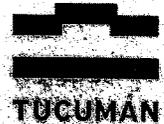


DICTAMEN FISCAL

N° 1572 DIA: 03 MES: 09 AÑO: 2020



ORIGINAL

SR. MINISTRO
DE DESARROLLO SOCIAL

Ref.: Expte. n° 12.777/425-RS-19.

Retornan las presentes actuaciones con motivo de lo requerido en el Acuerdo n° 926 del Tribunal de Cuentas del 17/4/2020 (fs. 108/110).

Luego de nuestra intervención mediante el Dictamen Fiscal n° 379 del 14/2/2020 (fs. 84/86) se emitió el Decreto n° 678/4 (MDS) del 3/4/2020 (fs. 95/99) que autorizó al Ministerio de Desarrollo Social a contratar en directa con el Fideicomiso de Administración Las Marías el alquiler del inmueble ubicado en calle Combate de las Piedras n° 901, destinado al funcionamiento de la Secretaría de Estado de Atención de Familias en Riesgo, por el término de 29 meses, a partir del 1 de abril de 2020.

Sometido dicho acto a control preventivo del Tribunal de Cuentas, este órgano se expide a través del Acuerdo n° 926 del 17/4/2020 (fs. 108/110), por el cual requiere al Ministerio de Desarrollo Social el cumplimiento de lo indicado en el segundo y tercer párrafo del informe del Contador Fiscal de fs. 103, referido a la imputación presupuestaria. Además, solicita a la repartición de origen que informe sobre lo siguiente: a) si se trata de una renovación contractual o un nuevo contrato; b) si el contrato tiene principio de ejecución y c) si los alquileres posteriores al 31/8/19, fecha de vencimiento del contrato de fs. 02/04, fueron abonados.

En cumplimiento de ello, el Subsecretario de Atención de Familias en Riesgo se expide a fs. 116 y señala que se trata de una renovación contractual, que se abonaron los meses de diciembre de 2019 y enero, febrero y marzo de 2020 y que los meses de mayo y junio de 2020 se procedió a su convalidación.

A fs. 117/118 es agregado el contrato de locación de fecha 31/1/2020 celebrado entre el Ministro de Desarrollo Social y el Fideicomiso de Administración Las Marías sobre el inmueble en cuestión, por un plazo de duración de 2 meses desde el 1/2/2020 hasta el 31/3/2020. Sin perjuicio de ello, establece que la vigencia de ese contrato cesará de pleno derecho al momento de la contratación resultante de la adjudicación gestionada mediante el expediente n° 12777/425-2019.

Mediante la Resolución n° 1.780/4 (MDS) del 25/6/2020 (fs. 119/120) se autorizó a la Secretaría de Gestión Administrativa del Ministerio de Desarrollo Social a contratar en forma directa con el Fideicomiso citado, el alquiler del inmueble por 3 meses a partir del mes de julio de 2020.

La Secretaría de Estado de Atención de Familias en Riesgo informa que, debido al estado general de emergencia epidemiológica, los pagos de los meses de abril, mayo y junio del corriente año se encuentran gestionados bajo la modalidad de convalidación (fs. 121).

A fs. 122 el Departamento Administrativo Financiero indica las adecuaciones presupuestarias necesarias para la atención del gasto. El nuevo modelo de contrato es agregado a fs. 125.

///...(Contin. expte. n° 12.777/425-RS-19).

-2-

La Subdirectora de Administración de la Secretaría de Estado de Gestión Administrativa solicita a fs. 127 que se autorice el alquiler por el término de 29 meses por la suma total de \$2.368.894,46 más \$52.210 en concepto de mes de depósito. Asimismo, indica la imputación presupuestaria, peticona un incremento presupuestario y destaca que se deberá modificar el Decreto n° 678/4 según lo manifestado por la Dirección de Presupuesto a fs. 48-49 y 88. Agrega a fs. 128 el Anexo 1 con el detalle de los importes mensuales.

Dirección General de Presupuesto emite el informe de su competencia a fs. 131/132. Señala que, en lo referido al incremento de la Partida 692, mediante Decreto del Poder Ejecutivo, se deberá realizar la adecuación presupuestaria que ahí menciona.

Contaduría General emite informe favorable respecto a la adecuación presupuestaria y solicita se indique si el contrato de alquiler se ajusta a la Ley n° 27.551, vigente a partir del 1/7/2020 (fs. 133).

El Director de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Social dictamina que se podrá modificar el Decreto n° 678/4 (MDS) del 3/4/2020 en su artículo 1 en relación al plazo de duración del contrato (29 meses, a partir de la suscripción), como así también los artículos 2 y 3, de acuerdo a lo indicado por la Dirección de Administración y la Dirección de Presupuesto (fs. 135/136).

A fs. 137/145 se agregan las copias del contrato constitutivo de Grace S.A., en tanto que a fs. 146 la Fiduciaria del Fideicomiso Las Marías presenta el mantenimiento de su oferta.

Mi opinión:

Ante todo, corresponde analizar el nuevo modelo de contrato adjunto a fs. 125 a la luz de las disposiciones contenidas en la Ley n° 27.551, que entró en vigencia a partir del 1/7/2020 y se aplica a los contratos que se celebren a partir de esa fecha (artículo 23).

En cuanto al plazo de duración del contrato de alquiler, la Secretaría de Estado de Atención de Familias en Riesgo Social propone a fs. 121 que aquel sea de 29 meses a partir de la fecha de la suscripción.

Si bien la Ley n° 27.551 sustituyó el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación y dispuso que el contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de 3 años, excepto los casos del artículo 1.199 y que el locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa, considero que dicha disposición no resulta aplicable al caso de autos.

Ello por cuanto, en primer lugar, el artículo 1.193 del código citado establece que si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas y, en subsidio, por las del capítulo 4.

///...(Contin. expte. n° 12.777/425-RS-19).

-3-

Por otra parte, el artículo 1.199 del CCyC prevé que no se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que deba normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Consta en las presentes actuaciones que el Ministro de Desarrollo Social a fs. 83 otorga el visto bueno al informe del Subsecretario de Atención de Familias en Riesgo Social (fs. 82), el cual destaca que resulta imprescindible dar curso favorable a lo tramitado, a fin de garantizar el normal funcionamiento de la Secretaría de Estado mencionada y sus dependencias, ya que éstas asisten constantemente a la población vulnerable de todo el territorio provincial.

En consecuencia, lo expresado por el funcionario citado encuadraría en el supuesto de excepción contemplado en el artículo 1.199.

En lo referido al precio, es importante señalar que la fijación de un valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales, es aplicable únicamente a los contratos de inmuebles destinados al uso privado.

Atento a la sustitución introducida por la Ley n° 27.551 en el artículo 1.201 del CCyC, es aconsejable adecuar el punto A (conservación del inmueble) la cláusula sexta del modelo de contrato, de acuerdo al siguiente texto:

A) Conservación del inmueble: El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

En cuanto a las garantías, se hace constar que el artículo 104 del Reglamento de Compras y Contrataciones del Estado Provincial establece que las licitaciones de inmuebles quedan eximidas de la presentación de garantías, tanto de mantenimiento como de ejecución del contrato.

En lo relacionado a la adecuación presupuestaria solicitada, el artículo 5 del Decreto n° 292/3 (ME)-2008 dispone que los incrementos de créditos presupuestarios de las partidas financiadas con recursos de Rentas Generales se realizarán mediante decreto instrumentado a través de la Secretaría de Estado de Hacienda, utilizando las respectivas partidas del crédito a distribuir.

///...(Contin. expte. n° 12.777/425-RS-19).

-4-

Finalmente, se hace constar que lo tramitado no se encuentra alcanzado por la prohibición dispuesta por el artículo 7 del Decreto n° 1/1-2020, toda vez que el artículo 4 del Decreto Acuerdo n° 5/1 del 18/2/2020 incorporó como segundo párrafo del artículo 7 citado, que no se considerarán nuevos contratos de alquiler a aquellos que deban suscribirse para dar continuidad a los servicios que prestan las reparticiones, ya sea que se trate del mismo inmueble que venían ocupando, o de otro de similares características.

En virtud de lo expuesto y lo informado por los funcionarios competentes, estimo que, una vez cumplida la observación señalada, el Poder Ejecutivo podrá emitir el decreto por el cual modifique el artículo 1 del Decreto n° 678/4 (MDS) del 3/4/2020 según lo solicitado y apruebe el modelo que se agrega a fs. 125. Asimismo, podrá modificar los artículos 3 y 4 del instrumento legal citado en la forma indicada Dirección General de Presupuesto a fs. 131/132.

Previamente, deberá refoliarse desde la fs. 134 en adelante. Además, la locataria deberá prestar conformidad con el modelo de contrato de fs. 125.

Es mi dictamen.

RJB/FMA



Documento firmado digitalmente
3/9/2020
NAZUR Federico Jose
FISCAL DE ESTADO - TUCUMAN
Fiscalía de Estado pDsP9SjZmL1p