REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Justicia Electoral
Custodio de la Voluntad Popular

JUSTICIA ELECTORAL
DIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y ASESORAMIENTO ADMINISTRATIVO
*****

REF: Rescisión Unilateral de los Contratos de Locación de N° 3, 41, 80 y 211 suscriptos en el marco del proceso de Locación de Bienes Inmuebles Determinados destinados a Tribunales, Juzgados, Registros Electorales y depósitos para la Justicia Electoral en todo el país.----------

DICTAMEN DSAA N° 14 /2022

Asunción, 18 de febrero de 2022.-

SEÑOR
MARCELO DENIS, DIRECTOR
UNIDAD EJECUTORA DE CONTRATOS (UEC)
PRESENTE:

Con relación al Memorándum U.E.C., se remitió a esta Dirección los antecedentes que hacen al proceso de rescisión unilateral de los Contratos de Locación N° 3, 41, 80 y 211; a fin de que emita parecer jurídico acerca de la correspondencia del mencionado procedimiento, y en tal sentido manifestamos cuanto sigue:----------

I- ANTECEDENTES:

1. Resolución DGAF/PRESIDENCIA N° 445/2021 de fecha 31 de mayo de 2021, *"POR LA CUAL SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA SEDES DE TRIBUNALES Y JUZGADOS ELECTORALES, OFICINAS DISTRITALES Y DEPÓSITOS PARA LA JUSTICIA ELECTORAL – PLURIANUAL 2021/2022/2023/2024, EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/21".*----------
2. Contrato de Locación de Inmueble Determinado para sede del Tribunal Superior de Justicia Electoral N° 3, suscrito entre el TSJE y la Señora **Rosa María Ayala de Ruiz Díaz**, para la locación de un inmueble ubicado en el distrito de La Encarnación, de la Capital, con ID N° 400349. ----------
3. Contrato de Locación de Inmueble Determinado para sede del Tribunal Superior de Justicia Electoral N° 41, suscrito entre el TSJE y el Señor **José Luis Ortellado Peralta,** para la locación de un inmueble ubicado en el distrito de Isla Pucú, Departamento de Cordillera, con ID N° 401394.----------
4. Contrato de Locación de Inmueble Determinado para sede del Tribunal Superior de Justicia Electoral N° 80, suscrito entre el TSJE y el Señor **Mirtha Benítez Gauto,** para la locación de un inmueble ubicado en el distrito de Tembiaporá, Departamento de Caaguazú. Con ID N° 402512.----------
5. Contrato de Locación de Inmueble Determinado para sede del Tribunal Superior de Justicia Electoral N° 211, suscrito entre el TSJE y el Señor **Juana Evangelista Chaparro Bogado,** para la locación de un inmueble ubicado en el distrito de Puerto Falcón, Departamento de Presidente Hayes, con ID N° 398850.----------
6. Nota de fecha 28 de diciembre de 2021, por la cual la Locadora del Contrato N° 3 del distrito de La Encarnación solicita el reajuste de precio del contrato referido y en caso de que no se dé curso a su solicitud, comunica su decisión de rescindir el contrato posterior a los 30 días, en cumplimiento a la cláusula 11 del contrato.----------
7. Nota UEC N° 24/2022 de fecha 16 de febrero de 2022, por la cual se comunica a la locadora del Contrato N° 3 que la solicitud de reajuste de precio del contrato deviene improcedente, e informa que conforme a su solicitud, se procederá a desocupar el inmueble en un plazo no mayor a 30 días.----------
8. Nota a través de la cual los Administradores de los Contratos de Locación de Inmuebles solicitan a la Dirección General de Administración y Finanzas, se lleven adelante los trámites tendientes a la rescisión unilateral de los contratos de locación previamente mencionados, exponiendo los motivos que obedecen a lo requerido.----

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director
Supervisión y Asesoramiento Administrativo

Abg. Brenda Cabanillas
Unidad de Supervisión y Asesoramiento Administrativo

9. En tal sentido, la Dirección de la Unidad Ejecutora de Contratos remitió a esta Dirección los antecedentes que hacen al proceso, a fin de que esta emita parecer jurídico al respecto a los procedimientos administrativos llevados a cabo.----------

II- FUNDAMENTO Y RECOMENDACIÓN:

De conformidad a lo establecido en los artículos 106 y 107 de la **Ley N° 834/96 "Que establece el Código Electoral Paraguayo", modificado por el artículo 1° de la Ley N° 2582/2005,** como así también en los artículos 9, 17 y 28 de la **Ley 635/95 "Que Reglamenta la Justicia Electoral**", en concordancia con los artículos 273 al 275 de la Constitución Nacional, pesa sobre la Justicia Electoral un mandato constitucional y legal que requiere establecer dependencias en todos los distritos del país para dar cumplimiento a los objetivos institucionales. ----------

Para el efecto, el Tribunal Superior de Justicia Electoral ha realizado procedimientos de locación de bienes inmuebles determinados y ha formalizado los contratos respectivos de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° *2113/21 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018.".*----------

En ese marco, fueron suscritos los Contratos de Locación N° 3, 41, 80 y 211, en los que actualmente albergan a las sedes de los Registros Electorales en los distritos de La Encarnación, Isla Pucú, Tembiaporá y Puerto Falcón.----------

En ese sentido, los directores de las dependencias administradoras de los contratos de locación, han expuesto los fundamentos a los que obedecen la solicitud de terminación de los contratos de referencia, señalando lo siguiente: *"…El pedido de rescisión unilateral de los referenciados contratos obedece a que se ha identificado la necesidad del traslado de las oficinas de los Registros Electorales de los citados distritos, a inmuebles que ofrezcan mejores prestaciones en cuanto a la infraestructura con las que actualmente se cuentan. En ese sentido, es sumamente importante mencionar que la Justicia Electoral se halla abocada a la mejora en la prestación de sus servicios en todos los Registros Electorales del país y la optimización de la atención a la ciudadanía, por lo cual es necesario que el inmueble que sirve de asiento a las sedes de los Registros puedan satisfacer en forma óptima las necesidades de infraestructura edilicia que se requieren para este fin... ".* ----------

Conforme a estos fundamentos, los motivos que conllevan al pedido de rescisión unilateral de los contratos responderían a razones de interés público que consiste en dotar a las sedes de los Registros Electorales ubicados en los distritos mencionados, de mejores condiciones en cuanto a infraestructura edilicia, con el objetivo de optimizar la prestación de los servicios del TSJE a la ciudadanía.----------

En nuestro marco jurídico vigente, la rescisión unilateral por interés público está regulada en el artículo 55, inciso c) [1] de la Ley N° 2051/03 que consiste en la potestad o prerrogativa de la Administración contratante que admite la posibilidad legal de terminar los contratos públicos cuando está en juego el interés público como causal de justificación.----------

[1] *"Las contratantes gozan de los siguientes derechos: c) a suspender o rescindir el contrato por razones de interés público".*

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director
Supervisión y Asesoramiento Administrativo

Abg. Brenda Cabanillas
Unidad de Supervisión y Asesoramiento Administrativo

REF: Rescisión Unilateral de los Contratos de Locación de N° 3, 41, 80 y 211 suscriptos en el marco del proceso de Locación de Bienes Inmuebles Determinados destinados a Tribunales, Juzgados, Registros Electorales y depósitos para la Justicia Electoral en todo el país.----------

Se trata entonces del "*ius variandi*" como poder unilateral de la Administración dentro de la relación contractual. Al respecto, la doctrina ha clarificado este concepto al decir que "*...no constituye un derecho, sino que por su índole y su finalidad es una verdadera potestad, que le es inherente, que no pude ser renunciada por convenciones generales o especiales, y que aparece en todos los contratos administrativos, con independencia de que en ellos haya sido prevista o no por cláusulas expresas, ya que tiene carácter virtual o implícito, lo que impide que las partes puedan considerarla en sus convenciones*[2]".----------

Por tanto, si en la relación contractual el Estado identifica que el interés público se halla comprometido de modo tal que sólo la terminación del contrato de manera unilateral le posibilitará reencausar el objeto del contrato, este se encuentra habilitado por la norma a ejercer dicha potestad en procura de esa finalidad mayor.----------

Por otro lado, y respecto al Contrato N° 3 del distrito de La Encarnación, consta en autos la decisión de la locadora de dicho Inmueble, de rescindir el presente contrato cumpliendo con notificar su voluntad de dar por terminado el contrato con 30 días de antelación, de conformidad a lo estipulado en el contrato.----------

Respecto a ello, vemos que en la cláusula 11 de los contratos que nos ocupan se ha previsto expresamente el derecho del TSJE a rescindir el contrato de forma unilateral, que restringe, inclusive, el reclamo de indemnizaciones por parte del contratante como derivación del ejercicio de esta potestad, y así también, el derecho de la locadora de rescindir, mediando comunicación previa al TSJE, conforme se expone:

> ***"11. Rescisión y resarcimiento**: **La voluntad de recisión contractual a instancia de las partes deberá ser comunicada por medio escrito, con 30 (treinta) días calendarios de anticipación.** No mediando esta comunicación previa será considerado incumplimiento del LOCADOR debiendo abonar el importe de la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **La recisión unilateral por parte del TSJE no generará derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del Locador".***

Tomando en consideración la cláusula contractual N° 11, y los fundamentos de interés público expuestos por las dependencias administradoras de los contratos, tenemos que dicha disposición en concordancia con el artículo 55, inciso c) de la Ley N° 2051/03, permite la terminación unilateral de los mismos como un derecho y a la vez una potestad legalmente válida para las partes.----------

Por lo expuesto en el presente dictamen, esta Dirección no opone reparos a la prosecución de los procedimientos tendientes a concretar la rescisión unilateral de los contratos de locación N° 3, 41, 820 y 211; suscritos en el marco del proceso de ***"Locación de Inmuebles determinados destinados a Tribunales, Juzgados, Registros Electorales y depósitos para la Justicia Electoral en todo el país".***-------

Asimismo recomendamos que la Dirección de la Unidad Operativa de Contratación inicie los trámites respectivos para la suscripción de nuevos contratos, acorde con el procedimiento regulado en la Resolución DNCP N° 4441/2021, a los efectos de seguir contando con inmuebles para el asiento de las distintas sedes de la Justicia Electoral en todo el país, previa suscripción del acto administrativo correspondiente. ----------

Es nuestro dictamen.----------

Abg. Dionisio Morales Verón
Director
Supervisión y Asesoramiento Administrativo

Abg. Verónica Cabañellas
Unidad de Supervisión y Asesoramiento Administrativo - C.G.A.F.

---

[2] Cassagne, J. C. Tratado General de los Contratos Públicos – Tomo III.