

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 837/2018

Viedma, 26 de noviembre de 2018.

VISTO: El expediente Nro. **A/CM/0444/15** del Registro de la Administración General del Poder Judicial, La Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera, el Reglamento de Contrataciones -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98-, las Resoluciones Nro 440/15 Pta.STJ y Nro 455/18 Pte.STJ; y

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita la modificación del Contrato celebrado en fecha 08/07/2015 y prorrogado por Resolución Nro. 455/18 Pte.STJ, entre el Poder Judicial y el Sr. Juan Ernesto ZILLI, conforme el procedimiento aprobado por Resolución Nro 440/15 Pta.STJ, para la locación del inmueble de su propiedad sito en calle Elordi Nro 640 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, actual asiento de funciones del Juzgado de Paz de dicha localidad, (fs. 94/100, 107/110 y 502/vta).

Que notificado el referido propietario de la intención de este Poder Judicial de hacer uso de la opción de prórroga establecida en la Cláusula TERCERA del referido instrumento contractual, por la misiva aneja a fs. 462 informó el canon locativo pretendido para el nuevo periodo y solicitó que la tasa por servicios municipales este a cargo de este Poder.

Que a fs. 466/471 y 475/476 lucen los informes de razonabilidad y de habitabilidad elaborados por los Funcionarios de Ley del Área de Arquitectura e Infraestructura Judicial.

Que en base a los parámetros determinados como razonables en el informe de fs. 466/471, la Administración General, por Nota Nro 391/18 AG, comunicó al locador los montos en concepto de canon locativo considerados como razonables solicitándole una rebaja en los mismos; como así también le notificó las tareas observadas como necesarias por el Funcionario de Ley que confeccionó el informe de habitabilidad de fs. 475/vta (prueba de hermeticidad de la instalación de gas por gasista matriculado y reparación de veredas).

Que por Resolución Nro 455/18 Pte. STJ (fs. 502/vta), se aprobó la Prórroga del referido Contrato de Locación, por el término de tres (3) años, contados a partir del día 15/07/2018, asentada por nota marginal del Administrador General en el contrato original.

Que en base a los parámetros determinados como razonables por el Área de Infraestructura y Arquitectura en el informe de razonabilidad de fs. 465/474, se confeccionó el modelo de Adenda modificatoria de la Cláusula Cuarta -fs. 508/509- remitido por Nota Nro. 891/18 AG, por la cual se establecen los importes a reconocer en concepto de canon locativo para el periodo de prórroga, los que fueron debidamente conformados por el citado contratista y ascienden a las siguientes sumas, a saber: PESOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$48.350,00) para el primer año -del 15/07/2018 al 14/07/2019-, PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOS CON 00/100 (\$55.602,00) para el segundo año -del 15/07/2019 al 14/07/2020- y PESOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 24/100 (\$62.274,24) para el tercer año -del 15/07/2020 al 14/07/2021-.

Que por correo electrónico del 06/08/2018 -fs. 511/512- el Sr. ZILLI prestó conformidad a la solicitud de tareas a ejecutar en el inmueble objeto de locación, no obstante solicitó se autorice que la reparación de la vereda sea realizada en la feria judicial de enero 2019, requerimiento consentido por el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura afs. 515.

Que a fs. 517/518 consta informe producido por la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones en orden a lo establecido en el artículo 8, incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia-Anexo II al Decreto H Nro 1737/98.

Que a fs. 529 el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura informó que el Sr. ZILLI ha iniciado las tareas solicitadas para la renovación de la instalación de gas y que se encuentra en plazos de ejecución razonables.

Que dado que la Cláusula de prórroga a favor del locatario integra el contrato celebrado en fecha 08/07/2015, la Administración General por Disposición Nro 06/18 AG -fs. 443/vta-, comprometió el crédito presupuestario para imputar a los gastos mensuales en concepto de alquileres hasta el 31/12/2018, restando a la fecha compromer solo la diferencia entre el monto originalmente concertado y el nuevo canon locativo.

Que el artículo 75 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia establece que en los contratos de tracto sucesivo y en los de ejecución diferida se podrá reconocer reajustes equitativos y razonables sobre los precios adjudicados.

Que luego de haber sido evaluadas las circunstancias alegadas por el locador y la documentación obrante en el expediente administrativo citado en el Visto, en particular la razonabilidad del incremento del precio de la locación, a juzgar por la estimación que al respecto a fs. 461/470 hizo el organismo técnico competente, el modelo de Adenda de fs.

502/vta y los informes de fs. 517/518, sumado al hecho de que el locador no se encuentra en mora en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, cabe tener por cumplidos los extremos requeridos por el artículo 75 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia a fin de proceder a reconocer el incremento del canon locativo, a partir del día 15/07/2018.

Que conforme correo electrónico de fecha 12/10/2018 (fs. 554) el Sr. Zilli renunció a su petición de reconocimiento del tributo correspondiente a las Tasas Municipales del inmueble, de acuerdo los motivos esbozados en dicha misiva.

Que por lo expuesto, corresponde modificar las Cláusulas CUARTA (4ta.) del instrumento original y la incorporación de un apartado referido a los trabajos de refacción de la vereda del inmueble objeto de locación y la finalización de los que se vienen ejecutando sobre la instalación de gas, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo forma parte de la presente.

Que se ha dado cumplimiento a lo normado en los artículos 30 y 31 de la Ley H Nro. 3186.

Que a fs. 537/542 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de este Poder ha tomado la intervención que le compete.

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado (fs. 567/567vta).

Que el presente acto se dicta de acuerdo con las facultades establecidas en el artículo 44 inciso b) de la Ley Nro 5190.

Por ello:

**LA PRESIDENCIA DEL
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA
RESUELVE:**

Artículo 1º. Aprobar los nuevos importes mensuales en concepto de canon locativo por la locación del inmueble propiedad del Sr. Juan Ernesto ZILLI -DNI Nro. 7.325.375-, ubicado en calle Elordi Nro 640 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la suma de PESOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$48.350,00) desde el 15/07/2018 al 14/07/2019, PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOS CON 00/100 (\$55.602,00) desde el 15/07/2019 al 14/07/2020 Y PESOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 24/100 (\$62.274,24) desde el 15/07/2020 hasta la finalización del contrato -14/07/2021-, retroactivos al 15/07/2018, y autorizar el pago de las sumas en concepto de diferencias mensuales resultantes

entre lo efectivamente abonado desde aquella fecha y los nuevos importes aprobados.

Artículo 2°. Aprobar la modificación de las Cláusulas CUARTA (4ta) del instrumento suscripto el 08/07/2015 con el Sr. Juan Ernesto ZILLI, -DNI Nro 7.325.375 -, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo forma parte integrante de la presente.

Artículo 3°. El importe a comprometer en el transcurso del año 2018 asciende a la suma de PESOS CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 00/100 (\$144.254,00), facultándose al servicio de Contabilidad, en caso de corresponder, a efectuar el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios en las siguientes partidas:

PROGRAMA	PTDA.PPAL.	DENOMINAC.	IMPORTE AÑO/18
1	321	Alq. de Edif. y Loc.	\$144.254,00

Artículo 4°. Facultar al Administrador General a suscribir la Adenda respectiva.

Artículo 5°. Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización de la prórroga del contrato, conforme lo establecido por el artículo 1° de la presente, previa solicitud del Administrador General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 6°. Registrar, comunicar, notificar al Sr. Juan Ernesto ZILLI, cumplido archivar.

Firmantes:

MANSILLA - Presidente STJ.

DERBALIÁN – Administrador General.

MODELO DE ADENDA MODIFICATORIA

-----En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los días del mes de del año dos mil dieciocho, entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT. N° 30-99924029-8, representado en este acto por el Señor Administrador General, Cr. Carlos DERBALIÁN, DNI. Nro. 16.560.416, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma , denominado en adelante "EL LOCATARIO", y por la otra el Señor Juan Ernesto ZILLI, DNI 7.325.375, CUIT 20-07325375-7, con domicilio en calle Patagonia Argentina N° 860 de la ciudad de San Carlos de Bariloche de la Provincia de Río Negro, denominado en adelante "EL LOCADOR", acuerdan modificar la CLÁUSULA CUARTA (4ta.) del Contrato de Locación celebrado en fecha 08/07/2015 y prorrogado por Resolución Nro. 455/18 Pte. STJ, quedando en consecuencia las referenciadas cláusulas redactadas de la siguiente manera:

-----"CUARTA: El precio mensual de la locación se fija en la suma de CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$48.350,00) desde el 15/07/2018 al 14/07/2019, PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOS CON 00/100 (\$55.602,00) desde el 15/07/2019 al 14/07/2020 y PESOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 24/100 (\$62.274,24) desde el 15/07/2020 hasta la finalización del contrato. El pago se efectuará en forma mensual, por mes adelantado, dentro de los diez (10) días a contar desde la recepción de la factura en la Administración General."

-----Se establece que las tareas pendientes correspondientes a la instalación de gas (Certificación de estanqueidad de dicha instalación y sus artefactos, efectuada por gasista matriculado) deberán ser ejecutadas en un plazo de noventa (90) días contados a partir del 24/09/2018.

-----Se establece que las mejoras a efectuar en la vereda del inmueble, para facilitar el ingreso al mismo deberán encontrarse terminadas al finalizar la Feria Judicial estival (31 de enero de 2019).

-----El Área de Infraestructura y Arquitectura será la encargada de verificar la finalización de las tareas de reparación. Al vencimiento del plazo otorgado y no habiéndose realizado las referidas tareas, se procederá a constituirlo en mora y se sancionará con multa del uno por ciento (1%) del monto del contrato respectivo por cada cinco (5) días de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar, (artículo 93 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98).

-----La no ejecución en tiempo y forma por parte de EL LOCADOR de las tareas descriptas ur supra, implicará la realización de las mismas por EL PODER JUDICIAL a costa y cargo de EL LOCADOR, previéndose para ello que la compensación económica surgida de tal circunstancia se hará efectiva mediante el descuento en el canon locativo mensual.

-----La Modificación pactada tendrá vigencia a partir del día 15 de Julio de 2018 y hasta la finalización del contrato.

-----Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato celebrado con fecha 08/07/2015 y prorrogado por Resolución Nro. 455/18 STJ.

-----En prueba de conformidad y a un solo efecto se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Viedma.