CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Circunscripción Judicial de Paraguarí
Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Compromiso con la gente

Paraguarí, 20 de setiembre de 2023

DICTAMEN Nº 14/2023

Referencia: LOCACIÓN DE INMUEBLES - PAC Nº 12/2023 "LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA SEDES DE JUZGADOS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ (AD REFERENDUM DEL PRESUPUESTO 2024)" - ID Nº 435323.

El C.P. José Ortiz, Jefe de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) de la Circunscripción Judicial de Paraguarí, con arreglo a las disposiciones contenidas en la Res. DNCP Nº 4441/2021 **"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021"**; procede a emitir Dictamen en los términos siguientes:

En fecha 01 de enero de 2024, fenecerán los contratos de locación de inmuebles determinados, suscritos entre la Corte Suprema de Justicia - Circunscripción Judicial de Paraguarí y los propietarios de los predios usufructuados por los juzgados listados a continuación:

- Juzgado de Paz y Juzgado Penal de Garantías del distrito de Quiindy.
- Juzgado de Paz del distrito de Acahay.
- Juzgado de Paz del distrito de Sapucai.
- Juzgado de Paz del distrito de La Colmena.
- Juzgado de Paz del distrito de Pirayú.

El Art. 44 de la Ley Nº 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", dispone que los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública, en tanto que aquellos procesos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.

Los créditos presupuestarios asignados año tras año a la Circunscripción Judicial de Paraguarí, en el Objeto del Gasto 251 "Alquiler de Edificios y Locales", son absolutamente insuficientes para la adquisición de predios que sirvan de sedes/asientos de juzgados. Por tanto, esta circunstancia demanda la adjudicación de nuevos contratos de locación de inmuebles determinados, hasta tanto la institución disponga del presupuesto suficiente para la adquisición gradual de inmuebles ad hoc. Cabe destacar que los precitados juzgados permanecerán en los mismos predios que a la fecha de redacción del presente dictamen se hallan ocupando.

PODER JUDICIAL ★ REPÚBLICA DEL PARAGUAY ★ 10ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ ★ UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

C.P. José Ortíz
Jefe de Sección - UOC
Circunscripción Judicial de Paraguarí

Así las cosas; y si bien serán suscritos nuevos contratos, en virtud a que el presente procedimiento se ajusta a las exigencias de la "Contratación de Locación de Inmuebles", al ser formalizados los contratos respecto de los mismos predios y con sus respectivos mismos propietarios, fáctcamente equivaldrá a un procedimiento de "Renovación de Locación de Inmuebles".

La Resolución DNCP Nº 4441/2021, regula los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de tales contratos, establecidos en el Art. 44 de la Ley Nº 2051/2003, al tiempo de aprobar el Anexo denominado "Formulario de Análisis de Costos – Beneficios"; es así que esta normativa es aplicable a los contratos de locación de inmueble determinado, en los que el canon de arrendamiento por cada inmueble no exceda los 1000 jornales mínimos mensuales y se haya individualizado adecuadamente el inmueble a ser arrendado.

La Circunscripción Judicial de Paraguarí, a través del ámbito requirente notificó a todos los propietarios de los predios usufructuados por los juzgados en cuestión, en relación a los fenecimientos contractuales próximos; y en consecuencia consultó a los mismos respecto de su interés de continuar arrendando sus respectivos inmuebles a esta Circunscripción Judicial. En tal sentido, todos los locadores han manifestado su conformidad en el sentido de suscribir nuevos contratos de arrendamiento, adjuntando sus respectivas Cartas Ofertas; y cotizando cánones mensuales por importes inferiores a los 1000 (mil) jornales mínimos, por lo que el procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la adjudicación directa, en concordancia con lo establecido en el Art. 44 de la Ley Nº 2051/2003.

Es así que a fin de garantizar el normal funcionamiento de los juzgados en cuestión; el Consejo de Administración de la Circunscripción Judicial de Paraguarí, por Resolución Nº 23/2023, de fecha 26 de setiembre de 2023, ha incorporado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) primigenio, el PAC Nº 12/2023 denominado "LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA SEDES DE JUZGADOS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ (AD REFERENDUM DEL PRESUPUESTO 2024)".

Es sabida e innegable la dificultad con la que se tropieza en el interior del país a la hora de pretender arrendar predios que, por un lado, ofrezcan tan siquiera las mínimas condiciones edilicias y de emplazamiento que los hagan aptos para albergar a oficinas judiciales; y por otro lado, que cuyos propietarios se hallen sin impedimentos legales para suscribir contratos con el Estado Paraguayo.

Sin embargo, los predios arrendados hasta el tiempo presente para los juzgados de referencia, en su mayoría por más de un decenio, han demostrado reunir condiciones razonables para albergar a una oficina judicial, en virtud a que están ubicados estratégicamente dentro de los cascos urbanos de sus respectivos distritos, circunstancia que permite brindar facilidad de acceso a los justiciables, condición trascendental para dar cumplimiento efectivo a la Acordada Nº 633/10, de las Reglas de Brasilia, referente al acceso a la justicia de las personas en condiciones de vulnerabilidad; además poseen amplios y confortables espacios físicos y seguras estructuras edilicias, condiciones que propician la conservación de expedientes, mobiliarios y enseres varios.

Es así que los cánones convenidos a fin de dar continuidad al arrendamiento de los mismos predios usufructados a la fecha por los juzgados identificados ad initio, son razonables, pues se hallan acordes a los promedios conocidos y corrientemente pactados en los distritos del departamento de Paraguarí, en relación a inmuebles con características edilicias y de emplazamiento similares a los arrendados actualmente. Esta circunstancia merece un especial destaque, dada la ineludible consideración de la significativa complejidad con la que se tropieza en las localidades de este departamento al momento de pretender arrendar predios que sean íntegramente aptos para albergar a oficinas judiciales.

PODER JUDICIAL ★ 10ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ ★ REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

C.P. José Ortiz
Jefe de Sección - UOC
Circunscripción Judicial de Paraguarí

Esto es así en virtud a la precaria situación documental de una grantidad de inmuebles que se encuentran sin titulación, por corresponder a propiedades municipales cedidas a particulares bajo diversos regímenes. Por otro lado, se tropieza con la no menor dificultad consistente en la falta de aptitud de los propietarios de los inmuebles para suscribir contratos con el estado, situación configurada principalmente por la negativa a adoptar la calidad de contribuyentes, al solo efecto de reunir capacidad legal para arrendar sus predios al estado.

Así las cosas, esta Convocante, tras las negociaciones pertinentes y sendas notas mediante, ha solicitado a los locadores la presentación de los documentos listados a continuación:

- ✓ Constancia de Inscripción en el RUC y/o Cédula Tributaria;
- ✓ Certificado de Cumplimiento Tributario vigente;
- ✓ Informe de Condiciones de Dominio y Gravámenes, expedido por la Dirección General de Registros Públicos (DGRP), referente al inmueble a ser arrendado;
- ✓ Copia simple del título de propiedad del inmueble;
- ✓ Comprobante de pago del impuesto inmobiliario por el año 2022.

Los propietarios de los predios usufructuados por los diversoso juzgados han presentado las documentaciones requeridas, en base a las cuales se concluye que los mismos acreditan la aptitud de los inmuebles seleccionados, en el sentido de no poseer gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal de los mismos; como así también, que se encuentran al día respecto del cumplimiento de los impuestos nacionales y tributos municipales.

En atención a la disposición contenida en la **Res. DNCP Nº 849/2015 "POR LA QUE SE APRUEBA UN CRITERIO DE EVALUACIÓN PARA LA CALIFICACIÓN LEGAL DEL OFERENTE CON RESPECTO A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN LOS INCISOS "A" Y "B" DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY Nº 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", SE RECOMIENDA A LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES SU UTILIZACIÓN EN LOS PROCESOS REGIDOS POR LA LEY Nº 2051/2003 Y SE DISPONE SU DIFUSIÓN EN EL PORTAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"**, se procedió a verificar en la web www.documentos.gov.py y en el Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH), componente del Sistema Integrado de Administración de Recursos del Estado (SIARE); si los propietarios de los predios a ser nuevamente arrendados, se hallan o no incursos en las prohibiciones y/o limitaciones para presentar propuestas o para contratar, establecidas en el Art. 40°, incs. a) y b) de la Ley Nº 2051/2003, advirtiéndose que ninguno de ellos se halla alcanzado por restricción alguna.

La Ley Nº 2051/2003, en su Art. 4°, consagra los principios rectores de la actividad de contratación pública, es así que en su inciso a) Economía y Eficiencia, indica que: ***"...Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria..."***.

Así mismo, el Art. 6° de la normativa de aplicación, Res. DNCP Nº 4441/2021, en concordancia con el precitado artículo legal, establece que ***"...El procedimiento de selección de inmueble determinado será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad, la que deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia..."***; y que ***"...El procedimiento de selección será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación será realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implicará verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas..."***.

PODER JUDICIAL ★ 10ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ ★ REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

C.P. José Ortiz
Jefe de Sección - UOC
Circunscripción Judicial de Paraguarí

El Decreto Nº 2992/2019 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY Nº 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", Y SU MODIFICATORIA LA LEY Nº 3439/2007", en su Art. 98.- Locación de inmuebles, párrafo primero, dispone que: ***"...En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble..."***.

Por tanto, en base a los fundamentos fácticos y normativos expuestos; y a fin de tutelar los intereses institucionales, quien suscribe recomienda, salvo mejor parecer, que el Consejo de Administración de la Circunscripción Judicial de Paraguarí, Acto Administrativo mediante, autorice y apruebe el proceso de selección de inmuebles y resuelva la adjudicación de los nuevos contratos de arrendamiento de inmuebles determinados para sedes de jugados dependientes de la Circunscripción Judicial de Paraguarí, por un periodo de 30 meses, a ser computado desde el 02 de enero de 2024.

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
10ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PARAGUARÍ

C.P. José Ortíz
Jefe de Sección - UOC
Circunscripción Judicial de Paraguarí

Circunscripción Judicial de Paraguarí
E-mail: admparaguari@pj.gov.py
Mcal. Estigarribia esq. Tte. Herreros
Telef.: (0531)- 433 306