

SR. SECRETARIO DE ESTADO DE
GESTION PÚBLICA Y PLANEAMIENTO

Ref.: Expte. n° 871/130-S-2019.

Por el expediente de la referencia la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento tramita la aprobación del gasto y la correspondiente autorización para emitir la orden de pago en concepto de alquiler del inmueble ubicado en Avenida Alem n° 252, por el mes de agosto de 2019, por la suma total de \$115.956,72.

A foja 1 inicia la gestión el propietario Dr. Leonardo Szachniuk y a foja 2 se adjunta factura conformada por la suma de \$135.600. Se agrega a fojas 4/9 copia del contrato de locación suscripto con el citado que venció el 31/07/19 y del contrato vigente suscripto con el Sr. Posleman, vigente desde el 13/08/19, copia del Decreto n° 2.330/1 (SEGPYP) del 06/08/2019 por el cual se autoriza a la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento a contratar en forma directa el alquiler del inmueble ubicado en calle Junín n° 67, 4° piso, Oficinas D y F de esta ciudad, de propiedad del Sr. Alberto Amado Posleman, por el término de 36 meses.

A foja 10 obra Acta de Entrega de las llaves del local ubicado en Avenida Alem n° 252, al Sr. Szachniuk, en fecha 30/08/19. A foja 11 se agrega la Constancia de Certificado de Cumplimiento Fiscal del propietario, vigente.

La Responsable del Servicio Administrativo Financiero de la Secretaría de Estado de Gestión Pública de Planeamiento emite el informe de su competencia a foja 12.

Contaduría General de la Provincia interviene a foja 14 y observa que según informe de fs. 12, la mora en el pago del alquiler no fue responsabilidad del Estado Provincial por lo que no corresponde se abonen intereses por tal concepto, debiéndose confeccionar una nueva factura por la suma de \$115.956,72. Manifiesta que por Resolución del Sr. Secretario de Estado se podrá acceder a lo solicitado.


Se agrega a foja 15/17 nota de crédito y facturas correspondientes a los alquileres de los meses de julio y agosto/19, debidamente conformadas. Esta última, por la suma de \$115.956,72

Se adjunta a foja 20/28 constancia de inscripción ante AFIP, Acta de entrega de llaves suscripta el 30/08/2019, copia de la escritura de dominio debidamente autenticada, informe de dominio del Registro Inmobiliario de Tucumán y copia del Certificado de Cumplimiento Fiscal vigente.

El Sr. Secretario de Estado del área informa a foja 29 que el inmueble de Avenida Alem n° 252 de esta ciudad, según consta en el Acta de Entrega de Llaves agregada a foja 10, fue ocupado efectivamente por personal de las Direcciones de Innovación de la Gestión y de Proyectos Especiales de esta Secretaría de Estado por el periodo de alquiler que se pretende convalidar. Dicha ocupación fue necesaria y de utilidad para el Estado, toda vez que el personal pudo seguir cumpliendo con las tareas asignadas y pudo realizar el traslado del numeroso mobiliario que allí se encontraba (escritorios, sillas, aires acondicionados, mesas de reunión, documentación, etc.).

Señala que el alquiler del local de calle Junín n° 67, 4° piso, Oficinas D y F de esta ciudad fue autorizado mediante Decreto n° 2.330/1 (SEGPYP) del 06/08/2019 (expediente n° 551/130-S-2019), habiéndose iniciado las actuaciones correspondientes el 22/05/2019. Notificado el citado acto administrativo, se suscribió el nuevo contrato de alquiler el día 13/08/2019. Fecha a partir de la cual se comenzó con las tareas de traslado. Por último, manifiesta que el período de alquiler en cuestión se encuentra pendiente de pago.




Dr. FEDERICO J. NAZUR
FISCAL DE ESTADO
TUCUMAN

///(continuac. Expte. N° 871/130-S-2019).-

-2-

Emite el informe de su competencia la Dirección General de Presupuesto a foja 30.

Mi opinión:

De las constancias de autos surge que el monto adeudado en concepto de alquiler del mes de agosto/19 cuya aprobación y pago se gestiona, no cuenta con instrumento legal autorizante.

La ocupación del inmueble durante el período reclamado es pública y pacífica y su reconocimiento y pago se fundamenta en principios de equidad a fin de evitar un enriquecimiento sin causa a favor del Estado. En consecuencia, por aplicación de este principio, no reconocer la prestación implicaría conculcar el interés del particular en beneficio del Estado Provincial.

Se adjuntan actuaciones administrativas suficientes vinculadas con la ocupación del inmueble y su utilidad, lo que acreditaría el beneficio para el erario provincial.

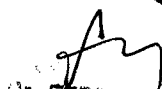
Al respecto la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, en Sentencia n° 1210 de fecha 05/10/16 expresó que el enriquecimiento sin causa concede, en tanto y en cuanto no exista otra vía de derecho, un medio por el cual puede obtenerse la reparación del perjuicio sufrido. Así sostuvo con apoyo en la doctrina mayoritaria que el instituto constituye una fuente autónoma de las obligaciones en el derecho positivo (cfr. CSJT: 16/5/1997, "V.H.A. Empresa Constructora vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Contencioso administrativo", sentencia N° 343; 07/3/2000, "Fares Guillermo Antonio vs. Provincia de Tucumán s/ Daños y perjuicios", sentencia N° 106), y así se encuentra consagrada por la ley actualmente vigente (cfr. artículo 1795 del Código Civil y Comercial).

Mediante Sentencia N° 106 de fecha 07/03/2000 recaída en la causa "Fares Guillermo Antonio vs. Provincia de Tucumán s/ Daños y perjuicios", el citado Tribunal estableció los requisitos para que proceda la acción "in rem verso": a) enriquecimiento del demandado, sea por un incremento en su patrimonio o por una pérdida evitada, b) empobrecimiento del demandante consistente en un menoscabo patrimonial que el actor padece, c) relación de causalidad entre el enriquecimiento y el empobrecimiento, d) ausencia de justa causa o título legítimo que el demandado pueda oponer y e) carencia de otra acción para que el empobrecido pueda remediar su menoscabo. En el caso, excluida la posibilidad contractual de satisfacción, el fallo refiere que al actor sólo le resta esta vía subsidiaria, con fundamento en la equidad, por lo que corresponde reconocer por aplicación del principio de enriquecimiento sin causa, los daños reclamados por el actor a la Provincia demandada.

A su vez, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, mediante Sentencia N° 343 de fecha 16/5/97 recaída en la causa "V.H.A. Empresa Constructora vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Contencioso Administrativo", expresó que: "corresponde reconocer, por aplicación del principio de enriquecimiento sin causa, los trabajos realizados por la contratista que fueron ordenados por autoridad incompetente con entidad suficiente para comprometer la responsabilidad estatal, máxime cuando los mismos fueron recibidos de conformidad".

Acerca del precio que corresponde abonar por la ocupación del inmueble por el período reclamado, cabe destacar que es el monto oportunamente pactado en la cláusula cuarta del contrato obrante a foja 4, atento la vigencia del art. 1218 del Código Civil y Comercial que dispone que: "Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal




Dr. FEDERICO J. NAZUR
FISCAL DE ESTADO
TUCUMAN

///(continuac. Expte. N° 871/130-S-2019).-

-3-

en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente”.

Por todo lo expuesto, considero que no hay objeción legal para que el Poder Ejecutivo, mediante Decreto, convalide el gasto y autorice a emitir la orden de pago correspondiente al peticionante, por un monto total de \$115.956,72, en los términos de la Ley de Administración Financiera.

Es mi dictamen.

6
MV
FMA
6



Dr. FEDERICO J. NAZUR
FISCAL DE ESTADO
TUCUMAN

