

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
RESOLUCIÓN N° 968/2023

VIEDMA, 21 de noviembre de 2023.

VISTO:

El expediente N° A/CM/0715/21, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias, la Resolución N° 742/2021 Pdte.STJ y 314/23 Pdte. STJ; y

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta) del Contrato celebrado en fecha 27/10/2021, entre este Poder Judicial y el Sr. Héctor Ángel Navarro, conforme el procedimiento aprobado por Resolución Nro. 742/2021 Pdte. STJ modificado por Adenda del 11/05/2023, para la locación del inmueble sito en calle Martín Guerrico S/Nro. (entre Sargento Cabral y Blas Parera) de la ciudad de Luis Beltrán (fs. 201/203/vta., 168/172 y 312).

Que en la Cláusula Cuarta (4ta.) del referido instrumento contractual, se estableció un canon mensual por la locación del inmueble en la suma de PESOS CIENTO CUARENTA MIL CON 00/100 (\$140.000,00) IVA INCLUIDO.

Que posteriormente, dicho valor fue modificado por Adenda de fecha 11/05/2023, estableciéndose en la suma mensual de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA CON 00/100 (\$ 254.280,00) IVA INCLUIDO para el período del 07/02/2023 al 09/11/2024.

Que por misiva de fecha 22/08/2023 el referido locador peticionó el ajuste del canon mensual, solicitando un valor mensual de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 450.000,00) -fs. 324-.

Que a efectos de analizar la razonabilidad del incremento solicitado por el propietario, se remitieron las presentes actuaciones al Área de Infraestructura y Arquitectura (fs. 326), cuyo informe se agregó a fs. 327/331.

Que en virtud de los valores establecidos como razonables por el Área Técnica, se le remitió al propietario Nota N° 1200/2023 AG con el valor ofrecido por el período 22/08/2023 al 09/11/2024, por la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS CON 00/100 (\$355.992,00) - fs. 334/335vta.-.

Que a fs. 336/337 se recepcionó nueva misiva electrónica del propietario reiterando la solicitud original de fecha 22/08/2023.

Que finalmente y luego del análisis realizado, mediante Nota N° 1224/2023-AG se notificó al locador que el Poder Judicial impulsaría el nuevo importe del canon locativo por un valor de PESOS CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$400.000,00) -a razón de \$ 1179,80 por m²-, para el periodo comprendido entre el 22/08/2023 al 09/11/2024, valor que se encuadra dentro de los márgenes de razonabilidad establecidos por el Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial dejando constancia de que ello se encontraba sujeto a la revisión y aprobación de los correspondientes organismos de control (fs. 338/339).

Que la actualización del canon mensual demandará por el período comprendido entre el 22/08/2023 hasta el 09/11/2024, la suma total de PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 (\$5.840.000,00), conforme surge del cuadro inserto a fs. 340.

Que a fs. 341/341 vta. consta el informe producido por la Subdirección de Contrataciones en orden a lo establecido en el Art. 12, incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que el artículo 95 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 señor Héctor Angel Navarro y la documentación obrante en el expediente administrativo citado en el Visto, la razonabilidad del incremento del precio de la locación, en particular el informe de fs. 327/331, el cuadro de fs. 340, y a juzgar por la estimación que al respecto hizo el organismo técnico competente en el informe de fs. 341/341 vta., sumado al hecho de que el locador no se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, cabe tener por cumplidos los extremos requeridos por el artículo 95 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia a fin de proceder al reconocimiento del incremento porcentual del 57,30 % a partir del 22/08/2023 sobre el canon mensual vigente; teniendo en cuenta las limitaciones presupuestarias..

Que en consecuencia, corresponde autorizar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del Contrato suscripto con el Sr. Héctor Ángel Navarro en fecha 27/10/2021 y modificado por Adenda del 11/05/2023, manteniéndose vigentes el resto de las cláusulas contractuales pactadas en dicho instrumento.

Que a la fecha resta comprometer la diferencia entre el monto originalmente concertado

y el nuevo canon locativo.

Que se cumplimentó lo normado en los artículos 30 y 31 de la Ley H N° 3186.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 95 del Anexo II al Decreto N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que a fs. 352/354 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. 362/362 vta.).

Que no existe impedimento legal alguno, para aprobar el procedimiento empleado.

Que el presente acto se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 44, inciso b) de la Ley Nro. 5190.

Por ello;

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar el nuevo importe mensual en concepto de canon locativo por el alquiler del inmueble ubicado sobre calle Martín Guerrico s/n (entre Sargento Cabral y Blas Parera) de la ciudad de Luis Beltrán, propiedad del señor Héctor Ángel Navarro, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$400.000,00) retroactivo al día 22/08/2023.

Artículo 2º.- Autorizar el pago de las sumas en concepto de diferencias mensuales resultantes entre lo efectivamente abonado desde el 22/08/2023 y el nuevo importe aprobado.

Artículo 3º.- Aprobar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del instrumento contractual suscripto con el señor Héctor Ángel Navarro (CUIT Nro. 20-11796121-5), en fecha 27/10/2021 y modificado por Adenda del 11/05/2023, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Artículo 4º.- Comprometer del presupuesto general de gastos del corriente año, lo siguiente, facultándose al servicio de Contabilidad, en caso de corresponder a efectuar el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios:

<u>PROGRAMA</u>	<u>PTDA.PPAL.</u>	<u>RECURSO</u>	<u>DENOMINAC.</u>	<u>IMPORTE AÑO/23</u>
11	321	10	Alq. de edificios y locales	\$ 626.596,00

y liquidar por Tesorería de este Poder al señor Héctor Ángel Navarro el nuevo importe mensual acordado, previa presentación de factura en legal forma.

Artículo 5º.- Facultar a la Administradora General a suscribir la Adenda respectiva.

Artículo 6º.- Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos

de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización del contrato, conforme lo establecido por el artículo 1º, 2º y 4º de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7º.- Registrar, notificar al señor Héctor Angel Navarro, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

Firmantes:

PICCININI – Presidenta STJ.

TELLERiarTE – Administradora General del Poder Judicial.

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. 968/2023 STJ
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 veintitrés, entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la Señora Administradora General, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, -DNI Nro. 17.161.530- con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL LOCATARIO", por una parte y, por la otra, el señor Héctor Ángel Navarro, DNI Nro. 11.796.121, CUIT Nro. 20-11796121-5, con domicilio en calle Avellaneda Nro. 740 de la ciudad de Choele Choel, en adelante denominado "EL LOCADOR"; acuerdan modificar la Cláusula CUARTA (4ta) del contrato celebrado el día 27/10/2021, modificado por Adenda del 11/05/2023; quedando en consecuencia la referenciada cláusula redactada de la siguiente manera:

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 400.000,00) IVA INCLUIDO, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Subgerencia Administrativa de Choele Choel o podrán ser enviadas directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la factura, en la Administración General .-----

---- La modificación de la Cláusula Cuarta tendrá efecto retroactivo a partir del día 22/08/2023 y regirá hasta la finalización del contrato -09/11/2024-.-----

---- Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato original celebrado con fecha 27/10/2021 y modificado por Adenda del 11/05/2023.-----

----- En prueba de conformidad y para constancia, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.-----