

USHUAIA, 03 de julio de 2023.

VISTO: El expediente N° 53740, caratulado "Edificio 9 de julio Río Grande -DIAT y Equipo Interdisciplinario s/ infraestructura" y,

CONSIDERANDO:

I- Que el expediente se abrió con el objeto de compilar la documentación producida en relación al estado del inmueble alquilado por este Poder Judicial, sito en la calle 9 de Julio N° 837 de la ciudad de Río Grande.

II- El personal de la Dirección de Infraestructura Judicial, en oportunidad de efectuar un relevamiento para la relocación de unidades funcionales en el mencionado edificio, detectó un movimiento en el entrepiso, lo que dio lugar a una inspección más acabada del mismo (hoja 1).

Conforme surge del informe y las fotos incorporadas a hojas 3vta/5, el Ingeniero José A. Clavel, en conjunto con personal de la Dirección de Infraestructura y del área de mantenimiento del Distrito Judicial Norte visitaron el edificio y observaron, en por lo menos dos columnas del frente, grietas en la estructura resistente de hormigón armado, así como también rajaduras de placas en varios sectores y fisuras de tabiques divisorios internos de mampostería.

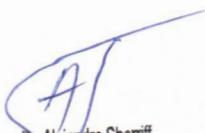
Atento a ello, se sugirió proceder a informar al propietario del inmueble a fin de que, a partir de un informe profesional, brinde precisiones referidas a los potenciales riesgos existentes.

A hojas 10/14 se incorporó el informe emitido por el Ingeniero contratado por el señor Cifala –Locador del Inmueble-. Del informe surgen múltiples inconvenientes de tipo estructural en las diversas plantas del edificio. También, recomendaciones referidas a la necesidad de realizar trabajos tendientes a la conservación de la estructura existente y la detención del deterioro observado en el relevamiento.

El informe concluye, en atención a que el entrepiso tiene hoy una ocupación menor a 1 persona por cada 30 metros cuadrados, que la estructura no presenta riesgo de falla o colapso para la solicitación a la que se ve sometida actualmente. También, enfatiza la necesidad de informar la nueva distribución del personal en la planta alta a los fines de analizar concretamente los refuerzos estructurales que pudieran requerirse para las variaciones en las cargas de servicio.

Dicho informe fue acompañado por una nota del señor Cifala ofreciendo dar curso, a su cargo, a las tareas de mantenimiento del edificio (hoja 15).

Seguidamente, el Ingeniero José A. Clavel, integrante de la Dirección de Infraestructura Judicial, brindó su opinión respecto del informe presentado por el locador, concluyendo que "(...) al día de la fecha no se podría asegurar la integridad estructural, ya que se cuenta con una estructura debilitada desde el momento de la aparición de las grietas, como así también


Dr. Alejandro Sherriff
Secretario de Superintendencia y Administración
Superior Tribunal de Justicia

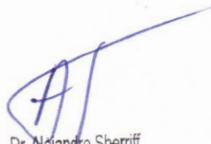
respecto del entrepiso el cual no cumpliría con los requerimientos mínimos para su uso” (hoja 16).

Luego, se expidió al respecto el responsable de la Dirección de Infraestructura Judicial, Arq. Germán Boechat, indicando -entre otras cosas- que actualmente el inmueble sólo puede ser utilizado en forma parcial y que, si bien en el informe técnico de parte se descarta un colapso inminente de la estructura, se reconoce la falta de integridad estructural.

A su vez, indicó que la propuesta del propietario no resultaría la opción más conveniente para este Poder Judicial, en tanto las obras señaladas podrían llegar a demandar un tiempo más extenso que el planteado por el señor Cifala y, en consecuencia, se vería interrumpido el servicio que prestan las oficinas allí ubicadas.

Sobre la consideración que debe otorgarse a los informes aludidos, vale recordar que la Procuración del Tesoro de la Nación manifestó expresamente que “(...) los informes técnicos merecen plena fe, siempre que estén bien fundados con adecuación al caso concreto y no adolezcan de arbitrariedad manifiesta que destruya su valor” (Conf. Dictámenes PTN 200:116; 207:343).

III- De los antecedentes relatados y de los informes técnicos emitidos tanto por integrantes de este Poder Judicial como por el profesional contratado por el locador, se evidencia la imposibilidad de dar uso al bien locado en su totalidad.


Dr. Alejandro Sherriff
Secretario de Superintendencia y Administración
Superior Tribunal de Justicia

Frente a la inexistencia de una norma incluida en el régimen provincial de contrataciones que resulte de utilidad para encausar la situación descripta y ante la falta de previsión del supuesto en el marco del contrato firmado, por disposición del párrafo final del artículo 51 de la Ley provincial N° 1015, resulta aplicable supletoriamente lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación para las locaciones urbanas.

A partir del dictado de la Ley nacional N° 27.551, el artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación quedó redactado en los siguientes términos: “Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes”.

En el caso que nos convoca, si bien la frustración del uso y goce del bien locado no es total, representa una parte sustancial del inmueble, lo que limita las posibilidades de este Poder Judicial, en el corto y mediano plazo, de dar continuidad a los planes de relocación de otras unidades operativas en ese edificio. Ello, sin perjuicio de lo ofrecido por el locador de efectuar las reparaciones necesarias para que en el mediano plazo pueda darse un mejor uso al inmueble.



Dr. Alejandro Sherriff
Secretario de Superintendencia y Administración
Superior Tribunal de Justicia

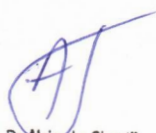
En ese sentido, atento a la magnitud del perjuicio, se considera plenamente aplicable al caso la disposición establecida en la norma citada, que habilita a este Poder Judicial a rescindir el contrato oportunamente concertado.

IV- Abona dicha conclusión el hecho de que, conforme se dispone en el artículo 3 inciso d) de la Ley provincial N° 1015 que recepta el principio de economía, el Estado deberá en toda contratación tener en cuenta el ahorro en el uso de los recursos, circunstancia que no se daría al pagarse el precio total pactado por un inmueble que no puede ser utilizado en forma íntegra y con la inmediatez requerida.

Se recuerda al respecto que los principios incluidos en el artículo mencionado operan como una guía para la actuación de los funcionarios.

V- A su vez, recae sobre las autoridades de este Poder Judicial procurar por la seguridad de sus empleados en su ámbito laboral y de las personas que acceden al servicio de justicia.

Se destaca al respecto que, si bien surge de los informes que -al momento de las respectivas evaluaciones- la falla estructural no representaría un riesgo inminente para las personas o las cosas, no sería posible asegurar la integridad estructural del edificio, lo que impone al Estado, en tanto sujeto ético por excelencia, adoptar una postura coincidente con el deber de prevención incorporado en el artículo 1710 del Código Civil y Comercial de la Nación.



VI- Finalmente vale aclarar que, si bien el contrato de locación con el señor Cifala, registrado bajo los números 655, Tomo I, Folios 94/95 y 669, Tomo I, Folios 96/97, indica que el inmueble sería entregado “en el estado en que se encuentra”, se descarta que la falla estructural haya sido evidente al momento de su firma atento a lo indicado por el responsable de la Dirección de Infraestructura a hoja 1.

De igual forma, se descarta que este Poder Judicial haya podido dar cuenta de la debilidad de las estructuras del inmueble, atento a que en ninguna oportunidad se acompañaron los planos de estructura del mismo.

VII- En virtud de todo lo expuesto, se considera procedente rescindir de pleno derecho el contrato de alquiler concertado oportunamente con el señor Diego José Cifala, a partir de la efectiva desocupación del inmueble.

Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto por el Presidente de este Superior Tribunal de Justicia y de conformidad con lo previsto en la Acordada N° 47/2023,

EL SECRETARIO DE SUPERINTENDENCIA

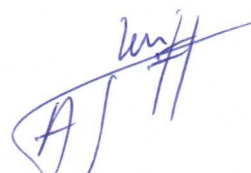
Y ADMINISTRACIÓN RESUELVE:

1º) RESCINDIR el contrato de locación suscripto con el señor Diego José Cifala, registrado por este Poder Judicial bajo los números 655,



Tomo I, Folios 94/95 y 669, Tomo I, Folios 96/97; en virtud de lo expuesto en los considerandos, a partir de la efectiva desocupación del inmueble, que deberá quedar fehacientemente asentada en actas.

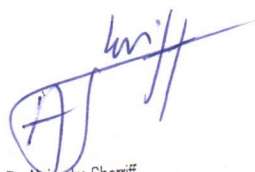
2º) MANDAR a que se registre, notifique, publique y continúe el trámite.



Dr. Alejandro Sherriff
Secretario de Superintendencia y Administración
Superior Tribunal de Justicia

Resolución registrada bajo

el N° 41/2023.....



Dr. Alejandro Sherriff
Secretario de Superintendencia y Administración
Superior Tribunal de Justicia