la Ciudad a inspeccionar las obras y a solicitar la realización de trabajos menores de adecuación al nuevo uso que le dará.

La cláusula décima cuarta prevé que el Banco realizará las modificaciones al contrato de obra que resulten necesarias para adecuar el "Inmueble PP" al nuevo uso que le dará el Gobierno de la Ciudad, regulando la forma en que se efectuará el pago de adicionales y mayores costos que pudieran resultar.

Por último, en la cláusula décima quinta se fija el domicilio especial del Banco y el del Gobierno de la Ciudad a los fines de toda notificación judicial.

Analizadas las cláusulas del convenio aconsejo, para la cláusula tercera, la siguiente redacción:

"TERCERA: "EL GOBIERNO" se compromete a realizar

IF-2014-12362682- -PG



todos los actos necesarios para remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los documentos y antecedentes necesarios a fin de evaluar la autorización para: "...", pudiendo continuar con el texto que actualmente ostenta.

Asimismo, sugiero redactar la cláusula cuarta en los siguientes términos:

"CUARTA: "EL BANCO" y "EL GOBIERNO" (...), transferirán, en su caso, una vez cumplidas las condiciones correspondientes conforme se indica en la Cláusula TERCERA y formalizados los actos consecuentes, la propiedad de "LOS INMUEBLES", "...", pudiendo continuar con el texto actual.

Por último, se aconseja prever en la cláusula **DECIMA** que el precio de la locación será acordado por las partes sobre la base de la tasación efectuada por el Banco de la Ciudad, tal como lo prevé el Decreto N° 95/GCBA/14, reglamentario de la Ley 2095 y su modificatoria Ley 4764.

IV. CONCLUSIÓN

Con sustento en las consideraciones precedentes, receptadas que sean las observaciones formuladas en el punto III del presente dictamen, podrá procederse a la suscripción del proyecto de convenio sometido a examen.

AR

MC

DML

IF-2014-12362682- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen jurídico

Número: IF-2014-12362682- -PG

Buenos Aires, Viernes 29 de Agosto de 2014

Referencia: -12282622-DGTALMJG-2014

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Firma válida
Digitally signed by Julio Marcelo Conte Grand
Date: 2014.08.29 18:16:38 -03'00'
Location: Capital Autónoma de Buenos Aires



JULIO MARCELO CONTE GRAND
Procurador General
PROCURACION GENERAL (AJG)

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.08.29 18:16:38 -03'00'

168 - 178