



BOLETÍN OFICIAL *de la República Argentina*

Nº 35.027

Miércoles 19 de Octubre de 2022

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO Resolución 251/2022

Ciudad de Buenos Aires, 17/10/2022

VISTO el Expediente EX-2022-109851327- -
APN-DACYGD#AABE, y

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 1º del Decreto Nº 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012, se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, como organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS estableciéndose que será el Órgano Rector, centralizador de toda la actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del Estado Nacional, disponiendo el ejercicio exclusivo de la administración de estos últimos cuando no correspondiera a otros organismos estatales.

Que corresponde a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intervenir en toda gestión que implique la modificación o extinción de derechos personales con relación a los inmuebles del Estado Nacional.

Que en su carácter de órgano rector y en el marco de sus facultades de fiscalización y auditoría de uso racional de los inmuebles del Estado Nacional, se han realizado una serie de relevamiento territoriales y administrativos en los cuales se ha detectado una importante cantidad de inmuebles ocupados por terceros con contratos vencidos y cánones irrisorios, como así también una importante cantidad de contratos vigentes con mora en el pago de cánones o con sublocaciones no autorizadas.

Que pese a las diferentes acciones elaboradas por las distintas gestiones a cargo de esta

Agencia, tendientes a sanear dicha situación, a la fecha no se ha implementado un mecanismo que efectivamente pueda ordenar la situación descripta.

Que la regularización de dicha situación presupone requerir la restitución de los inmuebles a fin de afectarlos al plan de concesiones previsto por esta Agencia.

Que la restitución de dichos inmuebles debe ser ordenada, a los fines de evitar que los mismos queden vacantes con posibilidad de ser intrusados o dañadas sus instalaciones y contemplar la actualización de los montos a percibir por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en concepto de uso de los inmuebles.

Que la falta de restitución del inmueble al vencimiento del contrato implica un incumplimiento contractual. En tal sentido, siendo que el contrato ha finalizado y hasta tanto se proceda a requerir la restitución efectiva del inmueble, corresponde resolver en forma parcial tal instrumento en cuanto al canon oportunamente convenido, debiéndose integrar el mismo con la nueva tasación emitida por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

Que esta Agencia cuenta con facultades para declarar resueltos los contratos ante la falta de pago de cánones seguidos o alternados.

Que asimismo, en aquellos casos en que se detectare la sublocación, transferencia, cesión del contrato o cualquier otra transmisión de la tenencia o derechos emergentes del contrato

original, cuando ello no estuviese autorizado, implica un incumplimiento sustancial, habilitando la resolución del contrato.

Que en todos los casos, ya sea por vencimiento del contrato o por la declaración de resolución total, corresponde la restitución voluntaria o forzada del bien.

Que resulta necesario establecer incentivos, a través de la aplicación de penalidades adecuadas, a efectos de compeler el cumplimiento espontáneo de los compromisos de restitución asumidos.

Que la finalización del contrato ubica al cocontratante en situación de ocupante indebido y por ende sujeto a efectos contractuales y legales, ello sin perjuicio que resulte conveniente la desocupación ordenada en aquellos casos que lo autorice el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional y las necesidades de evitar costos e intrusiones hasta tanto se formalice un nuevo contrato conforme los procedimientos legales vigentes.

Que por lo expuesto, corresponde implementar un procedimiento que permita percibir cánones racionales por el uso de los inmuebles mientras se procede a ordenar la restitución de los inmuebles con contrato vencido o resuelto.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de esta Agencia ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por los Decretos Nº 1.382/12 y Nº 2.670/15.

Por ello,

EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE
DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN
DE BIENES DEL ESTADO
RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º.- Declárase la resolución parcial de los contratos de tracto sucesivo onerosos y de tenencia de bienes inmuebles del Estado Nacional, con relación al canon, cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a. El contrato se encuentre vencido.
- b. El contratista continúe en la tenencia de la cosa.

A partir de la publicación de la presente resolución, dichos contratos se integrarán con el canon que surja de la nueva tasación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN que se actualizará semestralmente conforme el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER). Esta Agencia podrá determinar la aplicación de un monto provisorio, el cual no generará derecho ni expectativa alguna.

ARTÍCULO 2º.- Declárase la resolución total de los contratos de tracto sucesivo onerosos y

de tenencia de bienes inmuebles del Estado Nacional, cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a. El contrato se encuentre vigente.
- b. El cocontratante incurra en incumplimiento del pago de DOS (2) o más cánones o se acredite la sublocación, cesión del contrato o transferencia en infracción al mismo.
- c. Se intime al cocontratante, a cumplir con sus obligaciones, en el caso de incumplimiento en el pago del canon y éste no cumpliera en el plazo de CINCO (5) días hábiles.

ARTÍCULO 3º.- Instrúyese a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS a notificar la conclusión y requerir la restitución de los inmuebles con contrato vencido y facúltase a la DIRECCIÓN NACIONAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ASUNTOS COMUNITARIOS a suscribir convenios de desocupación, conforme el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, a efectos de una restitución ordenada, en cuanto considere conveniente.

ARTÍCULO 4º.- Establécese la obligatoriedad de denunciar la existencia de contratos de sublocación suscriptos en infracción a los pliegos y contratos oportunamente celebrados y ordénase que todo sublocatario deberá depositar a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, toda suma convenida en el contrato de sublocación en infracción, sobre bienes inmuebles del Estado Nacional y proceder a la restitución o restitución ordenada, de resultar conveniente.

En aquellos casos en los que se acredite la sublocación, cesión, transferencia, etcétera, en infracción al contrato original, el cocontratante deberá entregar, sin perjuicio del canon y multas, toda suma percibida que supere el canon pactado.

ARTÍCULO 5º.- Ante la falta de restitución de los inmuebles en caso de contratos vencidos o resueltos, se deberá abonar, a partir de la publicación de la presente y previa intimación a la restitución del inmueble, una multa por mora en la restitución del bien.

La multa será del TRES POR CIENTO (3%) diario del monto del canon mensual, conforme la nueva tasación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN hasta que el cocontratante formalice la devolución del bien.

La multa se incrementará al CINCO POR CIENTO (5%) diario del monto del canon mensual, conforme la nueva tasación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, hasta que el cocontratante formalice la

devolución del bien si el inmueble se encontrara sublocado, cedido o transferido en infracción al contrato original. El cocontratante y el tercero sublocador, cesionario, u otra modalidad en infracción al contrato original, serán responsablemente solidarios para el pago de la multa.

La penalidad prevista por el presente artículo se aplicará, salvo que el contrato respectivo prevea una mayor, en cuyo caso se aplicará esta última.

En todos los casos, bajo pena de nulidad, en el instrumento de notificación que se utilice para ello, deberá transcribirse el presente artículo.

ARTÍCULO 6º.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Eduardo Alfonso Albanese - Juan Agustín Debandi

e. 19/10/2022 N° 83895/22 v. 19/10/2022

Fecha de publicación 19/10/2022