MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. Nº 86/2024.

Fecha: 10 de octubre de 2024.

Referencia: Modificación unilateral por razones de interés público del Contrato de Locación de la Sede de Encarnación Nº 01/2023 firmado entre el MDP (locatario) y la Diócesis de la Santísima Encarnación (locador) correspondiente al ID. 420.223.----------

Señor Defensor General:

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

I. Objeto del presente dictamen

Emitir parecer respecto a la viabilidad de modificar unilateralmente el Contrato de Locación de la Sede de Encarnación Nº 01/2023, ampliando la Cláusula Novena «*Obligaciones del locador y locatario*» en cuanto a las «*Obligaciones del locador*», para estipular el reconocimiento expreso de las garantías abonadas por el Ministerio de la Defensa Pública en los contratos de locación de inmueble Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/2016 del 31 de diciembre de 2016, a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 inciso b) de la Ley Nº 2051 "De Contrataciones Públicas".----------

II. 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;--
- El Código Civil Paraguayo.----------

III. Antecedentes

- La Nota de fecha 30 de julio de 2024 remitida por la Sra. Alicia Bartz, administradora de la Diócesis de Encarnación, relacionada a las garantías de locación establecidas

Abog. Marta Granada

en los contratos de locación de inmueble Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/2016 del 31 de diciembre de 2016.----------

- El Dictamen DJ Nº 88/2024 de la Dirección Jurídica de fecha 28 de agosto de 2024 sobre la revalidación de la vigencia de las garantías abonadas por el Ministerio de la Defensa Pública conforme a los contratos de locación de inmueble Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/2016 del 31 de mayo de 2016, firmados con la Diócesis de la Santísima Encarnación.----------
- El correo electrónico de fecha 18 de setiembre de 2024 remitido desde el correo atlantainmobiliaria@hotmail.com por la Diócesis de la Santísima Encarnación a la Dirección Administrativa del MDP que señala: *"Señores del Ministerio de la Defensa Pública, remito adjunto el documento para que puedan verificar algunas modificaciones* (al proyecto de adenda) *antes de la firma por el Monseñor Francisco Pistilli"*, al mismo se adjunta el borrador de adenda sugerido por el locador.----------
- La Nota UOC Nº 440/2024 de fecha 20 de setiembre de 20254, por la cual la UOC remite a la DGAF la propuesta de redacción de la cláusula objeto de adenda conforme al Dictamen DJ 88/2024, así como la contrapropuesta de la Diócesis de la Encarnación sobre el mismo tema.----------
- El Dictamen DJ Nº 111/2024 de la Dirección Jurídica de fecha 25 de setiembre de 2024 sobre ambas versiones «la recomendada por la Dirección Jurídica del MDP y la propuesta por la Diócesis de la Encarnación» de la cláusula relacionada al reconocimiento expreso de las garantías abonadas por el MDP.----------
- El Memorándum DGAF Nº 2422/2024 dirigido a la UOC por la DGAF en fecha 07 de octubre de 2024, por la cual se remiten los antecedentes al Departamento de Asesoría Técnica Jurídica de la UOC, a fin de proseguir con los trámites administrativos correspondientes.----------

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"*.----------

La Ley Nº 2051/03 establece la posibilidad de introducir modificaciones unilaterales a los contratos suscritos como consecuencia de un proceso licitatorio, que requieran la atención de interés público. La modificación prevista en la normativa constituye una atribución facultativa de la Contratante.----------

El Artículo 55 «Derechos de las contratantes» de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" establece: *"Las contratantes gozan de los siguientes derechos: b) a modificar unilateralmente el contrato por razones de interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan, si hubiere mérito"*.----------

El relato de los hechos que motivan el presente dictamen en resumen es el siguiente: el Ministerio de la Defensa Pública ocupa desde el año 2013 un inmueble propiedad de la Diócesis de la Santísima Encarnación, de manera ininterrumpida, tras la firma de sendos contratos de locación. En el primer y en el tercer contrato el MDP previó y abonó garantías de alquiler[1], las cuales ascienden en total a Gs. 22.000.000. En los contratos posteriores no fueron mencionadas dichas garantías, por lo que atendiendo al plazo trascurrido, de 11 y 8 años respectivamente, es necesario que el reconocimiento expreso del otorgamiento de las mismas sea plasmado en el contrato vigente y reproducido en todos los contratos posteriores entre las mismas partes. El locador ha reconocido de buena fe y por escrito la validez de las garantías abonadas en virtud al Contrato Nº 97/2013 (Gs. 18.000.000) y al Contrato Nº 33/16 (Gs. 4.000.000).----------

La Dirección Jurídica ha analizado la cuestión en su Dictamen DJ Nº 88/2024 de fecha 28 de agosto de 2024, en el cual recomendó: *"-...que el contrato de locación Nº 01/2023 entre el MDP y la Diócesis de la Santísima Encarnación, actualmente vigente, sea adendado de manera a incluir en su cláusula novena, entre las obligaciones del locador, el reconocimiento expreso de la validez de los depósitos en garantía otorgados en virtud a los contratos Nº 97/2013 y Nº 33/16, que ascienden al monto total de Gs. 22.000.0000..."*.----------

En el texto de su dictamen la Dirección Jurídica propuso el siguiente texto:

"Adenda al Contrato Nº 01/2023 correspondiente al ID 420223. Ampliación de la Cláusula novena. Obligaciones del locador y locatario. El locador se obliga a: ...g) Devolver al locatorio al momento mismo de la restitución del inmueble, el depósito en garantía abonado en virtud a los contratos Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/16 del 31 de mayo de 2016, que asciende al monto total de Gs. 22.000.0000, el cual en virtud a este contrato se encuentra plenamente vigente a todos los efectos jurídicos. En el caso de que el locatario no presente libre deuda o existan servicios públicos domiciliarios pendientes de pago o liquidación al momento de la entrega del inmueble, o bien el inmueble presente algún daño no imputable al uso ordinario del mismo o existan cuotas de alquiler impagas, el locador podrá retener del depósito el valor de la última liquidación del servicio o la cuota pendiente de pago, así como los gastos de reparación de tales daños".----------

[1] El depósito de garantía o garantía de alquiler es una cantidad de dinero que el locatario paga al locador o propietario al momento de firmar un contrato de alquiler. Este depósito tiene como objetivo garantizar al propietario que el locatario cumplirá con todas las obligaciones establecidas en el contrato y que entregará la propiedad en las mismas condiciones en las que la recibió.

Abog. Marta Granada

PODER JUDICIAL * MINISTERIO PÚBLICO * UOC

Esta propuesta fue comunicada al locador «Diócesis de la Santísima Encarnación», quien a su vez en fecha 18 de setiembre de 2024 remitió su contrapropuesta, sugiriendo la siguiente redacción:

"Adenda al Contrato Nº 01/2023 correspondiente al ID 420223. Ampliación de la Cláusula novena. Obligaciones del locador y locatario. El locador se obliga a: ...g) Devolver al locatorio el depósito en garantía en el plazo de treinta (30) días del vencimiento del contrato o rescisión del bien locado, siempre y cuando las oficinas se entreguen en las mismas condiciones que se recibieron y a entera satisfacción de la locadora, el depósito en garantía abonado en virtud a los contratos Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/16 del 31 de mayo de 2016, que asciende al monto total de Gs. 22.000.0000, el cual en razón a este contrato se encuentra plenamente vigente a todos los efectos jurídicos. La suma que constituye el depósito aludido no podrá ser afectada al pago de alquileres y será destinada para los gastos de reparación de pinturas, limpieza, instalaciones sanitarias y eléctricas que quedasen deterioradas al término del contrato y/o rescisión del mismo. Si los gastos superasen el monto dejado en depósito en garantía, el locatario quedará obligado a pagar la diferencia y recibirá las facturas detalladas de los mismos".----------

Sobre la propuesta de redacción del locador «Diócesis de la Santísima Encarnación», la Dirección Jurídica en fecha de fecha 25 de setiembre de 2024, emitió el Dictamen DJ Nº 111/2024, que en su parte relevante para la cuestión objeto de estudio señala: *"...analizada la cláusula ya recomendada para la adenda, así como la cláusula propuesta, consideramos que habría algunos puntos que se podrían agregar a fin de un mejor manejo para ambas partes, quedando la cláusula sugerida como sigue"*:

"Adenda al Contrato Nº 01/2023 correspondiente al ID 420223. Ampliación de la Cláusula novena. Obligaciones del locador y locatario. El locador se obliga a: ...g) Devolver al locatorio en un plazo de 30 (treinta) días luego de finalizado el contrato, el depósito en garantía abonado en virtud a los contratos Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/16 del 31 de mayo de 2016, que asciende al monto total de Gs. 22.000.0000, el cual en virtud a este contrato se encuentra plenamente vigente a todos los efectos jurídicos. Dicho monto constituye la garantía que será utilizada para el pago de servicios públicos domiciliarios pendientes de liquidación al momento de la entrega del inmueble, o bien, si el inmueble presenta algún daño no imputable a su uso ordinario (pintura, limpieza, instalaciones sanitarias) o existan cuotas impagas. El locador podrá retener el valor de la última liquidación del servicio o la cuota pendiente de pago, así como los gastos de reparación de tales daños. El establecimiento de la retención de la garantía deberá constar en acta y se hará de común acuerdo entre las partes.----------

En consecuencia, se ha desarrollado un intercambio de propuestas de redacción entre locatario y locador para llegar a un acuerdo sobre la adición a ser realizada en el contrato

Ab. Ma. María Graciela

de locación Nº 01/2023, a los efectos de lograr el reconocimiento de las garantías otorgadas por el MDP en los años 2013 y 2016.----------

El locador ha manifestado voluntariamente y de buena fe el reconocimiento por escrito de la validez de las garantías de locación y su voluntad de suscribir la adenda a fin de formalizar dicho reconocimiento, sin controvertir su validez a pesar del transcurso de los años.----------

No obstante, en los textos propuestos por ambas partes, existen diferencias en términos legalmente vinculantes propios de la negociación de este tipo de cuestiones, ya que tanto el locador como el locatario buscan obtener términos favorables y salvaguardar o minimizar los riesgos financieros, legales y operativos que podrían darse con la finalización de la locación.----------

Es importante llegar a un acuerdo sobre la redacción de la cláusula, ya que pese a tratarse de una modificación unilateral del contrato por razones de interés público, la firma voluntaria por ambas partes, dado el largo plazo que ha transcurrido «más de una década desde el otorgamiento de la primera garantía» es conveniente a los intereses de la institución.----------

Así también, no debe perderse de vista que el MDP debería ser el principal interesado en formalizar dicha adenda, a fin de evitar reclamos judiciales que podrían resultar adversos a los intereses institucionales. El debido resguardo de la posibilidad del retorno de recursos pertenecientes a esta institución no puede depender de la buena fe o el reconocimiento voluntario por parte del locador de las garantías en el tiempo, atendiendo que el plazo de prescripción de este tipo acciones por incumplimiento de contrato conforme al artículo 659 del Código Civil es de diez años.----------

Se verifican cinco puntos que los que el locador sugiere cambios en la redacción, los cuales serán analizados a continuación:

a) Plazo de devolución de la Garantía de Locación:

La primera diferencia se refiere al momento en el que se hará efectivo el pago en concepto de devolución de la garantía. El texto propuesto por el MDP establecía la devolución al momento mismo de la restitución del inmueble. No obstante, el locador sugiere que dicho pago sea en el plazo de treinta días del vencimiento del contrato o rescisión. Sobre este planteamiento la Dirección Jurídica no ha presentado reparos.---------

Esta dependencia tampoco presenta objeciones, ya que en Paraguay las locaciones se rigen por las disposiciones del Código Civil, por lo tanto el importe como la forma y plazo de devolución dependen de la negociación entre las partes. La única referencia a las mismas en el Código Civil referidas a la locación, figura en el artículo 816. Éste dice que las fianzas o garantías de alquiler o subalquiler obligan a quienes las otorgan, a hacerse cargo del pago de alquiler y todas las demás prestaciones, excepto que exista una reserva expresa.---------

Abog. Maria Granada

En consecuencia, resulta coherente y aceptable la propuesta de establecer un plazo de treinta días a partir del vencimiento del contrato o su rescisión, en reemplazo de la devolución en el mismo momento de la restitución del inmueble, incluso este es el plazo estipulado en la legislación comparada[2].----------

b) Condicionante para la devolución de la Garantía de Locación.

El texto sugerido por el MDP no preveía tal condición, no obstante la propuesta del locador hace mención expresa de que la devolución se hará efectiva *"siempre y cuando las oficinas se entreguen en las mismas condiciones que se recibieron y a entera satisfacción de la locadora"*.----------

En efecto, la garantía de locación desempeña un papel fundamental para proteger los intereses de los propietarios, es un mecanismo de seguridad para el locador ante los riesgos de daños, impagos u otros incumplimientos contractuales, según sea previsto en el contrato. El proceso de reembolso de dicha garantía puede variar dependiendo de las leyes y regulaciones de cada país, en el caso de Paraguay no tenemos una legislación específica sobre el tema, solo rige el Código Civil.----------

Sin embargo, hay ciertos aspectos que son inherentes a la naturaleza de dicha garantía y son comunes en la mayoría de los casos. La primera es que el locatario debe dejar el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió[3], salvo el desgaste normal producido por el uso del mismo. Es decir, no debe haber daños o desperfectos en la propiedad que no hayan sido previamente acordados con el locador[4].----------

Una vez que el locatario ha entregado las llaves y se ha realizado una inspección del inmueble, el propietario o locador puede proceder a deducir del depósito de garantía cualquier cantidad correspondiente a reparaciones o daños causados por el locatario.------

En caso de no existir ningún tipo de daño o desperfecto, el propietario o locador deberá devolver la totalidad de la garantía de locación dentro del plazo establecido en el contrato.----------

Debería realizarse en todos los casos un "acta de entrega" o "recibo de entrega" al finalizar el contrato y restituirse el inmueble por el locatario con obligación del locador de

---

[2] Ver Ley 29/1994, de 24 de noviembre, "De Arrendamientos Urbanos del Gobierno de España".

[3] Código Civil Paraguayo. Art.840. *"Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiere hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere deteriorado por el tiempo o por causas inevitables"*.----------

[4] Código Civil Paraguayo. Art.825. *"Son obligaciones del locatario: "...c) conservar la cosa en buen estado y responder del daño o deterioro que se causare por su culpa, o por el hecho de las personas de su familia que habitaren con él, de sus huéspedes, subordinados o subarrendatarios. En este último caso, puede el locador exigir que se hagan los trabajos necesarios o rescindir el contrato... d) reparar aquellos deterioros menores causados regularmente por las personas que habitan el edificio..."*. ----------

Abg. Marta Granada

devolver la garantía de locación, documento en el cual debería consignarse el nuevo domicilio del ex locatario *(por futuras notificaciones de actos pendientes)*, el estado general del inmueble, los daños notados, las eventuales deudas impagas y el recibo de devolución del depósito de garantía al locatario con las deducciones que hubieren correspondido.-----

Por lo cual, sobre la adición del texto condicionante para dicha devolución "*siempre y cuando las oficinas se entreguen en las mismas condiciones que se recibieron y a entera satisfacción de la locadora*", esta dependencia no opone reparo alguno bajo el amparo del Código Civil Paraguayo y las directrices precedentes.----------

c) Prohibición de que la garantía de locación sea afectada a cuotas de alquileres o facturas de servicios básicos impagos por parte del MDP.

La redacción propuesta por el MDP establecía que la garantía podía afectarse «además de a daños al inmueble» a cuotas de alquileres y a facturas de servicios básicos pendientes de liquidación impagos por el MDP, en caso de existir las mismas al momento de desocupar el inmueble.----------

El locador propone mencionar expresamente que el depósito aludido no podrá ser afectado al pago de alquileres y eliminar de los conceptos deducibles de la garantía las deudas de servicios básicos imputables al MDP, reservando la utilización del monto de la garantía para gastos de reparación de pinturas, limpieza, instalaciones sanitarias y eléctricas que quedasen deterioradas al término del contrato y/o rescisión del mismo.-----

Los conceptos a ser deducidos de la garantía de locación son pactados en los contratos respectivos y usualmente de existir conformidad de las partes serían los siguientes: impago del alquiler, gastos pendientes relacionados con facturas o impuestos que según el contrato le corresponde asumir al locatario, incumplimiento de las condiciones contractuales tales como sublocación de la propiedad o la realización de modificaciones no autorizadas en la vivienda, no entrega de llaves, finalización anticipada de la locación.----------

No obstante, estos conceptos dependen de la voluntad de las partes, ya que al no existir en Paraguay una legislación específica al respecto, le rigen las normas del Código Civil aplicables a contratos y otras fuentes de obligaciones. Ahora bien, el concepto que es indiscutible y común en todas las legislaciones es el de la cobertura de daños ocasionados por el locatario a la propiedad, por lo cual indiscutiblemente es el único que no podría ser eliminado.----------

Como ya se mencionara precedentemente, en Paraguay las locaciones se rigen por las disposiciones del Código Civil, por lo cual este tipo de cláusulas dependen de la negociación entre las partes. Lo que al propietario le interesa prioritariamente es reparar el deterioro causado por el uso de la propiedad, si no ocurre nada de esto, es decir, si el

Abog. María Granada

inmueble se entrega en perfectas condiciones, el propietario debe efectuar la devolución de esa suma de dinero. Así también, queda claro que el propietario no desea que el MDP le adeude cuotas de alquileres y le deje facturas de servicios básicos impagas, y la verdad es que ninguna institución pública debería hacerlo.----------

Por su parte, al MDP le interesa salvaguardar los intereses patrimoniales de la institución, es decir recuperar los Gs. 22.000.0000 entregados a la Diócesis de la Santísima Encarnación hace varios años o bien destinar esta suma a dejar la propiedad en las mismas condiciones en que la recibió y con ello evitar nuevas erogaciones.----------

Tomando en consideración la buena fe del locador al reconocer voluntariamente y por escrito la validez de la garantía de locación otorgada hace más de una década, el MDP debería actuar con la misma conducta, por tanto debería ser factible excluir de los conceptos que pueden ser imputados a la garantía, las deudas en razón de cuotas de alquileres, así como las facturas de servicios básicos impagas imputables al MDP, de manera a que el monto de la garantía sea destinado única y expresamente a los gastos de reparación del inmueble que sean requeridos.----------

d) Mención expresa de los daños al inmueble que serán cubiertos por la Garantía de Locación.

En este punto, si bien hay coincidencia de ideas, hay divergencia en la redacción. No obstante tanto el MDP como el locador coinciden en la idea de que el depósito será utilizado para reparaciones de deterioros causados por el MDP. Para que el depósito sea devuelto en su totalidad, es necesario que el MDP entregue la propiedad en las mismas condiciones en las que se recibió al inicio del contrato. Es decir, la propiedad debe estar limpia y sin daños significativos.----------

Esta dependencia considera que la redacción del locador es aceptable, ya que la frase *"daños no imputables al uso ordinario del inmueble"* podría generar controversias en el entendimiento de cuáles son esos tipos de daños, ya que se presume un uso cuidadoso por parte del locatario. Siguiendo la solución del Código Civil que establece la obligación de que el locatario debe devolver el inmueble como lo recibió, es razonable destinar expresamente el depósito a los *"gastos de reparación de pinturas, limpieza, instalaciones sanitarias y eléctricas <u>que quedasen deterioradas</u>"*.----------

e) Estipulación expresa de la obligación del locatario de pagar la diferencia si los gastos de reparación superaren el depósito, previa presentación de las facturas detalladas.

Sobre este punto no existen controversias, puesto que así está establecido en el Código Civil para la compensación de las obligaciones. En consecuencia el MDP no podría

Abog. María Granada

desconocer la deuda si superare el monto de la garantía de locación y debería responder por ella con otros medios.----------

El funcionamiento de esta figura es el siguiente, se extinguen con fuerza de pago las dos deudas (depósito y daños), hasta donde alcance la menor, subsistiendo la deuda por la diferencia, si existiere[5]. Por otra parte, si el importe de reparación de los daños fuere menor al depósito realizado, la retención solo será por el monto parcial hasta cubrir las reparaciones necesarias.----------

Conforme a lo expuesto en el presente dictamen, queda establecida la redacción de la cláusula *novena* «Obligaciones del locador y locatario» en cuanto a las «Obligaciones del locador», sobre la base del texto redactado originalmente por el MDP, incorporando las sugerencias del locador, por resultar las mismas admisibles conforme a derecho, al no contravenir las normas del Código Civil Paraguayo aplicables al caso.----------

V. Conclusiones:

De conformidad a lo expuesto en el presente dictamen, la Dirección de la UOC es del parecer que se dicte el correspondiente acto administrativo modificando el contrato de locación Nº 01/2023 entre el Ministerio de la Defensa Pública y la Diócesis de la Santísima Encarnación, actualmente vigente, de manera a incluir en su cláusula novena, entre las obligaciones del locador, el reconocimiento expreso de la validez de los depósitos en garantía otorgados en virtud a los contratos Nº 97/2013 y Nº 33/16, que ascienden al monto total de Gs. 22.000.0000, por razones de interés público, a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 inciso b) de la Ley Nº 2051 "De Contrataciones Públicas".----------

Así también, sería conveniente que se formalice la correspondiente adenda contractual, relativa a dicha cláusula, atendiendo a que existe consentimiento del locador, así como voluntad de suscribir la citada adenda, a fin de evitar reclamos de cualquier naturaleza. Esto, ya que el debido resguardo de la posibilidad del retorno de recursos pertenecientes a nuestra institución no puede depender de la buena fe o el reconocimiento voluntario de las garantías en el tiempo, atendiendo que el plazo de prescripción de este tipo acciones por incumplimiento de contrato conforme al artículo 659 del Código Civil es de diez años.----------

En consecuencia, se sugiere incluir en la adenda el texto sugerido en principio por el locatario, con las incorporaciones planteadas por el locador, por las razones expuestas en el presente dictamen, a fin de formalizar lo antes posible el reconocimiento de la validez de los efectos jurídicos de las garantías de locación abonadas por el MDP.----------

[5] Ver artículo 615 del Código Civil Paraguayo.

Abog. María Grana

"Adenda al Contrato Nº 01/2023 correspondiente al ID 420223. Ampliación de la Cláusula novena. Obligaciones del locador y locatario. El locador se obliga a: ...g) Devolver al locatorio el depósito en garantía en el plazo de treinta (30) días del vencimiento del contrato o rescisión del bien locado, siempre y cuando las oficinas se entreguen en las mismas condiciones que se recibieron y a entera satisfacción de la locadora, el depósito en garantía abonado en virtud a los contratos Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/16 del 31 de mayo de 2016, que asciende al monto total de Gs. 22.000.0000, el cual en razón a este contrato se encuentra plenamente vigente a todos los efectos jurídicos. La suma que constituye el depósito aludido no podrá ser afectada al pago de alquileres y será destinada para los gastos de reparación de pinturas, limpieza, instalaciones sanitarias y eléctricas que quedasen deterioradas al término del contrato y/o rescisión del mismo. Si los gastos superasen el monto dejado en depósito en garantía, el locatario quedará obligado a pagar la diferencia y recibirá las facturas detalladas de los mismos".----------

Por tanto, esta dependencia, conforme a los antecedentes puestos a su consideración y en base a las actuaciones llevadas a cabo por las distintas áreas intervinientes que obran en los documentos que conforman el legajo, cada una dentro de su ámbito de responsabilidad, según lo expuesto y en concordancia a lo estipulado en la normativa legal aplicable al caso, dictamina que se cumplieron los recaudos legales necesarios para que la máxima autoridad autorice la modificación unilateral del Contrato de Locación de la Sede de Encarnación Nº 01/2023, ampliando la Cláusula Novena «*Obligaciones del locador y locatario*» en cuanto a las «*Obligaciones del locador*», para estipular el reconocimiento expreso de las garantías abonadas por el Ministerio de la Defensa Pública en los contratos de locación de inmueble Nº 97/2013 del 02 de diciembre de 2013 y Nº 33/2016 del 31 de diciembre de 2016, a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 inciso b) de la Ley Nº 2051 "De Contrataciones Públicas", apruebe y proceda a suscribir la adenda correspondiente.----------

Es mi dictamen[6].

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

[6] El Dictamen, según el Jurista Roberto Dromi en su obra "Derecho Administrativo", es "...un simple acto de la Administración y es la forma jurídica más común de manifestación de la actividad consultiva... El dictamen es un acto jurídico unilateral de la Administración, con efectos mediatos, indirectos, reflejos. Como acto jurídico de la Administración, el dictamen no obliga, en principio, al órgano ejecutivo, ni extingue o modifica una relación de derecho con efecto respecto a terceros, sino que se trata de una declaración interna, de juicio u opinión, que forma parte del procedimiento administrativo en marco". Además, aclara que: "...Los dictámenes son actos jurídicos de la Administración emitidos por órganos competentes que constituyen opiniones e informes técnicos - jurídicos preparatorios de la voluntad administrativa".