

# DICTAMEN FISCAL

N° 0869 DIA: 10 MES: 04 AÑO: 2023



## ORIGINAL

SR. SECRETARIO DE ESTADO  
DE GESTIÓN PÚBLICA Y PLANEAMIENTO:

Ref.: Expte. N° 1291/130-B-2022.

Por las actuaciones de la referencia la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento gestiona el pago de los alquileres adeudados correspondientes a los períodos 13/08/2022 al 12/09/2022, 13/09/2022 al 12/10/2022, 13/10/2022 al 12/11/2022 y 13/11/2022 al 16/11/2022, del inmueble donde funcionan la Dirección de Coordinación de Proyectos Especiales, la Dirección de Innovación y parte de la Dirección de Tecnologías de la Información del área, sito en calle Junín N° 67, Piso 4°, Oficinas D y F.

Informa que el contrato original fue suscripto el 13/08/2019 por el término de 36 meses, con fecha de vencimiento el 12/08/2022. Transcurrido dicho período, se gestionó su renovación mediante Expediente N° 743/130-MC-2022. A su vez, por Decreto N° 3.768/1 (SEGPYP), del 07/11/2022, se autorizó la celebración del vigente por el término de 12 meses.

Indica que el importe adeudado por alquileres asciende a la suma de \$877.333,33, y \$62.666,67 en concepto de expensas. Destaca que en los períodos reclamados las oficinas estuvieron efectivamente ocupadas por personal de esa Secretaría, afectado a distintos programas oficiales.

Señala, además, que la Sra. María Elene Marchese Caporale, mediante nota presentada el día 28/07/2022 y previo al vencimiento del contrato (incorporada como primera hoja del expediente N° 742/130-MC-2022), fijó los nuevos montos de alquiler a cobrar a partir del vencimiento del contrato anterior (a partir del 13/08/2022). Estos valores fueron reformulados conforme a las observaciones de la Comisión de Tasaciones de la Provincia y aceptados en definitiva por ésta, conforme nota presentada el 13/09/2022 (fs. 34/35 y 49)

A fs. 1/18 la usufructuaria del inmueble solicita el pago de los alquileres adeudados desde el 13/08/2022 al 16/11/2022. Adjunta Facturas N° 00001-00000051, 00001-00000052, 00001-00000053 y 00001-00000054; constancia de inscripción ante la AFIP; constancia de inscripción ante la DGR; certificado de cumplimiento fiscal, con vencimiento el 04/02/2023; constataciones de Comprobantes con CAE de AFIP correspondientes a cada una de las facturas presentadas; y constancia de inscripción en la Dirección de Ingresos Municipales (DIM), de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

A fs. 19/38 se incorpora a las actuaciones: copia del Decreto N° 2.330/1 (SEGPYP), de fecha 06/08/2019, por el cual se autorizó a la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento a contratar el alquiler; copia del Acuerdo N° 3.519, de fecha 12/08/2019, del Tribunal de Cuentas de la Provincia, sin formular observaciones al Decreto N° 2.330/1 (SEGPYP)-2019; copia del Contrato de locación de fecha 13/08/2019, por un plazo de 36 meses; copia del Decreto N° 3.768/1 (SEGPYP) de fecha 07/11/2022, por el cual se autorizó a la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento a contratar la renovación del alquiler de calle Junín N° 67, Piso 4°, Oficina D y F; copia del Acuerdo N° 5.583 de fecha 15/11/2022, emitido por el Tribunal de Cuentas de la Provincia, sin formular observaciones al Decreto N° 3.768/1 (SEGPYP)-2022; copia de Resolución N° 1.032/1 (SEGPYP) de fecha 17/11/2022, con la imputación del gasto correspondiente a la renovación del alquiler; copia del Contrato de Locación, de fecha 17/11/2022 por un plazo de 12 meses, con comprobante de pago F.600 del impuesto de sellos y constancia de clave bancaria uniforme (CBU) de la Sra. María Elena Marchese Caporale.

///Continúa Expte. N° 1291/130-B-2022.

-2-

A fs. 39/40 el Servicio Administrativo Financiero del organismo solicita el pago de las facturas presentadas en concepto de alquileres y expensas e indica la imputación presupuestaria para afrontar el gasto.

A fs. 44 la Subdirección de Asesoramiento Contable de la Contaduría General de la Provincia opina que el precio que corresponde abonar, según criterio de la Fiscalía de Estado, hasta tanto se regularizó la nueva contratación, es el pactado en el último contrato, por un monto de \$191.078,93 (fs. 25). Por otro lado, enuncia que el actual contrato (fs. 34) establece en su cláusula tercera que el plazo de locación se estipula en 12 meses desde la fecha de suscripción, es decir desde el 17/11/2022. Por ello, requiere que las actuaciones retornen a origen.

A fs. 48 la usufructuaria del inmueble presenta una nota señalando que en tiempo y forma (28 de Julio de 2022), antes del vencimiento del contrato, ofreció una renovación con nuevos valores locativos. Manifiesta que por causas ajenas a ella se demoró la confección del nuevo instrumento, quedando pendientes de pago 3 meses y 4 días.

A fs. 50/51 se adjunta copias fieles de las notas originales presentadas por la usufructuaria del inmueble el 28/07/2022 y el 13/09/2022.

Mi opinión:

Mediante Decreto N° 2.330/1 (SEGPYP) del 06 de agosto de 2019, se autorizó a la Secretaría de Estado de Gestión Pública y Planeamiento a contratar en forma directa la locación de los inmuebles ubicados en calle Junín N° 67, Piso 4°, Oficinas D y F, desde el 13/08/2019 hasta el 12/08/2022.

Luego, por Decreto N° 3.768/1 (SEGPYP) del 07 de noviembre de 2022, se autorizó la renovación del alquiler tratado desde el 17/11/2022, por el término de 12 meses.

En el presente caso, se pretende dilucidar la procedencia del pago y la naturaleza y alcance de la responsabilidad por el uso del inmueble, cuando el contrato de locación se encontraba 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 de 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

///Continúa Expte. N° 1291/130-B-2022.

-3-

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 solicita 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 (Dictamen N° 2.603, del 28/09/2018, entre otros).

Al respecto, 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 (en el caso usufructuario), para la 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 operan a partir de la fecha de su incorporación a las actuaciones administrativas. Sobre los períodos anteriores a dicha presentación, si existiesen, se interpretan que el locador ha consentido la ocupación del inmueble bajo los términos acordados en el contrato (vencido) y con los alcances señalados para el supuesto del silencio.

Es importante remarcar 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 efectos del contrato oportunamente celebrado y que la responsabilidad de la Provincia resulta,

///Continúa Expte. N° 1291/130-B-2022.

-4-

una vez acreditados los presupuestos mencionados, de naturaleza extracontractual (Dictamen Fiscal N° 731, de fecha 21/03/2023).

En estos casos, es aconsejable que se dé intervención a la Comisión de Tasaciones de la Provincia para que se expida sobre el precio reclamado en autos.

- Respecto a la procedencia del pago por el período cuyo cobro se pretende, el Secretario de Estado de Gestión Pública y Planeamiento indicó que los inmuebles en cuestión han sido ocupados efectivamente desde el 13/08/2022 al 16/11/2022.

Asimismo, informa que la Sra. María Elena Marchese Caporale, mediante nota presentada el día 28/07/22 (previo al vencimiento del contrato de fecha 13/08/2019 y agregada a fs. 1 del Expediente de N° 743/130-MC-2022, generado para su renovación), fijó los montos de alquiler a percibir a partir del vencimiento del contrato en fecha 12/08/2022. Señala, también, que autorizó dichos montos y luego, a raíz de las observaciones formuladas por la Comisión de Tasaciones y la Contaduría General de la Provincia, éstos fueron reformulados, quedando aceptados y compartidos por la propietaria, conforme consta en la nota de fecha 13/09/2022 (fs. 50). Adjunta copia de la nota mencionada del 28/07/2022 (fs. 51).

Según lo señalado, se encontrarían acreditados en autos el beneficio y su 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.

Previo a la confección del instrumento legal, corresponde requerir a la usufructuaria del inmueble que adjunte el certificado de cumplimiento fiscal vigente. Asimismo, se deberá conformar las facturas incorporadas a fs. 2/5, y remitirse las actuaciones a la Dirección General de Presupuesto y a la Contaduría General de la Provincia para que emitan sus respectivos informes.

Se hace constar que no nos expedimos sobre cuestiones técnicas, contables, económicas ni financieras por resultar ajenas a la competencia de este órgano de asesoramiento legal.

Cumplidas las observaciones realizadas, no existe objeción legal para que el Poder Ejecutivo, mediante decreto, convalide lo actuado por el Secretario de Gestión Pública y Planeamiento; y autorice el pago a la Sra. María Elena Marchese Caporale por las sumas de \$877.333,33, en concepto de uso del inmueble sito calle Junín N° 67, Piso 4°, Oficinas D y F, desde el 13/08/2022 hasta el 16/11/2022, y de \$62.666,67 por expensas, en tanto a que el procedimiento realizado encuadra en los parámetros contenidos en la Ley de Administración Financiera N° 6.970.

En oportunidad del pago, se deberá dejar constancia que dicha suma es cancelatoria de la deuda y que no corresponde reclamo alguno por ningún otro concepto.

Es mi Dictamen.

DVS/FMA

