

OPINIÓN N° 070-2022/DTN

Entidad: Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad – CONADIS

Asunto: Resolución de contrato de bien inmueble

Referencia: Formulario S/N de fecha 20.JUL.2022 – Consultas sobre la Normativa de Contrataciones del Estado.

1. ANTECEDENTES

Mediante el documento de la referencia, el Director II de la Oficina de Administración del Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad – Conadis señor Ricardo Javier Flores Herrera, formula varias consultas respecto de la resolución de los contratos de bienes inmuebles de acuerdo con lo regulado en la normativa de contrataciones del Estado.

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 en términos genéricos y vinculadas 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 sus modificatorias; 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 sus modificatorias.

En ese sentido, la conclusión de la presente opinión no se encuentra vinculada necesariamente a situación particular alguna.

2. CONSULTAS¹ Y ANÁLISIS

Para efectos de la presente opinión se entenderá por:

¹ En atención a la competencia conferida a la Dirección Técnico Normativa, se han revisado las consultas planteadas en el documento de la referencia, a efecto de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el Servicio Prestado en Exclusividad N° 3 del TUPA del OSCE. Al respecto, se advierte que solo las consultas 1 y 3 cumplen con los referidos requisitos, toda vez que han sido formuladas en términos generales y versan sobre el sentido y alcance de las disposiciones contenidas en la normativa de contrataciones del Estado. Las demás consultas solicitan que el OSCE se pronuncie sobre aspectos particulares de un proceso de contratación, tales como el sustento para motivar la resolución del contrato o la posibilidad de resolver el contrato teniendo en consideración un término contractual en particular, aspecto que debe ser materia de análisis y evaluación de la Entidad en coordinación con su asesoría interna.

En tal sentido, se atenderán solo las consultas que cumplen con todos los requisitos previstos en el Servicio Prestado en Exclusividad N° 3 del TUPA.

- “Ley” a la aprobada mediante la Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1444, vigente a partir del 30 de enero de 2019.
- “Reglamento” al aprobado mediante el Decreto Supremo N° 344-2018-EF y sus modificatorias².

Dicho lo anterior, corresponde señalar que la consulta formulada es la siguiente:

2.1. “¿Cuáles son los requisitos que debe cumplirse para resolver un contrato de forma unilateral en aplicación al numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado?” (Sic).

2.1.1. En principio, corresponde señalar que una vez que el contrato se perfecciona, lo que se espera es que ambas partes cumplan totalmente con las obligaciones a su cargo, sin embargo, en algunas ocasiones este escenario no resulta posible, en cuyo caso la normativa de contrataciones del Estado ha previsto mecanismos como la figura de la resolución del contrato. Al respecto, es preciso señalar que en el marco de lo establecido en la normativa de contrataciones del Estado, la resolución contractual posee una regulación clara, con causales y procedimientos que deben cumplirse para tales efectos.

Al respecto, el artículo 164 del Reglamento establece las causales por las cuales tanto la Entidad como el contratista —causales que pueden aplicar particularmente las partes— pueden resolver el contrato siguiendo los procedimientos establecidos para tales efectos, aunado a ello, el numeral 164.4 del artículo 164 del Reglamento establece una causal por la que “Cualquiera de las partes puede resolver el contrato (...)” siendo esto posible “*(...) por caso fortuito, fuerza mayor o por hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato que no sea imputable a las partes y que imposibilite de manera definitiva la continuación de la ejecución del contrato*”. El numeral 165.5 del artículo 165 del Reglamento establece que cuando la resolución se sustente en alguno de los supuestos establecidos en el numeral 164.4 del artículo 164 del Reglamento, la parte que resuelve **debe comunicar** su decisión mediante **carta notarial justificando y acreditando los hechos que la sustentan.**

2.1.2. Por otra parte, es pertinente señalar que en materia de la contratación del arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, la normativa de contrataciones del Estado ha establecido ciertas particularidades.

Así, por ejemplo, de conformidad con lo establecido en el literal j) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley, “*Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles (...)*” las Entidades pueden emplear la contratación directa, el cual es un procedimiento de selección de naturaleza no competitiva que faculta a la Entidad a contratar directamente con un determinado proveedor sin la necesidad de realizar las actuaciones que se realizan en los procedimientos de selección clásicos.

² Cabe señalar que el Decreto Supremo N° 344-2018-EF modificado por el Decreto Supremo N° 162-2021-EF, vigente desde el 27 de junio de 2021.

Asimismo, continuando con los contratos de arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles, debe indicarse que, el numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento establece: “*Cuando se trate del arrendamiento de bienes inmuebles, el plazo puede ser hasta por un máximo de 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 – INEP*”.

Como se aprecia, la normativa de contrataciones del Estado ha establecido algunas reglas específicas para los contratos de arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles, entre las que se tiene que dichos contratos pueden ser prorrogados hasta por un máximo de tres (3) años de forma sucesiva, quedando **reservado el derecho** de la Entidad, **por disposición legal**, de resolver el contrato de **forma unilateral** antes del vencimiento previsto.

En ese sentido, la normativa de contrataciones del Estado ha previsto la posibilidad de que la Entidad resuelva el contrato de arrendamiento de forma unilateral, esto hasta antes de su vencimiento; no obstante, no ha detallado requisitos o el procedimiento a seguir en dichos casos.

Al respecto, es importante recordar que todo acto administrativo emitido por una Entidad, debe encontrarse debidamente motivado, ello atendiendo a lo previsto en el numeral 4 del artículo 3 del TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General; precisándose en el numeral 6.1 del artículo 6 de esta misma Ley que: “*La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.*”

Asimismo, Morón Urbina señala que “*La exigencia de argumentar la orientación de los actos administrativos, es reconocida como el mecanismo necesario para permitir apreciar su grado de legitimidad y limitar, la arbitrariedad en la actuación pública, dado que obliga al funcionario a razonar, reflexionar, a patentizar tanto la justificación de su acto como el objetivo perseguido con su emisión, (...)*”³

2.1.3. De lo señalado, si bien la normativa no ha especificado requisitos o un procedimiento para efectuar la resolución unilateral del contrato de arrendamiento, se debe tener en consideración que esta requiere de una motivación, que tal como se ha referido, debe ser expresa y contener la exposición de las razones que justifican el ejercicio del derecho de resolución.

Consecuentemente, toda Entidad debe comunicar formalmente al contratista su decisión de resolver el contrato, especificando los motivos que sustentan dicha

³ MORON URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General - Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Tomo I*. Lima: Gaceta Jurídica S.A; Décimo segunda edición: Octubre 2017, páginas 234-235.

disposición, con el fin de ejercer su derecho de resolución unilateral.

2.2. “¿Cuál es el procedimiento a seguir para resolver un contrato de forma unilateral por la entidad en aplicación del numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado?” (Sic).

2.2.1. Como se indicó al absolver la consulta anterior, en el marco de lo establecido en la normativa de contrataciones del Estado respecto de los contratos de arrendamiento, la Entidad tiene reservado el derecho de resolver tales contratos de forma unilateral, antes del vencimiento del plazo de ejecución contractual.

Al respecto, si bien la normativa de contrataciones del Estado no ha previsto un procedimiento específico que deba cumplirse para efectuar la resolución unilateral de un contrato de arrendamiento, corresponde a la Entidad comunicar formalmente su decisión de resolver el contrato, debiendo esta comunicación encontrarse motivada.

3. CONCLUSIÓN

Si bien la normativa de contrataciones del Estado no ha previsto requisitos ni un procedimiento específico que deba cumplirse para efectuar la resolución unilateral de un contrato de arrendamiento, corresponde a la Entidad comunicar formalmente su decisión de resolver el contrato, debiendo esta comunicación encontrarse motivada.

Jesús María, 1 de septiembre de 2022

PATRICIA SEMINARIO ZAVALA
Directora Técnico Normativa

JDS