

ADM 11794/22

“PROCOLO DE ACUERDOS STJSL-SC 2022”

ACUERDO N° 142-STJSL-SC-2022- En la Provincia de San Luis, a VEINTITRES días del mes de SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTIDOS, los Sres. Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Dres. ANDREA CAROLINA MONTE RISO, CECILIA CHADA, JORGE OMAR FERNÁNDEZ y JORGE ALBERTO LEVINGSTON.

DIJERON: Visto el expediente ADM 8423/19 tramitado por la Oficina Contable de la Tercera Circunscripción Judicial, para la renovación del contrato de alquiler del inmueble ubicado en calle Eva Duarte (ex Avda. del Deporte) N° 88, esquina Neptuno, de la localidad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis.

Que el mismo ha sido destinado al funcionamiento de Dependencias Judiciales Provinciales, encontrándose adaptado y equipado de acuerdo a las necesidades de cada dependencia.

Que se dispone de la partida presupuestaria correspondiente.

Teniendo en cuenta las facultades otorgadas por el Artículo 1° de la Ley de Autonomía Económica, Financiera y Funcional del Poder Judicial N° IV-0088-2004 (5523*R), Artículo 214 inciso 8 de la Constitución Provincial, lo dispuesto en el inciso r) del artículo 92 del Decreto N° 5287-MHP-2008, y en el inciso d) del punto III del Acuerdo 19-STJSL-SC-2022.

ACORDARON: I) AUTORIZAR la renovación del contrato de alquiler del inmueble ubicado en calle Eva Duarte (ex Avda. del Deporte) N° 88, esquina Neptuno, de la localidad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis, con la señora Argelia Lilián Grassani, DNI 16.857.422, por el termino de tres años, a partir del 01 de octubre de 2022.

II) APROBAR el modelo de contrato que como anexo forma parte del presente, el que será suscripto por la Sra. Presidente del Superior Tribunal de Justicia.

III) Imputar preventivamente la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$ 186.675,00) en Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres

de Edificios y Locales, del Programa Instituto de Mediación Judicial y Extrajudicial; PESOS CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$ 186.675,00) en Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Justicia de Paz Lego; PESOS TRES MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (\$ 3.069.225,00) en Ejercicios Futuros, Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Instituto de Mediación Judicial y Extrajudicial; y PESOS TRES MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (\$ 3.069.225,00) en Ejercicios Futuros, Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Justicia de Paz Lego.

Con lo que se dio por terminado el acto, disponiendo los Sres. Ministros la continuidad del trámite, comunicaciones y publicaciones correspondientes por Secretaría Contable.

SECRETARIA CONTABLE

CONTRATO DE LOCACIÓN:

Entre la señora Argelia Lilián Grassani, de nacionalidad argentina, quien acredita su identidad con Documento Nacional de Identidad N° 16.857.422, domiciliada en la calle 8 de Noviembre N° 293, barrio Los Fueguinos, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, en adelante denominada **LA LOCADORA**, y por la otra parte el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de San Luis, CUIT 30-63459906-8, representado en este acto por su presidente Dra. Andrea Carolina Monte Riso, quien acredita su identidad con Documento Nacional de Identidad N° 24.681.564, domiciliado en la calle 9 de Julio N° 934, de la ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, en adelante denominado **EL LOCATARIO**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Objeto: **LA LOCADORA** cede y entrega en locación y **EL LOCATARIO** acepta, el Local N° 8 del inmueble, que gira con el nombre de fantasía de "Paseo Donatella" ubicado en calle Eva Duarte (ex Avda. del Deporte) N° 88, esquina Neptuno, de la localidad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis, que consta de: a) En planta baja: un salón de setenta y nueve con doce metros cuadrados (79,12 m²) cubiertos, todo vidriado, sin artefactos de ningún tipo; una cocina de diecisiete con setenta y cinco metros cuadrados (17,75 m²) cubiertos, con mesada de granito, sin artefactos; una habitación contigua a la cocina de siete con ochenta y siete metros cuadrados (7,87 m²) cubiertos, con baño instalado y puerta con salida a la galería; dos baños instalados en frente a la escalera; una galería de cincuenta y dos con cuarenta y cuatro metros cuadrados (52,44 m²) parcialmente cubiertos y una escalera interna de hierro y madera. b) En la planta alta: un salón sin artefactos, con dos baños instalados y salida a terraza por la parte posterior de cincuenta y dos con cuarenta y cuatro metros cuadrados (52,44 m²) con balcón fabricado en hierro; una azotea con vista hacia el cardinal este. El inmueble es entregado con todos sus vidrios, herrajes, instalaciones sanitarias, en buen estado de conservación e higiene. **EL LOCATARIO** al recibir la tenencia del

local se compromete al término del presente contrato a pagar la suma que resulte necesaria para reparar los objetos que faltaran a la fecha de desocupar el local, excepto los producidos por el desgaste normal por uso o deterioro propio del tiempo; lo mencionado fue visto y observado por **EL LOCATARIO**, a la entrega todo se encuentra en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento.

SEGUNDA: Vigencia: El plazo de duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses, contados a partir del primero (1º) de octubre de dos mil veintidós (2022), venciendo en consecuencia el día treinta (30) de septiembre de dos mil veinticinco (2025). Sin necesidad de notificar que fenece. Vencido el plazo convenido de la locación, **EL LOCATARIO** deberá entregar el inmueble arrendado en las condiciones que se encontraba; en caso de mora pagará a **LA LOCADORA**, como cláusula penal, la suma de pesos nueve mil setecientos noventa con cero centavos (\$ 9.790,00) por día, exigible, y hasta la devolución del local en las condiciones que fue arrendado, pactándose para su cobro compulsivo el procedimiento judicial ejecutivo. La cláusula penal por restitución del inmueble arrendado es independiente de la obligación de pagar el alquiler y el derecho de accionar que tendrá **LA LOCADORA** por incumplimiento del **LOCATARIO**.

TERCERA: Precio, Forma y Lugar de Pago: El precio total de esta locación se conviene libre y voluntariamente en la suma de pesos SEIS MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS (\$ 6.511.800,00), que serán abonados de la siguiente manera: *primer año (01-10-2022 al 30-09-2023)*: la suma de pesos ciento veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta (\$ 124.450,00); *segundo año (01-10-2023 al 30-09-2024)*: la suma de pesos ciento setenta y cuatro mil doscientos cincuenta (\$ 174.250,00) y *tercer año (01-10-2024 al 30-09-2025)*: la suma de pesos doscientos cuarenta y tres mil novecientos cincuenta (\$ 243.950,00). Los pagos serán efectuados por mes adelantado, dentro del plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha de presentación de la factura correspondiente, para lo cual la factura deberá ser enviada por **LA LOCADORA** al **LOCATARIO** el día primero (1º) al día tercero (3º) de cada mes. Queda establecido que el precio de cada mes de alquiler es por mes completo, no estando obligada **LA LOCADORA** a recibir

pagos parciales, ni a restituir fracciones devengadas por días de locación interrumpidos. La constitución en mora es automática y no es necesaria interpelación de ninguna especie. Los precios por cada mes de alquiler deberán ser depositados, dentro del plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha de presentación de la factura correspondiente y sin necesidad de ningún requerimiento en la CUENTA CORRIENTE EN PESOS N°1600 9 346 1, CBU N° 00 703 466 200 0000 1600 913, del BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S A U, Titular: ARGELIA LILIAN GRASSANI, CUIT N° 27-16857422-9; toda vez que se realicen pagos se informarán al correo electrónico: arysaush@uolsinectis.com.ar o donde **LA LOCADORA** lo indique posteriormente al **LOCATARIO**, sirviendo únicamente, a los efectos de los pagos, las facturas y/o recibos expedidos por **LA LOCADORA** o quien sus derechos represente. Sin perjuicio de solicitar la aplicación de las sanciones previstas en los Art. N° 1.208 y N° 1.219 del Código Civil y Comercial de la Nación; en caso de mora, las sumas adeudadas devengarán un interés punitivo del tres por ciento (3%) diario acumulativo, que deberá ser satisfecho conjuntamente con el pago de los arriendos. Esta multa subsistirá aún en el caso de interponerse demanda por desalojo o cobro de alquileres, a lo largo del pleito, y hasta tanto **EL LOCATARIO** se avenga a satisfacer en forma íntegra sus obligaciones. Toda facilidad que concediese **LA LOCADORA** y aún la recepción de pagos en mora no generará obligación ulterior alguna, ni implicaría renuncia a la precitada multa. Se deja pactado que la multa correrá a partir del día hábil once (11), de presentada la factura hasta la fecha de su efectivo pago, ya que esa es la fecha en la cual se devenga el alquiler. Igualmente se establece que **LA LOCADORA** o sus administradores no tendrán obligación de percibir suma alguna adeudada sin previo pago de la multa establecida precedentemente. La falta de pago de dos (2) alquileres da derecho a la parte **LOCADORA** a pedir la rescisión del contrato con el consiguiente desalojo, con más los intereses de la deuda y los daños y perjuicios que se comprueben. El mismo derecho de la rescisión existe si ocurre cualquiera de los demás incumplimientos de las cláusulas del presente contrato en cuanto hacen al **LOCATARIO**. **EL LOCATARIO** queda obligado a efectuar las reparaciones o mantenimiento necesarios dentro de los sesenta (60) días de serle requerido por **LA LOCADORA** por los medios

fehacientes de que se disponga.

CUARTA: Resolución anticipada. Transcurridos los primeros seis (6) meses de vigencia de la relación locativa, la parte **LOCATARIA** podrá rescindir el presente contrato, debiendo notificar de forma fehaciente su decisión a **LA LOCADORA** o a sus representantes con una antelación mínima de sesenta (60) días a reintegrarse lo arrendado. De hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia del contrato de locación, **EL LOCATARIO** deberá abonar a **LA LOCADORA** en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un solo mes si la opción la ejercita transcurrido dicho plazo.

QUINTA: Estado del inmueble: **EL LOCATARIO** recibe el inmueble totalmente equipado y en buen estado de conservación y aseo. En tal carácter se compromete a reintegrar el mismo a la terminación del presente en las condiciones recibidas salvo los desgastes provenientes del uso normal y el mero transcurso del tiempo.

SEXTA: Destino: a) El destino del inmueble será exclusivamente para el funcionamiento de oficinas administrativas para dependencias judiciales provinciales, no pudiendo cambiarle el destino para el que fue contratado, como así tampoco subarrendar, ceder o transferir el presente contrato de locación, ni total, ni parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito. **EL LOCATARIO** declara que el lugar arrendado se encuentra apto para su destino, prestando su conformidad; b) Art. N° 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido: **LA LOCADORA** debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al **LOCATARIO**. En caso de negativa o silencio de **LA LOCADORA** ante un reclamo del **LOCATARIO** debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, **EL LOCATARIO** puede realizarla por sí, con cargo a **LA LOCADORA**, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, **EL LOCATARIO** debe intimar a **LA LOCADORA** para que

realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por **LA LOCADORA** en el contrato se tendrá por válida, aun si **LA LOCADORA** se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo; **c)** Art. N° 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación: Frustración del uso o goce de la cosa: Si por causas no imputables **EL LOCATARIO** se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes; **d)** El presente contrato no se podrá ceder, vender, transferir, permutar, alquilar o subalquilar, total o parcialmente. La inobservancia de esta norma es causal de desalojo del **LOCATARIO** sin necesidad de interpelación previa, quedando **EL LOCATARIO** obligado a reparar los daños y perjuicios que pudiera ocasionarle a **LA LOCADORA**; **e)** **EL LOCATARIO** se compromete a obtener y mantener las condiciones que hacen a la vigencia de la habilitación comercial del lugar, haciéndose responsable de las multas, clausuras, inhabilitaciones y todas aquellas sanciones que se le aplicaren por medio de los respectivos órganos de control, y a respetar las ordenanzas y disposiciones legales que regulen la actividad, deslindando a **LA LOCADORA** de toda responsabilidad por el destino del inmueble arrendado y su uso de explotación; **f)** Sin permiso escrito de **LA LOCADORA**, **EL LOCATARIO** no podrá introducir mejoras o hacer modificaciones en el inmueble. Si las hiciere, con su autorización escrita en cada caso, sean estas necesarias, voluntarias o útiles, queda entendido que las mismas son a beneficio de **LA LOCADORA**, sin tener que pagar por ello indemnización alguna, o bien **LA LOCADORA** queda facultada a volver las cosas al estado anterior y/o exigir indemnización si considera haber sido dañado en sus intereses, y todo a cargo del **LOCATARIO**; **g)** **LA LOCADORA** no se responsabiliza de los daños y perjuicios que **EL LOCATARIO** pueda ocasionar a terceros con motivos de la locación, respondiendo **EL LOCATARIO** por todas las indemnizaciones que se deriven. Tampoco se hace responsable **LA LOCADORA** de los perjuicios

que pudiere sufrir **EL LOCATARIO** por incendio total o parcial del inmueble arrendado cualquiera sea su causa, robo, vendaval y responsabilidad civil, debiendo contratar **EL LOCATARIO** una póliza de seguro a tal efecto, endosada a favor de **LA LOCADORA** y correspondiente a todo el período de la locación motivo del presente contrato, inclusive hasta la entrega del inmueble a **LA LOCADORA** y de total conformidad del mismo, enviando, copia Íntegra de la póliza, al correo electrónico: arysaush@uolsinectis.com.ar

SEPTIMA: Recepción del Inmueble: Se considerará que la parte **LOCATARIA** permanece ocupando la propiedad si no tuviera por escrito la conformidad de la entrega del bien arrendado por parte de **LA LOCADORA** y/o sus representantes, constancia por escrito de la devolución de las llaves y que la propiedad ha sido devuelta en buen estado de conservación, caso contrario, **EL LOCATARIO** permanece obligado a todas las cláusulas y condiciones de este contrato, incluido el pago del alquiler de los meses que vayan venciendo y de las acciones legales que pudieran corresponder a **LA LOCADORA**.

OCTAVA: Gastos Ordinarios: queda a cargo exclusivo del **LOCATARIO** el pago proporcional de los consumos de luz eléctrica, agua corriente, tasa municipal de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza y los gastos mensuales para el mantenimiento, conservación e higiene de los espacios comunes de la galería, correspondiéndole el treinta por ciento (30%) considerados como gastos de expensas ordinarias que se liquidarán a mes devengado y deberán ser abonadas el día que se indique en las planillas que se denominarán: *"Expensas Ordinarias: Liquidación/Detalle de Gastos del Período"*, las cuales serán enviadas al correo electrónico que indique **EL LOCATARIO**.

NOVENA: Obligaciones de la parte del LOCATARIO: a) Gestionar ante las empresas proveedoras de energía eléctrica (EDESAL) la instalación de los respectivos medidores de consumo, cuya titularidad deberá registrar a su nombre; b) Permitir el ingreso al inmueble de **LA LOCADORA** y/o sus representantes o a quienes éstos designen, cuantas veces así les sea requerido; c) Serán a cargo del **LOCATARIO** las costas y gastos judiciales o extrajudiciales en todo el procedimiento a que dé lugar el incumplimiento del

presente contrato; **d)** Comunicar a **LA LOCADORA** o a su representante, dentro de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas de producido cualquier deterioro o daño a la propiedad o a los elementos que la componen, por defectos estructurales del edificio (vicio oculto); **e)** Toda vez que **LA LOCADORA** autorice, al **LOCATARIO**, a realizar modificaciones en el interior del local a los fines de un correcto funcionamiento **EL LOCATARIO** deberá entregar el local arrendado en el estado en que lo recibió, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, libre de ocupantes y cosas.

DÉCIMA: Impuestos: Se conviene que **EL LOCATARIO** deberá abonar todos los impuestos de emergencia, que graven o gravaran en el futuro cualquiera de las cláusulas del presente contrato de locación, ya sean nacionales, provinciales o municipales.

DÉCIMA PRIMERA: Cláusula penal: Se estipula que ante el supuesto que la parte **LOCATARIA** no restituya el inmueble en el tiempo y forma convenido, **LA LOCADORA** tendrá derecho a exigir un valor mensual por la ocupación indebida equivalente al doble del alquiler último vigente, hasta la recuperación por parte de **LA LOCADORA** de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio de las facultades estipuladas en la cláusula décima primera, pudiendo proseguir el cobro por vía ejecutiva.

DÉCIMA SEGUNDA: Pacto comisorio: Cualquier incumplimiento por parte del **LOCATARIO** a las estipulaciones de este contrato, en especial a la falta de pago, de dos períodos de alquiler y/o cualquiera de los importes que son a cargo de aquel y/o transgresión a cualquiera de las prohibiciones o deberes por convención establecidas o impuestas por la ley, faculta a **LA LOCADORA** a declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato de alquiler, sin necesidad de intimación ni notificación alguna, exigir el desalojo inmediato y, en consecuencia, promover todas las acciones judiciales o extrajudiciales que le competan a su favor, sean de desalojo, cobro de deudas, daños y perjuicios, etc. Pactándose qué en el supuesto de cobro, lo sea por vía procesal más sumaria y expeditiva que las disposiciones legales faculden y en un único proceso.

DÉCIMA TERCERA: Sellado: Del precio total de esta locación, cláusula tercera del presente contrato, **LA LOCADORA** abonara el cincuenta por ciento (50%) del impuesto al sello, dentro del plazo establecido por las normas vigentes, estando el Superior Tribunal de Justicia, denominado **EL LOCATARIO**, exento de abonar el mismo.

DECIMA CUARTA: Jurisdicción: Por cualquier divergencia entre las partes sobre la interpretación y/o aplicación del presente contrato las partes se someten a la Jurisdicción Ordinaria Competente del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, con exclusión de todo otro Fuero o Jurisdicción que les pudiere corresponder. A tal efecto se fijan los domicilios especiales ut supra consignados en el presente contrato.

En prueba de conformidad de las partes, previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad Villa de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis, a los () días del mes de septiembre de dos mil veintidós (2022).

LOCADORA
PROPIETARIA

LOCATARIO