Referencia: Contrato de Locación N° 09/2021 de un Inmueble determinado para la Localidad de Concepción – ID N° 355572.

Asunción, 02 de marzo de 2021.

DICTAMEN DGM/UOC N° 15/2021.

Señora
Lic. María de los Ángeles Arriola R.
Directora General
Dirección General de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relacióna la nota DNC N° 2652/2021 de fecha 26 de febrero de 2021 sobre el ***Contrato de Locación N° 09/2021 de un Inmueble determinado para la Locación de Concepción – ID N° 355572*** *por el cual se señala cuanto sigue:*

La solicitud planteada, *"Indicamos a la convocante que la normativa establece que la renovación podrá realizarse hasta por dos periodos contractuales consecutivos, sin embargo, verificamos que el contrato inicial fue por 9 meses, realizandose ya una renovación por 12 meses, en consecuencia, la Convocante solo podrá renovar hasta 6 meses adicionales.".*

Antecedentes de hecho.

1- Contrato de locación N° 09/2021 de Renovación de la Locación de la Locación de Inmueble Determinado para la Locación de Concepción ID N° 355.572 suscrito en fecha 23 de febrero de 2021.
2- Contrato de locación N° 06/2020 de Renovación de la Locación de Inmueble Determinado para la Locación de Concepción ID N° 355.572 suscrito en fecha 28 de abril de 2020.
3- Contrato de locación N° 06/2019 de Contrato de la Locación de la Locación de Inmueble Determinado para la Locación de Concepción ID N° 355.572 suscrito en fecha 11 de abril de 2019.

Normativa aplicable

Para la resolución de las cuestiones planteadas debe acudirse a la siguiente normativa de aplicación a las mismas:

- Ley N° 2051/03 *en el Artículo 47.- Renovación de los contratos. En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley,* ***hasta por dos periodos consecutivos.***
  - *Decreto N° 2992/2019 Art. 98.- Locación de inmuebles.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. Cuando se trate de renovaciones de locación de*

inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada ***hasta por dos periodos contractuales consecutivos****. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato.*

- *Art. 96.- Convenios modificatorios en adquisiciones, locaciones y servicios. Los convenios modificatorios en adquisiciones, locaciones y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). La restricción de realizar convenios modificatorios dentro de los doce (12) meses posteriores a la firma del contrato, se refiere únicamente a los contratos de provisión de bienes cuando se requiera el incremento de la cantidad requerida, pudiéndose realizar las demás modificaciones permitidas en la Ley, siempre que el contrato se encuentre vigente.*

Fundamentos jurídicos.

Visto y analizados los antecedentes y de conformidad con la normativa citada por parte de esta Asesoria, el contrato 06/2019 suscrito conforme a la cláusula quinta establecía el plazo de vigencia hasta el cumplimiento total de las obligaciones con vigencia de 9 meses, de conformidad a la cláusula cuarta del contrato.

Que, la vigencia de la renovación del contrato 06/2019 por el contrato N° 06/2020 de conformidad a la cláusula quinta es del 01/01/2020 al 31/12/2020 (12 meses).

Y el contrato de locación N° 09/2021 renueva por 6 meses de conformidad a la cláusula quinta del 01/01/2021 hasta el 30/06/2021.

De conformidad al art. 47 de la Ley 2051/03 los dos periodos consecutivos al cual señala la norma, aplicado al caso seria por 18 meses, por lo que debería de reducirse la renovación del contrato N° 09/2021 de hasta por 6 meses a los efectos señalados.

Teniendo en cuenta lo expuesto, en base a las consideraciones de hechos y derecho, se recomiendasalvo mejor parecer la suscripción de una Adenda por las partes contrayentes del contrato modificando el plazo de vigencia establecida en la cláusula quinta desde el 1 de enero hasta el 30 de junio del corriente año, *quedando inalterable las demás clausulas.*

ES MI DICTAMEN.

Abog. Darwin Sánchez.
Asesor Jurídico – UOC.

Abg. Fátima Rosa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones