

OPINION LEGAL No.006-2016

“PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA CONTRATAR SERVICIO DE ARRENDAMIENTO EN BASE A LEY DE CONTRATACIÓN DEL ESTADO Y SU REGLAMENTO”

SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE COORDINACION GENERAL DE GOBIERNO.-
DIRECCION PRESIDENCIAL DE TRANSPARENCIA Y MODERNIZACION DEL ESTADO.-
DIRECCION NORMATIVA DE CONTRATACION Y ADQUISICIONES DEL ESTADO.- ASESORIA
LEGAL.-TEGUCIGALPA, MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL CATORCE DE ENERO DEL AÑO
DOS MIL DIECISEIS.


VISTO: Para emitir Opinión Legal con relación a “Una necesidad que ha surgido en la Institución para un Arrendamiento de un local en la ciudad de San Pedro Sula que llene los requerimientos necesarios para atender a los usuarios”

“¿Qué procedimiento hay que seguir para contratar este servicio de arrendamiento en base a Ley de Contratación del Estado y su reglamento?”

En ese sentido esta oficina en atención al cumplimiento de las funciones que a la misma competen de brindar asesoría en procesos de contratación, al respecto estima a bien pronunciarse de la forma siguiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El artículo 32 de La Ley de Contratación del Estado, establece que es responsabilidad del órgano contratante la preparación, adjudicación, ejecución y liquidación de los contratos que **se desarrollen bajo su dirección.**

Segundo: Los contratos de compra-venta, permuta, donación, **arrendamiento**, préstamo u otros de contenido patrimonial que tenga que celebrar la Administración Pública, **estarán exentos de los procedimientos y requisitos establecidos por la presente Ley,** en virtud de que el objeto de los mismos son en todo caso bienes inmuebles específicos y particulares **aplicándose en los mismos las disposiciones legales especiales que le son aplicables.** El estado no está obligado a cumplir con las solemnidades o requisitos de forma que para la validez de dichos contratos exigiere el derecho privado. 

En cuanto a sus efectos y extinción, serán aplicables las normas del Derecho Privado, salvo lo que establecieren normas legales especiales,

Tercero: La citada norma jurídica regula en su artículo 5 del reglamento que los Contratos de Orden Patrimonial establece: Que los contratos de compra venta, permuta, donación, arrendamiento, préstamo u otros de contenido patrimonial **que tenga que celebrar la Administración Pública, se regularán en cuanto a su preparación, adjudicación, en su caso, o formalización por las disposiciones legales especiales,** incluyendo las que se refieren a la autorización para contratar y a la competencia de los funcionarios; supletoriamente se aplicarán, según corresponda, las Disposiciones pertinentes de la Ley y del presente Reglamento.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las solemnidades o requisitos de forma, como la comparecencia ante Notario o inscripción en Registros Públicos, para la validez de determinados contratos cuando así lo exigieren, en su caso, las normas especiales

Cuarto: El decreto No.168-2015 que contiene de los ingresos de la Administración Pública en

su artículo 66 **establece que el monto de un contrato de Arrendamiento de Bienes Inmuebles Se calculará por el total de su renta anual.** Se exceptúan de la Obligación de someter a la Licitación Pública, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del Sector Público, **cuando ellos representen mayores perjuicios a la institución por movilización, precio, ubicación y calidad de servicio. En estos casos, se autoriza la prórroga de los contratos suscritos por anualidades.**

Quedan autorizadas las dependencias del Poder Ejecutivo a pagar como anticipo, en los contratos de arrendamiento que celebren, hasta el equivalente a un (1) mes de renta en concepto de depósito, el cual quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble. Para evitar desfases en sus presupuestos, se prohíbe a las dependencias del Gobierno Central, Desconcentrado y Descentralizado, celebrar contratos de arrendamiento dentro del país en una moneda distinta al Lempira; se exceptúa de lo anterior los que así se establezcan en Convenios Internacionales.

Quinto: El artículo 80 de las Disposiciones Generales del Presupuesto se refiere a que el monto de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles **se calculará por el total de su renta anual.** **Se exceptúan de la obligación de someter a la licitación pública, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del sector público, cuando ellos representen mayores costos a la institución por movilización, precio, ubicación y calidad de servicio.** En estos casos, se autoriza la prórroga de los contratos suscritos por anualidades.

Sexto: Así mismo de acuerdo a lo plasmado en el artículo 81 de la norma rectora del presupuesto **queda prohibido celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles de lujo** y equipo de transporte aéreo, marítimo y terrestre; seguros médicos y los gastos de transporte aéreo en primera clase, con recursos provenientes de fuentes externas e internas o tesoro nacional, asimismo efectuar pagos por concepto de servicios de telefonía celular con fuentes externas. Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como de lujo aquellos edificios que por sus condiciones, características y ubicación en zonas cuyo costo de arrendamiento supere los DIEZ DÓLARES (US\$10.00) o su equivalente en Lempiras por Metro Cuadrado. El funcionario que realice este tipo de contrataciones y pagos será responsable de éste con el importe de su salario, el cual será deducido de forma automática y será Financiera y solidariamente responsable, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas y penales en que incurriera.

CONCLUSIONES

Primero: De conformidad a la interpretación de los artículos anteriormente citados y en cumplimiento a los textos de esta norma, y siendo que los mismos son claros al expresar que no se le puede atribuir a la Ley otro sentido que el que resulta explícitamente de sus propios términos por lo que al analizar la norma en forma estricta encontramos que la misma establece que los órganos de la Administración para poder contratar este servicio de arrendamiento **de Bienes Inmuebles con los particulares** deberán sujetarse estrictamente a **las disposiciones legales especiales que le son aplicables** como ser las Disposiciones Generales del Presupuesto en virtud que la norma rectora de las contrataciones públicas en su artículo 2 establece que estarán exentos de los procedimientos y requisitos establecidos por la presente Ley, en virtud de que el objeto de los mismos son en todo caso bienes inmuebles específicos y particulares.

Segundo: En ese mismo contexto las Disposiciones Generales del Presupuesto vigentes en su artículo 80 señalan que los órganos de la Administración Pública, para determinar el monto del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles lo calcularán por el total de su renta anual.- En ese sentido entendemos que en primera instancia deben de determinar su monto total anual, el cual una vez determinado podrá establecer el procedimiento de contratación que podrán llevar a cabo




por cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 38 de la Ley de Contratación del Estado.

Tercero: las Disposiciones Generales del Presupuesto vigentes regulan que **se exceptúan de la Obligación de someter a la Licitación Pública**, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del Sector Público, **cuando ellos representen mayores perjuicios a la institución por movilización, precio, ubicación y calidad de servicio. En estos casos, se autoriza la prórroga de los contratos suscritos por anualidades.**

POR TANTO: Esta Asesoría Legal de la Oficina Normativa de Contratación y Adquisiciones del Estado (ONCAE), en aplicación de los artículos 2, de la Ley de Contratación del Estado; Artículo 5 del Reglamento de la Ley de Contratación del Estado, Artículos 66,80,81 de las Disposiciones Generales de Presupuesto vigente emite la presente opinión:

- 1) **Recomienda:** Que el procedimiento a seguir por parte de los órganos de la Administración Publica para poder contratar el servicio de arrendamiento **de Bienes Inmuebles con los particulares** es el que se regula en **las disposiciones legales especiales que le son aplicables y que** se contemplan en las Disposiciones Generales del Presupuesto vigente en los artículos 66, 80, 81, en vista de que la norma rectora de las contrataciones públicas (LCE) preceptúa en su artículo No.2 que estarán exentos de los procedimientos y requisitos establecidos por la presente Ley, en virtud de que el objeto de los mismos son en todo caso bienes inmuebles específicos y particulares. Por otra parte deberán tomar en consideración que para determinar el monto del contrato lo calcularan por el total de su renta anual, el cual una vez determinado el monto podrá establecer el procedimiento de contratación a realizar.


Abg. Juan Alberto Alvarez
Asesoría Legal ONCAE

