

# DICTAMEN FISCAL

N.º 431 DIA: 21 MES: 03 AÑO: 2023



## ORIGINAL

SR. MINISTRO  
DE DESARROLLO PRODUCTIVO:

Ref. Expte. N° 17/301-U-2023.

Por las actuaciones de la referencia la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Productivo solicita nuestra opinión con respecto al pago del alquiler adeudado, correspondiente al mes de enero 2023, del inmueble que la Unidad Ejecutora para el Desarrollo Productivo (UEDP) ocupa en calle San Martín N° 610/612.

Requiere que nos expidamos en relación a la controversia suscitada entre la Dirección de Asesoramiento Contable de la Contaduría General de la Provincia y el Ministerio de Desarrollo en cuanto al monto adeudado, considerando que a esa fecha el contrato había vencido (fs. 34).

El Secretario de Estado de Coordinación y Control de Gestión del Ministerio de Desarrollo Productivo adjunta la factura N° 00002-00000126, de fecha 02/01/2023, por la suma de \$162.000 (fs. 2), emitida por la locadora de la oficina N° 3 de la UEDP, correspondiente al mes de enero de 2023, debidamente conformada. Informa que por expediente N° 257/301-U-2022 se inició el trámite de la renovación del alquiler (sin que haya concluido), por lo que el pago que gestiona corresponde a una contratación directa (fs. 1).

A fs. 2/4 se agrega la factura referida, con fecha 02/01/2023, el certificado de cumplimiento fiscal vigente, la constancia de inscripción ante la AFIP y constatación de comprobantes con CAE de la locadora.

A fs. 5 la Dirección de Administración del área indica la imputación presupuestaria del gasto en el presente Ejercicio y a fs. 6 la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Productivo emite dictamen favorable.

A fs. 9/25 se incorpora copia fiel del original de la siguiente documentación: Contrato de Locación del inmueble de calle San Martín N° 610/612, quinto piso, oficinas 3 y 4, con vencimiento en fecha 31/12/2022; dos comprobantes de compromiso y fotocopia del Decreto N° 708/9 (MDP), del 13/12/2019, que autoriza la contratación directa del alquiler en cuestión; y copia del Acuerdo N° 5.757, de fecha 26/12/2019, emitido por el Tribunal de Cuentas de la Provincia, que no formula observaciones al Decreto mencionado.

A fs. 28 la Subdirección de Asesoramiento Contable de la Contaduría General de la Provincia informa que a fs. 2 se acompaña recibo emitido por IRAMAIN MARIA CRISTINA, por el importe de \$162.000 en concepto de alquiler del mes de enero de 2023, correspondiente a la oficina 3 del inmueble alquilado. Observa que, según el contrato de locación, la repartición alquila en calle San Martín N° 610/612 las oficinas 3 y 4; y el recibo sólo refiere al pago de la oficina 3. Señala que el precio pretendido resulta del importe actualizado respecto al último semestre de 2022: \$140.794 (cláusula cuarta del contrato).

///Continúa Expte. N° 17/301-U-2023.

-2-

Con lo expuesto, informa que las facturas correspondientes a meses adeudados, según criterio sustentado por Fiscalía de Estado, deberán ser emitidas por el valor locativo vigente al vencimiento del contrato. Asimismo, opina que la factura de fs. 2 deberá ser rectificadora en relación a las oficinas por las cuales tramita el pago del alquiler.

A fs. 29 el Director de la Unidad Ejecutora para el Desarrollo Productivo (UEDP) indica que, según el contrato vencido en fecha 31/12/2022 (fs. 9/14), la locación comprendía dos oficinas de titulares dominiales diferentes. En ese orden, los pagos siempre se efectuaron por expedientes separados, detallándose los montos y los porcentuales para cada una de las partes en la cláusula cuarta del contrato: la oficina 3, padrón N° 403.716, de la Sra. María Cristina Iramain, facturará un 54% del monto estipulado en cada tramo de actualización; y la oficina 4, padrón N° 403.717, de la Sra. Natalia Ternavasio, facturará el 46% restante del monto acordado.

Aclara que el expediente para el pago del mes de enero de 2023 de la oficina N° 4 tramita bajo el N° 16/301-U-2023, habiendo sido convalidado por Resolución N° 73-MDP-2023, de fecha 01/02/2023, de la cual se agrega copia (fs. 30/31). Por último, expresa que el 28/11/2022 ambas locadoras, por intermedio de una nota presentada y recepcionada en igual fecha, comunicaron los nuevos valores locativos para el supuesto de no desocupar el inmueble, razón por la cual varió el monto locativo, sin incluir expensas.

A fs. 32 se incorpora nota de las locadoras, con cargo de recepción de la Mesa de Entrada de la Unidad Ejecutora para el Desarrollo Productivo, en fecha 28/11/2022 (agregada también en el trámite de renovación de locación sustanciado bajo el Expte. N° 257/301-U-2022), enunciando el nuevo valor del alquiler a partir de enero de 2023, por la suma total de \$300.000 más IVA, sin incluir expensas, y los porcentajes que ambas propietarias tenían en el contrato vencido (Oficina N° 3 de la Sra. Iramain: el 54% del valor locativo mensual total - Oficina N° 4 de la Sra. Ternavasio: el 46% restante).

A fs. 33 la Contaduría General de la Provincia ratifica su opinión y según el criterio de Fiscalía de Estado referido a la renovación tácita del contrato, entiende que se debería abonar el último valor locativo pactado oportunamente. En consecuencia, corresponde rectificar el monto del alquiler previsto por la Resolución N° 73 (MDP)-2023 correspondiente a la oficina N° 4. En caso de haber sido abonado, entiende que debería regularizarse tal situación.

A fs. 34 la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Productivo solicita la opinión de esta Fiscalía de Estado sobre el monto de pago que corresponde abonar en el presente caso, conforme al planteo realizado por la Contaduría General de la Provincia.

///Continúa Expte. N° 17/301-U-2023.

-3-

Mi opinión:

Teniendo en cuenta que se encuentra involucrada la interpretación de normas vigentes, esta Fiscalía de Estado estima necesaria su intervención, en uso de las facultades conferidas en el artículo 8, inciso 7 de la Ley N° 8.896.

Mediante Decreto N° 708/9 (MDP), del 13 de diciembre de 2019, se autorizó al Director de la Unidad Ejecutora para el Desarrollo Productivo del Ministerio de Desarrollo Productivo a contratar en forma directa la locación de los inmuebles ubicados en calle San Martín N° 610/612, oficinas N° 3 y N° 4, desde el 01/01/2020 hasta el 21/12/2022.

En el presente caso se pretende dilucidar la procedencia del pago, la naturaleza de la responsabilidad y su alcance, por el uso del inmueble por parte del Estado, cuando el contrato de locación se encuentra vencido.

- Ante el silencio del locador, esta Fiscalía de Estado sostuvo que en los trámites de pago de alquileres, una vez extinguido el plazo locativo acordado en el contrato, si la Provincia permanece en el uso y goce de la cosa arrendada se considera que continúa la locación concluida bajo los mismos términos (Dictamen N° 2.640, del 04/11/2019, entre otros).

Así pues, resulta de aplicación el artículo 1.218 del Código Civil y Comercial de la Nación, que dispone: *“Continuación de la locación concluida. Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tacita 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. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo”*.

En este caso, existe responsabilidad contractual del Estado como consecuencia de la continuación de sus efectos. Así se entiende que mientras no exista posición en contrario del locador, la Provincia debe pagar el último valor acordado en el contrato celebrado (Dictamen N° 534, del 09/03/2017, entre otros).

- Para los supuestos en que el locador solicite la devolución de la cosa o permita su ocupación bajo condiciones que alteren sustancialmente la autorización otorgada por el Poder Ejecutivo, debe interpretarse que el contrato se encuentra extinguido.

La ocupación del inmueble por parte de la Provincia implicará un enriquecimiento sin causa. En ese sentido, existirá responsabilidad extracontractual de la Provincia, tras haberse acreditado un beneficio para el Estado en detrimento de un derecho del titular del inmueble o quien ejerza su administración (Dictámenes N° 2.603, del 28/09/2018, N° 2.453, del 30/08/2022, N° 107, del 25/01/2021, entre otros).

///Continúa Expte. N° 17/301-U-2023.

-4-

La Corte Suprema de Justicia de Tucumán, en Sentencia N° 1.210, de fecha 05/10/2016, 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: 16/05/1997, "V.H.A. Empresa Constructora vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Contencioso administrativo", sentencia N° 343; 07/03/2000, "Fares Guillermo Antonio vs. Provincia de Tucumán s/ Daños y perjuicios", sentencia N° 106), y así se encuentra consagrado por la ley actualmente vigente (cfr. artículo 1.795 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 presupuestos 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 a 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.

La solicitud del titular, o quien acredite su administración, de devolución del inmueble o la modificación de las condiciones sustanciales de la locación autorizada por el Poder Ejecutivo, deberá realizarse de manera fehaciente y en términos que resulten indubitables para la Administración.

Los efectos de esa notificación operarán a partir de la fecha de su incorporación a las actuaciones administrativas. Los períodos anteriores a dicha presentación se interpretan en el sentido que el locador consintió la ocupación del inmueble bajo los términos acordados en el contrato (vencido) y con los alcances señalados para el supuesto del silencio.

- En autos se ha incorporado actuaciones de las que surge que las locadoras modifican el precio acordado en el contrato autorizado mediante Decreto N° 708/9 (MDP)- 2019.

Concretamente, por nota del 28/11/2022 (fs. 32), las locadoras notifican a la UEDP que el valor locativo para los meses de enero a junio de 2023 será de \$300.000 (el último valor contractual correspondiente al sexto semestre ascendía a \$140.794) y comprende a las oficinas N° 3 (\$162.000) y N°4 (\$138.000).

Es claro que en la locación el precio constituye una cláusula esencial sobre la cual se configura el contrato, en términos de su ecuación económica y causa-fin. Por ello, debe interpretarse que se han extinguido los

///Continúa Expte. N° 17/301-U-2023.

-5-

efectos del contrato oportunamente celebrado y que la responsabilidad de la Provincia resulta, una vez acreditados los presupuestos mencionados, de naturaleza extracontractual.

En cuanto al monto pretendido por las titulares de los inmuebles, corresponde que se dé intervención a la Comisión de Tasaciones para que emita el informe de su competencia (Reglamento de Compras y Contrataciones, aprobado por Decreto N° 22/1- 2009, artículo 101, inciso c).

Respecto a la procedencia del pago durante el período cuyo cobro se pretende, el Secretario de Estado de Coordinación y Control de Gestión del Ministerio de Desarrollo Productivo indica que los inmuebles en cuestión han sido ocupados por la UEDP durante el mes de enero/2023.

Según lo señalado, se encontrarían acreditados en las presentes actuaciones el beneficio y utilidad para el erario provincial. Por ello, por aplicación del principio del enriquecimiento sin causa, no reconocer la prestación implicaría conculcar el interés del particular.

Con carácter previo, corresponde que la Comisión de Tasaciones de la Provincia se pronuncie sobre el monto pretendido por las titulares de los inmuebles. Cumplido, deberá darse intervención a la Contaduría General de la Provincia para que emita el informe de su competencia.

Por lo expuesto, no existe objeción legal para que el Poder Ejecutivo, mediante decreto, apruebe la Resolución N° 73 (MDP)- 2023 emitida por el Ministro de Desarrollo Productivo, y autorice el pago a la Sra. María Cristina Iramain en concepto de uso del inmueble sito calle San Martín N° 610/612, oficina N° 3, durante el mes de enero de 2023, por la suma de \$162.000.

Se deberá dejar constancia que dicha suma es cancelatoria de la deuda y que no corresponde reclamo alguno por ningún otro concepto.

Es mi opinión.

MCM/FMA

