Referencia: Renovación de Contrato de Locación N° 01/2020 para la Oficina N° 4 del Edificio Aurora I, destinado a la Dirección de Movimiento Migratorio – ID N° 338974.

Asunción, 6 de julio de 2020.

DICTAMEN DGM/UOC N° 92 /2020.
Señora
Lic. María de los Ángeles Arriola R.
Directora General
Dirección General de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a la Nota DNC N° 12001/2020 de fecha 1 de julio de 2020 en referencia a la ***Renovación de Contrato de Locación N° 01/2020 para la Oficina N° 4 del Edificio Aurora I, destinado a la Dirección de Movimiento Migratorio***, que seguidamente se pasa a exponer:

En la nota señalada como aspectos observados *se reitera a la Convocante que los reajustes deben otorgarse teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el PBC, el Reglamento y la Ley N° 2051/03, por lo que la variación del impuesto.*

Antecedentes del hecho.

1- Contrato de locación N° 1/2019, renovación para la oficina N° 4 del Edificio Auora I, destinada a la Dirección de Movimiento Migratorio I.D.N° 338.974, suscrito en fecha 11 del mes de abril de 2019, monto anual: Gs. 60.028.800, por doce meses de Enero a diciembre de 2019.
2- Nota de fecha 5 de diciembre de 2019 firmada por el Dr. Julio Cesar Vergara Candía por el cual señala que el precio de la locación del inmueble arrendado "Oficina 4, 1er. Piso, Edificio Aurora 1" se mantiene el mismo monto para el año 2020, el del año 2019 de Gs. 4.764.190, al cual le deben adicionar el IVA del 10% cuyo monto ascienda a Gs. 476.619, lo que arroja el monto total incluido del alquiler de Gs. 5.240.610. Le aclaramos que el Art. 90 inc. a) y g) de la Ley 6380/2019 establece que para los inmuebles cuyo destino no sea de vivienda se aplicará a partir del primero de Enero de 2020 la tasa del 10%.
3- Dictamen de la UOC de fecha 10 de diciembre de 2019.
4- Resolución D.G.M. N° 767 de fecha 11 de diciembre de 2019 "Por el cual se autoriza a la Dirección de Administración y finanzas responsable de la unidad operativa de contrataciones a realizar el proceso de renovación de locaciones para las oficinas regionales y archivo central de la Dirección General de Migraciones de 2020".-
5- Contrato de locación N° 1/2020, renovación para la oficina N° 4 del Edificio Auora I, destinada a la Dirección de Movimiento Migratorio I.D.N° 338.974, suscrito en fecha 21 del mes de mayo de 2020, monto anual: Gs. 62.887.320, por doce meses de Enero a diciembre de 2020, suscrito en fecha 21 de Mayo del corriente año.
6- Certificado de Disponibilidad presupuestaria de fecha 21/05/2020 por Gs. 62.887.320
7- Dictamen DGM/UOC N° 10/2020 de fecha 4 de junio de 2020.

Abg. Darwin Sánchez
Asesor Jurídico de UOC
Dirección General de Migraciones

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

Cuestiones planteadas.

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

Conforme a los argumentos de la DNCP el reajuste del canon mensual efectuado por el Contrato de locación N° 1/2020 no debió de sobrepasar el índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay (art. 46, Ley N° 2051/03) teniendo en cuenta que tal modificación solo se daría para los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año.

Normativa aplicable

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

Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas", Artículo 55.- DERECHOS DE LAS CONTRATANTES

Las contratantes gozan de los siguientes derechos:

b) a modificar unilateralmente el contrato por **razones de interés público**, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan, si hubiere mérito;

Artículo 46.- REAJUSTE DE CANON EN 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 de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

- Informe de inflación del BCP el índice de precios al consumidor para la vivienda fue en enero de 2020 de 0,3% e interanual de 2,5%.

FUNDAMENTOS JURIDIOS.

Visto y analizados los contratos por parte de esta Asesoría, el reajuste de precios que se efectuó a petición del Locatario, y conforme a la Ley N° 6382/19 "*"De modernización y simplificación del sistema tributario nacional"* establece en su artículo 90 Tasas*: "La tasa del impuesto será: g) 10% (diez por ciento) para todos los demás casos"*, por el cual para los casos que no estuviesen expresamente establecidos, tendrán una tasa del 10%, a excepción de arrendamientos destinados a la vivienda de forma exclusiva.

Sin embargo de conformidad al art. 46 que la variación de contrato solo debe de basarse de conformidad al IPC, cuando la renta sea superior a un año, teniendo en cuenta esto, el contrato suscrito no sobrepasa los 12 meses, y el IPC para la vivienda de forma mensual en el mes de enero de 2020 fue de 0,3% e interanual de 2,5%, por consiguiente el contrato suscrito sobrepaso los márgenes establecidos.

Por lo tanto, de conformidad a los principios general del artículo 4° de la Ley N° 2051/03, y en resguardo del Interés público en cumplimiento de las disposiciones legales señaladas, se debe de modificar la renovación de contrato N° 1/2020 en la cláusula segunda reduciendo el monto total del contrato hasta la suma de Gs. 60.028.800, y en la cláusula cuarta en cuanto al precio de locación mensual, quedándose establecida en la suma de Gs. 5.002.400, conforme al contrato de locación N° 01/2019 anteriormente suscrito, teniendo en cuenta que no afectará de manera sustancial, la naturaleza ni la finalidad del contrato.

Abg. Darwin Sánchez
Asesor Jurídico de la DGM
Dirección General de Migraciones

Abg. Patricia Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

De conformidad al art. 55 inc. b) Ley N° 2051/03, en resguardo del interés público se podrá modificar unilateralmente el contrato.

Por lo tanto, conforme a las consideraciones de hechos y derecho, se recomienda modificar unilateralmente la renovación del Contrato de Locación N° 01/2020 en la cláusula cuarta fijándose el precio de locación en la suma de Gs. 5.002.400, salvo mejor parecer.

ES MI DICTAMEN.

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES

Abg. Darwin Sánchez
Asesor Jurídico de UOC
Dirección General de Migraciones

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES
UOC

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