Ref.: Memorándum STP/DGC Nº390/2019-"Solicitud Dictamen s/ Locación de Inmueble Ubicado en la calle O´Leary Nº 657".

Asunción, 05 de setiembre de 2019.

Dictamen DAJ/STP Nº 60/2019.

A: Lic. Rocío Acosta; Directora General de Contrataciones Públicas.
De: Abg. Liz Villamayor; Asesora Jurídica.

Me dirijo a Usted, con el objeto de hacer referencia al Memorándum STP/DA Nº 303/2019, de la Dirección Administrativa, a través del cual solicita realizar los trámites para la renovación de la Locación de Inmueble ubicado en la calle O´ leary Nº 657 entre Haedo y Gral. Díaz. Al respecto se remite el expediente del proceso, a fin de solicitar Dictamen Jurídico.

Antecedentes remitidos a la AJ:

1. **Memorándum STP/DA Nº 303/2019** por el cual el Lic. Víctor Popoff, Director de la Dirección Administrativa se dirige a la C.P. Viviana Fuster, Directora General de Administración y Finanzas en relación al Contrato Nº 07/2018 – ALQUILER DE OFICINAS PARA FUNCIONARIOS DE LA STP – ID Nº 344133, suscrito con la firma GANADERA Y AGRICOLA PALMEIRAS S.A., a fin de solicitar se inicien los trámites correspondientes para la renovación de la locación del inmueble ubicado en la calle O´leary Nº 657 entre Haedo y Gral. Díaz, teniendo en cuenta que el mismo tiene vigencia hasta el 31 de octubre de 2019
2. **Providencia DGAF** dirigida a la Dirección General de Contrataciones a fin de iniciar los trámites del llamado para alquiler de oficinas.
3. **Memorándum DF Nº 276/2019** por medio del cual el Señor Antonio Ayala, Director de la Dirección Financiera, se dirige a la Directora General de Administración y Finanzas a fin de remitir el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria correspondiente al llamado "Alquiler de Oficinas de Funcionarios de la STP ID Nº 344133".
4. **Memorándum STP/DGC Nº 390/2019** por el cual la Dirección General de Contrataciones solicita a la Asesoría Jurídica Institucional, el correspondiente dictamen jurídico.

Marco jurídico:

Principios del Derecho. Son ciertas reglas, postulados, fundamentos, y como dijera Fernández Bulté[1], *aquellas apoyaturas esenciales de un sistema jurídico determinado, los cuales son cambiantes, pues están en constante desarrollo y dependen de las condiciones históricas del territorio.* Por ello, afirma Agustín Gordillo, *"los valores o principios jurídicos son más importantes que las normas; que éstas no pueden contradecir, en la*

[1] Julio Fernández Bulté, *Teoría del Estado y del Derecho*, ob. Cit., p. 234.

Abg. Zulma E. Ramoa Mora
Dirección de Asesoría Jurídica
S.T.P.

Estrella 505 esq. 14 de Mayo
Tel.: (595-21) 450.422 - Fax: (595-21) 496.510
www.stp.gov.py e-mail: sg-stp@stp.gov.py

Liz Villamayor G
Abogada

solución del caso, a aquéllas"[2]. *"Los principios generales del derecho son las premisas fundamentales jurídicas que buscan, con su aplicación, la justicia, la equidad, el bien común, el bienestar social"*,[3]*"son el contenido básico del sistema, además de que tienen una superioridad jerárquica inevitable sobre los demás elementos del sistema"*.[4]

La Ley 6258 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019"

Art 149: Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas", sus procedimientos y reglamentos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

Decreto 1.145 - Anexo A del PGN

Artículo 334. 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 del contrato vigente según corresponda.

Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"

Artículo 44: Disposiciones generales. Los procesos de contratación de locación en los que el Estado paraguayo fuera locatario, ellos que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.

Artículo 47: Renovación de los contratos. En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo al informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrá renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos.

Resolución DNCP N° 1494/2018 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 458/2012.

Artículo 8. Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.

---

[2] Gordillo, Agustín, *Introducción al derecho*, cit., nota 1, p. II-10

[3] Hérnandez Espíndola, Zeus Jesús, *"Los principios generales del derecho. Algunas consideraciones"*, Nuevo consultorio fiscal, México, año 15, núm. 287, agosto de 2001,p. 47

[4] Sánchez Vázquez, Rafael, *Los principios generales del derecho y los criterios del poder judicial de la federación*, México, Porrúa, 2004, p. 101

Abg. Zulma E. Ramos Mora
Dirección de Asesoría Jurídica
S.T.P.

Liz Villamayor G
Abogada

Estrella 505 esq. 14 de Mayo
Tel.: (595-21) 450.422 - Fax: (595-21) 496.510
www.stp.gov.py e-mail: sg-stp@stp.gov.py

Los Procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y el Acto Administrativo que los aprueba , así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Artículo 9. Los documentos que deberán remitirse para los para los casos de renovación de contratos de locación son:

a) Dictamen justificativo en los términos del inc. a) del Art. 4 de la presente resolución y el Art. 47 de la Ley 2051/2003.
b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del Contrato.
c) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.
d) Copia del Contrato suscrito.

Análisis de la cuestión planteada:

La Ley 2051/03 establece en su Artículo 47 que en los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo al informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos.

El contrato 07/2018 suscripto en fecha 10 de julio de 2018 con vigencia hasta 31 de octubre de 2019 es producto de la LC N° 02/2018 "LOCACIÓN DE INMUEBLE – ALQUILER DE OFICINAS PARA LOS FUNCIONARIOS DE LA STP" ID N° 344133, y existe una necesidad de continuar con la locación, conforme informes de las áreas de administración de bienes y dirección financiera.

Consideraciones jurídicas:

- *Es criterio de esta Asesoría no apartarse de los principios que rigen la administración pública y principalmente del principio de legalidad, según el cual "...las autoridades y funcionarios deben actuar dentro de los límites y autorizaciones establecidos en el marco constitucional y legal, conforme a los procedimientos...".*

- *En atención a los antecedentes expuestos, deviene viable la renovación del presente contrato, ya que existe una necesidad imperante, el mismo no ha sido renovado con anterioridad y se cuenta con el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.*

Atentamente

Abg. Zulma Ramoa

Abg. Liz Villamayor

Estrella 505 esq. 14 de Mayo
Tel.: (595-21) 450.422 - Fax: (595-21) 496.510
www.stp.gov.py e-mail: sg-stp@stp.gov.py