

**ACUERDO Nº 521.-** En la Ciudad de San Luís a DIECISIETE días del mes de AGOSTO de DOS MIL DIEZ, reunidos en la Sala de Acuerdos los Señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, OSCAR EDUARDO GATICA, OMAR ESTEBAN URIA, HORACIO GUILLERMO ZAVALA RODRIGUEZ y LILIA ANA NOVILLO, ausente el Sr. Ministro FLORENCIO DAMIÁN RUBIO.-

**ACORDARON:** l) HOMOLOGAR en todas sus partes el convenio de Locación suscrito entre el SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA y los Sres.: HORACIO JOSE IMBERTI y MIRTA GLADIS PRIETO, el que se transcribe a continuación:

### **CONVENIO DE LOCACION**

Entre el Sr. **HORACIO JOSE IMBERTI** LE 6.819.000 y la Sra. **MIRTA GLADIS PRIETO** LC 5.970.360, argentinos, mayor de edad, ambos con domicilio en Club de campo Los Caldenes, Villa Reynolds, San Luis, en su carácter de propietarios, en adelante EL LOCADOR y el **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS**, con domicilio en calle Rivadavia Nº 340 de la Ciudad de San Luis, representado en este acto por su Presidente el **Dr. OSCAR EDUARDO GATICA**, en adelante EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones

**PRIMERA:** El LOCADOR cede en alquiler AL LOCATARIO, y este acepta ocupar en tal carácter, el inmueble ubicado en calle Marconi Nº 133 de esta ciudad, de 328,92 metros cuadrados y de superficie cubierta 230 metros cuadrados. *El plazo del mismo, será el necesario, inter se habilite el nuevo edificio del Poder Judicial en la ciudad de Villa Mercedes, atento la imperiosa necesidad publica a la instalación de un Juzgado, se establece este carácter extraordinario en cuanto al plazo contractual ,el que no podrá exceder de tres(3)años. A los fines fiscales se establece el plazo de un año, renovándose el mismo por el mero transcurso del tiempo hasta que la locataria comunique la finalización del presente contrato.* En este caso especial las partes convienen libre y voluntariamente que el presente

contrato puede ser resuelto por voluntad de la locataria, con el solo preaviso fehaciente a la locadora con un mes de anticipación, dentro del plazo contractual, sin indemnización por resolución anticipada.

**SEGUNDA:** el inmueble se entrega en buen estado de uso y conservación, con alarma instalada y en funcionamiento. Se entrega con la línea de telefonía fija 02657-424614. Así mismo se detalla que el inmueble cuenta en la cocina con mueble completo de bajo mesada y alacena, con cocina y horno en buen estado, lavavajillas instalado. Tres dormitorios todos con placard y sus interiores en buen estado, los tres dormitorios cuentan también con calefactores en buen funcionamiento, y en dos de ellos equipo de aire acondicionado en las mismas condiciones. Tres baños equipados completamente, dos internos y uno exterior. También se entrega funcionando termotanque de agua instalado en cabina exterior. El inmueble posee además garaje con placard, living comedor, comedor con placard, habitación exterior con mueble de guardado, lavadero, y quincho con asador, horno de barro y muebles bajo mesada además de calefón. Todas las aberturas se entregan con herrajes y en buen estado de uso y conservación, lo mismo que los vidrios y ventanales de la propiedad. La propiedad se entrega pintada y así deberá ser reintegrada.

**TERCERA:** el inmueble será destinado exclusivamente para USO de DEPENDENCIA del PODER JUDICIAL, quedándole prohibido darle otro uso o subalquilar, ceder en forma gratuita u onerosa, total o parcial la propiedad a un tercero. Como así mismo alojar en ella, cosas peligrosas o dañosas a la propiedad, debiendo responder el locatario, íntegramente, por cualquier daño a causa de la actividad que allí se desarrollará, ya sean hechos propios o de terceros.

**CUARTA:** Queda convenido libre y voluntariamente como precio de la locación mensual la suma de PESOS CINCO MIL ( \$ 5000). Se abonara por mes vencido en el domicilio de la locadora del uno al cinco de cada mes bajo expresa constancia de recibo de entrega de los importes. Pasado el primer año de la locación y de continuar esta, el valor del alquiler se incrementará a la suma de PESOS CINCO MIL QUINIENTOS ( \$ 5500) y

pasado el segundo año el valor de la locación será de PESOS SEIS MIL ( \$ 6000). De ocurrir cambios monetarios o modificaciones de importancia en cuanto a la valuación del peso o las propiedades, las partes concertaran un nuevo valor de alquiler, si así correspondiere.

**QUINTA:** Son a cargo del locatario las reparaciones y/o cambio de cualquier elemento o instalación que se deterioren durante el uso del inmueble lacado, lo mismo que la limpieza de techos en lo que respecta a desagües pluviales. No podrá el locatario retener el inmueble por razones de descomposturas o mejoras de ninguna naturaleza o pretender reembolso alguno por reparaciones, debiendo fijar día y hora en forma fehaciente para la entrega de la unidad locada a fin de que el locador pueda constatar el estado en que se encuentra el inmueble al tiempo de la desocupación. La devolución será mediante recibo firmado que emane del locador en el que conste la aceptación del bien locado.

**SEXTA:** Si el LOCATARIO incurriera en incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones del presente contrato, inclusive el pago del alquiler por dos mensualidades, incurrirá automáticamente en mora, sin requerimiento previo, judicial o extrajudicial, quedando la locadora facultada para entablar formal demanda de desalojo, y reclamar así mismo indemnización por los perjuicios en que se hubiere afectada. El no pago de los alquileres en la forma establecida originará una multa al locatario en concepto de intereses punitivos equivalente al 0,5% diario del importe del alquiler, la que regirá desde el momento de la mora hasta el efectivo pago de la obligación, esto sin perjuicio de los derechos que se otorgan al locador con anterioridad.

**SEPTIMA:** Queda establecido que los cargos, impuestos, tasas, contribuciones, como Municipalidad, Obras Sanitarias, Gas, Telefonía fija y Luz no integran el precio de la locación y deberán ser abonados por el Locatario acreditando las mismas al momento del pago del alquiler. Así mismo se pacta que la línea telefónica será a exclusivo cargo del locatario debiendo dejarla sin deuda al la finalización del contrato. El impuesto inmobiliario será a cargo de La Locataria. Por tanto la falta de pago en

término traen aparejadas las mismas consecuencias que el atraso en el pago de arrendamiento.

**OCTAVA:** El Locador o persona debidamente autorizada por este, se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble las veces que lo estime necesario y el Locatario se obliga a comunicar al Locador dentro de las veinticuatro horas cualquier daño o desperfecto que ocurra en el inmueble, por cualquier causa que fuere.

**NOVENA:** El locatario no podrá efectuar en el inmueble ninguna innovación, ni alteración en la construcción, sin el consentimiento expreso y escrito del locador. Todas las mejoras o cambios que se realizaren a los fines de adaptar el inmueble a las necesidades de la locación, no podrán ser definitivas y deberán ser desmontadas para volver el inmueble a su estado original, salvo acuerdo con los propietarios.

**DECIMA:** El Locatario se obliga a: A) dejar pagos todos los servicios B) Abonar las multas que eventualmente pudieran imponer las autoridades municipales, provinciales o nacionales, por infracciones de parte del Locatario a las ordenanzas y leyes vigentes. C) Arreglar por cuenta y a su cargo todo entorpecimiento a los servicios sanitarios agua, desagües pluviales, cloacas, etc., que se relacionen con el inmueble o actividades que desarrolle el Locatario. D) Al pago del alquiler debe entregar mensualmente los comprobantes originales de impuestos municipales, luz eléctrica, gas natural, teléfono y / u otros que estuviere obligado, al locador. Así mismo en caso que el locador debiera abonar alguno de ellos, se obliga a su reintegro inmediato como condición previa para el pago del alquiler. E) A la finalización de la locación, el locatario deberá dar de baja en todas las inscripciones y o habilitaciones que hubiere realizado el locatario.

**DECIMA PRIMERA:** Vencido este contrato, el Locatario deberá desocupar el inmueble locado, sin necesidad de interpelación alguna, caso contrario debe automáticamente al locador una multa del 3% diario del alquiler vigente, que en este acto queda estipulado entre las partes. El importe de la multa es independiente del monto del alquiler y de los periodos que se devenguen con motivo de la continuación del locatario en el inmueble. Para

la recepción de la multa queda convenida la vía ejecutiva, que procederá agregándose este contrato y acta notarial en la que conste la falta de restitución del inmueble o su ocupación por el locatario una vez vencido el plazo convenido.

**DECIMA SEGUNDA:** Si se debiera abonar sellos será abonado por partes iguales entre Locador y Locatario.

**DECIMA TERCERA** Las partes que suscriben este contrato se someten a los Tribunales Competentes de la ciudad de San Luis por cualquier diferendo o cuestión judicial o extrajudicial, subsisten como domicilios legales los indicados ut-supra.

Leído por las partes y de conformidad para el fiel cumplimiento, las mismas firman tres ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto. En la ciudad de Villa Mercedes, San Luis, el día 23 de julio del 2010.

Con lo que se dio por terminado el presente acto, disponiendo los Señores Ministros se comuniquen a quienes corresponda, firmando ante mí, doy fe.-