Nota U.O.C. N°: 182/2023

Asunción, 28 de marzo del 2023.-

Abg. Pablo Seitz Ortiz
Director Nacional
Verificador: jediaz
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con el objeto de contestar los puntos observados en la Nota DNC N° 1.734/2023, con relación al Expediente DNCP N° 302.836, correspondiente al proceso por Locación Determinado Nº 09 /2022 "Alquiler de Sede Pilar" con ID. Nº 422.677. -----

Sobre lo expuesto, en respuesta a los puntos observados, que se transcriben, se expone cuanto sigue:

1. *Si bien se remite los antecedentes para la obtención de los precios referenciales, entre las documentaciones adjuntas no se halla el dictamen de precios referenciales conforme a los lineamientos de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 por lo que solicitamos remitirla.*

Respuesta: Se remite adjunto la documentación solicitada.

2. *Observamos que el anexo de formulario de análisis costo beneficio no se encuentra correctamente declarado, esta observación se realiza considerando que el proveedor adjudicado se encuentra con datos duplicados en dicho documento. Se debe individualizar correctamente a las figuras del propietario y del locador, solicitamos subsanar.*

Respuesta: Se remite adjunto la documentación correctamente subsanada de conformidad a lo solicitado por la DNCP.

3. *Dentro del contenido del contrato N°45/2022 no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas.*

Respuesta: Respondiendo a esta observación, el Ministerio de la Defensa Pública ha decidido que el Contrato de locación que nos ocupa no debería ser modificado, haciendo uso de lo establecido en el art. 46 de la Ley 2051/03, la cual

Abog. Nésor Guarie
Resp. UOC
Ministerio de Defensa Pública

establece; "***se podrá prever el reajuste del canon"*** siendo esta una facultad potestativa de la institución considerando las siguientes razones:

1. El Contrato de Locación de Inmuebles se encuentra regulado de manera especial en la Ley 2051/03, presentando una Sección específica (Sección Tercera) del Capítulo de Segundo "De las Contrataciones Especiales", del Título Cuarto "de los Contratos". En la sección en cuestión la normativa desarrolla específicas cualidades y relaciones respecto de los Contratos de Locación de Inmuebles que le rigen de manera especial.

2. Si bien en el Título Tercero y el artículo 56 de la misma norma confieren al Contratista, de manera genérica, el derecho al reajuste de precios, este derecho es conferido con las limitaciones previstas en la ley, el reglamento y los respectivos PBC.

3. En este sentido, en lo que respecta al reajuste del canon de arrendamiento de un Contrato de Locación de Bienes Inmuebles el artículo 46 de la Ley establece, textualmente, cuanto sigue: "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."

4. Tal como se puede ver, la norma especial establece la FACULTAD de la Administración de determinar si conferirá o no el derecho al reajuste del canon de alquiler pues utiliza la fórmula: "...se podrá prever el reajuste del canon..." lo cual implica, sin lugar a interpretaciones diversas, una facultad discrecional de la Administración.

5. Nótese que esta regulación especial establece una limitación en relación al índice que puede ser utilizado como parámetro de reajuste circunscribiéndolo al índice de precios del costo de la vivienda publicado por el BCP. Por la misma razón, tampoco es aplicable al Contrato que nos ocupa lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2051/03.

6. Como ya se dijo, esta norma, la contenida en el artículo 46 de la Ley, es una regulación especial destinada a los Contratos de Locación que se encuentra por encima de la legislación prevista para los contratos en general. La prelación de la norma especial por sobre la general es explicada doctrinariamente como aquella norma "...que se contrapone al Derecho General, es decir, el "que se aparta de la regla general y es relativo a clases especiales de personas, cosas y relaciones". Su esencia consiste en que "aparta a esas clases determinadas de la esfera de imperio de una regla general [...], para someterlas a una disposición especial, formando así un Derecho especial, un jus proprium de esas clases, que diverge del jus commune

Abog. Néstor Guarío
Ministerio Defensa Pública

aplicable a los demás". (ENNECERUS, KIPP y WOLFF: Tratado de Derecho Civil, Parte General, Tomo I, Vol. I, Traducción Española, Ed. Bosch, Barcelona, 1953, págs. 182-183).

7. Nuestros tribunales han dicho que: El principio de especialidad normativa (lex specialis derogat generali, generi per speciem derogatur y specialia generalibus derogant) –destaca N. Bobbio– hace referencia a la materia regulada, al contenido de la norma, y supone el tránsito de una regla más amplia, que afecta a todo un género, a una regla menos extensa, que afecta exclusivamente a una especie de dicho género. Es decir, "la preferencia aplicativa de la norma reguladora de una especie de cierto género sobre la norma reguladora de tal género en su totalidad" (N. Bobbio: Contribución a la Teoría del Derecho, ob. cit., pág. 344). Se destaca en la misma línea que la norma que representa el género y la que regula la especie poseen elementos comunes, pero la norma especial añade un dato ulterior a la que representa el género, en nuestro caso es la especialidad de estar dirigida a una institución concreta, o sea, al IPS. (ACUERDO Y SENTENCIA Nº 274 DEL 09.06.2010EXCEPCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN EL JUICIO: ROBERTO CARLOS MELGAREJO PALACIOS c/ DECRETO Nº 236 DE FECHA 12.08.2008, DICTADO POR EL PODER EJECUTIVO)

8. Entonces, aplicando esta norma especial, el MDP ha tomado la decisión de NO CONFERIR al Contratista del Contrato de Locación de inmueble que nos ocupa el derecho a solicitar reajuste, lo cual implica una condición favorable para esta Administración.

9. En el eventual caso que se tome la decisión de modificar el Contrato y conferir el derecho al reajuste al Contratista (con las limitaciones previstas en el artículo 46 más arriba transcripto, se entiende), el MDP estaría modificando la norma contractual en perjuicio de su economía, por la potencialidad de que se presente el presupuesto previsto en la norma (un aumento del ipcv), con lo cual, se estaría obrando de manera contraria al interés general al otorgar ahora un derecho al Contratista de cobrar más, cuando podría seguir percibiendo lo previsto expresamente en el Contrato y que, en definitiva, ha aceptado expresamente.

4. *Observamos que el contrato ha sido suscripto sin contar con la debida disponibilidad presupuestaria (CDP) al respecto, solicitamos a la convocante indicar el sustento normativo por el cual ha procedido a suscribir el contrato.*

Respuesta: Primeramente debemos mencionar que el presente proceso ha sido llevada adelante Ad Referéndum, de conformidad a lo establecido en el art. 364 del Anexo A del Decreto Nº 8.759/2023, que reglamenta la Ley Nº 7.050/2023 **"QUE**

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023", el mismo art. del Decreto Reglamentario establece in fine claramente:

"La suscripción de los contratos u órdenes de compras bajo estas condiciones, estará sujeta a la obtención del Certificado de Disponibilidad Presupuestario, esta exigencia no regirá para ***<u>los contratos de locación o renovación de bienes inmuebles</u>*** *las cuales serán realizadas bajo estricta responsabilidad de la contratante".*

Por lo tanto de conformidad a la facultad establecida en el art. 364 in fine del Decreto N° 8.759/2023, el Ministerio de la Defensa Pública ha decido suscribir el presente contrato de locación bajo estricta responsabilidad en carácter de contratante, teniendo presente dos aspectos que la norma pretende precautelar: 1 .- La existencia real de un presupuesto que pueda cubrir la responsabilidad asumida en el contrato de marras y 2 .- La posibilidad que los funcionarios queden sin la posibilidad de ingresar al inmueble por la falta de contrato que pueda formalizar el proceso.

5. *La cuenta catastral y superficie del terreno indicados en el dictamen N°118/2022 no condicen con el número de cuenta catastral indicado en las demás documentaciones (contrato, resolución, formulario anexo de costo beneficio).*

Respuesta: Se ha procedido a la suscripción de un dictamen ampliatorio al dictamen N°118/2022, el expresa textualmente:

"Exponemos cuanto sigue: que por un error de tipeo dentro del dictamen N° 118/2022 en su cuadro de análisis del costo de beneficio se transcribió erróneamente los números de Cuenta Corriente Catastral y Superficie del terreno, indicando que en los demás puntos del dictamen si se detallan correctamente el número de Cuenta Corriente Catastral en coincidencia con los que figuran en el contrato N° 45/2022, la Resolución DG N° 2.102/2022, formulario anexo de costo beneficio N° 2.102/2022, dejando constancia en la presenta ampliatoria que los números correctos dentro del proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 09/2022 "ALQUILER DE SEDE Pilar - PLURIANUAL" CON ID N° 422.677 son:

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- *CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 28-847-01*
- *SUPERCICIE DEL TERRENO 336 m2*

El dictamen ampliatorio es remitido con la presente nota a fin respaldar las correcciones solicitadas por la DNCP.

Considerando los argumentos expuestos, solicitamos tenga por formulado el presente descargo y, en consecuencia, confirmada la regularidad del texto del Contrato que nos ocupa, por ser la consecuencia del ejercicio de una facultad discrecional prevista en la norma especial que regula las locaciones.

Sin otro particular en el afán de obtener una respuesta favorable a lo solicitado me despido de Usted, con la consideración más distinguida y el aprecio de siempre.

Abg. NESTOR GUARIE
Asesor - Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública