

ADM 17397/25

“PROTOCOLO DE ACUERDOS SC 2025”

ACUERDO Nº 135-STJSL-SC-2025- En la Provincia de San Luis, a DIECISEIS días del mes de SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTICINCO, los Sres. Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Dres. JORGE ALBERTO LEVINGSTON, JOSÉ GUILLERMO L'HUILLIER y EDUARDO SEGUNDO ALLENDE, ausentes los Sres. Ministros Dres. ANDREA CAROLINA MONTE RISO y VICTOR MANUEL ENDEIZA;

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, cuyo vencimiento opera el próximo 30 de septiembre.

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

Que se ha dado vista a la Oficina de Mantenimiento de la Tercera Circunscripción, a la Juez de Paz de Merlo, y a la Coordinadora del Centro de Mediación de Merlo.

Que se dispone de la partida presupuestaria correspondiente.

Por ello, y teniendo en cuenta las facultades otorgadas por el Artículo 1º 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 N° 02-STJSL-SC-2025;

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 término de dos años, a partir del 01 de octubre de 2025.

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

III) Imputar preventivamente la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$1.425.000,00) 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 UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$1.425.000,00) en Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Justicia de Paz Lego; PESOS SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS CON 50/100 (\$ 7.342.882.50) en Ejercicios Futuros año 2026, Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Instituto de Mediación Judicial y Extrajudicial; PESOS SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS CON 50/100 (\$ 7.342.882.50) en Ejercicios Futuros año 2026, Servicios no Personales, Partida Principal Alquileres y Derechos, Partida Parcial Alquileres de Edificios y Locales, del Programa Justicia de Paz Lego; PESOS OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 05/100 (\$ 8.136.274,05) en Ejercicios Futuros año 2027, 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 OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 05/100 (\$ 8.136.274,05) en Ejercicios Futuros año 2027, 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

ANEXO

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

Entre la señora Argelia Lilián Grassani, CUIT 27-16857422-9, domiciliada en la calle 8 de Noviembre Nº 293, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con dirección de correo electrónico arysaush@uolsinectis.com.ar, 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, Dr. Jorge Alberto Levingston, D.N.I. 10.042.960, con domicilio en calle 9 de Julio Nº 934, de la ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, con dirección de correo electrónico contableco@justiciasanluis.gov.ar, pagosstj@justiciasanluis.gov.ar y contableco19@gmail.com, en adelante denominado **EL LOCATARIO**, en conjunto denominados "**LAS PARTES**", 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 a **EL LOCATARIO** y éste acepta, el Local Nº 8 del inmueble, que gira con el nombre de fantasía de "Paseo Donatella", ubicado en calle Eva Duarte (ex Avda. del Deporte) Nº 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 a pagar, al término del presente contrato, 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 renovación todo se encuentra en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento.

SEGUNDA: **Vigencia.** El plazo de duración del presente contrato es de veinticuatro (24) meses, contados a partir del 1 de octubre de dos mil veinticinco, finalizando el día 30 de septiembre de dos mil veintisiete.

Vencido el plazo convenido de la locación, EL LOCATARIO deberá entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que se encontraba al inicio del mismo, haciéndose responsable de los deterioros y deudas que dependan de ella y sin interpelación alguna, caso contrario, pagará a LA LOCADORA, como cláusula penal, la suma de pesos veinte mil (\$ 20.000,00) por día, exigible por adelantado y hasta la devolución del local en perfectas condiciones, pactándose para su cobro compulsivo el procedimiento judicial ejecutivo.

TERCERA: **Precio.** El precio total de esta locación se conviene libre y voluntariamente en la suma de PESOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS TRECE CON DIEZ CENTAVOS (\$ 33.808.313,10) que serán abonados de la siguiente manera: **primer semestre (01-10-2025 al 31-03-2026)**: la suma de pesos novecientos cincuenta mil (\$ 950.000,00); **segundo semestre: 01-04-2026 al 30-09-2026**: la suma de pesos un millón doscientos seis mil quinientos (\$ 1.206.500,00); **tercer trimestre (01-10-2026 al 31-03-2027)**: la suma de pesos un millón quinientos treinta y dos mil doscientos cincuenta y cinco (\$ 1.532.255,00) y **cuarto trimestre (01-04-2027 al 30-09-2027)**: la suma de pesos un millón novecientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y tres con ochenta y cinco centavos (\$ 1.945.963,85).

CUARTA: **Forma y Lugar de Pago.** Los pagos serán efectuados por mes adelantado entre el día primero (1°) y el día décimo (10) 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 pagos por cada mes de alquiler deberán efectuarse mediante depósito bancario o transferencia electrónica, en el transcurso de los diez (10) primeros días de comenzado cada período mensual y sin necesidad de ningún requerimiento en la cuenta CAJA DE AHORRO Nº 400270063468, CBU Nº 0070346630004002700686, del BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U., Titular: Argelia Lilián Grassani, CUIT Nº 27-16857422-9. Toda vez que se realicen pagos, se informará al correo electrónico: arysaush@uolsinectis.com.ar; 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 punitorio del dos por ciento (2%) 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 once (11) de cada mes 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 a **EL 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.

QUINTA: Resolución Anticipada. Transcurridos los primeros seis (6) meses de vigencia de la relación locativa, **EL LOCATARIO** 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.

SEXTA: Estado del inmueble. **EL LOCATARIO** declara que el inmueble se encuentra en excelente estado de conservación e higiene, con sus pisos, aberturas, herrajes, llaves, vidrios, instalaciones de agua, electricidad y desagües, artefactos sanitarios, etc. todo en buenas condiciones y en funcionamiento, debiendo mantenerlo así durante la locación y entregarlo a su vencimiento a **LA LOCADORA**, siendo a su exclusivo cargo las reparaciones de todos los desperfectos ocasionados en el transcurso de la locación, provocados por el uso normal y habitual, no estructurales al inmueble, y hasta tanto no se desocupe el inmueble, debiendo reintegrarlo **EL LOCATARIO** en las condiciones en que lo recibe. **EL LOCATARIO** toma a su cargo el costo y realización del trabajo de pintura del local, debiendo entregarlo al finalizar el contrato en perfectas condiciones de aseo y pintura.

SÉPTIMA: Destino. **a)** El inmueble, objeto del presente, se destinará exclusivamente a oficinas administrativas para dependencias judiciales provinciales, quedando expresamente convenido que no podrá darle otro destino que el fijado. **EL LOCATARIO** declara que el lugar arrendado se encuentra apto para su destino, prestando su conformidad; **b)** Art. 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 a

EL LOCATARIO. En caso de negativa o silencio de **LA LOCADORA** ante un reclamo de **EL 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 de **EL LOCATARIO** sin necesidad de interpellación 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 de **EL 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

OCTAVA: Expensas Ordinarias. queda a cargo exclusivo de **EL 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, en la cuenta caja de ahorro cuyos datos bancarios consta en la cláusula cuarta del presente, 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 de EL 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 de **EL 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) LA LOCADORA** autoriza, a **EL LOCATARIO**, a realizar modificaciones en el interior del local a los fines del correcto funcionamiento de la oficina, téngase como válida la autorización correspondiente, para tal fin, en la presente cláusula e inciso; una vez finalizada la locación, **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.

DECIMA: 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**.

DECIMA 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.

DECIMA SEGUNDA: Pacto Comisorio. Cualquier incumplimiento por parte de **EL 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 que en el supuesto de cobro, lo sea por vía procesal más sumaria y expeditiva que las disposiciones legales faculten y en un único proceso.

DECIMA TERCERA: **Seguro.** Es obligación de **EL LOCATARIO** contratar un seguro contra incendio, destrucción total y/o parcial que cubra a la propiedad y a terceros, en una compañía de primera línea a favor de **LA LOCADORA**, debiendo presentar la póliza y los pagos mensuales de corresponder, manteniendo la cobertura hasta el momento de la restitución. El cumplimiento de esta cláusula dará lugar a la calificación de culpa grave y producirá la rescisión automática del presente.

DECIMA CUARTA: **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.

DECIMA QUINTA: **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 SEXTA: **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 de San Luis, Provincia de San Luis, a los días del mes de septiembre de dos mil veinticinco.