



"2022 – 40º ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

Informe Legal N° 327/2022

Cde.: Letra MPA-E-68780-2021357/2021

Ushuaia, 24 NOV. 2022

SEÑOR SECRETARIO LEGAL A/C

DR. PABLO GENNARO

Viene a esta Prosecretaría Legal el expediente del corresponde, caratulado: "S/CANCELACIONES DE FACTURAS POR EL USO DEL INMUEBLE (ANEXO KAYEN Y FITZ ROY)", con el objeto de tomar intervención, emitiendo el dictamen jurídico pertinente de acuerdo a lo solicitado por Nota Interna N°2939/2022, agradeciendo me recuerde los artículos 5 de la Disposición Secretaría Legal Nro. 01/2020 y 5 del Anexo I de la Disposición Secretaría Legal Nro. 02/2020 del 01 de julio de 2022 y en su caso que los abogados de la Secretaría Legal están todos avocados a otras tareas.

ANTECEDENTES

A efectos de no reiterar se da por reproducido el punto 3 del Informe Contable Nro. 382/2022, el que se comparte.

ANÁLISIS

En ese entendimiento y atento la Nota Interna Nro. 3106/2022 donde el Sr. Auditor Fiscal a/c de la Secretaría Contable refiere la necesidad de expedirse sobre "...los incumplimientos sustanciales formulados." (fs.114 in fine).

Sobre el particular me remito al análisis efectuado por la Sra. Auditora Fiscal el cual no comparto en lo sustancial, por cuanto en el presente caso el contrato bajo análisis es la locación.

El artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación dice: “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 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. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo.”

Por aplicación del artículo transcrito los pagos son a consecuencia de la continuidad de la locación y no por falta de contrato y debieron practicarse en igual sentido que se venían realizando, con el correspondiente incremento anual del primer año al segundo.

Por ello el análisis en las presentes actuaciones, a criterio del suscripto, no debería realizarse sobre la base del Acuerdo Plenario Nro. 2292, y ver si los incrementos en el valor de los meses ameritan cuantificar un perjuicio fiscal o en su caso como se analiza a fs. 104 y las particularidades de la situación actual del mercado inmobiliario justificaba los incrementos.

Sobre las falencias imputables a la demora que a fs. 42 merita la Sra. Auditora cuando dice: “... la afectación al principio de “celeridad” ... sin lograrse la notificación de la orden de compra, lo que a posterior provocó el fracaso de la Licitación Pública...”, debería ser materia de investigación a efectos de cuantificar perjuicios o en su caso aplicar sanciones.



117

"2022 – 40º ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"

Asimismo es de recordar el artículo 1188 del Código mencionado ut-supra que dice: "Forma. Oponibilidad. El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito. Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones.", es decir la Administración debió instrumentar la prórroga o en su caso no dejar vencer los plazos de pago al locador atento la posibilidad cierta de ser demandado por desalojo e irrogar un perjuicio grave.

Ello es así por cuanto el locador siguió facturando los alquileres, aunque no se había materializado la prórroga por escrito, sin bien lo hizo a un valor distinto no solicitó el desalojo.

Por lo expuesto, salvo mejor y elevado criterio, se elevan las presentes actuaciones para la prosecución del trámite.

Procurador General
Procuraduría Legal
Banco de Cuentas de la Nación
T.O.F. A. # 141

Continue trámite por Coordinador
legal club o su vinculación con
los expedientes 18266/22 y
45508/22.



Dr. Pablo E. GENNARO
Jefe de la Secretaría Leg. I
Tribunal de Cuentas de la Provincia
28 NOV. 2022