



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Resolución

Número:

Referencia: EX-2018-30310422-APN-DGDYD#JGM RESOL JGM RECHAZO DE REC. CONTRA RESOL JGM N° 138/18 FIRMA IRSA SA

VISTO los Expedientes Nros. EX-2018-30310422-APN-DGDYD#JGM del registro de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS y EX-2016-01544736-APN-DMEYD#AABE del registro de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y

CONSIDERANDO:

Que, por las actuaciones de la referencia, tramita un recurso de reconsideración interpuesto por la firma IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. contra la Resolución de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS N° RESOL-2018-138-APN-JGM de fecha 6 de junio de 2018 que desestimó el recurso de Alzada en subsidio del de reconsideración contra la Resolución de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° 177 de fecha 19 de diciembre de 2014 por la que se declaró de plazo vencido el contrato de locación celebrado respecto de la playa de cargas de la estación Caballito, en el cual actuó como locadora la firma Buenos Aires al Pacífico – San Martín S.A.(BAP S.A.) en su carácter de concesionaria del servicio ferroviario de dicha línea y Dumside S.A. (posteriormente Alto Palermo S.A.) como locataria.

Que por la Resolución de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° RESOL-2016-71-E-APN-AABE#JGM del 8 de noviembre de 2016 se rechazó el recurso de reconsideración articulado contra la resolución AABE N° 177/14.

Que por otra parte, la persona jurídica que resulta ser continuadora de DUMSIDE S.A., quien fuera la locataria original, se encuentra legitimada para recurrir las decisiones que tienen que ver con el rechazo de sus planteos contra la limitación a su derecho a ocupar la porción de la Playa de Cargas de la Estación Caballito, en virtud de lo establecido en el artículo 3° del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1759/1972 T.O. 2017, por ser titular de un derecho subjetivo que considera vulnerado.

Que, la vía procedimental elegida para tramitar el planteo como Recurso de Reconsideración, se encuentra regulada en el artículo 100 del citado Reglamento.

Que, en el recurso articulado en tiempo y forma, el particular esgrimió sustancialmente que: a) El contrato de locación oportunamente suscripto con la concesionaria del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico San Martín S.A. no fue celebrado a título precario ni como un simple permiso, y su plazo de duración fue pactado desde el 11 de septiembre de 1996 hasta el 25 de agosto de 2023; b) Se trata de un contrato

principal de derecho privado, no sujeto a los avatares del contrato de concesión; c) La referencia a que el contrato tendría vigencia mientras continúe la concesión fue dispuesta en beneficio de su mandante para el caso que la concesión fuera prorrogada, pero no puede ser utilizada en su contra en caso que la concesión fuera rescindida, como efectivamente ocurrió; d) La limitación temporal de DIEZ (10) años fijada para los contratos de locación contenida en el artículo 1505 del Código Civil (actualmente derogado pero vigente al momento en que se dictó la Resolución AABE N° 177/14), no sería de orden público y fue posteriormente reemplazado en el nuevo Código Civil y Comercial; e) Para dejar sin efecto el contrato en cuestión debió mediar culpa de su parte (además de la del concesionario), y alega que la misma no existió; f) Al considerar de plazo vencido su contrato, la AGENCIA ADMINISTRADORA DE BIENES DEL ESTADO no habría cumplido con lo preceptuado en el Decreto N° 1382/2012 (Artículo 13); g) Se abonaron ininterrumpidamente los cánones pactados, incluso después de notificada la resolución cuestionada.

Que los argumentos resumidos resultan sustancialmente idénticos a los sostenidos en oportunidad de articular el Recurso de Alzada el que fuera rechazado por la Resolución de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS N° RESOL-2018-138-APN-JGM.

Que, no obstante el esfuerzo argumental de la recurrente, está claro que la concesionaria del ferrocarril en cuestión jamás pudo transferirle un derecho mejor o más extenso del que ella misma tenía (Artículos 3270 del Código Civil y 399 del Código Civil y Comercial), por lo tanto rescindida la concesión, siguen la misma suerte todos los contratos celebrados por el concesionario.

Que dado que de acuerdo al régimen legal aplicable al Contrato de Concesión antes citado, los únicos contratos que BAP S.A. podía celebrar respecto de inmuebles integrantes de la concesión eran aquellos cuyo objeto fuera el desarrollo de una actividad comercial necesaria para la explotación ferroviaria o actividades complementarias y/o subsidiarias al transporte ferroviario de cargas, siendo en este sentido el contrato celebrado entre BAP S.A. y DUMSIDE S.A., un contrato accesorio al transporte ferroviario de cargas objeto de la concesión otorgada al primero, lo cual se compadece con lo previsto respecto de su vigencia.

Que, el Contrato de Concesión suscripto entre BAP S.A. y el ESTADO NACIONAL fue rescindido por el MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE mediante Resolución N° 469 de fecha 30 de mayo de 2013, por lo cual, siendo el Contrato celebrado entre BAP S.A y DUMSIDE S.A accesorio de aquel, este último ha perdido vigencia desde ese momento (conforme cláusula 3° del contrato).

Que, por otra parte, aunque se pudieran abstraer las circunstancias antes expuestas y encuadrar el contrato en cuestión como un contrato de locación pura y simple entre privados, su plazo de duración quedaría alcanzado por el límite temporal de 10 años establecido en el artículo 1505 del Código Civil, vigente al momento de dictarse la resolución del Presidente de la AABE cuestionada. Dicha norma establece: “El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de DIEZ (10) años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los DIEZ (10) años”.

Que, el intento de considerar que dicho precepto resultaba disponible por las partes por no ser de orden público no admite el menor análisis, frente a las claras y expresas normas del entonces vigente Código Civil que establecen una prohibición expresa y una consecuencia determinada, esto es el contrato es válido pero limitado en el tiempo al plazo máximo previsto en la norma (conf. Código Civil y Leyes Complementarias Comentado Anotado y Concordado. Augusto C. Belluscio, Director, Eduardo A. Zannoni Coordinador, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1998, T° 7, pág. 271).

Que, en cuanto al cumplimiento del Decreto N° 1382/2012 que dispone mantener los contratos de locación hasta su finalización con prohibición de renovarlos (artículo 13), queda claro que la AABE se abstuvo expresamente a dicha norma, al considerar que sea por la rescisión de la concesión al locador o por aplicación del artículo 1505 del Código Civil, el plazo de la locación se encontraba vencido, careciendo de facultades para renovarlo.

Que, respecto del cobro del canon locativo con posterioridad al vencimiento del plazo contractual, ello

tiene causa en la ocupación del inmueble por parte del locatario, debiendo extenderse dicho pago hasta que se haga entrega efectiva del predio a la AABE, dado que el uso y goce del predio por parte de la recurrente sin ningún tipo de compensación económica para con el Estado, titular de dominio, generaría un enriquecimiento sin causa de parte de la recurrente.

Que aún en caso que resultara aplicable a la relación entre las partes el Código Civil durante el período en que se mantuvo su vigencia y posteriormente el Código Civil y Comercial de la Nación, la solución sería exactamente la misma, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1622 del Código Civil en el primero de los casos y 1218 del Código Civil y Comercial en el segundo.

Que de acuerdo a lo antes expuesto y en virtud de los informes técnicos incorporados, no existen razones para hacer lugar al Recurso de Reconsideración interpuesto.

Que mediante IF-2018-34461234-APN-DGAJ#JGM e IF-2019-00647961-APN-DGAJ#JGM la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de la SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 84 y 100 del Reglamento de Procedimientos Administrativos, Decreto N° 1.759/72 T.O. 2017.

Por ello,

EL JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Recházase el Recurso de Reconsideración previsto en el artículo 100 del Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1759/1972 T.O. 2017 interpuesto por la firma IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. contra lo dispuesto por la Resolución de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS N° RESOL-2018-138-APN-JGM de fecha 6 de junio de 2018 que desestimó el Recurso de Alzada en subsidio del de Reconsideración interpuesto por la firma ALTO PALERMO S.A. contra lo dispuesto por la Resolución de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° 177 de fecha 19 de diciembre de 2014, por las razones expuestas en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 2°.- Notifíquese a la recurrente.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese y archívese.