MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Dirección Jurídica

MEMORANDUM N° 82/2024

A: **Abg. Delfi Darío Martínez,** *Director General.* -
Dirección General de Administración y Finanzas. –

Lic. Tomas Méndez, *Director General.* -
Dirección General de Auditoria. -

Lic. Sebastián Rolon, *Director*
Dirección de Administración. -

Abg. Carolina Ibarra, *Directora*
Unidad Operativa de Contrataciones. –

Abg.Marta Granada, Asesora. -
Unidad Operativa de Contrataciones. –

Abg. Omar Araya Yampey. *Director.* -
Dirección de Transparencia y Acceso a la Información Pública

DE: ***Abg. Silvia Bogado Armoa,*** *Directora*
Dirección Jurídica

Fecha: **15/10/2024**

Referencias: Encomendar soluciones a ser tenidas en cuenta en la sustanciación de la Audiencia Pública de Avenimiento en la Dirección Nacional De Contrataciones Públicas con la empresa Palazzo de Cielo S.A. en el marco del contrato de locación de inmueble Nº 44/2021, firmado entre el Ministerio de la Defensa Pública y la citada empresa con RUC 80058908-4. (Exp. DJ Nº 57/24)

Abg. Silvia B. Bogado
Directora
Dirección Jurídica
Ministerio de la Defensa Pública

PODER JUDICIAL * MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA * ASESORÍA JURÍDICA

La presente recomendación tiene lugar, sobre las bases de las reuniones celebradas con los demás representantes del MDP, quienes estarán presentes en el Avenimiento al día de la fecha. -

En dicho orden manifiesto cuanto sigue:

Avenimiento MDP y Palazzo de Cielo. Puntos a ser tratados: –

- Atraso en el pago por parte del MDP de los alquileres por más de 90 días. –
- Incumplimiento en la provisión de ascensores, según lo determina el Pliego de bases y Condiciones asentado por ambas partes contractuales. –
- Incumplimiento en el mantenimiento íntegro del edificio (generadores, parte eléctrica, aires acondicionados) desprendido del desglose de precios.

Ambas multas reclamadas por las partes están redactadas en el PBC tiene directa relación con el ingreso al inmueble.

En ese orden jurídico menciono como Articulo determinante a ser tenido en cuenta especialmente en el marco del escenario jurídico encomendado el que cito a continuación: Articulo 719 del Código Civil que reza **"En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probare haberlo ella cumplido u ofreciere cumplirlo, a menos que la otra parte debiere efectuar antes su prestación. Cuando ésta deba hacerse a varias personas, puede rehusarse la entrega de la parte que les corresponda**

Abg. Silvia B. Bogado
Directora
Dirección Jurídica
Ministerio de la Defensa Pública

hasta que se haya recibido la contraprestación íntegra". De Aplicación Supletoria a la Ley 2051 que lo determina en su Artículo 8[1].-

Soluciones:

1) Aplicación de la multa por el monto total (Contra: podría ser demandado).
2) Multa aplicable cuando los 2 ascensores no funcionaron simultáneamente (Contra: no se tiene el informe sobre la cantidad de días).
3) Multa descontando los 30 días que se solicitaron para reemplazar el ascensor (Contra: a pesar de no haberse concedido la prórroga expresamente)
4) Modificación unilateral del contrato disminuyendo el monto del contrato por esos meses, por razones de interés público, descontando las prestaciones no cumplidas que se encuentran desglosadas en la planilla de costos (como se hizo en la pandemia) (CC. art. 823[2]. Reducción del precio de Aplicación Supletoria a la Ley 2051". Contra: podría ser demandado, salvo renuncia expresa a la acción.

Consenso: Ir por la cuarta opción.

Puntos innegociables por el MDP:

1) Renuncia a cualquier acción de reclamo por la reducción del precio.
2) Renuncia al reclamo de multa del MDP por incumplimiento. -

Recomendación: Tener en cuenta que los cálculos efectuados de las multas fueron hechos sobre la base de lo efectuado por el Departamento de Administración de Sedes en su carácter de Administrador del Contrato corresponde el cual fue remitido a la Dirección General de Auditoría quien ha elaborado su Informe Final I.A. Nº 30/2024 y ratificándose en su Dictamen DJ Nº 12/2024, en que la misma consiste en la falta de provisión de las condiciones de acceso, específicamente en cuanto a utilización de ascensores, que es **obligatoria** conforme al pliego de bases y condiciones y cuyo manteniendo para su efectivo funcionamiento se encuentra a cargo del propietario del inmueble remitido a la Dirección General de Auditoria y acto siguiente.-

En consecuencia, esta Dirección Jurídica ha emitido dictámenes determinando la viabilidad de aplicación de las multas sobre la base de la documentación puesta a mi vista. -

Asimismo, existiendo hechos nuevos, como la documentación emanada de la UOC en donde se determinan nuevos desgloses de precios, recomiendo la verificación del mismo a la Dirección Administrativa correspondiente a fin de determinar su viabilidad de aplicación o no a este caso en específico. -

A su consideración. -

Abg. Silvia B. Bogado
Directora
Dirección Jurídica
Ministerio de la Defensa Pública

[1] Artículo 8.- Legislación Supletoria: En todo lo no previsto por esta ley, su reglamento y demás disposiciones administrativas que deriven de ellos, serán aplicables supletoriamente el Código Civil, las leyes que rigen el Procedimiento Contencioso Administrativo y el Código Procesal Civil

[2] Código Civi. Art.823.- Si el locador al realizar las reparaciones a su cargo interrumpiere el uso o goce convenido, en todo o en parte, o fueren ellas muy incómodas al locatario, podrá éste exigir, según las circunstancias, la cesación del arrendamiento, o una rebaja proporcional al tiempo que duren aquéllas. Si el locador no conviniere en ello, podrá el locatario devolver la cosa, quedando disuelto el contrato. Igual facultad le asistirá siempre que el locador fuese obligado a tolerar o efectuar trabajos en las paredes medianeras, inutilizando por algún tiempo parte de la cosa arrendada. Cuando el impedimento sólo fuere parcial, podrá exigir reducción de precio.