DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 30/2023.

REF.: *VIABILIDAD PARA LA RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2023, SUSCRIPTO CON LA FIRMA AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA, EN EL MARCO DE LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC 2023 – AD REFERÉNDUM" - ID N° 421.368.*

Asunción, 29 de junio de 2023.

Señora:
MARÍA JOSE CARRILLO, *Directora.*
Dirección de Contrataciones
Presente:

Me dirijo a usted, en relación al tema de referencia, a fin de elevar a su consideración el parecer jurídico de esta Dirección, en base única y exclusivamente a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación;

ANTECEDENTES

- Por Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE Y LA ADJUDICACIÓN DEL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC 2023 – AD REFERÉNDUM" – ID N° 421.368, CONFORME CON LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021 Y SE AUTORIZA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE ESTE MINISTERIO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS RESPECTIVOS".
- En fecha 02/02/2023, se ha suscripto con la firma AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA el Contrato de Locación de Inmueble N° 04/2023, en el marco del proceso de Locación correspondiente.
- MEMORÁNDUM DSD N° 418/2023 del Departamento de Suministro y Depósito de fecha 27 de junio de 2023, a la Dirección Administrativa, en la que menciona: *"…conforme a las valoraciones técnicas de las condiciones edilicias se han encontrado una serie de defectos, que con lleva riesgos para los bienes y las personas, e incluso puede sobrellevar a un pronto deterioro de las mercaderías almacenadas, por lo que se procederá a trasladar y reubicar los bienes en el Depósito*

Ing. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13.
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay
uoc@mec.gov.py
www.mec.gov.py
MEC Digital
@MECpy

Pettirossi e Ita Enramada. Por lo anterior, pongo a su consideración la rescisión del contrato de alquiler e iniciar las gestiones para el efecto…"

- MEMORANDUM DAGA N° 525/2023, de fecha 27/06/2023, en la cual informa a la Dirección de Contrataciones en relación a lo sugerido en el Memorándum DSD N° 418/2023.
- Por MEMORANDUM DLC N° 96/2023 DC N° 651/2023, de fecha 27/06/2023, el Departamento de Locación y Capacitación, solicita parecer jurídico referente al pedido de rescisión contractual planteado por el Departamento de Suministro y Depósito dependiente de la Dirección Administrativa, en el marco del proceso de Locación correspondiente.

CUESTIÓN PLANTEADA

En relación a los antecedentes expuestos, se plantea la cuestión jurídica en torno a la solicitud emanada por el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones en cuanto a la viabilidad para la RESCISIÓN UNILATERAL del Contrato de Locación de Inmueble Determinado N° 04/2023, suscripto con la firma AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA en el marco de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC 2023 – AD REFERÉNDUM" – ID N° 421.368.

NORMATIVA APLICABLE

Para la resolución de la cuestión jurídica trazada se puede acudir a las siguientes normativas que guardan relación directa con la situación planteada:

- El Art, 45° "TERMINACIÓN DE CONTRATOS", de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en la cual se dispone: *"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".*
- La Cláusula Décima del CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 04/2023, dispone lo siguiente: *"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…".*

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13.
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay
uoc@mec.gov.py
www.mec.gov.py
MEC Digital
@MECpy

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

En principio, por Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022, el Director General de Administración y Finanzas fue autorizado a suscribir el Contrato de Locación de Inmueble N° 04/2023 en el marco del proceso de "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC – 2023 – AD REFERÉNDUM" – ID N° 421.368, con la firma AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA, a fin de seguir arrendando un inmueble ubicado en la calle Pettirossi, de la ciudad de Asunción, con una vigencia de 12 meses a partir del 01 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, por lo que podemos afirmar que en base a la normativa aplicable tenemos que el contrato en cuestión ha sido suscripto respetando todas las normas jurídicas aplicables a la materia, en lo que hace a su formalización y contenido, es decir, que el Contrato respectivo es válido, genera obligaciones entre las partes y se encuentra vigente.

Ahora bien, el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, informa a través del MEMORANDUM DLC N° 96 DC N°651/2023, de fecha 27/06/2023, sobre al pedido de rescisión formulado por el Departamento de Suministros y Depósitos, dependiente de la Dirección Administrativa, teniendo en cuenta que de acuerdo a las valoraciones técnicas sobre las condiciones edilicias del inmueble, se han encontrado una serie de defectos, que conlleva riesgos para los bienes y las personas, e incluso puede sobrellevar a un pronto deterioro de las mercaderías almacenadas, por lo que se ha tomado la decisión de trasladar y reubicar los bienes obrantes en los Depósitos del MEC.

En cuanto al procedimiento adecuado para la formalizar la Rescisión Unilateral del Contrato suscripto, debe realizarse en base a lo establecido en el Artículo 45° TERMINACIÓN DE CONTRATOS", de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que establece que: "*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*", por lo que entendemos se hace necesaria la emisión de la Resolución Ministerial a través del cual se disponga la rescisión del Contrato mencionado, y disponga la notificación respectiva a la firma AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA dentro del plazo establecido en la normativa, en concordancia con la Cláusula Décima del Contrato respectivo.

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13.
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

uoc@mec.gov.py
www.mec.gov.py
MEC Digital
@MECpy

CONCLUSIÓN

En base a todas las documentaciones tenidas a la vista, y a las consideraciones manifestadas en el presente Dictamen, es parecer de esta Asesoría Jurídica, que no existe ningún tipo de impedimento para iniciar el procedimiento de *RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 04/2023, SUSCRIPTO CON LA FIRMA AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA,* en el marco del Proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC 2023 – AD REFERÉNDUM"* con ID N° 421.368, para la cual se deberá emitir la Resolución de la Máxima Autoridad Ministerial autorizando el procedimiento de rescisión unilateral.

Es mi dictamen.

Abg. Gustavo Adolfo Riquelme Galeano, Jefe
Dpto. de Asesoría Jurídica D.C.

Elaborado por: Wilfrido Aranda **Verificado por:** Gustavo Riquelme

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13.
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

uoc@mec.gov.py
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy