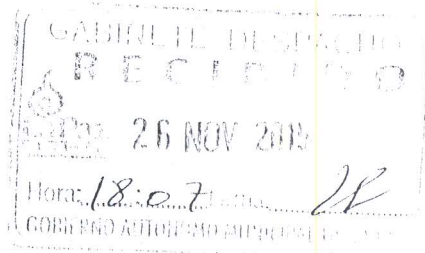




Gobierno Autónomo
Municipal de La Paz



INFORME
D.G.A.J. N° 020/2015

A: Dr. Luis Revilla Herrero
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

De: Dr. Fernando Velasquez
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

Referencia: **ALQUILER DE OFICINAS EN INMUEBLES GRAVADOS
BAJO LA MODALIDAD DE CONTRATACION DIRECTA**

Fecha: 23 de noviembre de 2015

En atención al proveído de 3 de noviembre de 2015 evacuado por la Directora de Administración General mediante HR 101419 e informe ATM DESP/SNDL/DL N°079/2015 de fecha 30 de octubre de 2015 de la Abogada de la Sección Normativa y Defensa Legal de la Autoridad Tributaria Municipal del GAMLP, relacionado al proceso de contratación de oficinas para el funcionamiento de la ATM, informo lo siguiente:

ANTECEDENTES.-

Mediante Informe ATM/SAF N° 020/2015 de fecha 13 de octubre de 2015, la Jefa de la sección Administrativa Financiera II y la Abogada de la Sección Normativa y Defensa Legal ambas de la Autoridad Tributaria Municipal del GAMLP, manifestaron que debido a la culminación del plazo determinado en el Contrato Administrativo Municipal GAMLP-1475/2015 de fecha 12 de junio de 2015 de "Alquiler de oficinas para el Despacho de la ATM", recibieron en fecha 30 de septiembre de 2015, vía e-mail de la Dirección de Licitaciones y Contrataciones respuesta respecto a la consulta sobre arrendamientos de inmuebles con gravámenes, remitiendo a la Autoridad Tributaria Municipal nota cursada por el Ministerio de Economía y Finanzas misma que señala: *"Por otra parte, con relación al arrendamiento de bienes inmuebles, se debe señalar como requisito indispensable al Certificado Alodial, mismo que tiene por objetivo verificar si un bien inmueble tiene o no algún gravamen. En este sentido, las entidades publicas deben constatar que los bienes inmuebles que contratan no tengan ningún gravamen, esto a fin de evitar posibles perjuicios y/o daño económico al Estado"*, es así que con el fin de no causar contradicciones respecto a la contratación de las instalaciones del Shopping Norte (que cuenta con gravamen) y ver la posibilidad de encontrar algún otro inmueble procedieron a la búsqueda de nuevos ambientes en edificios aledaños al Palacio Consistorial enviando para el efecto cartas de solicitud de ambientes en alquiler para oficinas. Empero la mayoría de los edificios no tienen ambientes bajo las características requeridas, otros no cuentan con lugar o en su defecto ofertan oficinas de menor tamaño con un valor mayor y que mantienen gravámenes. Adicionalmente, mencionan que actualmente las oficinas de la ATM albergan a veinticinco (25) funcionarios de diferentes dependencias y que el pago por concepto de alquiler en el referido edificio, es efectuado por mes vencido, no habiendo ningún pago por concepto de garantía por lo que concluyen que Secretaría Ejecutiva o la dependencia jerárquica pueda analizar el tema y proceder con las acciones respectivas sobre el particular, así también que el área legal adicione al contrato la cláusula que proteja el acuerdo o determine el resarcimiento económico respectivo por culminación intempestiva del servicio de alquiler o por parte del arrendatario en caso de resolución de contrato antes del tiempo previsto.

Mediante Informe ATM/DESP/SNDL/DL N°079/2015 de fecha 30 de octubre de 2015 la Abogada de la Sección Normativa y Defensa Legal de la Autoridad Tributaria Municipal del GAMLP, posteriormente al análisis legal, concluye señalando que la Dirección General de Asuntos Jurídicos pueda analizar el tema y contar con el criterio legal con el fin de proceder con las acciones respectivas.



Gobierno Autónomo
Municipal de La Paz

ANALISIS LEGAL.-

El Manual de Organización de Funciones del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, aprobado por Decreto Municipal N°11/2015 de fecha 02 de junio de 2015, determina en su contenido que la Dirección General de Asuntos Jurídicos, tiene como función y atribución específica *"Elaborar informes legales, en atención a solicitudes de las instancias organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal"*.

Por lo expuesto se realiza el siguiente análisis:

Mediante oficio cite: UPC-DLC of Nro 144/2015 de fecha 13 de marzo de 2015 el Jefe de la Unidad de Procesos de Contratación de la Dirección de Licitaciones y Contrataciones del GAMLP hizo una consulta al Director General de Normas de Gestión Pública del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas con relación a la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de inmuebles para funcionamiento de Centros Educativos o de Salud, o para el funcionamiento de oficinas de Entidades Públicas que señala: *"no se cuenta con un instrumento legal que al igual a la modalidad de Apoyo Nacional a la Producción y Empleo ANPE, y Licitación Pública que determinen los documentos a ser presentados para la suscripción del contrato, por lo cual solicita se aclare los documentos indispensables que se deben solicitar para la suscripción de contratos emergentes de procesos de contratación bajo la modalidad de contratación directa en el marco del artículo 72 párrafo I, inciso d) y e) para el arrendamiento de Inmuebles. Asimismo agradeceré se nos señale si es posible arrendar bienes inmuebles que contengan gravámenes inscritos en las Oficinas de derechos reales, o si esto impide suscribir el contrato con el o los propietarios del inmueble"*

En atención al precitado oficio el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas mediante oficio MEFP/VPCF/DGNGP/UNPE/N° 0479/2015 de fecha 6 de abril de 2015, señala que de conformidad al artículo 73 párrafo I del Decreto Supremo N° 0181 de 28/06/2009 que establece que *"Las condiciones para la Contratación Directa de Bienes y Servicios deberán ser reglamentados por cada entidad pública en su RE-SABS de acuerdo a la normativa señalada precedentemente, es responsabilidad de su entidad definir cuales son los documentos indispensables que se deben solicitar para la suscripción de contratos emergentes de procesos de contratación bajo la modalidad de contratación directa"*. Asimismo recomienda puedan considerar los requisitos establecidos en los modelos de Documentos Base de Contratación, para el arrendamiento de bienes inmuebles aprobados mediante Resolución Ministerial Nro 274 de 9 de mayo de 2013 y no obstante lo señalado, la referida MEFP/VPCF/DGNGP/UNPE/N° 047/2015, en su parte final textualmente establece: *"(...) con relación al arrendamiento de bienes inmuebles, se debe señalar como requisito indispensable al Certificado Alodial, mismo que tiene por objetivo verificar si un inmueble tiene o no algún gravamen. En este sentido, las entidades públicas deben constatar que los bienes inmuebles que contratan no tengan ningún gravamen, esto a fin de evitar posibles perjuicios y/o daño económico al Estado"*

En ese marco es importante rescatar de las comunicaciones efectuadas y la normativa señalada que la reglamentación de la modalidad de Contratación Directa para el caso del GAMLP no es competencia del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas como bien lo ha señalado dicha Entidad, en la primera parte de su misiva, por ello no se entiende los justificativos que motivaron la comunicación de la Unidad de Procesos de Contratación, toda vez que es de su conocimiento que la misma no podía ser absuelta por la Entidad del Nivel Central, por las razones ya mencionadas; sin perjuicio de ello, si bien a la fecha no se tiene compatibilizado un reglamento específico de contrataciones, se cuenta con la Resolución Ejecutiva N° 260/2015 publicada el 1 de julio de 2015 que regula las distintas modalidades de contratación al interior del GAMLP a efecto de la aplicación uniforme del Decreto Supremo N° 0181 de Contratación de Bienes y Servicios.

Dicho instrumento regulador, (Resolución Ejecutiva N° 260/2015) no ha definido para el arrendamiento de bienes inmuebles bajo la modalidad de Contratación Directa como requisito la otorgación de un certificado alodial que no contenga gravámenes del inmueble a ser arrendado, ni tampoco lo requería su antecesora Resolución Ejecutiva Nro 13/2015 de 14 de



Gobierno Autónomo
Municipal de La Paz

enero de 2015; empero, fue emitido un Comunicado por la Dirección de Licitaciones y Contrataciones en fecha 26 de febrero de 2015, la cual si requería que en la nota de solicitud de documentos para arrendamiento – directas (Mayores a 200.000) la presentación a la Unidad de Procesos de Contratación dependiente de la Dirección de Licitaciones y Contrataciones punto 11 y 12 “Original o Fotocopia legalizada del Certificado Alodial o Información Rápida emitido por Derechos Reales que confirma la inexistencia de gravámenes sobre el bien inmueble a ser arrendado” y “original o fotocopia legalizada de la Tarjeta Computarizada o Folio Real actualizado, expedido por Derechos Reales”, sobre este último si bien el “Comunicado” no tiene ninguna jerarquía normativa al ser un instrumento de administración, por su nombre no podía ser emitido sino para comunicar cuestiones ya regladas por lo que debiera dejarse sin efecto al no tener la jerarquía necesaria, siendo este el único instrumento institucional conocido que contempla ese requisito.

Más allá de ello, dentro de las motivaciones que inducen a solicitar en un arrendamiento la “alodialidad” del inmueble a ser arrendado, como lo ha manifestado el Ministerio de Economía de manera no muy explicada, es evitar posibles daños al Estado, seguramente ante el temor de que el gravamen produzca la interrupción intempestiva del contrato de arrendamiento al existir un acreedor, ante tales posibilidades es importante señalar:

El artículo 31 la Ley 1178 con relación al Daño Económico al Estado señala que éste emerge de la responsabilidad civil provocada por acción y omisión del servidor publico o de otras personas y su determinación procede cuando se haga uso indebido de recursos del Estado, disponiendo en la parte pertinente que *“b) incurrirán en responsabilidad civil las personas naturales o jurídicas que no siendo servidores públicos, se beneficiaren indebidamente con recursos públicos o fueren causantes de daño al patrimonio del Estado y de sus entidades”*.

En cuanto al arrendamiento el código civil señala en su artículo 695.- (RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN). *“I. Cuando el arrendador es vencido en juicio, el arrendatario puede pedir, según los casos, la disminución del canon o la resolución del contrato y el resarcimiento del daño, si hay lugar..”*

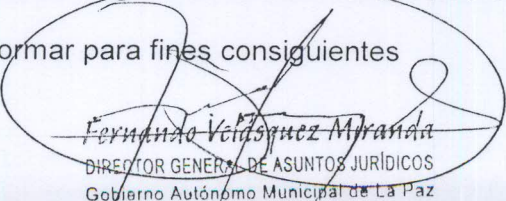
Es bajo estas dos normas que se puede comprender que ante los efectos de un desapoderamiento judicial iniciado por un tercero en contra del arrendador con una consecuente resolución contractual antes del vencimiento del plazo en cuanto a los derechos y posibles daños para el arrendatario, el GAMLP está jurídicamente respaldado.

Finalmente, debe tenerse presente que dada la modalidad de pago de canones de alquiler que viene desarrollando el GAMLP, se produce por mes vencido, por lo que las posibilidades de un eventual daño económico son inexistentes, y para el caso no ser así deberá tomarse esa previsión, es decir no generar contratos con pago de alquileres por periodos semestrales o anuales.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Por lo expuesto, y en atención a lo analizado se recomienda para el arrendamiento bajo la modalidad de Contratación Directa, tomando en cuenta los principios que regulan las Normas Básicas de Bienes y Servicios contenidos en el artículo 3 del Decreto Supremo 0181, como el de Buena Fe, Economía y Eficacia, exigir únicamente los requisitos necesarios para concretar la relación contractual y no así aquellos que dan ilusorias seguridades al arrendamiento de oficinas como es la inexistencia de gravámenes en el inmueble a arrendar; Asimismo, se recomienda en la redacción del contrato la estipulación de una clausula que garantice al GAMLP sobre las posibles contingencias como única medida de seguridad.

Es cuanto me permito informar para fines consiguientes


FERNANDO VELÁSQUEZ MIRANDA
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
Gobierno Autónomo Municipal de La Paz