



MINISTERIO DE PRODUCCIÓN

Decreto N° 413

MENDOZA, 03 DE MARZO DE 2026

VISTOS el Expediente EX-2024-09177437-GDEMZA-PRODUCCION y su asociado N° EX-2019-05188005-GDEMZA-MESA#MEIYE, en el primero de los cuales obran actuaciones relacionadas con la adjudicación, mediante el Decreto N° 301/2015, de un terreno del Parque Tecnológico Mendoza TIC creado por Ley N° 8311 a la empresa T.M.S. Group S.A.; y

CONSIDERANDO:

Que la empresa T.M.S. Group S.A. resulta adjudicataria del terreno identificado como "C2", Nomenclatura Catastral N°05-02-08-0026-000040-0000-6, con el compromiso de realizar un edificio de 2 plantas, altura aproximada 6,5 metros y con un total de 271,5 m2 cubiertos, para el desarrollo de un Proyecto de Base Tecnológica que consiste en la consolidación de T.M.S. Group S.A. como referente de Servicios TIC para empresas bajo la modalidad de outsourcing;

Que en fecha 20 de julio de 2015 se firma Escritura traslativa de dominio (Escritura N° 45 de Escribanía General de Gobierno, obrante en orden 16);

Que a la fecha no se ha cumplido con el cronograma de inversiones comprometidas, encontrándose el terreno en estado natural, tal como se evidencia en el Acta de Constatación de fecha 22 de noviembre de 2024 de Escribanía General de Gobierno, obrante en orden 8;

Que la legislación específica aplicable es la Ley N° 8311, el Decreto Reglamentario N° 1303/13; el Decreto N° 617/14 (que autoriza el llamado a licitación) y el Decreto 301/15 (que adjudica la parcela C2 a la empresa TMS GROUP S.A.). Rigen también la relación jurídica el contrato suscripto entre las partes y la escritura traslativa de dominio de fecha 20 de julio de 2015;

Que se agrega asociado a las presentes actuaciones el Expediente EX-2019-05188005-GDEMZA-MESA#MEIYE en el cual, se visualizan en orden 2 el informe emitido por I.D.I.T.S. en su carácter de administrador del parque T.I.C. detallando los emplazamientos cursados a la empresa por incumplimiento; se agrega en orden 19 dictamen del Cuerpo Jurídico del Ministerio de Producción en virtud de los incumplimientos denunciados. En dicho dictamen se sugiere ejecutar la garantía de cumplimiento de contrato y la multa correspondiente conforme lo previsto por los Artículos 14 y 16 del Pliego de Condiciones Particulares. Asimismo, se sugirió oportunamente intimar a la empresa TMS GROUP S.A. para que en el transcurso de 6 (seis) meses realizaran acciones en el lote tales como limpiar sembrar césped y parquizarlo, teniendo a cargo el mantenimiento estético del mismo;

Que en orden 8 del Expediente EX-2024-09177437-GDEMZA-PRODUCCION se agrega acta de constatación del 22 de noviembre de 2024 producida por Escribanía de Gobierno mediante la cual verificó que el terreno perteneciente a la empresa se encuentra baldío, sin cerramientos perimetrales de ningún tipo, con piedras y vegetación natural, sin mejoras algunas;

Que según se desprende del Contrato oportunamente suscripto por la empresa adjudicataria, la Cláusula Décima prevé la obligación de ésta de ejecutar dentro del plazo de dos años las obras civiles relativas a la construcción y desarrollar por sí en el inmueble el proyecto de base



tecnológica;

Que según surge de la Cláusula 11 del referido contrato y en virtud del Artículo 13 del Pliego de Condiciones Particulares de la licitación de los terrenos del Parque TIC, la obra debería iniciarse dentro de los 60 días de suscripta la escritura de dominio, acto éste que se celebró el 20 de julio de 2015;

Que dada la constatación de orden 8 resulta evidente que el comprador habría desistido de realizar la obra. Además, el emplazamiento a cumplir se habría realizado y vencido los plazos;

Que el Artículo 112 quáter apartado II) Inciso 5 b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Nº 9003 dispone: “Extinción del Contrato: produce el cese definitivo de sus efectos jurídicos debido a:... La rescisión unilateral se produce cuando el contrato se extingue por voluntad de una de las partes. Puede estar motivada por: b) El incumplimiento del co-contratante de sus obligaciones, autoriza a la administración a rescindirlo, salvo que el incumplimiento no tenga la gravedad suficiente, caso en el cual procede aplicar otras sanciones, como multas o descuentos. Previo a la rescisión debe intimarse al contratante para que cese en el incumplimiento, dentro de un plazo razonable para ello. Puede prescindirse de la intimación cuando el incumplimiento haya provocado la frustración del interés contractual. Cuando la causal de rescisión está prevista, el administrador puede declararla y hacerla valer por sí y ante sí, sin perjuicio del derecho del contratante para impugnar el acto respectivo ante la justicia...”;

Que, así, debe considerarse la prerrogativa estatal de aplicar una sanción rescisoria de la transferencia dominial realizada, como consecuencia de varios factores a saber: a) notorio estado de abandono del predio, b) el incumplimiento del destino comprometido al adquirir el mismo y, por último, c) el incumplimiento de las obligaciones asumidas al adquirir el inmueble (pago de expensas y gastos comunes), no obstante haber sido emplazado oportunamente. Todo ello, evidencia la absoluta inacción por parte de TMS GROUP S.A., la falta de inversión y del desarrollo de la actividad comprometida;

Que cabe resaltar que el contrato que da origen a la escritura a favor de TMS GROUP S.A es plenamente asimilable a los “contratos administrativos de fomento” mediante los cuales se persigue la promoción y estimulación de la actividad económica particular o pública a través de dichos instrumentos. Así, en esta clase de contratos por su particularidad generan para el cocontratante una serie de beneficios de índole económicos, financieros y fiscales, todos aquellos que directa o indirectamente determinan una ventaja pecuniaria para el sujeto fomentado;

Que en el mismo orden de ideas, la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, se expidió en un caso análogo en RS-2024-09930369-GDEMZA-SLT#SCJ#PJUDICIAL sobre el carácter administrativo del contrato en los siguientes términos: “Se trata de un instrumento público de origen administrativo dictado en virtud de las competencias administrativas conferidas por el DL 4227/77y su DR Nº 427/78, de fomenta industrial por la que se creó el Parque Industrial Provincial y se reglamentó la transferencia de los lotes 0 unidades, bajo condiciones promocionales, que obligaban al cumplimiento del destino y cargas legales...”;

Que sigue analizando la Corte en la resolución antes citada que este tipo de contratos “tiene su causa jurídica, origen o génesis, contenido y se cimenta, principal y exorbitantemente, como se anticipara, en la legislación administrativa de fomento industrial por la que se creó el Parque



Industrial Provincial y se reglamentó la transferencia de los lotes 0 unidades, bajo condiciones promocionales, que obligaban al cumplimiento del destino y cargas legales del Decreto Ley N° 4227/77 y su Decreto Reglamentario N° 427/78. Tal es el marco normativo especial, de derecho público local (arts. 1, 5, 121, 122, 126 y cc. CN), por el que la Subsecretaria de Industria y Comercio es autoridad de aplicación, conforme al Decreto N° 952/2010, del referido régimen promocional de radicación de industrias...”;

Que, en efecto, sigue argumentando nuestro máximo tribunal, en relación a la naturaleza del dominio transferido, que: “se trata de un dominio imperfecto, ya que el mismo estaba sometido al cumplimiento de condiciones establecidas en el Decreto Ley 4227/77 y Decreto Reglamentario 427/78, y dichas condiciones estaban incluidas en la escritura de compraventa...”;

Que como corolario y considerando el contenido de la exposición de motivos de la Ley de Procedimiento Administrativo de Mendoza en el acápite 5 “Contratos Administrativos”: “A falta de previsión especial en un contrato determinado, debe buscarse la solución más análoga establecida para similar situación en el contrato de la función administrativa que cuente con previsión en su normativa especial o en la presente ley...” Estos casos serán resueltos, en primer lugar, llenando los vacíos normativos por la aplicación analógica de los casos con solución prevista en las normas o en los principios de derecho público. Supletoriamente podrá recurrirse a las disposiciones del derecho común...” Puede concluirse que la sanción resolutoria sugerida para el presente caso, surge de aplicar la analogía a la legislación, principios y jurisprudencia citada en relación a otro Parque Provincial;

Por todo lo expuesto y en conformidad con lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Producción, Asesoría de Gobierno y Fiscalía de Estado;

EL

GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

Artículo 1° - Rescindase, por incumplimiento, el contrato de compraventa instrumentado a través de la Escritura N° 45 de fecha 20 de julio de 2015, suscripto oportunamente entre la Provincia de Mendoza y la empresa "T.M.S. Group S.A.", adjudicataria mediante el Decreto N° 301/2015, del terreno identificado como "C2", Nomenclatura Catastral N° 05-02-08-0026-000040-0000-6 del Parque Tecnológico Mendoza TIC creado por Ley N° 8311.

Artículo 2° - Instrúyase a Asesoría de Gobierno a iniciar oportunamente la acción judicial de “Rescisión unilateral del Contrato por incumplimiento del co-contratante”.

Artículo 3° - Instrúyase a Asesoría de Gobierno a ejecutar la garantía de cumplimiento de contrato y la multa correspondiente y/o a ejecutar la totalidad de la deuda que mantiene la empresa "T.M.S. Group S.A." con la provincia de Mendoza por todo concepto.

Artículo 4° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

LIC. ALFREDO V. CORNEJO



LIC. RODOLFO VARGAS

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
13/04/2026	32572