DICTAMEN D.G.A.J. Nº 15/2023

Asunción, 7 de setiembre de 2023

Por Memorándum DGAF N° 794/2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas se remiten antecedentes y se eleva consideración de la Máxima Autoridad el informe sobre situación del Contrato MINNA N° 08/2022 de locación de inmueble correspondiente a la sede de Mariscal López N° 2029 y Acá Carayá, y a su vez se sugiere la rescisión anticipada de dicho alquiler.----------

Que, obra entre los documentos remitidos, copia de los siguientes documentos:

- Memorándum DA N° 1242/2023
- Memorándum DA N° 1248/2023
- Contrato MINNA N° 08/2022

Que, según los antecedentes tenidos a la vista, por medio del Memorándum D.A. N° 1242/2023 la Dirección Administrativa informa a la Dirección General de Administración y Finanzas sobre la situación actual de la sede Mariscal López y Acá Carayá, indicando que a la fecha el inmueble se encuentra desocupado, no obstante señala que en dicho lugar aún se encuentran varios bienes de la institución, como vehículos en desuso, un generador, y acondicionadores de aire.----------

Posteriormente en cumplimiento a la providencia de la D.G.A.F., por Memorándum D.A. N° 1248/2023 se amplía el informe especificando algunos datos relevantes sobre la situación del inmueble: "*...Las oficinas se encuentran desocupadas desde el 14 de agosto de 2023. A la fecha no se encuentran funcionarios prestando servicios en dicha sede. Se encuentra un generador DIESEL HY80RK5N, con código patrimonial N° 23.580. Vehículos en desuso para baja patrimonial* (cita lista detallada de 12 vehículos). *Acondicionadores de aire...Cabe mencionar, que en el local se encuentran muebles y documentos, así como electrodomésticos en cada dependencia, que también deberán ser trasladados. En atención a lo expuesto, se solicitará la rescisión del contrato de alquiler N° 08/2022 y se iniciarán los trámites para la reubicación de todos los bienes mencionados, conforme a su providencia...* ".----------

Por su parte, la Dirección General de Administración y Finanzas en su Memorándum DGAF N° 794/2023 se dirige a la Máxima Autoridad y refiere lo siguiente: "*...Al respecto la Dirección Administrativa sugiere la rescisión anticipada del CONTRATO N° 08/2022 suscripto entre la empresa adjudicada Compañía de Desarrollo Inmobiliario S.A. y el MINNA...Conforme a lo expuesto precedentemente, y al monto mensual de Gs. 26.188.800 que se viene pagando, y a la urgente necesidad de reasignar dichos recursos financieros y presupuestarios (de aproximadamente gs. 78.566.400) en atención a las necesidades urgentes y emergentes a la fecha, motivo por el cual es parecer de esta Dirección General, realizar la rescisión anticipada del contrato, y se eleva a consideración de Vuestra Excelencia...*".----------

En lo que concierne a la posibilidad de recisión anticipada de contrato, corresponde hacer mención que la figura de la rescisión unilateral en un contrato de locación de inmuebles en la forma planteada por la D.G.A.F. está contemplada expresamente en la Ley N° 2051/03 De Contrataciones Públicas, que en su artículo 45 preceptúa: "*Terminación de contratos. Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con los particulares, en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del locador, con la sola condición de que se les notifique con treinta días calendario de anticipación.*" ----------

Rodolfo Olmedo Ruiz
Abogado

Abg. Leticia Jiménez Garciz
Directora
Dirección de Asesoría y Asistencia Legal
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

Abg. Ernesto Benítez Alvarenga
Director General
Asesoría Jurídica
MINNA

Que, en el mismo sentido expresado en la citada norma también se establece en la Cláusula Novena del contrato en cuestión: *"El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03."*.----------

En estas condiciones, al estar desocupado el inmueble objeto de la locación debido al traslado de las dependencias del Ministerio que usufructuaban dicho lugar a una sede propia recientemente habilitada, y en caso de no hallarse prevista su utilización para alguna finalidad útil para la institución, puede decirse que se ha extinguido la necesidad que motivó originalmente la contratación, siendo lo más conveniente, oportuno y necesario proceder a la rescisión tal como lo solicita la Dirección Administrativa, y amparado en las disposiciones de la Ley N° 2051/03 y en las clausulas del propio contrato. A tal efecto se deberá prever el retiro de todos los bienes de la institución que se encuentren en el lugar, antes del vencimiento del plazo de 30 días a partir de la notificación al locador, así como otras acciones que sean necesarias para cumplir con la entrega del inmueble conforme se establece en la Cláusula Séptima del contrato, con respecto al Locatario, inciso "d".----------

Cabe mencionar además lo dispuesto por la Ley N° 6174/18 QUE ELEVA AL RANGO DE MINISTERIO, A LA SECRETARÍA DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA (SNNA) Y PASA A DENOMINARSE MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA (MINNA), en su artículo 3° *"**Competencia y Funciones.** Son funciones del Ministerio de la Niñez y la Adolescencia (MINNA):...**g)** Obtener, gestionar, y administrar los recursos asignados para los fines específicos de la presente ley y los fondos creados para el sector, así como el cuidado de los bienes o patrimonios de la institución...**i)** Administrar los fondos destinados a los planes y programas establecidos por la presente ley y las demás leyes en materia de niñez y adolescencia..."*. En tal sentido, la terminación anticipada del Contrato MINNA N° 08/2022 solicitada por la DGAF responden a una política de economía y optimización de los recursos institucionales, a fin de reasignar los fondos a otras necesidades de importancia para el Ministerio.-

Se deja constancia que el presente dictamen se circunscribe al análisis de la factibilidad legal de lo solicitado, conforme al marco normativo vigente, no así a aspectos de tipo técnico, financiero, de planificación o de otra índole, cuyo análisis corresponde a las instancias administrativas de este Ministerio.----------

Por las consideraciones que anteceden y fundado en la norma transcripta, esta Dirección General de Asesoría Jurídica sugiere el dictado de la Resolución por la cual se autoriza la rescisión unilateral del "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN" PLURIANUAL 2022 – 2024. AD REFERÉNDUM. ID. N° 410.007", ENTRE EL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA Y LA FIRMA COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A., conforme al planteamiento realizado por la Dirección General de Administración y Finanzas. Salvo mejor parecer. ----------

Rodolfo Olmedo Ruiz
Abogado

Abg. Leticia Ximena Garcia
Directora
Dirección de Asesoría y Asistencia Legal
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

Abg. Ernesto Benítez Alvarenga
Director General
Asesoría Jurídica
MINNA