



SR. MINISTRO DE
ECONOMIA

Ref.: Expte. N° 35949/376-D-2016.-

Por el expediente de referencia se gestiona la convalidación del gasto y autorización de pago, en concepto de alquileres adeudados por la ocupación del local sito en calle Rivadavia 213, de la ciudad de Famaillá, donde funciona la Receptoría Famaillá dependiente de la Dirección General de Rentas de la Provincia, durante los meses de Julio a Septiembre de 2016, en razón de haberse vencido el Contrato de Locación oportunamente celebrado (fs. 4/5, 27/28).

Se adjunta facturas conformadas por los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2016 por la suma de \$ 6.000 cada una (fs. 2/3 y 24) y copia simple de Contrato de Locación vencido el 30 de junio de 2016 (fs. 4/5). Se acompaña copia simple de informe de dominio, Poder Especial irrevocable de administración a favor de la Cotitular María Celia Herrero otorgado por la condomina María Claudia Herrero, Certificado de Cumplimiento Fiscal vigente de ambas titulares y Verificación de validez de comprobantes emitidos AFIP Comprobante CAI, Resolución Interna N° 215/2016 DGR por la que se autoriza la contratación directa del local en cuestión por el término de 3 meses (fs. 6/17, 19, 25/26, 29/37).

A fs. 20 y 39 se informa la partida presupuestaria que atenderá la erogación y a fs. 21 la División Tesorería de la Dirección General de Rentas de la Provincia emite el informe de su competencia. Obra a fs. 22 y 40 dictamen del servicio jurídico del área.

A fs. 41 la Directora General de Rentas de la Provincia solicita al Sr. Ministro de Economía apruebe el gasto por los meses de julio, agosto y septiembre de 2016. Fundamenta el pedido en la necesidad de cancelar las facturas de la Sra. María Celia Herrero obrantes a fs. 2/3 y 24, *"...teniendo en cuenta que el día 30/06/2016 operó el vencimiento del contrato oportunamente suscripto y el alquiler continúa llevándose a cabo sin interrupciones durante el período mencionado, ya que resulta indispensable y necesario para el desarrollo operativo de la repartición, por lo que la discontinuidad hubiese afectado en forma considerable las acciones tendientes a lograr el objetivo recaudatorio de esta Dirección General de Rentas"*.

Contaduría General de la Provincia interviene a fs. 43 y opina que *"Teniendo en cuenta que el valor locativo del último contrato vencido el 30/06/2016 ascendía a \$ 5000, es por este importe que deben facturarse los alquileres correspondientes a Julio, Agosto y Septiembre/16, y hasta tanto se firme un nuevo contrato"*.

A fs. 44 glosa presentación de la Sra. María Celia Herrero que *"...manifiesta su voluntad de continuar durante 6 (seis) meses, Período Julio-Diciembre 2016, con el alquiler del mismo por la suma de \$6.000 (pesos seis mil) para los primeros tres meses y \$6.500 (pesos seis mil quinientos) para los segundos"*.

Toma nueva intervención Contaduría General de la Provincia a fs. 46 y expresa que *"Tratándose de la continuidad de un alquiler vencido, según los usos y costumbres, corresponde facturarse por el precio del alquiler vigente al momento del último contrato, es decir por \$ 5.000"*.

A fs. 49/52 glosa nuevo contrato de locación del inmueble con vigencia a partir del 01/10/2016 hasta el 31/12/2016, por el término de tres meses.

Emite dictamen el servicio jurídico de la Dirección General de Rentas a fs. 53, y opina que no existen impedimentos legales para convalidar lo actuado.

D. DANIEL LEIVA
FISCAL DE ESTADO
TUCUMÁN



///(continuac. Expte. N° 35949/376-D-2016).-

-2-

Contaduría General de la Provincia solicita nuestra intervención en esta instancia.

Mi Opinión:

De las constancias de autos surge que los montos en concepto de alquileres cuyo pago se gestiona (junio de 2016 a septiembre de 2016) no cuentan con instrumento legal autorizante, ni contrato vigente.

La ocupación del inmueble durante el período cuyo pago se reclama sería pública y pacífica, y su reconocimiento y pago únicamente se fundamenta en principios de equidad a fin de evitar un enriquecimiento incausado 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.

Si bien, se adjuntan actuaciones administrativas suficientes vinculadas con la ocupación del inmueble y su utilidad, lo que acreditaría el beneficio para el erario provincial, corresponde que en forma previa tome intervención el Sr. Secretario de Estado del área a fin de que, en su carácter de funcionario competente, tome conocimiento y emita opinión respecto de lo informado por la Directora General de Rentas de la Provincia a fs. 41 con relación a la ocupación del inmueble, su utilidad para el Estado Provincial, y que el pago se encuentra pendiente, a fin de fundamentar la procedencia de su convalidación en los términos de la Ley n° 6970.

La Corte Suprema de Justicia de la Provincia en fallo n° 343 de fecha 16/05/97 recaído 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 correspondería se abone por la ocupación del inmueble por el período comprendido entre 01/07/2016 al 30/09/2016, nos remitimos al monto pactado oportunamente en el contrato vencido obrante a fs. 4/5 (cláusula cuarta), atento la vigencia del art. 1218 del Código Civil y Comercial de aplicación analógica. El mencionado artículo dispone que: *"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 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"*.

En otro orden de ideas se advierte que se deberá solicitar a ambas propietarias las facturas correspondientes por los meses reclamados y por los importes antes referidos, debiéndose anular las facturas presentadas a fs. 2/3 y 24. Se deja constancia que ambas propietarias deberán presentar las correspondientes facturas.

Cumplido, corresponde, mediante Decreto del Poder Ejecutivo convalidar lo actuado y autorizar el pago de la suma antes indicada a las propietarias del inmueble en cuestión en los términos de la Ley de Administración Financiera.

Es mi dictamen.

MV/FMA




Dr. DANIEL LEIVA
FISCAL DE ESTADO
TUCUMÁN