



*Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires*

Expediente 3003-635-2010

VISTA la promulgación de la Ley Nacional n° 27.551 “Reforma del Código Civil y Comercial de la Nación” -Decreto Nacional n° 580/20-, que modifica disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de locaciones y

CONSIDERANDO que resulta necesario adecuar el Modelo Tipo de Contrato de Locación de Inmuebles, oportunamente aprobado por esta Suprema Corte de Justicia para el uso de la jurisdicción “Administración de Justicia”, por resolución registrada bajo el número 3465/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, a la normativa vigente.

Que a dicho fin la Secretaría de Administración solicitó al Área Contratación de Inmuebles a su cargo, el análisis del referido Modelo Tipo de Contrato y el estudio y elaboración de las modificaciones pertinentes a la luz de la normativa vigente y la experiencia recogida en la gestión.

Que, en tal sentido, a fs. 55/63vta. obra agregado el informe elaborado por el Área citada, en cual se analizan las modificaciones introducidas por la Ley 27.551, en relación a la incorporación del domicilio electrónico, la ampliación del plazo mínimo legal de la locación, el régimen de reparaciones, la compensación de gastos y la posibilidad de ajustar o actualizar el canon locativo, entre otras; proponiendo adoptar el “Modelo Tipo de Contrato” que a fs. 50/52 eleva en proyecto.

Que, por otra parte, teniendo en cuenta la experiencia recogida en la gestión desde la aprobación del modelo de contrato vigente, se proponen realizar adecuaciones para esta Jurisdicción de lo dispuesto en el Decreto N° 59/19 reglamentario de la Ley N° 13.981, que regula el Subsistema de Contrataciones del Estado, de conformidad a la adhesión dispuesta por la Suprema Corte de Justicia mediante resolución SC 505/19, respecto de la constitución de las garantías contractuales y de los organismos que practican las tasaciones oficiales para casos concretos.

Que en el marco de lo dispuesto en el acuerdo 3536, la Dirección de Servicios Legales tomó la intervención de su competencia a fs.65/69 y produjo dictamen n° 513/20, señalando que para la actualización anual del precio locativo correspondería utilizar el índice previsto en la Ley 27.551 para las locaciones con destino a vivienda, a fin de evitar por medio de tasaciones oficiales *“generar distorsiones significativas con aquellos valores que resultarían de aplicar el índice para las locaciones que contempla la Ley 27.551”* y *“la incertidumbre que este podría existir para los potenciales contratistas al desconocer las bases de cálculo que se utilizarán”*.

Que en virtud de lo expuesto, resulta pertinente proceder en consecuencia.

POR ELLO, la **SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**, en uso de sus atribuciones, y con arreglo a lo previsto en el artículo 4° del Acuerdo 3971,

R E S U E L V E

Artículo 1°: Aprobar el Modelo Tipo de Contrato de Locación de Inmuebles para ser utilizado por la Jurisdicción “Administración de Justicia”, conforme el Anexo adjunto que integra la presente.

Artículo 2°: Establecer para las contrataciones del artículo 18 apartado 2 inciso L) de la Ley 13981 y su Decreto reglamentario 59/19, deberán constituirse las siguientes garantías:

a) De mantenimiento de oferta: Las ofertas de inmuebles para su locación y/o compra, se garantizarán con pagaré.

b) De cumplimiento del contrato: En los trámites de compra, se requerirá seguro de caución. En los de locación, no se requerirá garantía alguna.

Artículo 3°: Disponer que las formas de constitución de la garantía deberán cumplir las formalidades del artículo 19 del decreto N° 59/19.



Suprema Corte de Justicia
Provincia de Buenos Aires

En caso de falta de constitución de garantías al momento de la presentación de la oferta, o falta de cumplimiento de alguna de las formalidades que menciona el párrafo anterior, podrán ser presentadas o subsanadas con posterioridad.

Artículo 4º: Establecer que la Secretaria de Administración podrá requerir la intervención de los organismos técnicos para que, en el ámbito de sus competencias y a través de profesionales especializados, realicen pericias no vinculantes cuando los organismos oficiales tasadores manifiesten en sus informes la imposibilidad de efectuarlas.

Artículo 5º: Regístrese, publíquese y comuníquese la presente a la Contaduría General de la Provincia, a la Fiscalía de Estado, al Honorable Tribunal de Cuentas; y vuelvan las actuaciones a la Secretaría de Administración a sus efectos.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 23/09/2020 12:05:30 - PETTIGIANI Eduardo Julio - JUEZ

Funcionario Firmante: 23/09/2020 12:12:30 - DE LAZZARI Eduardo Nestor - JUEZ

Funcionario Firmante: 23/09/2020 12:15:44 - GENOUD Luis Esteban - JUEZ

Funcionario Firmante: 23/09/2020 12:21:15 - KOGAN Hilda - JUEZA

Funcionario Firmante: 23/09/2020 17:56:18 - TORRES Sergio Gabriel - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/09/2020 11:02:16 - SORIA Daniel Fernando - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/09/2020 11:22:49 - GURRERA Germán Agustín



241001741000863177

SECRETARIA DE ADMINISTRACION - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

CONTIENE 1 ARCHIVO ADJUNTO



241001741000863177

El presente es impresión del acto dictado conforme Ac. 3971 que obra en el sistema Augusta (arts. 2, 4, 13 del Ac. 3971).

Registrada en la ciudad de La Plata, bajo el número: 001006

MATIAS JOSE ALVAREZ
Secretario
Suprema Corte de Justicia



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

ANEXO

MODELO TIPO DE CONTRATO TIPO DE LOCACIÓN INMUEBLES

En la ciudad de La Plata a los días del mes de de 20.... entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en adelante "LA LOCATARIA", representada en este acto por el/la Sr./Sra....., cargo....., DNI n°, con domicilio en avenida 13 esquina 48 de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, por una parte, y el/la/los/las Sr./Sra./Sres./Sras.DNI....., CUIT....., en su carácter de del bien objeto del presente (de corresponder: "en nombre y representación de el/la/los/las Sr./Sra./Sres./Sras. (consignar) conforme Poder -General/Especial- otorgado por escritura pública n° (consignar) pasada por ante el/la notario/a (consignar), titular del Registro n° (consignar) de la ciudad de (consignar) del partido de (consignar) en adelante "EL LOCADOR", con domicilio en calle n° de la ciudad de, Provincia de Buenos Aires y domicilio electrónico@..... por la otra parte; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, conforme Resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, registrada bajo el n°/...., sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO. EL LOCADOR cede en locación a LA LOCATARIA, el inmueble ubicado en la calle n° entre las calles y de la ciudad de cuyo dominio se encuentra inscripto en la matrícula del Registro del Partido de (.), siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela Partida Inmobiliaria:

El inmueble locado consta de: (detallar cantidad de ambientes, instalaciones de servicios y accesorios -estos últimos si correspondiera-), conforme lo informado por la Dirección de Arquitectura, Obras y Servicios.





SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

SEGUNDA: DESTINO. LA LOCATARIA manifiesta que el destino de esta locación es para dependencias judiciales, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio. La realización en el bien locado de alguna actividad diversa de la pactada como destino de la locación, autorizará a EL LOCADOR a considerar rescindida la locación.

TERCERA: RECEPCIÓN. EL LOCADOR se obliga a realizar, una vez firmado el contrato y como condición para la recepción del bien por parte de LA LOCATARIA, los trabajos especificados por la Dirección General de Arquitectura, Obras y Servicios de la Suprema Corte de Justicia en el ANEXO A "Trabajos a cargo de EL LOCADOR previos a la recepción del bien", que forma parte integrante del presente contrato; los que deberán llevarse a cabo a exclusivo cargo de EL LOCADOR y en un plazo máximo de (.....) días corridos a partir de la fecha de la firma del presente.

EL LOCADOR autoriza a que la Dirección General de Arquitectura, Obras y Servicios de la Suprema Corte de Justicia proceda, en cualquier etapa de ejecución de los trabajos referidos, a la inspección y verificación de la correcta ejecución de las obras conforme las especificaciones técnicas confeccionadas por la mencionada Dirección General. Finalizadas las obras a que alude el párrafo anterior la Dirección General de Arquitectura, Obras y Servicios procederá a labrar el Acta de Recepción respectiva. EL LOCADOR autoriza a LA LOCATARIA a realizar, una vez recibido el inmueble conforme el acta respectiva, los trabajos de adaptación e instalaciones complementarias, necesarios para la puesta en funcionamiento de la/las dependencia/s judicial/es que allí funcione/n, que se detallan en el ANEXO B adjunto "Trabajos de adecuación, instalaciones complementarias y de mantenimiento" confeccionado por la Dirección General de Arquitectura, Obras y Servicios y que integra el presente contrato.

CUARTA: PLAZO. El contrato se realiza por el término total de treinta y seis (36) meses, a partir del día en que efectivamente se proceda a la entrega de la tenencia del inmueble, conforme el Acta que las partes suscriban que así lo acredite. Previo al





SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

vencimiento, las partes podrán acordar la prórroga del presente contrato por doce (12) meses. Vencido el plazo contractual, sin que se haya suscripto una renovación u optado por la prórroga, la relación entre las partes se regirá por lo establecido en el artículo 1218 del Código Civil y Comercial (CCyCN).

QUINTA: PRECIO. El precio de esta locación se fija en la cantidad de PESOS (\$.....) mensuales para los primeros doce (12) meses de vigencia de este contrato. Para los períodos posteriores, el precio locativo mensual será actualizado para cada periodo de doce (12) meses, utilizando el índice para contratos de locación (ICL), elaborado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (art. 14 de la Ley n° 27.551). LA LOCATARIA deberá comunicar a EL LOCADOR el importe que resulte, dando intervención a la dependencia competente para su correspondiente pago.

SEXTA: FORMA DE PAGO. Los pagos serán realizados por LA LOCATARIA en forma adelantada entre el primero y el décimo día hábil de cada mes. Sin perjuicio de lo expuesto, las partes acuerdan que LA LOCATARIA podrá efectuar el pago del alquiler mensual con un plazo de gracia de hasta quince (15) días corridos adicionales al establecido en el párrafo anterior.

El pago se practicará de acuerdo a la normativa vigente, contra entrega de la factura, que deberá individualizar el inmueble y el número de expediente por el que tramitó la contratación.

LA LOCATARIA realizará todas las retenciones impositivas que correspondan, previo a cada pago y cumplirá con las obligaciones que posee en su calidad de agente de retención e información de A.F.I.P. y A.R.B.A.

SEPTIMA: FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL LOCADOR. EL LOCADOR tendrá a su exclusivo cargo todos los gastos necesarios para conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido. EL LOCADOR deberá afrontar el gasto que demande la realización de las reparaciones que exija el deterioro ocasionado en la calidad o defecto del bien, originado por cualquier causa no



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

imputable a LA LOCATARIA. **REPARACIONES URGENTES:** En caso de negativa o silencio ante el reclamo debidamente notificado por el locatario al locador para que efectúe una reparación urgente, la reparación puede ser realizada por LA LOCATARIA a costa de EL LOCADOR luego de veinticuatro (24) horas de la recepción de la notificación. (art. 1201 del CCyCN). Si el inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal y las reparaciones urgentes recayeran sobre partes comunes se estará a lo dispuesto en el art. 2054 del CCyCN.

REPARACIONES NO URGENTES: Si la reparación no fuera urgente, EL LOCATARIO debe intimar a EL LOCADOR para que la realice dentro de un plazo no inferior a diez (10) días, contados desde la recepción de la intimación, luego del cual, podrá realizarlas EL LOCATARIO a costa del locador.(art. 1201 del CCyCN).

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio electrónico constituido por EL LOCADOR en este contrato se tendrá por válida, aún si EL LOCADOR se negare a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. (art. 1201 CCyCN).

EL LOCADOR no será responsable por ninguna de las consecuencias dañosas que puedan sufrir los dependientes o visitantes de LA LOCATARIA, ya sean estas en sus personas o en sus patrimonios, como resultado de cualquier accidente o siniestro que pudiera ocurrir en el inmueble locado durante la vigencia del contrato o la efectiva ocupación del inmueble por parte de LA LOCATARIA.

OCTAVA: FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA. LA LOCATARIA tendrá a su cargo las reparaciones por deterioros menores. El inmueble arrendado, con todos sus accesorios, deberá ser reintegrado al vencimiento contractual en el estado que se recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular (arts. 1207 y 1210 del CCyCN).

LA LOCATARIA debe adoptar las medidas razonables para evitar que se produzca un daño o disminuir su magnitud o que este se agrave (art. 1710 del CCyCN).



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

Si por causas no imputables a LA LOCATARIA, ésta se ve impedida de usar o gozar de la propiedad, o ésta no puede servir para el objeto del presente, podrá cesar el pago del canon locativo por el tiempo que no pueda usar o gozar del inmueble (art. 1203 del CCyCN).

LA LOCATARIA, con posterioridad y durante el transcurso del contrato, podrá introducir en el inmueble mejoras útiles y modificaciones de cualquier naturaleza a su costa siempre que no alteren su substancia o forma, y que no haya sido interpelada a restituirlo. LA LOCATARIA podrá, al finalizar el presente contrato, retirar todas aquellas mejoras que hubiere realizado a su cargo, cuya naturaleza lo permitan (art. 1211 del CCyCN).

COMPENSACIÓN: Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo de EL LOCADOR conforme las disposiciones del presente contrato pueden ser compensados de pleno derecho por LA LOCATARIA con cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos (art. 1204bis del CCyCN).

NOVENA: SERVICIOS E IMPUESTOS: Se encontrará a cargo de LA LOCATARIA el pago de los siguientes conceptos: a) los servicios de luz; b) gas natural; c) teléfono; d) expensas comunes ordinarias (en caso de contar con Reglamento de Copropiedad y Administración). LA LOCATARIA transferirá la titularidad de estos servicios a su nombre en las respectivas compañías y reparticiones, siendo a su cargo los pagos de todos ellos hasta la presentación de los pertinentes certificados de "corte" de los servicios citados ante EL LOCADOR.

En caso de que el inmueble cuente con medidor del servicio de agua corriente, LA LOCATARIA queda obligada al pago. Si el medidor se conectare con posterioridad al inicio de la relación locativa, EL LOCADOR deberá comunicarlo de manera fehaciente acompañando el libre deuda correspondiente, momento a partir del cual LA LOCATARIA quedará obligada al pago de dicho servicio.



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

Los impuestos, tasas y gravámenes que pesen sobre el inmueble se encuentran a cargo de EL LOCADOR (art. 18 apartado 2 inciso L “Locación de Inmuebles” punto II Decreto n° 59/19 y art. 1209 CCyCN).

DECIMA: VENCIMIENTO DEL PLAZO. Vencido el plazo contractual estipulado en la cláusula cuarta, si LA LOCATARIA continuará en la tenencia del inmueble, abonará el precio pactado en la cláusula quinta hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente, de conformidad con lo estipulado por el artículo 1218 del CCyCN.

DECIMO PRIMERA: INCUMPLIMIENTO. La falta de pago de tres (3) mensualidades, habilitará entablar las demandas de cobro de alquileres y/o desalojo contra LA LOCATARIA. Para el cobro de los alquileres, intereses y/o cualquier otra suma que adeudare LA LOCATARIA, queda convenida la vía ejecutiva judicial La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA de cualquiera de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, facultan a EL LOCADOR a rescindir el presente contrato por culpa de LA LOCATARIA, previa intimación fehaciente para que en el plazo perentorio de diez (10) días se ajuste a derecho.

DECIMO SEGUNDA: RESCISIÓN ANTICIPADA. LA LOCATARIA conforme lo autorizado por el Art. 7° inciso a) de la Ley n° 13.981 y art. 18 apartado 2) inciso L “Locación de Inmuebles” punto IV del Decreto n° 59/19, se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, cuando razones de oportunidad, mérito o conveniencia y a su exclusivo criterio, así lo aconsejaren, sin lugar a reclamo de indemnización por parte de EL LOCADOR.

DECIMO TERCERA: NORMATIVA APLICABLE. El presente contrato se encuadra en las disposiciones del artículo 18° apartado 2) inciso L) de la Ley n° 13.981 y su Decreto n° 59/19, y legislaciones concordantes y complementarias; aplicándose las normas del Derecho Civil en aquellas cuestiones no previstas en el ordenamiento administrativo vigente en la materia.



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

DECIMO CUARTA: COMPETENCIA. Para todos los efectos legales y/o judiciales a que pudiese dar lugar el presente, las partes contratantes constituyen sus domicilios en los mencionados en el encabezado del presente. El domicilio electrónico gozará de plena validez y eficacia, y producirá en el ámbito administrativo los efectos del domicilio constituido, siendo válidos y eficaces todas las notificaciones, emplazamientos, intimaciones y comunicaciones que allí se practiquen (art. 75 del CCyCN). Asimismo se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial La Plata, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por cualquier concepto.

En prueba de conformidad y para su estricto cumplimiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.