



Gobierno de la Provincia de Mendoza - República Argentina
2020 - Año del Bicentenario del paso a la inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES (ESTADO LOCATARIO)

A: Gloria Diaz (RCCP#MGTYJ),

Con Copia A: Cont Reynaldo Narvaez (CGPROV#MHYF), Cont Graciela Mabel Consoli (CGPROV#MHYF),

De mi mayor consideración:

En respuesta a vuestra consulta realizada mediante NO-2020-04462741-GDEMZA-RCCP#MGTYJ, respecto del impacto que pueda tener la Ley 27.551 respecto del modelo vigente en el Sistema COMPRAR, cabe aclarar que:

a) Si la consulta está dirigida al MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES disponible para gestionar contrataciones a través del Sistema COMPRAR (<https://www.mendoza.gov.ar/compras/pliegos-modelo/>), se aclara que dicho MODELO no contempla ni para la contratación de locación ni para cualquier otro tipo de contrato, regulaciones o condiciones especiales aplicables a un objeto determinado –en este caso se consulta por la locación de inmuebles-. Por lo tanto, tales regulaciones especiales deben ser previstas o planificadas por el propio Organismo licitante, y luego deben armonizarse o incorporarse al PLIEGO MODELO (conf. Art. 139 Decr. 1000/2015)

b) Si la consulta está dirigida al MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES previsto por el Art. 145 del Decr. 1000/2015), es opinión de esta Dirección General de Contrataciones que la Ley 27.551 participa de la misma naturaleza que todas las regulaciones precedentes en materia de locaciones urbanas (Ley 23051 y el Cód. Civ. y Com. de la Nación aprobado por Ley 26.994), razón por la cual sus disposiciones tienen solo carácter supletorio respecto de lo especialmente normado por el Art. 145 del citado Decr. 1000/2015. Consecuentemente el PLIEGO MODELO oportunamente aprobado por esta Dirección General de Contrataciones, mantiene su vigencia en todos sus aspectos, incluso respecto del “Plazo Mínimo Legal” de vigencia del contrato, respecto de lo cual –se reitera- lo normado por el Art. 1198 del CCCN (tres años) tiene carácter supletorio.

A tal conclusión se arriba, no solo por el claro espíritu de la Ley 27.551, la cual “se presenta totalmente impregnada de una clara tendencia proteccionista del locatario, a fin de facilitar el acceso y mantenimiento

de una vivienda en condiciones dignas y equitativas, y libre de abusos o pretensiones desmedidas impuestas por el mercado” (Bilbao Aranda, Facundo; “LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN LUEGO DE LA LEY 27.551”, AR/DOC/2626/2020), sino porque además, entre las excepciones previstas por el Art. 1199 del CCCN para dicho “plazo mínimo legal”, se contemplan “a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado”. Esta última hipótesis de excepción, puede presentarse con mayor frecuencia en materia de locaciones de inmuebles en las que el locatario es el Estado, donde el plazo de la locación estará necesariamente vinculado a la satisfacción de un interés público y por lo cual perfectamente dicha vigencia puede ser menor, igual o mayor al “plazo mínimo legal”. Claro está, será cada Organismo contratante quien deberá planificar la contratación y justificar la necesidad de un plazo diverso al “mínimo legal”.

En síntesis, en relación al elemento “plazo de vigencia de la locación”, cuando un Organismo del Sector Público Provincial actúa como LOCATARIO, no rige el “plazo mínimo legal” de manera imperativa, sino solo de un modo supletorio (puede establecerse en el PLIEGO DE CONDICIONES un plazo de vigencia diferente al “mínimo legal”).

Sin otro particular saluda atte.