Dirección General de Asuntos Jurídicos

Dictamen DGAJ N° 272 /18

Corresponde al Memorándum DGAF N° 152/18 s/
Rescisión de Contratos de Alquileres de Oficinas

Asunción, 26 de octubre de 2018.-

A LA DIRECCIÓN DE SECRETARÍA PRIVADA:

Que, por Memorándum DGAJ N° 152/2018 de fecha 25/10/2018, la Dirección General de Administración y Finanzas, dependiente de esta Secretaría Ejecutiva, solicita Dictamen Jurídico para Rescisión de Contratos de Alquiler de Oficinas.

1.-) Antecedentes:

Que, por la presentación realizada se solicita lo siguiente: *"... a los efectos de solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos emitir un Dictamen jurídico, con relación a la pertinencia de la rescisión unilateral de los Contratos de Alquileres en los cuales la SFP es locataria, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" cuyo artículo 45 expresa: ... "Los organismos, las entidades y municipalidades podrán dar por terminado 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"... ".*

1.1 Antecedentes Documentales (Anexados):

a.-) CONTRATO SFP N° 27/2017 – Contratación de Locación de Inmueble Sede 1 – (Renovación), suscripta en fecha 26/06/2017 entre la Secretaría de la Función Pública – SFP y la firma Gorostiaga Inmobiliaria S.A., del Inmueble Individualizado como: Finca N° 6.646, con Cta. Cte. Ctral. N° 12-0053-01, del Distrito de San Roque, de la Ciudad de Asunción (Clausula Primera), con una vigencia de 15 (quince) meses a partir del 01/10/2017 al 31/12/2018 (Clausula Quinta).

Nota PR/SFP/N° 610/2018 de fecha 15/10/18, remitida a Gorostiaga Inmobiliaria S.A., en la cual se comunica que el inmueble será ocupado por la SFP hasta el 30/11/18.

b.-) CONTRATO SFP N° 01/2018 – Locación de Inmueble para la Sede 2 de la SFP – (Renovación), suscripta en fecha 25/01/2018 entre la Secretaría de la Función Pública – SFP y la firma Inmobiliaria Rey Sol, del Inmueble Individualizado como:

Finca N° 5589, con Cta. Cte. Ctral. N° 12-0026-04, del Distrito de San Roque, de la Ciudad de Asunción (Clausula Primera), con una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01/01/2018 al 31/12/2018 (Clausula Quinta).

Nota PR/SFP/N° 611/2018 de fecha 15/10/18, remitida a la Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe, en la cual se comunica que el inmueble será ocupado por la SFP hasta el 30/11/18.

c.-) CONTRATO SFP N° 02/2018 – Locación de Inmueble para la Sede 3 de la SFP – INAPP, suscripta en fecha 25/01/2018 entre la Secretaría de la Función Pública – SFP y la firma Casa Boller S.A., del Inmueble Individualizado como: Finca N° 5589, con Cta. Cte. Ctral. N° 12-0018-28, del Distrito de San Roque, de la Ciudad de Asunción (Clausula Primera), con una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01/01/2018 al 31/12/2018 (Clausula Quinta).

Nota PR/SFP/N° 609/2018 de fecha 15/10/18, remitida a Casa Boller S.A., en la cual se comunica que el inmueble será ocupado por la SFP hasta el 30/11/18.

2.- <u>Disposiciones Legales:</u>

- **Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" – Sección Tercera (De la Locación de Bienes de Inmuebles):**

  - Artículo 45: TERMINACIÓN DE CONTRATOS. *"Los organismos, las entidades y 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".*

- **Contratos de Locación (SFP N°s 27/2017; 01/2018; 02/2018)**

  - CLAUSULA OCTAVA: *"El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Artículo 45° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".*

3.- <u>Análisis Jurídico:</u>

Que, conforme a la solicitud planteada en el presente expediente, en la cual se agregan copias de los contratos suscriptos entre las partes y las respectivas notas de comunicación realizada, se expone cuanto sigue:

Al verificar los contratos de locación suscriptos e individualizados como: ***1.-) CONTRATO SFP Nº 27/2017 – Contratación de Locación de Inmueble Sede 1 – (Renovación); 2.-) CONTRATO SFP Nº 01/2018 – Locación de Inmueble para la Sede 2 de la SFP – (Renovación); y 3.-) CONTRATO SFP Nº 02/2018 – Locación de Inmueble para la Sede 3 de la SFP – INAPP***, en dichas convenciones se aprecia la forma en que podría darse por "*terminado*" el contrato de forma unilateral, las cuales se encuentran estipuladas en la "Clausula Octava", de cada contrato respectivamente.

Que, en dicha cláusula (en cada uno de los contratos) se ha estipulado que el contrato podría darse por terminado de forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con una antelación de 30 (treinta) días, conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Verificada la cláusula indicada y el art. 45 de la ley más arriba mencionada, se verifica que la SFP "EL LOCATARIO" posee el derecho de dar por terminado el contrato suscripto respectivamente con cada uno de los LOCADORES, con la única condición de dar aviso o notificar a los mismos con 30 días de anticipación.

Que, en el presente expediente se agregan copias de las siguientes notas: 1.-) PR/SFP/Nº 610/2018 de fecha 15/10/18, remitida a Gorostiaga Inmobiliaria S.A.; 2.-) PR/SFP/Nº 611/2018 de fecha 15/10/18, remitida a la Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe; y 3.-) PR/SFP/Nº 609/2018 de fecha 15/10/18, remitida a Casa Boller S.A., en las cuales la SFP "EL LOCATARIO", ha comunicado a cada uno de los "LOCADORES" que los inmuebles respectivamente, serán ocupados por la institución hasta el 30/11/2018.

Que, con las notas remitidas por la Secretaría de la Función Pública – SFP (EL LOCATARIO), indicadas más arriba, dio cumplimiento con el requisito exigido por el Art. 45 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" de dar por terminado el contrato de forma unilateral, la cual está debidamente estipulada en la Cláusula Octava de cada uno de los contratos suscripto en su oportunidad, por lo que esta Dirección General no encuentra impedimento alguno para dicho fin.

4.- ***Conclusiones:***

Que, conforme a las documentaciones anexadas en el expediente y al análisis realizado, esta Dirección General considera que se hallan reunidos los requisitos exigidos en los Contratos suscriptos para dar por terminado las convenciones de forma

unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de los "LOCADORES", que se encuentran debidamente estipulados en la Cláusula Octava (derivadas al Art. 45 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas") de cada uno de los contratos.

Por tanto y en atención a lo precedentemente expuesto, es el Dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos. Salvo mejor parecer.

Elaborado por:	**Abog. Juan Ramón Ramirez Ortigoza** *Director* *Dirección de Producción y Control Normativo*
Aprobado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos	TETÂ REMBIJOKUÁI Sâmbyhyha Secretaría de la FUNCIÓN PÚBLICA MAXIMO GABRIEL MEDINA CORONEL 2018.10.29 14:25:55 -03'00'