

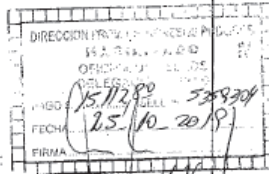
ADM 6564/19

PROTOCOLO DE ACUERDOS 2019

ACUERDO N° 651.- En la Provincia de San Luis, a ONCE días del mes de NOVIEMBRE de DOS MIL DIECINUEVE, los Sres. Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Dres. CARLOS ALBERTO COBO y LILIA ANA NOVILLO, y el Sr. Presidente de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 1 de la Primera Circunscripción Judicial, Dr. FEDERICO OSVALDO LUCERO GAGLIARDI, llamado a integrar el Tribunal, para la suscripción de los Acuerdos que se emitan, por Resolución N° 340-STJSL-SA-2019.-

ACORDARON: I) HOMOLOGAR en todas sus partes el Contrato de Locación suscripto entre el SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS, representado por el Dr. CARLOS ALBERTO COBO, en su carácter de Presidente, y la Sra. ARGELIA LILIAN GRASSANI, que como anexo forma parte del presente Acuerdo. –

Con lo que se dio por terminado el presente acto, disponiendo se comunique a quienes corresponda. –



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 N° 30-63459906-8, representado, en este acto, por el Presidente Dr. Carlos Alberto Cobo, quien acredita su identidad con Documento Nacional de Identidad N° 8.686.777, 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 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 diecinueve (2019), venciendo en consecuencia el día treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

15 OCT 2019
JUEGO DE ESCRIBAN
TERMIN DEL FUEGO
REPUBLICA ARGENTINA

Dr. CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Provincia de San Luis

////-

////- 3º AÑO

TERCERA: Precio, Forma y Lugar de Pago: El precio total de esta locación se conviene libre y voluntariamente en la suma de pesos DOS MILLONES QUINIENTOS DIOCHO MIL OCHOCIENTOS CON CERO CENTAVOS (\$ 2.518.800,00), que serán abonados de la siguiente manera : primer año (01-10-2019 al 30-09-2020): la suma de pesos cincuenta y dos mil seiscientos con cero centavos (\$52.600,00); segundo año (01-10-2020 al 30-09-2021): la suma de pesos sesenta y ocho mil cuatrocientos con cero centavos (\$68.400,00) y tercer año (01-10-2021 al 30-09-2022) la suma de pesos ochenta y ocho mil novecientos con cero centavos (\$88.900,00). Los pagos serán 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 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 en el transcurso de los diez (10) primeros días desde la presentación de factura correspondiente, en el banco Galicia, sucursal Ushuaia, cuenta corriente en pesos N° 1600 93461, CBUN° 00 703 466 200 0000 160 0913, titular: Argelia Lilián 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 a **EL 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. 1208 y 1219 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 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, consecutivos, da derecho a **LA 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 **LA LOCATARIA**.

Jr. CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Provincia de San Luis

////-



23 OCT 2011
SECRETARIA DE JUSTICIA
SAN LUIS

////-

CUARTA: Destino: 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.

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.

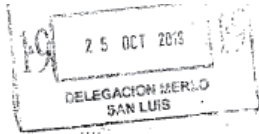
SEXTA: Obligaciones de la parte del LOCATARIO: Sin permiso escrito de LA LOCADORA, EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras o hacer modificaciones en el inmueble. Si las hiciere, con su autorización escrita en cada caso, sean estas necesarias, voluntarias o útiles, queda entendido que las mismas son 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. 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 LA LOCATARIA una póliza de seguro a tal efecto, endosada a favor de LA LOCADORA y correspondiente a todo el periodo 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; 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 liberada LA LOCADORA de las obligaciones que establecen los Artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial de la Nación. 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,



[Handwritten signature]

Dr. CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Provincia de San Luis

////-



////-

mantenimiento y conservación de sumideros, impuesto inmobiliario (progresivo y con alícuotas), rentas y los gastos mensuales para la conservación e higiene de los espacios comunes de la galería, correspondiéndole, del total de los gastos, 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 Periodo", las cuales serán enviadas mediante correo electrónico que indique **LA LOCATARIA**.

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 éste contrato. **EL LOCATARIO** no podrá almacenar o depositar artículos y/o mercaderías inflamables, explosivos, o aquellas que por sus características hagan peligrar la seguridad del inmueble 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 pesos un mil doscientos con cero centavos (\$ 1.200,00) 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 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 de la Nación.

DÉCIMA: La falta de pago en término de dos (2) 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 de la Nación y **LA LOCADORA** podrá exigir la restitución del bien con más la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes.

DÉCIMA PRIMERA: 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,

D. CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Provincia de San Luis

////-





////.-

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**.

DECIMA 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.

DECIMA 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**.

DECIMA CUARTA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y condiciones 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 de la Nación, sin necesidad de interpelación judicial o privada alguna y a exigir el inmediato desalojo del inmueble arrendado.

DECIMA QUINTA: Resolución anticipada: **EL LOCATARIO** podrá una vez transcurridos los primeros seis meses de locación, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a **LA LOCADORA** con una antelación de sesenta días (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

DECIMA SEXTA: Visitas al inmueble por pretensos locatarios: Sin perjuicio del derecho de visita de **LA LOCADORA**, **EL LOCATARIO** dejará visitar a **LA LOCADORA** por pretensos locatarios, compradores o a los representantes de ambos, a la unidad locada, durante los días hábiles en horarios a determinar por **EL LOCATARIO** durante la vigencia del presente, extremando medidas para evitar molestias; reservados **LA LOCADORA** el derecho de poder publicar: gráfica, verbal, radial o televisivamente la venta del inmueble, si así lo dispone, pudiendo **LA LOCADORA** transmitir el presente contrato a quien resultare nuevo adquirente de la propiedad.

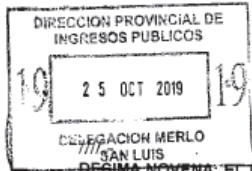
DECIMA SEPTIMA: Sellado. Del precio total de esta locación, cláusula tercera del presente contrato, **LA LOCADORA** abonará el cincuenta por ciento (50%) del impuesto al sello, dentro del plazo establecido por las normas vigentes, estando el Superior Tribunal de Justicia, denominado **EL LOCATARIO**,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

DECIMA OCTAVA: Prohibición de verbalidad: Queda establecido en forma irrevocable, que todas las cláusulas y condiciones de este contrato han sido elaboradas por escrito y no se admitirá la forma verbal para cualquier modificación o prolongación que pudiere haber.



CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Delegación de San Luis

////.-



DECIMA NOVENA: EL LOCATARIO se obliga, una vez que tome posesión del inmueble, a realizar en forma inmediata y bajo su cargo, el cambio de la combinación de las llaves de ingreso al local y de esta forma LA LOCADORA deslinda todo tipo de responsabilidad ante cualquier eventual robo o vandalismo al local.

VIGESIMA: Por cualquier divergencia entre las partes sobre la interpretación y/o aplicación del presente contrato las partes se someten a la Jurisdicción del Tribunal Contencioso Administrativo del Superior Tribunal de Justicia 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 11 días del mes de octubre de 2019.

LOCADORA
PROPIETARIA

Dr. CARLOS ALBERTO COBO
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia
Provincia de San Luis
LOCATARIO

Argelia Lilian GRASSANO, Documento Nacional de Identidad número 16.857.422, se ratificó del contenido del presente instrumento y firmó ante mí a efectos de su respectiva certificación de firma, CONSTE.- Ushuaia, 11 de octubre de 2019.

ESTE INSTRUMENTO FUE AUTENTICADO EN EL OFICIO DEL ABOGADO GENERAL DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS, EN VILLA DE MERLO, EL 11 DE OCTUBRE DE 2019.

