

OPINIÓN N° 055-2022/DTN

Entidad: Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO

Asunto: Prórroga de contrato de arrendamiento de bien inmueble

Referencia: Formulario S/N de fecha 16.JUN.2022 – Consultas sobre la Normativa de Contrataciones del Estado.

1. ANTECEDENTES

Mediante el documento de la referencia, el Gerente General del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO, señor CPC Caharin Alberto Caparo Jarufe, formula consultas referidas a la Prórroga de contrato de arrendamiento de bien inmueble.

Antes de iniciar el desarrollo del presente análisis, es necesario precisar que las consultas que absuelve este Organismo Técnico Especializado son aquellas referidas al sentido y alcance de la normativa de contrataciones del Estado, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal n) del artículo 52 de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada a través de la Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1444, así como por el numeral 3 del acápite II del Anexo N° 2 de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificado mediante Decreto Supremo N° 377-2019-EF.

En ese sentido, las conclusiones de la presente opinión no se encuentran vinculadas necesariamente a situación particular alguna.

2. CONSULTAS Y ANÁLISIS

Para efectos de la presente opinión se entenderá por:

- “Ley” a la aprobada mediante Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1444.
- “Reglamento” al aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF y sus modificatorias.

Dicho lo anterior, las consultas formuladas son las siguientes:

- 2.1.** *“En un contrato de arrendamiento suscrito entre la Entidad y un proveedor, siendo este último propietario del bien inmueble es decir la Entidad no es propietario de bien inmueble, ¿Es viable prorrogar el plazo de ejecución de un contrato de*

arrendamiento de bien inmueble por mas de 06 años o correspondería realizar un procedimiento de selección?” (Sic.)

2.1.1 Al respecto, se debe indicar que las consultas que absuelve este Organismo Técnico Especializado son aquellas consultas genéricas referidas al sentido y alcance de la normativa de contrataciones del Estado¹ sin hacer alusión a casos concretos, razón por la cual, esta Dirección carece de competencia para pronunciarse sobre aspectos específicos vinculados con la prórroga de un contrato de arrendamiento en particular.

Efectuada esta aclaración, corresponde indicar que el artículo 27 de la Ley establece un listado de supuestos en los cuales, de manera excepcional, por motivos coyunturales, económicos o de mercado, las Entidades Públicas pueden contratar directamente con un determinado proveedor, sin la necesidad de realizar un procedimiento de selección de naturaleza competitiva, a través del denominado “Procedimiento de contratación directa”. No obstante, tal situación **no** enerva la obligación de la Entidad de realizar las fases de actuaciones preparatorias y de ejecución contractual según la normativa de contrataciones del Estado, es decir, cumpliendo con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías propias de estas fases².

Entre las causales de Contratación Directa se encuentra la establecida en el literal j)³ del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, la cual establece que la Entidad puede contratar directamente el arrendamiento de bienes inmuebles.

En relación con ello, conforme a lo expuesto en la Opinión N° 025-2020/DTN, se debe señalar que, cuando una Entidad requiere contratar el **arrendamiento de un bien inmueble existente**, ésta obedece a la necesidad de localizarse en un área determinada, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

De esta manera, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que (como ya se ha indicado) en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales.

2.1.2 Ahora bien, en atención al tenor de la consulta planteada corresponde indicar que el numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento señala lo siguiente: “*Cuando se trate del **arrendamiento** de bienes inmuebles, el plazo puede ser hasta por un **máximo de***

¹ Cabe precisar que dicha normativa se encuentra compuesta por la Ley, su Reglamento y las disposiciones de carácter reglamentario emitidas por el OSCE.

² De conformidad con lo establecido en el numeral 102.2 del artículo 102 del Reglamento, las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento.

³ “*Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el **arrendamiento de bienes inmuebles**, pudiendo incluir en este último supuesto el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio, conforme lo que disponga el reglamento.*” (El énfasis es agregado)

tres (3) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo; reservándose la Entidad el derecho de resolver unilateralmente el contrato antes del vencimiento previsto, sin reconocimiento de lucro cesante ni daño emergente, sujetándose los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI.” (El énfasis agregado)

Como puede apreciarse, la normativa de contrataciones del Estado establece que de manera excepcional, para el caso de contratos que tengan como objeto el arrendamiento de bienes inmuebles, la vigencia de los mismos puede ser hasta por un máximo de tres (3) años prorrogables en forma sucesiva por igual o menor plazo.

Al respecto, cabe señalar que por prórroga⁴ debe entenderse la "*Continuación de algo por un tiempo determinado*". Por su parte, Messineo⁵ expresa que la prórroga "*se da cuando en un contrato próximo a vencerse, por acuerdo de las partes, se conviene en extender su duración, siendo el contrato el mismo de antes.*"; en este sentido, en el ámbito de la Contratación Pública, la prórroga debe ser entendida como la extensión del plazo de ejecución de un contrato celebrado entre una Entidad y un contratista, por un determinado periodo.

De esta manera, en un contrato de arrendamiento de bien inmueble celebrado bajo el ámbito de la normativa de contrataciones del Estado, la prórroga se limita a extender el plazo de ejecución contractual original, por un periodo determinado.

Asimismo, **cabe anotar que el Reglamento no ha previsto limitación en cuanto a las veces o al tiempo máximo en que puede ser prorrogado el plazo de este tipo de contrato**; sin perjuicio de lo cual, la Entidad se encuentra facultada para resolver unilateralmente el contrato antes de su vencimiento, y sin que deba reconocer lucro cesante ni daño emergente alguno.

En este punto es pertinente indicar que en Opiniones previas⁶ este Organismo Técnico Especializado **ha reconocido la aplicación supletoria** de las disposiciones del **artículo 1688 del Código Civil** en el marco de la normativa de contrataciones del Estado. Así, corresponde señalar que la referida disposición normativa prevé lo siguiente: "*El plazo del arrendamiento de duración determinada no **puede exceder de diez años**. Cuando el bien arrendado **pertenece a entidades públicas** o a incapaces el **plazo no puede ser mayor de seis años**. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos.*" (El énfasis es agregado)

2.1.3 En consecuencia, en aplicación supletoria del artículo 1688° del Código Civil, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por las Entidades del Estado pueden considerar un plazo original de hasta tres (3) años renovables por igual

⁴ Según la primera acepción del término "prórroga" consignada en la vigesimotercera edición del Diccionario de la Lengua Española.

⁵ MESSINEO, Francesco. **Doctrina General del Contrato**. Tomo II. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América, 1952. Pág. 205.

⁶ En coherencia con lo establecido en las Opiniones N° 013-2009/DOP, N° 072-2013/DTN, N° 038-2014/DTN, N° 066-2016/DTN N° 058-2017/DTN y N° 158-2018/DTN.

Dirección Técnico Normativa

Opinión

o menor plazo, de manera sucesiva, siendo el plazo máximo de duración del contrato no mayor de diez (10) años, y en el caso que el bien arrendado pertenezca a Entidades Públicas o a incapaces, el plazo máximo de duración del contrato no podrá ser mayor de seis (6) años. Una vez transcurrido el plazo máximo para efectuar la prórroga, corresponderá a la Entidad realizar una nueva contratación directa para el arrendamiento del inmueble requerido.

2.2. “En caso se pueda suscribir un contrato de arrendamiento no de 06 años se podrá aplicar como normativa supletoria el artículo 1688 del Código Civil” (Sic).

Tal como se indicó en la consulta 2.1 de la presente Opinión, el artículo 1688 del Código Civil es de aplicación supletoria a los contratos de arrendamientos que se rigen bajo la normativa de contrataciones del Estado. En tal sentido, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por las Entidades del Estado pueden considerar un plazo original de hasta tres (3) años renovables por igual o menor plazo, de manera sucesiva, siendo el plazo máximo de duración del contrato no mayor de diez (10) años, y en el caso que el bien arrendado pertenezca a Entidades Públicas o a incapaces, el plazo máximo de duración del contrato no podrá ser mayor de seis (6) años.

3. CONCLUSIÓN

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se puede considerar un plazo de hasta tres (3) años, renovables por igual o menor plazo, de manera sucesiva, hasta alcanzar el plazo máximo de diez (10) años. Mientras que, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes a Entidades Públicas puede considerarse un plazo de hasta tres (3) años, prorrogables por igual o menor plazo, de manera sucesiva, hasta alcanzar el plazo máximo de seis (6) años. Una vez transcurrido el plazo máximo para efectuar la prórroga, corresponderá a la Entidad realizar una nueva contratación directa para el arrendamiento del inmueble requerido.

Jesús María, 18 julio de 2022

PATRICIA SEMINARIO ZAVALA
Directora Técnico Normativa

RVC/GMS