DICTAMEN D.G.A.J. N° 89/18

Asunción, 21 de diciembre de 2018

Por Memorándum DGAF N° 255/2018, la Dirección General de Administración y Finanzas remite adjunto el Memorándum D.U.O.C. N° 329/2018 de la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones por el cual se solicita parecer de esta Dirección General de Asesoría Jurídica con relación a Contratos de Locación de Inmuebles, cuyos propietarios han solicitado aumento en los montos de alquileres, y los cuales se encuentran en trámite para ser renovados. Así también por providencia de la DGAF obrante al pie del Memorándum DUOC N° 171/2018 de la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones, se remitió para consideración y dictamen, una solicitud de reajuste de precios y otras modificaciones en el Contrato N° 17/2016.----------

Que, según el referido Memorándum DUOC N° 329/2018, los contratos con solicitud de aumento por parte de los propietarios son los siguientes:

LOCACIÓN	PROPIETARIO	LOCALIDAD	Nº CONTRATO	VIGENCIA	MONTO MENSUAL ACTUAL	AUMENTO SOLICITADO
Centro Abierto y de Protección Abrazo	Diócesis de Villarrica	Villarrica	23/2017	24/08/2017 al 24/12/2018	3.548.035	Según porcentaje y variación establecida por el BCP.
Centro Abierto Painac	Antonio Recalde Ledesma	Ciudad del Este	01/2017	01/01/2018 al 31/12/2018	8.330.877	4 % (Gs. 8.664.112)
Centro de Protección Abrazo	César Daniel Rios Coronel	Fernando de la Mora	02/2017	01/01/2018 al 31/12/2018	3.716.853	5%
Centro Abierto Abrazo	Mauro Morel	Santa Rosa - Misiones	03/2017	01/01/2018 al 31/12/2018	3.945.455	Gs. 4.300.000

En el Memorándum DUOC N° 171/2018, la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones informa sobre la nota presentada por la empresa COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A., donde se solicita un reajuste del 6% del costo del alquiler, y además manifiesta: *"...teniendo una modificación en el contrato una cláusula que mencione el monto de la mora al vencimiento de la factura, las facturas serán entregadas antes del 11 de cada mes y el vencimiento del mismo es de 10 días posterior a la recepción de la factura, desde dicha fecha estaremos cobrando la suma de Gs. 5.000 (GUARANÍES CINCO MIL) por cada día de atraso..."*. Cabe mencionar que en este caso se trata del contrato de locación de la sede Central del Ministerio.----------

Con respecto al planteamiento de modificar cláusulas referentes al porcentaje de la mora aplicada al locatario, así como los plazos de presentación y vencimiento de las facturas, señalamos que no son legalmente viables, pues con dicho procedimiento se estarían otorgando condiciones más ventajosas al locador comparadas a las establecidas inicialmente, lo cual contradice los principios establecidos en la ley de Contrataciones Públicas y sus reglamentaciones, y que a continuación se citan:

- Artículo 63 de la Ley 2051/03: *"...**Queda prohibido** realizar modificaciones contractuales que se refieran a precios, anticipos, pagos progresivos, especificaciones y, en general, **cualquier cambio que implique otorgar condiciones más ventajosas a un proveedor comparadas con las establecidas originalmente**..."*
- Artículo 8° de la Resolución DNCP N° 1494/2018: *"...Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, **salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario**..."*
- Artículo 28 de la Resolución DNCP N° 3136/2018: *"Todas las modificaciones que no se hallen descritas en los artículos anteriores, y **siempre que las mismas no impliquen otorgar condiciones más favorables al proveedor**, contratista o consultor, deberán remitirse a través del módulo "Otras modificaciones",..."*

Abg. Nelson Coronel Fernández
Director General de Asesoría Jurídica

Aclarada dicha cuestión, seguidamente se da tratamiento en general a todos los pedidos de ajuste de precio:

Así, nos remitimos a la normativa legal, a fin de determinar si la ley autoriza el aumento del precio del alquiler del contrato de Locación de Inmueble, para lo cual recurrimos primeramente a la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su Artículo 46 establece: "*REAJUSTE DE CANON EN LOS CONTRATOS CON PARTICULARES. En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente*".----------

Así también, el Artículo 47 de la misma Ley dispone: "*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*".----------

Por otra parte, actualmente rige la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N° 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012" y en lo que concierne a las renovaciones, regula en su artículo 8° lo siguiente: "*Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario. Los procedimientos de renovación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del Acto Administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente*". Además, en el artículo 9° se establecen cuales son los documentos necesarios que deben remitirse para las comunicaciones.----------

Finalmente, la Resolución DNCP N° 3136/18 "*POR LA CUAL SE DETERMINAN CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE CONVENIOS MODIFICATORIOS Y REAJUSTES DE PRECIOS ADJUDICADOS Y SE ESTABLECEN DIRECTRICES PARA SU COMUNICACIÓN A LA DNCP*" dispone en el Capítulo II, Título II, lo siguiente:

Artículo 13° *El reajuste de precios procederá únicamente a solicitud de parte, y en estricta aplicación de la fórmula y condiciones establecidas en el contrato correspondiente. Los reajustes no podrán ser retroactivos.*

Artículo 14° *En el dictamen del administrador del contrato debe constar el desarrollo de la aplicación de la fórmula utilizada para el cálculo del reajuste, deberá exponer acabada y cronológicamente, la ocurrencia de la variación o variaciones según corresponda, y la medida en que dichas variaciones afectan el o los precios, justificando de esta manera el reajuste concedido.*

Que, en estas condiciones esta Asesoría sugiere el reajuste de los precios de los contratos, <u>solo hasta el límite permitido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas conforme lo establecido en la Ley y la reglamentación vigente en la materia</u>, previa certificación de la disponibilidad presupuestaria. Asimismo, la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones deberá en su dictamen Justificativo fundamentar sobre el aumento concedido utilizando como argumento la importancia del funcionamiento de las dependencias del Ministerio en los locales alquilados, la cantidad de niños asistidos en los mismos en su caso, de que se trataría del primer reajuste solicitado por los locadores desde el inicio del contrato si

Abg. Nelson Coronel Fernández
Director General de Asesoría Jurídica

así fuere, etc. Igualmente, deberá contar con la documentación indicada en la Resolución DNCP N° 1494/18 y N° 3136/2018.----------

Por tanto, por las consideraciones mencionadas en el cuerpo del presente dictamen, esta Dirección General de Asesoría Jurídica considera viable aplicar el reajuste de precios de los Contratos de Locación de Inmueble puestos a consideración, en los términos y límites expuestos.----------

Abg. Nelson Cordoel Fernández
Director General de Asesoría Jurídica
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia