



DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18**

**Señora Ministra de Educación:**

Vienen las presentes actuaciones ante esta Asesoría Letrada de Gobierno a mi cargo a fin de recibir el oportuno dictamen jurídico respecto de la situación planteada en dichos obrados.

**I.- Antecedentes:**

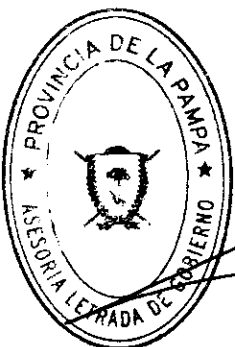
En primer término, el expediente del encabezado se inicia por la necesidad de contar con un espacio físico - inmueble- para el funcionamiento del Colegio Secundario "Tomás Mason".

A raíz de ello, resultó necesario proceder al llamado a licitación pública para contratar el arrendamiento de un inmueble destinado a los fines predichos.

Elaborado el proyecto de documentación básica de la licitación pública (Planilla de Cotización, Pliego de Cláusulas Particulares y Proyecto de Contrato de Locación), el mismo fue aprobado por la Resolución N° 2489/14 del Ministro de Coordinación de Gabinete, fojas 27/28.

Procedido el llamado, fojas 40/42, se aprobó la Licitación Pública N° 61/14, resultando adjudicataria la Asociación Civil Club General Belgrano mediante la Resolución N° 367/15 del Ministro de Coordinación de Gabinete, fojas 135/138.

Así, en lo sucesivo, el expediente de marras da cuenta de los pagos efectuados a la Asociación Civil Club General Belgrano en virtud del **contrato de locación** celebrado entre dicha entidad -en calidad de





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 30.2/18**

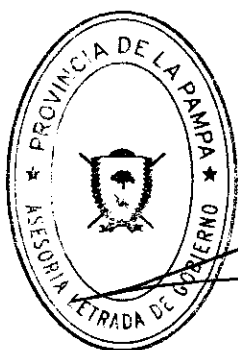
Locadora- con el ex Ministerio de Cultura y Educación -Locatario-, obrante a fojas 259/260, siendo el último importe abonado, conforme surge de foja 453, el día 7/03/17, correspondiente al alquiler de marzo -foja 446, Factura N° 0002 - 00000968-.

En lo que interesa, el instrumento mencionado en su Cláusula "SEGUNDA" establecía que: "El término del contrato tendrá vigencia el 1 de abril de 2015 y por un plazo de tres (3) años (hasta el 31 de marzo de 2018)", mientras que su Cláusula "TERCERA" disponía que: "El presente contrato comenzará regir a partir de la fecha de suscripción, momento en cual le será entregada a EL LOCTARIO la tenencia del inmueble".

En ese aspecto, sobreviene imprescindible - también- tener en cuenta que el Pliego de Cláusulas Particulares de la Licitación Pública N° 61/14 -ya citada- contenía disposiciones similares a las transcriptas: "QUINTA: **CONDICIONES CONTRACTUALES...** 2. El contrato tendrá una vigencia de tres (3) años. 3. El contrato comenzará a regir a partir de la fecha de suscripción, momento en el cual será entregada a "EL LOCATARIO" la tenencia del inmueble...".

Entonces, cabe señalar que la **finalización de dicha relación contractual operó -prima facie- el 31 de marzo del corriente año.**

Ahora bien, a fojas 454, obra Factura N° 0002-00001041, de fecha 28/03/18, emitida por la Asociación Civil ya referida, la





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

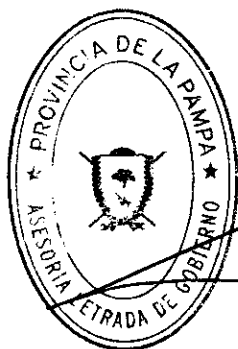
**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18**

cual en su descripción consigna corresponder al mes de abril, siendo el importe de PESOS OCHENTA Y CINCO MIL (\$85.000), equivalente al valor de un mes locativo.

De allí, que a foja siguiente, con fecha 28/03/2018, el Director General de Administración Escolar se dirigió a la Ministra requirente manifestando la necesidad que "...el **Asesor Delegado** en este Ministerio dictamine si corresponde o no realizar el pago de la Factura... emitida por la Asociación Civil Club General Belgrano por el alquiler del inmueble donde funcionaba el Colegio Secundario "Paulo Freire", correspondiente al mes de abril de 2018. ...". Aclara el informante "... que aún no han sido entregadas las llaves del edificio, a la Asociación... porque se están realizando tareas de reparación del mismo".

En ese marco, la Asesoría Letrada Delegada actuante ante el Ministerio de Educación, a foja 457, concluyó: "... sin perjuicio que no existe tácita reconducción del contrato, el locatario debería continuar abonando el precio pactado en concepto de alquiler hasta tanto restituya el inmueble locado. Que así lo establece el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación que expresamente 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."





Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DDNAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 30.2/18**

Llegado el expediente ante la "HABILITACIÓN DE EDUCACION" de Contaduría General de la Provincia, a foja 461, dicha dependencia manifestó: "Vuelvan las presentes actuaciones, a los efectos de informar que no se podrá dar curso a las mismas, ya que el contrato venció el 31 de marzo del corriente año, sin establecer una posibilidad de prórroga por el motivo que fuera. Para poder hacer efectivo el pago se deberá encuadrar en un nuevo marco legal y dar intervención al Tribunal de Cuentas".

Así, la Señora Ministra del área peticionante, a foja 463, expresó: "Habiéndose pronunciado la Delegación de Asesoría Letrada de Gobierno actuante en este Ministerio, pase a la **CONTADURÍA GENERAL DE LA PROVINCIA** considerando pertinente su intervención en el presente trámite, previo a solicitar el dictamen jurídico de la Asesoría Letrada de Gobierno".

Nuevamente, la Habilitada de Educación, a foja 464, sostuvo: "Vuelvan las presentes actuaciones al Ministerio de Educación a efectos de reiterar lo expresado a fojas 463. Si bien es correcta la afirmación efectuada a foja 457 por Asesor Delegado respecto de la obligación que tiene el locatario de continuar abonando el alquiler en el caso que continúe en la tenencia de la cosa, todo pago que efectúa la Administración y que corresponda a períodos locativos posteriores al 31 de marzo del corriente año debe estar encuadrado en las normas de contratación vigentes. El sólo argumento que no se entregaron las llaves del





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18 .-**

*bien porque están realizando refacciones no libera al organismo contratante de encuadrar el pago que se presente realizar".*

Finalmente, a fojas 465, obra Carta Documento -CDB 0093243(6)- remitida por el Director General de Administración Escolar a la Asociación Civil Club General Belgrano, en la que notificó a la destinataria que *"...se pone a vuestra disposición las llaves del ...(inmueble) en la Dirección general de Administración Escolar sito en Centro Cívico 2° Piso... Asimismo hago saber usted que el inmueble se encuentra a la fecha libre de ocupantes y/o cosas y en perfecto estado de uso y conservación, no responsabilizándose el locatario de los daños y perjuicios que puedan producirse al inmueble a partir de la fecha de recepción de la presente"*.

**II.- Análisis jurídico de la situación planteada:**

A fin de adentrarnos en el examen de la situación fáctica y jurídica planteada, inicialmente, es dable sentar, que el contrato de locación suscripto entre las partes no previó de manera expresa –entre sus distintas cláusulas- la renovación del mismo, sólo fijó –como se citó ut- supra la Cláusula "SEGUNDA"- el plazo de tres años de vigencia, es decir, desde el 1° de abril de 2015 hasta el 31 de marzo de 2018.

En ese aspecto, cabe anticipar, que razona con claridad la Habilitada del Ministerio de Educación a fojas 461 y 464, respectivamente, al afirmar y mantener que *"...todo pago que efectúa la Administración y que corresponda a períodos locativos posteriores al 31 de*





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.  
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA  
FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18** .-

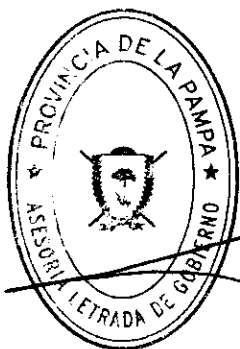
*marzo del corriente año debe estar encuadrado en las normas de contratación vigentes. El sólo argumento que no se entregaron las llaves del bien porque están realizando refacciones no libera al organismo contratante de encuadrar el pago que se presente realizar";*

*"... no se podrá dar curso a las mismas, ya que el contrato venció el 31 de marzo del corriente año, sin establecer una posibilidad de prórroga por el motivo que fuera. Para poder hacer efectivo el pago se deberá encuadrar en un nuevo marco legal y dar intervención al Tribunal de Cuentas".*

Tampoco, tal renovación fue contemplada el llamado a Licitación Pública N° 61/14.

En ese contexto, el artículo 1218 C.C. y C. de la Nación ya aludido **prohíbe la tácita reconducción**, sin perjuicio de ello, no resulta aplicable la segunda parte del mismo, ello, toda vez que **no le es permitido a la Administración Pública desprenderse o apartarse de las formas impuestas legalmente por ordenamiento jurídico administrativo** – Ley N° 3 de Contabilidad y Decreto N° 470/73 Reglamento de Contrataciones– tanto en la formalización como en el desenvolvimiento de una relación jurídica como la que se aduce existente o continuada, y así fue **expresamente previsto tanto en el Pliego de Bases y Condiciones del llamado a licitación al que la Asociación Civil Club General Belgrano se sometió.**

Efectivamente, la **Cláusula "NOVENA"** establece que **"Todo cuanto no esté previsto en el presente Pliego de**





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

*Provincia de La Pampa*  
*Asesoría Letrada de Gobierno*



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.  
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

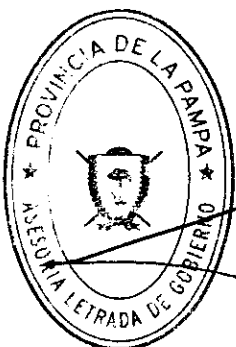
**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA  
FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18 .-**

*Cláusulas Particulares, se regirá por las disposiciones del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, aprobado por Decreto Acuerdo N° 470/73y sus modificatorias." (fs. 68).*

Entonces, **no se advierte en el trámite ningún procedimiento**, ajustado al artículo 66, y concordantes del "REGLAMENTO DE CONTRATACIONES", **destinado a ampliar la provisión** contratada a la mencionada Asociación Civil, **y que justifique legalmente el pago de la forma y modo que se propicia.**

Confirma el razonamiento antes efectuado, el criterio sostenido por nuestro Máximo Tribunal Provincial, en autos "AGUSTIN PRIETO e Hijos S.C.A. c/MUNICIPALIDAD DE GENERAL ACHA s/Demanda contencioso administrativa", Expediente N° 622/02, letra d.o., quien claramente expresó: "...la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que "... la validez y eficacia de los contratos administrativos se supedita al cumplimiento de las formalidades exigidas por las disposiciones legales correspondientes en cuanto a la forma y procedimiento de contratación." (Fallos 308:618; 316:382) y que "... la prueba de la existencia de un contrato administrativo se halla íntimamente vinculada con la forma en que dicho contrato queda legalmente perfeccionado. Cuando la legislación aplicable exige una forma específica para su conclusión, dicha forma debe ser respetada pues se trata de un requisito esencial de su existencia", agregando que: "Esta condición que se impone ante las modalidades propias del derecho





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.  
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

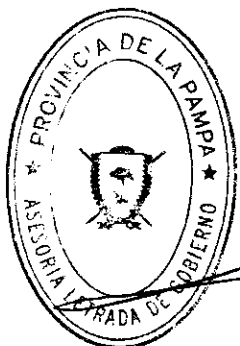
**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA  
FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

**DICTAMEN ALG N° 302/18**

*administrativo, concuerda con el principio general también vigente en el derecho privado en cuanto se establece que los contratos que tengan una forma determinada por las leyes no se juzgarán probados si no estuvieren en la forma prescripta (conf. arts. 975 y 1191 del Código Civil...) (Fallos 323:1515 01/06/2000, "Más Consultores Empresas Sociedad Anónima c/ Santiago del Estero, Provincia de - Ministerio de Economía s/ Cobro de Pesos", cons. 7º; Fallos 323:3924, 5/12/2000, "Ingeniería Omega S.A. c/Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires", cons. 8º)".*

También, nuestro Superior Tribunal concordantemente con ello, en otro pronunciamiento sostuvo: "...*El plazo fijado para la ejecución debe ser respetado, y es obligatorio tanto para el contratista como para la Administración Pública, quien no puede modificarlo unilateralmente, a menos que en el contrato se haya establecido esa posibilidad.*" (Conf. Roberto Dromi, "Derecho Administrativo", Ed. Ciudad Argentina, pag. 397)- En tal sentido, el contratista tiene derecho a la percepción del precio estipulado, y que el mismo sea abonado en el lugar, tiempo y forma establecido contractualmente" (Autos: "PROVERBIO, Gustavo H. c/ Municipalidad de Santa Rosa s/ Demanda Contencioso Administrativa", expediente N° 18/09, letra d.o.,(reg. del S.T.J.), Sala B, de fecha 24/10/2012).

En razón de las cuestiones jurídicas señaladas, es que este Órgano Asesor, entiende que le está vedado al Estado Provincial abonar -per sé- el pago requerido, en tanto la Cláusula "SEGUNDA" del contrato administrativo formalizado con la Asociación Civil Club General







Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 10695/2014.

**INICIADOR:** MINISTERIO DE EDUCACION.  
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.

**EXTRACTO:** S/ NECESIDAD DE ALQUILAR UN EDIFICIO PARA  
FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SECUNDARIO "TOMAS MASON".

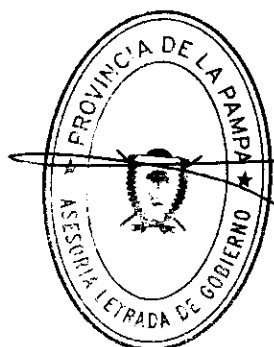
**DICTAMEN ALG N° 302/18** .-

Belgrano feneció "...el 31 de marzo de 2018...", y no se verifica en autos trámite alguno que haya ampliado la provisión de la forma y modo prevista en la legislación que le es aplicable.

**III.- Conclusión:**

Por todo lo expuesto, en virtud de las competencias asignadas por la Ley N° 507 –Orgánica de Asesoría Letrada de Gobierno- y lo analizado en el punto precedente, se estima que no corresponde proceder al pago de la Factura N° 0002- 00001041, de fecha 28/03, emitida por la Asociación Civil Club General Belgrano, obrante a fojas 454, correspondiente al mes de abril del corriente año.

**ASESORÍA LETRADA DE GOBIERNO - Santa Rosa, 19 JUN 2018**

  
Dr. Alejandro Fabián GIGENA  
ABOGADO  
Asesor Letrado de Gobierno  
Provincia de La Pampa