MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

Protegiendo tus Derechos

Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Dictamen Jurídico U.O.C. Nº 11/2025.

Fecha: 19 de marzo de 2025.

Referencia: Primera renovación de contratos de locación de inmuebles para sedes del MDP: Caazapá, Encarnación, Filadelfia, Fuerte Olimpo, Lambaré, Pilar, Quiindy, San Lorenzo, San Pedro del Ycuamandyyú, Caaguazú, Coronel Oviedo, María Auxiliadora y Yuty (Memorándums del Departamento de Administración de Sedes Nº 103/2025 y Nº 119/2025).----------

Señor Defensor General:

Con relación al tema de referencia, la Asesoría Jurídica de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite el presente dictamen en consideración a lo siguiente.----------

I. Objeto del presente dictamen

Emitir parecer respecto a la viabilidad de la suscripción de las renovaciones de Contratos de Locación de Inmuebles para Sedes del MDP: 1) Caazapá, 2) Encarnación, 3) Filadelfia, 4) Fuerte Olimpo, 5) Lambaré, 6) Pilar, 7) Quiindy, 8) San Lorenzo, 9) San Pedro del Ycuamandyyú, 10) Caaguazú, 11) Coronel Oviedo, 12) María Auxiliadora y 13) Yuty, cuyos plazos serían de 24 meses, desde el 01 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2027.----------

II. Antecedentes

1. El Contrato de Locación Nº 02/2023 *"Alquiler de Sede Caazapá"* con ID 421.635, entre el MDP y Federico Vera Mendoza y la propuesta de renovación del 10 de mayo de 2025 firmada por este último;----------
2. El Contrato de Locación Nº 01/2023 *"Alquiler de Sede Encarnación"* con ID 420.223, entre el MDP y Monseñor Francisco Javier Pistilli Scorzara y la propuesta de renovación del 13 de marzo de 2025 firmada por este último;-------
3. El Contrato de Locación Nº 06/2023 *"Alquiler de Sede Filadelfia"* con ID 420.239, entre el MDP y Henry Brian Klover Silva y la propuesta de renovación del 11 de marzo de 2025 firmada por este último;----------

Abg. Marta Granada

4. El Contrato de Locación Nº 50/2022 *"Alquiler de Sede Fuerte Olimpo"* con ID 420.289, entre el MDP y Tomas Wagner Ayala y la propuesta de renovación del 11 de marzo de 2025 firmada por este último;----------
5. El Contrato de Locación Nº 07/2023 *"Alquiler de Sede de Lambare – Fuero Civil y Niñez"* con ID 421.342, entre el MDP y María Mercedes Amarilla de Taniguchi y la propuesta de renovación del 12 de marzo de 2025 firmada por esta última;-------
6. El Contrato de Locación Nº 45/2022 *"Alquiler de Sede de Pilar"* con ID 422.677, entre el MDP y Edgar Daniel Núñez Núñez y la propuesta de renovación del 22 de febrero de 2025 firmada por este último;----------
7. El Contrato de Locación Nº 11/2023 *"Alquiler de Sede de Quiindy"* con ID 420.181, entre el MDP y Juana Graciela Ayala Lovera y la propuesta de renovación del 14 de marzo de 2025 firmada por esta última;----------
8. El Contrato de Locación Nº 47/2022 *"Alquiler de Sede de San Lorenzo"* con ID 422.679, entre el MDP y Alipio Alfaro Saucedo Aquino y la propuesta de renovación del 10 de marzo de 2025 firmada por este último;----------
9. El Contrato de Locación Nº 49/2022 *"Alquiler de Sede de San Pedro de Ycuamandyyú"* con ID 421.883, entre el MDP y Pedro Ramón Carmona Almirón y la propuesta de renovación del 20 de febrero de 2025 firmada por este último;--
10. El Memorándum Nº 103/2025 del Departamento de Administración de Sedes del 11 de marzo de 2025, dirigido a la Dirección Administrativa, por el cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones que se inicien los trámites administrativos pertinentes para la renovación de los contratos de locación para sedes del MDP en Caazapá, Encarnación, Filadelfia, Fuerte Olimpo, Lambaré, Pilar, Quiindy, San Lorenzo y San Pedro del Ycuamandyyú;----------
11. El Memorándum DP Nº 132/2025 del Departamento de Presupuesto dirigido el 13 de marzo de 2025 a la Dirección Financiera, informando la existencia de disponibilidad presupuestaria para las renovaciones de locación de Caazapá, Encarnación, Filadelfia, Fuerte Olimpo, Lambaré, Pilar, Quiindy, San Lorenzo, San Pedro del Ycuamandyyú, Caaguazú y Yuty, imputable en lo referente al 2025 en el Objeto del Gasto 251 «Alquiler de Edificios y Locales». Señala con relación a los montos para el 2026 y 2027, que se procederá a realizar la previsión correspondiente y estarán sujetos a la aprobación del presupuesto de los ejercicios fiscales afectados.----------
12. El Contrato de Locación Nº 10/2023 *"Alquiler de Sede Caaguazú"* con ID 420.193, entre el MDP y Richard Gustavo Cantero González y la propuesta de renovación del 18 de marzo de 2025 firmada por este último;----------
13. El Contrato de Locación Nº 09/2023 *"Alquiler de Sede Coronel Oviedo"* con ID 420.229, entre el MDP y Miriam Elizabeth Fariña de Godoy y la propuesta de renovación del 13 de marzo de 2025 firmada por esta última;----------

14. El Contrato de Locación Nº 12/2023 *"Alquiler de Sede María Auxiliadora"* con ID 420.837, entre el MDP y Antonio Duré Jara y la propuesta de renovación del 13 de marzo de 2025 firmada por este último;----------
15. El Contrato de Locación Nº 48/2022 *"Alquiler de Sede Yuty"* con ID 420.291, entre el MDP y Robustiana Villar Vda. de Vera y la propuesta de renovación del 11 de marzo de 2025 firmada por esta última;----------
16. El Memorándum Nº 119/2025 del Departamento de Administración de Sedes del 17 de marzo de 2025, dirigido a la Dirección Administrativa, por el cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones que se inicien los trámites administrativos pertinentes para la renovación de los contratos de locación para sedes del MDP en Caaguazú. Coronel Oviedo, María Auxiliadora y Yuty;----------
17. El Memorándum DP Nº 136/2025 del Departamento de Presupuesto dirigido el 17 de marzo de 2025 a la Dirección Financiera, informando la existencia de disponibilidad presupuestaria para las renovaciones de locación de Coronel Oviedo y María Auxiliadora, imputable en lo referente al 2025 en el Objeto del Gasto 251 «Alquiler de Edificios y Locales». Señala con relación a los montos para el 2026 y 2027, que se procederá a realizar la previsión correspondiente y estarán sujetos a la aprobación del presupuesto de los ejercicios fiscales afectados.----------

III. Marco Legal aplicable

- La Ley N° 4423/11 *"Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"*;----------
- Las disposiciones de la Ley Nº 7.021/22 *"De Suministros y Contrataciones Públicas"* y su Decreto Reglamentario;----------
- La Ley N° 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"* y sus decretos reglamentarios;----------
- Las Resoluciones de la DNCP referidas al proceso de locación de inmuebles.------

IV. Análisis y fundamentos jurídicos

La ley Nº 7021/22 *"De Suministro y Contrataciones Públicas"* establece en su Art. 159 «Vigencia de normas anteriores», que: *"...Los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la presente ley, la celebración y ejecución de contratos en curso se sujetarán a lo establecido en las leyes vigentes al momento de la convocatoria. Las controversias derivadas de contratos suscritos al amparo de la Ley N° 2051/2003 «De Contrataciones Públicas», deberán sujetarse, en materia de competencia, procedimientos y recursos, hasta su conclusión y ejecución, al trámite previsto en esas leyes"*.----------

Abg. Karina Granada

Las solicitudes del Departamento de Administración de Sedes por Memorándums Nº 103/2025 y Nº 119/2025, contienen el detalle de las renovaciones de contratos solicitadas, enunciado de la siguiente manera:

1 Caazapá

- Propietario: Federico Vera Mendoza.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
12.500.000	24	300.000.000	476 m2	26.261

2 Encarnación

- Propietario: Diócesis De Encarnación.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
28.000.000	24	672.000.000	1100 m2	25.455

3 Filadelfia

- Propietario: Henry Brian Klover Silva.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
8.000.000	24	192.000.000	236 m2	33.898

4 Fuerte Olimpo

- Propietario: Tomas Wagner Ayala.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
3.800.000	24	91.200.000	148 m2	25.676

Abg. Marta Granada

5 Lambaré - Civil, Niñez

- Propietario: Maria M. Amarilla De Taniguchi.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
21.000.000	24	504.000.000	597 m2	35.176

6 Pilar

- Propietario: Edgar Daniel Núñez Núñez.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
16.000.000	24	384.000.000	540 m2	29.630

7 Quiindy

- Propietario: Juana Graciela Ayala Lovera.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
3.500.000	24	84.000.000	288 m2	12.153

8 San Lorenzo

- Propietario: Alipio Alfaro Saucedo Aquino.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
38.500.000	24	924.000.000	1.238,35 m2	31.090

Abg. Marta Granada

9 San Pedro del Ycuamandyyú.

- Propietario: Pedro Ramón Carmona Almirón.

Canon Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Canon mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
7.500.000	24	180.000.000	300 m2	25.000

10 Caaguazú

- Propietario: Richard Gustavo Cantero González.

Renta Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Renta mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
12.000.000	24	288.000.000	800 m2	15.000

11 Coronel Oviedo

- Propietario: Mirian Elizabeth Fariña de Godoy.

Renta Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Renta mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
15.000.000	24	360.000.000	982.5 m2	15.267

12 María Auxiliadora

- Propietario: Antonio Duré Jara.

Renta Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Renta mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
2.700.000	24	64.800.000	120 m2	22.500

Abg. Marta Granada

13 Yuty

- Propietario: Robustiana Villar.

Renta Mensual en guaraníes	Cantidad total de meses del contrato	Monto total del contrato en guaraníes	Metros Cuadrados de Construcción	Renta mensual, en guaraníes, por metro cuadrado construido
4.000.000	24	96.000.000	140 m2	28.571

Señala el titular del Departamento de Administración de Sedes, argumentos coincidentes en sus dos presentaciones, que señalan que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública ya se encuentran asentadas en dichas localidades, y que financieramente el MDP no cuenta con recursos para la mudanza a nuevos inmuebles, con lo cual se generarían gastos adicionales a la institución. Informa que los inmuebles detallados cumplen con los requisitos para la instalación de oficinas y que los cánones mensuales de dichos inmuebles se adecuan a los precios referenciales de mercado en metros cuadrados.----------

Manifiesta además que es imperiosa la necesidad de contar con sedes de la institución en dichas localidades y que el Ministerio de la Defensa Pública actualmente no cuenta con predios edificados de su propiedad en los lugares señalados en la solicitud de renovación de contratos que nos ocupa.----------

En las propuestas presentadas por los propietarios y/o representantes mencionados en los *"antecedentes"* se consignan, además de los datos de los inmuebles, los costos relacionados a cada locación. Conforme a lo manifestado por el titular del Departamento de Administración de Sedes en sus Memorándums Nº 103/2025 y 119/2025, los cánones propuestos para las renovaciones se encuentran ajustados a los precios de mercado, y en sus propuestas los titulares mencionan el costo mensual, así como otros datos de cada inmueble, manifestando bajo fe de juramento todos ellos que los inmuebles no poseen ninguna restricción al dominio que afecte al derecho y goce temporal de los mismos.----------

El Departamento de Presupuesto informó por Memorándums DP Nº 132/2025 y DP Nº 136/2025, la existencia de disponibilidad presupuestaria para las citadas renovaciones de locación, imputable en lo referente al 2025 en el Objeto del Gasto 251 «Alquiler de Edificios y Locales» y con relación a los montos para el 2026 y 2027, comunicó que se procederá a realizar la previsión correspondiente y estarán sujetos a la aprobación del presupuesto de los ejercicios fiscales afectados.----------

Abg. Mario Granada

Es posible la renovación del contrato de común acuerdo de dichos contratos de locación, atendiendo que la Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, en su Artículo Nº 47 establece: «Renovación de los Contratos»: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos contractuales consecutivos"*.----------

El Decreto Reglamentario Nº 2992/19 en su Artículo 98 «Locación de inmuebles» expresa: *"En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato"*.----------

En consecuencia, siempre que se trate de la primera o segunda renovación, existe un permiso legal expreso para renovar los contratos hasta por dos periodos contractuales consecutivos, cuando así convenga a los intereses de la institución y de acuerdo con el informe que deberá presentar el administrador del contrato.----------

Los procesos de los contratos de locación a ser renovados fueron iniciados durante la vigencia del Decreto 2992/2019, por lo que les son aplicables las normas reglamentarias vigentes en ese periodo, entre las que se encuentra la Resolución DCNP Nº 4.441/2021 que entró en vigencia en fecha 01 de enero de 2022 *"Por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021"*, que en su Art. 13º establece: *"los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 5 (cinco) años..."* así como el art. 20º establece: *"Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el art. 46 y 47 de la Ley Nº 2051/03 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos..."*.----------

Conforme a lo expuesto en dichas normas, se observa el cumplimiento de los presupuestos legales que ellas establecen, teniendo a la vista los mencionados pedidos de renovaciones de contratos de locación e informes del Departamento de Administración de Sedes y del Departamento de Presupuesto, como así mismo que en

Abg. [illegible] Granada

los inmuebles ya contratados se encuentran asentadas las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública en dichas localidades y que los mismos cumplen con los requisitos para la instalación de oficinas, además de que los cánones mensuales de dichos inmuebles se adecuan a los precios referenciales de mercado en metros cuadrados.----------

Teniendo a vista a que ambos informes del Departamento de Presupuesto prevén la imputación de los pagos en el Objeto de Gasto 251 «Alquiler de Edificios y Locales», es posible afirmar que el Ministerio de la Defensa Pública se encuentra en condiciones de asumir los compromisos, dejando en claro que los pagos estarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes en lo referente a los ejercicios fiscales 2026 y 2027.----------

En relación al análisis de costo – beneficio para el Ministerio de la Defensa Pública, debemos tener en cuenta que actualmente la disponibilidad presupuestaria de la institución no alcanzaría para la adquisición o construcción inmediata de oficinas propias para las sedes en cuestión, por lo que resulta más útil y necesario seguir con las locaciones de inmuebles para las mismas.----------

Asimismo, se vuelve a recalcar de conformidad a los informes presentados y que se encuentran en la carpeta original de los llamados, que el MDP ya se encuentra asentado en estos inmuebles y que sus instalaciones cumplen con los requisitos para ser utilizadas como oficinas, así como que el área solicitante asegura que los precios por metro cuadrado establecidos para los pagos mensuales se encuentran acordes a las condiciones de mercado.----------

Teniendo en cuenta que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública ya se encuentran asentadas en dichas localidades en los inmuebles individualizados y que mudanzas a nuevos locales acarrearían una serie de gastos adicionales a la institución, además de que actualmente estos inmuebles cumplen con los requisitos para que sus instalaciones sean utilizadas como oficinas y que los cánones mensuales y el precio por metro cuadrado se encuentran acordes a las condiciones de mercado, es posible afirmar que se encuentran cumplidos los presupuestos para las renovaciones de los respectivos contratos de locación.----------

En dichas condiciones, la primera renovación de los contratos de locación de inmuebles para sedes del MDP en Caazapá, Encarnación, Filadelfia, Fuerte Olimpo, Lambaré, Pilar, Quiindy, San Lorenzo, San Pedro del Ycuamandyyú, Caaguazú, Coronel Oviedo, María Auxiliadora y Yuty, no violan los principios establecidos en el Art. 4 de la Ley 2051/03, ya que los propietarios y/o representantes, conforme a lo afirmado por la dependencia solicitante, cuentan con la capacidad técnica, económica y legal, y sus inmuebles ya fueron seleccionados en la adjudicación como las mejores opciones en sus

respectivas zonas. Además los respectivos procesos serán comunicado a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, para su posterior difusión a través del Portal, asegurando de esta manera el acceso a proveedores y a la ciudadanía, dando cumplimiento al principio de Transparencia y Publicidad.----------

V. Conclusiones:

De conformidad a lo expuesto en el presente dictamen, la Asesoría Jurídica de la Unidad Operativa de Contrataciones es del parecer que corresponde la primera renovación de los contratos de locación de inmuebles para sedes del MDP en Caazapá, Encarnación, Filadelfia, Fuerte Olimpo, Lambaré, Pilar, Quiindy, San Lorenzo, San Pedro del Ycuamandyyú, Caaguazú, Coronel Oviedo, María Auxiliadora y Yuty, desde el 01 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2027, por 24 meses, en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, su reglamentación y la Resolución DCNP Nº 4.441/2021 que entró en vigencia en fecha 01 de enero de 2022, y abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.----------

Se recuerda que indefectiblemente en las renovaciones de contratos deberá replicarse en cuanto a las obligaciones del locador, el reconocimiento expreso de las garantías de locación cuando hubieran sido extendidas en contratos anteriores, lo que deberá trasladarse a todos los contratos posteriores hasta la desocupación efectiva de los inmuebles, según el caso.----------

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
UOC

Abg. Marta Granada
Asesora Jurídica - UOC
Ministerio de la Defensa Pública