

RES. 2197/2020

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

EN SESION DE FECHA 4 DE NOVIEMBRE DE 2020

(E. E. N° 2020-17-1-0004337, Ent. N° 3298/2020)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Ministerio de Turismo relacionadas con el Contrato de Comodato a celebrarse con la Administración Nacional de Puertos (A.N.P.), cuyo objeto son las plantas del Edificio Santos y Áreas Exteriores, ubicadas en el Padrón N° 410.104 de la localidad Catastral Montevideo, por un plazo de 30 años, a efectos de ser destinado exclusivamente para oficinas de dicho Ministerio;

RESULTANDO: 1) que con fecha 24/06/2003 se celebró un contrato de arrendamiento entre la A.N.P. y el Ministerio de Turismo respecto al inmueble sito en la Rambla 25 de Agosto de 1825 S/N, cuyo objeto fueron las plantas ubicadas en el Edificio Santos y Áreas Exteriores que surgen de los planos que se adjuntaron al contrato, por el plazo de 3 años a contar del 01/02/2003;

2) que por Resolución del Directorio de la A.N.P. N°328/4.040 de fecha 24/06/2020 se resuelve rescindir el contrato de arrendamiento referido ut-supra, autorizando la suscripción de un contrato de comodato sobre el mismo inmueble y estableciéndose que la rescisión del referido contrato de arrendamiento implicará que ninguna de las partes tengan nada que reclamarse por ningún concepto, incluyendo alquileres devengados, intereses vencidos, multas y/o indemnizaciones de especie alguna. Asimismo, por la misma se dispone que el referido Ministerio será el responsable del pago durante la vigencia del contrato, de los gastos correspondientes a UTE (Factura A.N.P.), OSE, ANTEL (fijo, móvil e internet) y Tributos Domiciliarios (bimestral);

3) que de la Referida Resolución surge además que, el comodato será gratuito (artículo 2216 del Código Civil) por un plazo de 30 años a partir de la firma del contrato, cuyo destino será la Sede del Ministerio de Turismo, informándose por el Área Jurídico Notarial que nada obsta a celebrar un Contrato de Comodato con el Estado – Ministerio de Turismo, en los términos del contrato anterior;

4) que luce Proyecto de contrato de Comodato a suscribirse, del cual – entre otras consideraciones – se desprende que:

4.1) la A.N.P. da en Comodato al Ministerio de Turismo, quien en tal concepto acepta, las plantas del Edificio Santos y Áreas Exteriores que se describen en plano adjunto que conforman el mismo, el que se identifica como Anexo I), ubicadas en el Padrón N° 410.104 de la localidad Catastral de Montevideo, dentro del recinto del Puerto de Montevideo con frente al acceso calle Yacaré;

4.2) el destino será exclusivamente para oficinas del Ministerio y sus dependencias;

4.3) el plazo del contrato será de 30 años contados desde el día de la suscripción del mismo;

4.4) el señalado Ministerio ya está ocupando el bien objeto del presente contrato, pasando al momento de suscribirse aquél, la tenencia del mismo en calidad de comodatario. El inmueble fue recibido por el Ministerio en el estado de conservación que consta en Acta otorgada con fecha 12/11/2002, entre la A.N.P. y Los Cipreses S.A.; y

4.5) entre otras obligaciones, según la Cláusula sexta, el comodatario se compromete a: abonar los gastos comprensivos de los servicios de que dispone el inmueble tales como UTE, OSE, ANTEL (fijo, móvil e internet), servicio de red de hidratantes contra incendio así como todo otro servicio que el comodatario contratara en el futuro, pago de los tributos y tasas nacionales o departamentales creados (tales como Tributos Domiciliarios y Saneamiento) o a crearse en el futuro (inclusive los del mes de la desocupación), además de obligarse a mantener y conservar los bienes en condiciones de higiene,

aspecto e incluso desde el punto de vista estético que lo haga compatible a su utilización natural;

5) que se agrega Proyecto de rescisión, por el que se da cuenta que:

5.1) según documento privado suscrito en la ciudad de Montevideo el día 24/06/2003, la A.N.P. dio en arrendamiento al Ministerio las plantas ubicadas en el Edificio Santos y Áreas exteriores que surgen de los planos que se adjuntaron al contrato, por el plazo de 3 años a contar del 01/02/2003. Vencido el plazo contractual el Ministerio ha continuado ocupando el referido bien en la misma calidad en forma ininterrumpida;

5.2) en virtud de diversas solicitudes del Ministerio, la A.N.P. dictó las resoluciones de Directorio N° 867/4.015 y N° 105/4.022 con fechas 27/12/2019 y 19/02/2020 respectivamente, por las que se exoneró a aquél al pago del arrendamiento por el periodo Enero- diciembre 2019 y Enero – Marzo 2020; y

5.3) por Resolución del Directorio de la A.N.P. N° 328/4.040 dictada el 24/06/2020, se resolvió entre otros, la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 24/06/2003, no teniendo las partes nada que reclamarse por ningún concepto incluyendo alquileres devengados, intereses vencidos, multas y/o indemnización de especie alguna;

6) que la División de Servicios Jurídicos y Notariales del Ministerio de Turismo con fecha 05/08/2020, informó que, en cuanto al contenido del proyecto de Contrato de Comodato, el mismo se ajusta a derecho, resultando beneficioso para dicha Secretaría de Estado. Asimismo, introduce la siguiente modificación a los Proyectos remitidos en la comparecencia: *“Por otra parte: El Estado, Ministerio de Turismo (en adelante Ministerio), representado por el Señor Ministro de Turismo... con Sede en el recinto del Puerto de Montevideo, Edificio Santos, de esta ciudad, convienen...”*;

7) que, se adjuntan los Planos que identifican al inmueble objeto del Comodato, conformando estos el Anexo I del contrato, y que como se da cuenta por la Escribana de la División Notarial de la A.N.P. con fecha 28/08/2020, son los mismos que se utilizaron en el contrato de arrendamiento celebrado el 24/06/2003;

8) que, por Resolución Ministerial N° 0456/20 de fecha 02/09/2020, se resuelve aprobar el texto del referido Contrato de Comodato a celebrarse entre la A.N.P y el Ministerio de Turismo, con la modificación introducida por la División de Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 05/08/2020;

9) que con fecha 02/09/2020 se da cuenta que “... *el original del Comodato de referencia se encuentra en trámite de aprobación en A.N.P.*”;

10) que por Resolución Ministerial N° 0463/20 de fecha 11/09/2020, el Ministro de Turismo resuelve: Rectifícase la Cláusula “*Segundo: Objeto*” del Contrato de Comodato que quedará redactada de la siguiente forma: “*SEGUNDO: OBJETO: Por el presente contrato la A.N.P. da en comodato al Ministerio, quien en tal concepto acepta, las plantas del Edificio Santos y Áreas Exteriores que se describen como “MIN.TUR”, señaladas en color verde, en los planos adjuntos al presente que se identifican como Anexo I) y las partes consideran parte integrante del presente contrato. El referido edificio y áreas exteriores están ubicadas en el Padrón N° 410.104, de la Localidad Catastral de Montevideo, del Departamento de Montevideo, dentro del recinto del Puerto de Montevideo, con frente al acceso calle Yacaré*”;

CONSIDERANDO: 1) que el comodato o préstamo de uso se encuentra previsto en el artículo 2216 y siguientes del Código Civil, preceptuando la norma referida que es un contrato por el cual una de las partes entrega a la otra alguna cosa no fungible, mueble o raíz, para que use de ella gratuitamente y se la devuelva en especie;

2) que en materia de bienes inmuebles del Estado, resulta de aplicación preceptiva para la Administración Central, el Decreto N° 403/990 de fecha 30 de agosto de 1990 del Poder Ejecutivo;

3) que asimismo la aplicación de la norma referida se hace extensiva además a los Entes Autónomos, Servicios Descentralizados e Intendencias Municipales, de acuerdo con lo establecido en su artículo 7: *“exhórtese a los Entes Autónomos, Servicios Descentralizados e Intendencias Municipales a adoptar por decisiones internas las normas del presente decreto”*; siendo la Administración Nacional de Puertos un servicio descentralizado que integra el dominio comercial e industrial del Estado, en coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (Ley N° 5.495 de 1916, modificada por la Ley de Puertos N° 16.246, de 1992);

4) que el artículo 5 del referido Decreto prevé: *“todos los gastos que ocasionen los bienes inmuebles propiedad de un ministerio que se encuentren afectados al cumplimiento de cometidos de otros Organismos del estado deberán ser solventados por parte de quien los ocupa. Asimismo, el usuario se hará cargo de su mantenimiento y conservación”*;

5) que, la Cláusula sexta -“Obligaciones del comodatario” - del Proyecto de contrato de Comodato a suscribirse, entre otras consideraciones prevé, los gastos que el Ministerio de Turismo se compromete a abonar de los servicios de que dispone el inmueble, así como disposiciones acerca de su mantenimiento y conservación a las que se obliga;

6) que los Proyectos de Rescisión de contrato de arrendamiento, y de celebración de Contrato de Comodato, que tienen por objeto el mismo bien inmueble, han sido evaluados sin contar con objeciones por parte de las Asesorías Letradas de ambos Organismos, concluyendo asimismo que los mismos resultan beneficiosos para ambas partes;

7) que analizadas las cláusulas del texto de cada uno de los referidos Proyectos remitidos al contralor de este Tribunal, no se advierten ilegalidades ni vulneraciones en contra de los intereses y de la tutela

jurídica de cada una de las Administraciones actuantes, respetándose el destino que el bien ya venía detentando en el anterior contrato de arrendamiento, las prohibiciones ya establecidas en el mismo, y adaptándose en lo restante a la celebración de la naturaleza contractual de un nuevo contrato, en este caso comodato (de uso gratuito y con plazo máximo de vigencia ya establecido);

8) que la Administración Nacional de Puertos fundamenta su voluntad en razones de buena administración y de protección del interés general, considerando el interés público superior del Estado;

ATENTO: a lo expuesto y a lo dispuesto por el artículo 211 literal E) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1)** No formular observaciones a la rescisión del contrato de arrendamiento proyectado y al contrato de Comodato aprobado por Resoluciones del Señor Ministro de Turismo de 2 y 11 de setiembre de 2020;
- 2)** Comunicar al Contador Auditor;
- 3)** Devolver las actuaciones.

bf