

.. de de 2014.-

DICTAMEN N° 4/14

Referencia: Expte. N. 33238/14 s/
Cont Directa "Loc Inmueble" BCO CHUBUT

SR. PRESIDENTE:

Me remite Ud. los actuados de la referencia mediante los cuales tramita por ante el Banco del Chubut S.A. la Contratación Directa de una locación de inmueble para trasladar (en forma urgente) temporalmente la Sucursal del Banco sita en la ciudad Autónoma de Buenos Aires debido al estado en que se encuentra la misma a tenor del Informe agregado a fs 8/22.

A fs 24/31 se agregan diversos presupuestos de varios inmuebles y a fs 33/102 la documentación correspondiente al pretendido proveedor, "Instrumentos Musicales S.A."

A fs 113/114 corre agregada la Resolución de Directorio N° 538/14/13 mediante la cual se dispone la contratación del inmueble en cuestión (autorizando el plazo y el monto de dicho alquiler) a la vez que resuelve remitir el procedimiento y el modelo de contrato a la Asesoría Legal de la entidad, extremo que se acredita a fs 106/110 (modelo de contrato) y fs 105/vta (Dictamen en Asunto N° 894/2013).

Respecto de este último (Dictamen en relación al modelo), el cual comparto, habré de agregar algunas consideraciones respecto de determinadas cláusulas que en cada caso individualizo, a saber:

1) TERCERA BIS: Se entrega una suma de dinero (\$ 120.000) en concepto de Prenda aclarándose que no devengará interés de naturaleza alguna que y que le será devuelta al Locatario (Banco del Chubut) "*...una vez verificado el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de este último en la misma moneda en que se recibe...*" lo cual me aparece las siguientes dudas:

- a) ¿ cuáles son las obligaciones a cargo del Locatario ? ¿ se referirá a todo el contrato, los 36 meses ?
- b) Si la importante suma no devengará interés alguno, y le será devuelta en el término máximo de hasta 36 meses, ¿ no convendría entregar un plazo fijo y que éste le sea devuelto, obviamente con los intereses devengados ?

2) QUINTA: Comparto y reitero lo expuesto al respecto a fs 105 vta.en relación a los impuestos y las expensas extraordinarias, sólo agregando que entiendo que toda mención a obtener habilitaciones y/o autorización como sustento de una causal de desalojo me resulta incoherente con el hecho de haber previsto (en la misma cláusula, parte final) que la falta de obtención de los mismos no liberará al Locador del pago de los alquileres mensuales por todo el tiempo de la locación (es decir, los 36 meses).

3) OCTAVA: Sin perjuicio de compartir lo expuesto al respecto a fs 105 vta., he de agregar que al ser los mencionados Artículos 1515 al 1529 del Código Civil normas dispositivas (y no imperativas, de orden publico y de cumplimiento forzoso) asumen el carácter de supletorias, de aplicación para el caso que las partes no hubieren pactado lo contrario o, para el caso, no hubieren pactado cosa alguna al respecto.

Vale decir, trátanse de normas que las partes, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden dejar de lado.

En este contexto, en relación a los Artículos de mención, el Locatario (Banco del Chubut) no sólo “...*renuncia a los derechos que ellos le acuerdan...*” sino, más aún, asume obligaciones que le corresponderían al Locador (dueño del inmueble).

Tal el caso, por ejemplo, de hacer las reparaciones que exigiere el deterioro, vicio o defecto de la cosa (Art. 1516) de responder de los vicios o defectos graves de la cosa que impidieren el uso de ella (Art. 1525) responder de los impedimentos que se opongan para el uso o goce de la cosa aunque sea por acciones de terceros (Art. 1526) ser demandado y responder por terceros que reclamen sobre la cosa arrendada derechos de propiedad o de uso o goce de la misma (Art. 1527 y parte final de la cláusula OCTAVA).

En definitiva, concuerdo que es materia que puede ser “*libremente acordada entre las partes*” (Art. 1197, Cód. Civ.) tal como se sostiene a fs 105 vta., con lo cual soy de la opinión que el Banco del Chubut S.A. de ningún modo se encuentra “obligado” a aceptar tales renunciaciones y asunciones de responsabilidad, sino, muy por el contrario, puede convenir libremente al respecto.

4) NOVENA: En cuanto a las “Prohibiciones” previstas, atento la actividad a llevar a cabo dentro del inmueble por parte del Locatario (Banco del Chubut) y siendo que éste puede celebrar algún contrato con terceras personas (ya fueren agencias o cualquier otra) para realizar distintas actividades en beneficio de su clientela, entiendo inconveniente (sino, lisa y llanamente, perjudicial a sus intereses) las tales prohibiciones, las que, por otro lado, NO cuentan con finalidad alguna.

Así mismo, en la parte final se dispone que le queda especialmente prohibido al Locatario “...*realizar construcciones y/o refacciones no autorizadas por escrito...*” (inciso d) siendo que, necesariamente, la instalación de una sucursal del Banco implicará diversos trabajos de los que no obran constancias de haberle sido “autorizados” o, para el caso, una previsión a tal respecto.

5) DECIMA: Sin perjuicio de reiterar lo expuesto a fs 105 vta a este respecto, agregó que al final de la cláusula se dispone que se devengará a favor del Locador y a su exclusiva elección las siguientes alternativas, enumerándolas en DOS incisos utilizando la conjunción “Y/O” con lo cual se entiende que podrían ser AMBAS alternativas (no ya dependiendo de una “elección”).

Supongo que se debe a un error tipográfico que debiera ser corregido, de lo contrario devendría contradictorio y de difícil interpretación de presentarse el caso.

6) DECIMO PRIMERA: Sin perjuicio de compartir lo expuesto al respecto a fs 105 vta, agregó que las renunciaciones que contiene la parte final referentes al procedimiento judicial (de apelar y de oponer excepciones) en mi opinión resultarían inválidas e inoponibles, llegado el caso.

Por último, destaco que a fs. 135 se agrega Dictamen en Asunto N° 902/2013 en el cual se fundamenta la Contratación Directa en lo dispuesto por el Punto 2.4. Cap. III del Manual de Normas y Procedimiento – Subgerencia de Administración que prevé dicha contratación, precisamente, para los supuestos de “...*urgencia o caso fortuito...*”

Atentamente.

Pablo Cuenca
Asesor Legal

Tribunal de Cuentas