Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DICTAMEN N°.....077.....

REF.: E29-2024-116110-AE- S/ SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN MÓNTO ALQUILER DE INMUEBLE

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A: SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA (M.E.C.C.Y T.)
PROVINCIA DEL CHACO
LIC. MARÍA BELÉN ALCALÁ PELAÉZ
SU DESPACHO

De mi consideración:

Arriban las presentes actuaciones a esta Asesoría General de Gobierno a efectos de dictaminar respecto a la solicitud de reconsideración del monto de alquiler del inmueble contrato ubicado en calle 25 de mayo N°353 de esta ciudad, conforme contrato oportunamente celebrado, realizada por Marta Rita Tenerani en carácter de locadora del inmueble mencionado.

La solicitud se sustenta en que se ha puesto a cargo de la locadora el pago de impuestos municipales y tasas de servicios, sumado al incremento de proceso inflacionario y tipo de ajuste pactado que no responde a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

I- ANTECEDENTES.

Analizando los antecedentes obrantes en la actuación de referencia, corresponde efectuar en este apartado una breve reseña de las principales constancias e intervenciones obrantes en autos y que resulten relevantes a los fines de la intervención solicitada

En este sentido, se observa que la actuación se inicia en e-Parte N°1, mediante nota presentada al Ministro de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología por parte de Marta Rita Tenerani en carácter de locadora del inmueble ubicado en calle 2NJ5 de mayo N°353 solicitando actualizar el monto de alquiler atento al proceso inflacionario y proceder a su ajuste en forma trimestral.

En e-Parte N°6 obra Resolución N°3040/2023 del ex Ministro de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología mediante la cual se aprueba a partir del 01 de septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2025, el Contrato de Alquiler suscripto entre el Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología y la señora Marta Rita Tenerani L.C. N° 6.213.637, en representación del señor Julio Broner, D.N.I. N° 7.925.476, según Poder Especial Escritura N° 163/13 por el inmueble

destinado al funcionamiento del Archivo de la Dirección de Administración, ubicado en Av. 25 de Mayo N° 353 de la localidad de Resistencia, en la suma de Pesos Quinientos Cincuenta Mil ($ 550.000,00) mensuales, por un período de veinticuatro (24) meses con opción a prórroga por doce (12) meses más, pagaderos por mes vencido. Asimismo, obra como Anexo I el contrato suscripto oportunamente.

En e-Parte N°7 obra Decreto N°1316/2023 por el cual se autoriza a la Dirección General de Contrataciones Estratégicas y/o Interjurisdiccionales, dependiente de la Secretaría General de Gobernación, a efectuar un llamado a Licitación Pública, por el cual se gestiona la locación de un (1) inmueble por un periodo de veinticuatro (24) meses, con opción a doce (12) meses más de prórroga, destinado al funcionamiento del Archivo de la Dirección de Administración del Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, por un monto total aproximado de pesos doce millones ($12.000.000). Por otra parte, aprueba el Pliego de Condiciones Particulares, que, como Anexo, integra el mismo, por el cual se regirá el procedimiento de selección de oferentes.

En e-Parte N°8 obra Pliego de Condiciones Particulares y Pliego de Condiciones Generales de la Licitación Pública N°95/23, suscriptos por la reclamante.

En-Parte N°9 se observa Decreto N°2414/2023 mediante el cual se adjudica la Licitación Pública N° 95/23, realizada por la Dirección General de Contrataciones Estratégicas y/o Interjurisdiccionales dependiente de la Secretaría General de Gobernación, para la locación de un (1) inmueble, destinado al funcionamiento del Archivo de la Dirección de Administración del Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología; para un periodo de veinticuatro (24) meses, con opción a doce (12) meses más de prórroga, a la oferta N° 1 de la Sra. Marta Rita Tenerani, CUIT N° 27-06213637-0, el renglón N° 1, por ser único oferente, y por ajustarse a las necesidades del área solicitante (según informe técnico) y a lo solicitado en los Pliegos de Condiciones Particulares, y de Especificaciones Mínimas y Técnicas, por un monto de pesos trece millones doscientos mil ($ 13.200.000).

En e-Parte N°10 obra Dictamen N°027/24 de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Control de Gestión del Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, considerando imposible dar curso favorable al pedido de aumento en el valor del alquiler mientras esté vigente la Resolución N°3040/2023.

II. ANÁLISIS DE LA MEDIDA.

En virtud del análisis realizado a los antecedentes expuestos corresponde señalar que el pliego de Bases y Condiciones es el documento elaborado por la Administración Pública en el cual ésta regula el procedimiento de selección de su futuro contratista y, asimismo, el régimen de ejecución del contrato de que se trate.

El pliego de condiciones contiene, por lo tanto, las disposiciones generales especiales destinadas a regir el contrato en su formación y ejecución (conf. Dictámenes PTN 253:167).

El articulo N°7 del Pliego de Condiciones Generales establece que "*los precios correspondientes a la adjudicación serán invariables, salvo que las Clausulas Particulares admitan reajustes de precios. La no inclusión de este requisito en las clausulas particulares, significa que la Provincia no hace uso de la facultad acordada, por lo tanto, no se reconocerá derecho alguno al proveedor.*"

Por su parte, el Pliego de Condiciones Particulares estipula en el artículo N°12 (Forma de Pago) que "*el pago se efectuará en forma mensual, consecutiva y por mes vencido. Tasas municipales e impuesto inmobiliario a cargo del locador*".

La Procuración del Tesoro tiene dicho que "*las normas contenidas en los pliegos permiten a los oferentes efectuar las necesarias previsiones, debiéndose entender que al no haber formulado el proponente oportunamente, ni observaciones, ni impugnaciones a alguna de sus normas, debe entenderse que las conoce en todos sus términos, las aceptó y consintió (v. Dictámenes 233:94; 234:452, 259:415)*".

Atento a lo expuesto, estamos en presencia de una relación contractual vigente que fue el resultado de la Licitación Pública N°95/23, en la cual la locataria fue adjudicada por ser la única oferente.

Al presentar su propuesta, y más aún al ser beneficiaria de la misma, la Sra. Tenerani se sometió a un marco regulatorio especifico que no contempla, en ninguno de los instrumentos que conforman su marco regulatorio (Pliego de Condiciones Generales y Particulares, Contrato), la posibilidad de actualización o reajuste de precio, y a lo cual, no hizo reserva u objeción alguna.

Sobre este tema, la Procuración del Tesoro de la Nación tiene dicho que *"El sometimiento voluntario a un régimen jurídico, sin reservas expresas, comporta un acatamiento a dicho régimen, lo que torna improcedente su posterior impugnación (v. Fallos 305:826, 307:354, 331:901)."*

En la relación contractual administrativa, la intangibilidad del acuerdo sobre la base de la propuesta seleccionada es la garantía insoslayable para que los proponentes no vean frustrado su derecho de participar en la licitación en igualdad de condiciones (Fallos: 330:1649; 327:3913).

Por su parte La Corte Suprema de Justicia ha estipulado que los contratos administrativos constituyen una ley para las partes, en ellos el principio es siempre el cumplimiento de lo pactado (pacta sunt servanda) debiendo celebrarse,

interpretarse y ejecutarse de buena fe, de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (art. 1198 del código civil), principio aplicable, también en el ámbito del derecho administrativo. (Fallos: 339:236; 331:1186; 328:2004; 327:4723; S. 3. XXXVII a; 326:3135; 326:2625, 326:2081; 324:4199; 323:1321; 321:1888; 319:469; 316:212; 315:1299; 315:890; 315:158; 314:491; 311:971; 305:1011).

Consecuentemente, este organismo asesor considera improcedente la actualización de precio solicitada por la locataria, atento el marco normativo existente y por el cual se regula la relación contractual, del cual no surge clausula alguna que estipule lo requerido.

Ahora bien, no obstante, lo mencionado precedentemente cabe aclarar que la competencia de este órgano Asesor se limita estrictamente a aspectos Jurídicos.

Al respecto en el ámbito nacional se ha dicho: "*La competencia de la Procuración del Tesoro de la Nación se limita a los aspectos estrictamente jurídicos de los temas que se someten a su consulta y en consecuencia, no se expide sobre cuestiones técnicas, económicas o de oportunidad, mérito o conveniencia, ni tampoco sobre la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales*" (conf. Dict. 231:36; 241:312).

En este sentido, el máximo órgano asesor ha sostenido que "*la decisión de acordar o no una recomposición contractual implica una cuestión de oportunidad, mérito y conveniencia ajena a las incumbencias del mismo*" (v. Dictámenes 204:159; 248:260; 250:269; 260:10; 267:555).

III.- CONCLUSIÓN.

Atento lo expuesto, corresponde manifestar que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos y/u operativos de la medida detallada en la presente actuación, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual repetimos, queda reservada a la decisión del poder administrador en definitiva, expresándonos si en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

Consecuentemente, analizada las normas vigentes y con la intervención del servicio jurídico permanente jurisdiccional obrante en e-Parte N°10, esta Asesoría General de Gobierno comparte el criterio esgrimido por el mismo, considerando improcedente la actualización de precio a razón de existir un contrato vigente, consecuencia de una licitación pública, donde las partes se sometieron en

forma voluntaria a un marco normativo especifico y en el cual no se estipula la posibilidad de actualizar el precio.

Finalmente, es dable señalar el carácter no vinculante de los dictámenes emitidos por esta instancia en virtud del art. 13 de la Ley N° 2108-A, que dispone: *"Los dictámenes, vistas, informes legales u opiniones jurídicas que emita la Asesoría General de Gobierno, no son vinculantes para la repartición u organismo requirente..."*.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO;

17 FEB 2025

Dra. MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO