

ADM 2134/16

PROTOCOLO ACUERDOS

ACUERDO N° 706.- En la Provincia de San Luis, a NUEVE días del mes de NOVIEMBRE de DOS MIL DIECISIETE, los Sres. Ministros del Superior Tribunal de Justicia Dres. LILIA ANA NOVILLO, MARTHA RAQUEL CORVALÁN y CARLOS ALBERTO COBO.-

ACORDARON: I) HOMOLOGAR en todas sus partes el Contrato de Locación suscripto entre el Superior Tribunal de Justicia, representado por la Dra. LILIA ANA NOVILLO, en su carácter de Presidente y la Sra. ARGELIA LILIAN GRASSANI, el que como anexo forma parte del presente Acuerdo.-

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

DIRECCION PROV. DE INGRESOS FISCALES
HABILITADO
OFICINA DE SE
PAGO S. 6011,28 DOL. N° 4682783
FECHA 27/10/2017
FIRMA

27 OCT 2017
V. SELLER

CONTRATO DE LOCACIÓN: Entre la señora **Argelia Lilián Grassani**, de nacionalidad argentina, mayor de edad, quien acredita su identidad con Documento Nacional de Identidad número 16.857.422, domiciliada en la Calle 8 de Noviembre 293 Barrio Los Fueguinos, de la Ciudad Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, por una parte, en adelante denominado **LA LOCADORA**, y por la otra parte lo hace el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de San Luis, representado en este acto por su presidente Dra. Lilia Ana Novillo, domiciliado en calle 9 de Julio 934 de la ciudad de San Luis, provincia de San Luis, en adelante denominado **EL LOCATARIO**, convienen entre ambas partes celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: LA LOCADORA da en locación y **EL LOCATARIO** acepta, el inmueble ubicado en calle AV. DEL DEPORTE ESQUINA NEPTUNO LOCAL 8 de la localidad de Merlo, provincia de San Luis, que consta de: a) En planta baja: un salón de 8.6 mts de ancho por 9.2 mts. de largo, todo vidriado, sin artefactos de ningún tipo; una cocina de 3.9 mts. por 4.55 mts., con mesada de granito, sin artefactos; una habitación contigua a la cocina de 4.55 mts. por 1.73 mts., baño equipado por ducha, bidet, inodoro, lavatorio y puerta con salida a la galería; dos baños equipados con bidet, lavatorio, inodoro y accesorios, instalados en frente a la escalera; una galería de 4.6 mts. por 11.40 mts de ancho y una escalera interna de hierro y madera. b) En la planta alta: Un salón sin artefactos, con dos baños equipados con bidet, lavatorio, inodoro y accesorios, y salida a terraza por la parte posterior de 11.4 mts. por 4.60 mts. con balcón fabricado en hierro; una azotea con vista hacia el cardinal este. El inmueble es entregado con todos sus vidrios, herrajes, instalaciones sanitarias y eléctricas, en un estado de conservación e higiene a estrenar. **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. Todo lo mencionado en perfecto estado de conservación y funcionamiento, se entrega visto y en las perfectas condiciones en que se encuentra.-----

SEGUNDA: El plazo de duración del presente contrato es de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha primero (1º) de Octubre de dos mil diecisiete (2017), venciendo en consecuencia el día treinta (30) de Septiembre de dos mil diecinueve (2019).-----

TERCERA: El monto del alquiler será, según la siguiente secuencia, de: PESOS TREINTA MIL MAS IVA (\$30.000,00 + IVA) el primer año; PESOS TREINTA Y NUEVE MIL MAS IVA (\$ 39.000,00 + IVA) el segundo año, mensuales pagaderos por mes adelantado dentro del plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha de presentación de la factura correspondiente. Queda establecido que el precio del alquiler es por mes completo, no estando obligado **LA LOCADORA** a recibir pagos parciales, ni a restituir fracciones devengadas por días de locación

Dra. LILIA ANA NOVILLO
PRESIDENTE
de Justicia

////.-

////.-

interrumpidos. La constitución en mora es automática, y no es necesaria interpelación de ninguna especie. Los precios antes mencionados se entienden por cada mes de alquiler y deberán ser satisfechos en el transcurso de los diez primeros días de comenzado cada período mensual y sin necesidad de ningún requerimiento, a la cuenta del **BANCO GALICIA , SUCURSAL USHUAIA, CUENTA CORRIENTE EN PESOS N° 1600 93461, CBU N° 0070346620000001600913, A NOMBRE DE ARGELIA LILIÁN GRASSANI, CUIT N° 27-16857422-9** ó donde **LA LOCADORA** lo indique posteriormente al **LOCATARIO**, sirviendo únicamente a los efectos de los pagos los recibos y/o facturas expedidos por **LA LOCADORA** ó quien sus derechos represente. Sin perjuicio de solicitar la aplicación de las sanciones previstas en los Art. 1208 y 1219 del Código Civil y Comercial, en caso de mora, las sumas adeudadas devengarán un interés punitivo del medio por ciento (½%) 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 primer día de cobro del alquiler o sea a partir del día del inicio de cada período.-----

CUARTA: El destino del inmueble será para el funcionamiento de dependencias judiciales provinciales y solo podrá darse al mismo el destino específicamente consignado, 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.-----

QUINTA: 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: 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 facultado 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**. **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 pudiese 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. No responderá tampoco **LA LOCADORA** por los perjuicios que pudiere sufrir **EL LOCATARIO** por desperfectos en los conductos, instalaciones, servicios relativos a electricidad, gas o salubridad (agua, cloacas, etc.) lluvias o accidentes en desagües y ni en general de ningún otro aunque provengan del deterioro o ruina del inmueble, de todo desperfecto en él, inclusive en veredas. Queda entendido que la limpieza periódica de los desagües, inodoro, rejillas, etc. corre por cuenta del Locatario. Toda obstrucción de cañerías en general, de cualquier índole que sea, como asimismo de sus cámaras respecto de su vaciado y limpieza son a cargo del Locatario, cuyos arreglos asume como riesgo propio, quedando liberado el Locador de las obligaciones que establecen los Artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial. Queda a cargo exclusivo del Locatario el pago de los consumos de luz eléctrica, agua corriente, tasas municipales de Alumbrado, barrido y limpieza, Impuesto Inmobiliario y los gastos mensuales para la conservación e higiene de los espacios comunes de la galería, correspondiéndole al local el 30% de los gastos de expensas que se liquidarán mensualmente y deberán ser abonadas conjuntamente con el alquiler (el proporcional de tasas municipales de Alumbrado, barrido y limpieza e Impuesto Inmobiliario se liquidarán con las expensas). Debiendo gestionar ante las empresas proveedoras de luz y agua la instalación de los respectivos medidores de consumo, cuya titularidad deberá poner a su nombre, y al finalizar el plazo de la locación o cuando por cualquier circunstancia dejase el inmueble arrendado, deberá gestionar el traspaso de la titularidad a **LA LOCADORA**, todo a exclusivo cargo y costo del Locatario.-----

SÉPTIMA: **LA LOCADORA** o quien sus derechos represente, tendrá libre acceso al inmueble alquilado, todas las veces que lo crea necesario, en horas diurnas, para comprobar si se cumplen las disposiciones de este contrato. **EL LOCATARIO** no podrá almacenar o depositar artículos, mercaderías inflamables, explosivos, o aquellas que por sus características hagan peligrar la seguridad del edificio o sean inconvenientes para los vecinos. -----

OCTAVA: Siendo condición esencial de este contrato que el inmueble arrendado se entregue en las condiciones convenidas el mismo día que expira el término fijado para la duración del mismo, se conviene desde ya, sin que ello importe prórroga y sin perjuicio de la acción de desalojo, que **EL LOCATARIO**, independientemente del precio de la locación estipulada, abonará una multa de UN MIL DOSCIENTOS Pesos (\$ 1.200.-) por cada día de demora que exceda el plazo fijado. El alquiler y la multa serán liquidados conjuntamente hasta el día que la propiedad sea totalmente desocupada y entregada al locador, de suerte que correrá


Dra. LILIA MARÍA NOVILLO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia

////.-

////.-

hasta el día que los trabajos, reparaciones, arreglos o limpieza se hallen terminados, ya sea que los efectúe **LA LOCADORA** por cuenta del **LOCATARIO**.-----

NOVENA: Queda prohibido al **LOCATARIO** subarrendar y/o permutar total o parcialmente el inmueble objeto del presente, como asimismo en carácter absoluto le queda prohibido la cesión total o parcial de los derechos del presente. En tal sentido y ratificando lo pactado en esta cláusula, **EL LOCATARIO** hace en este acto expresa renuncia a los beneficios que le pudieran acordar los Artículos 1213 al 1216 y 1636 del Código Civil y Comercial.-----

DÉCIMA: La falta de pago en término de dos mensualidades cualquiera sea su causa, dará lugar a la resolución "ipso-iure" del contrato según lo establece el Art. 1219, del Código Civil y Comercial y **LA LOCADORA** podrá exigir la restitución del bien con más la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes. -----

DÉCIMO PRIMERA: Se conviene que **EL LOCATARIO** deberá abonar todos los impuestos de emergencia (de emergencia, alguno que pudiera aplicarse en un futuro, no los mensuales) que graven o gravaran en el futuro cualquiera de las cláusulas del presente contrato de locación, ya sean nacionales, provinciales o municipales, como asimismo, se deja expresa constancia que en caso de ser gravados los alquileres con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) éste será a exclusivo cargo del Locatario.-----

DÉCIMO SEGUNDA: Queda convenido expresamente que, en caso que **LA LOCADORA** haga presentación ante la justicia contra **EL LOCATARIO** por incumplimiento de éste a sus obligaciones contractuales, o a una sola de ellas podrá solicitar y obtener por la suma de que se trate, medidas precautorias de embargos y/o inhibición sobre los bienes del **LOCATARIO** y/o garantes solidarios sin necesidad de rendir o prestar fianza alguna.-----

DECIMO TERCERA: Queda establecido que, para el caso de abandono de la locación por parte del **LOCATARIO**, bastando la simple manifestación y constatación de abandono ante Escribano Público, **LA LOCADORA** podrá ingresar al inmueble alquilado y disponer del mismo, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes contra **EL LOCATARIO**.-----

DECIMO CUARTA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato dará lugar a **LA LOCADORA** a rescindirlo, según lo establecen los Art. 1083 a 1087 y 1089 del Código Civil y Comercial, sin necesidad de interpelación judicial o privada alguna y a exigir el inmediato desalojo del inmueble arrendado.-----

DECIMO QUINTA: **EL LOCATARIO** entrega en este acto a **LA LOCADORA** la suma de Pesos cuarenta y siete mil ciento noventa (\$47.190), en concepto de DEPOSITO EN GARANTÍA. Dicho depósito le será reintegrado al **LOCATARIO** al finalizar el presente contrato, una vez entregada la propiedad completamente desocupada, dentro de las condiciones establecidas y sin que adeude alquileres, gastos, consumos

////.-

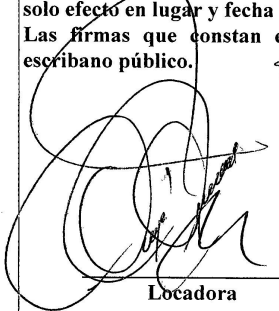
////.-

Comercial del Departamento Judicial de Santa Rosa del Conlara, San Luis, con exclusión de todo otro Fuero o Jurisdicción que les pudiere corresponder. A tal efecto se fijan los siguientes domicilios especiales: Ut supra consignados en el presente contrato.-----

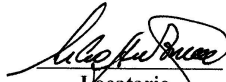
En prueba de conformidad de las partes, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en lugar y fecha UT-supra indicados.-

Las firmas que constan en este contrato serán certificadas por escribano público.

San Luis 25 de Septiembre 2017



Locadora



Locatario
Dra. LILIA ANAÑO GILLO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia

////.-