

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

**RESOLUCIÓN N° 278 2022**

VIEDMA, 3 de mayo de 2022.

VISTO:

El expediente Nro. A/CM/1120/18, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H Nro. 3186, el Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias, las Resoluciones Nro. 001/19 Pdta.STJ y Nro. 872/21 Pdte.STJ; y

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita la modificación de la Cláusula Sexta (6ta.) del Contrato celebrado en fecha 25/01/2019 entre este Poder Judicial y la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri, conforme el procedimiento aprobado por Resolución Nro. 001/19 Pdte.STJ, para la locación del inmueble sito en calle San Martín Nro. 441 de la ciudad de Viedma, actual asiento de funciones del Archivo General (fs. 189/191 y 167/171, respectivamente).

Que por Resolución Nro. 872/21 Pdte.STJ -fs. 314/314vta.-, se aprobó la prórroga del referido Contrato de Locación, por el término de treinta y seis (36) meses, contados a partir del día 07/02/2022, asentada por nota marginal de la Administradora General en el contrato original.

Que a fs. 315 consta que en fecha 03/12/2021 se notificó por vía electrónica a la locadora del resolutorio de prórroga referido en el considerando precedente.

Que previo al dictado del acto administrativo por el cual se aprobó la prórroga contractual, por misiva electrónica que data del 30/11/2021 la locadora manifestó su intención de concertar nuevos valores locativos para dicho periodo (fs. 308).

Que por correo electrónico del día 03/01/2022, la Presidenta de la citada Asociación comunicó los montos mensuales pretendidos para la totalidad del plazo de prórroga (fs. 323/323vta.).

Que del análisis de razonabilidad elaborado por el Área de Infraestructura y Arquitectura en fecha 02/02/2022 -fs. 329/335-, se estiman valores máximos razonables del orden de \$508/m<sup>2</sup> para el primer año, con incrementos anuales para el segundo y tercer año de entre el treinta por ciento (30%) y el cuarenta por ciento (40%).

Que con base en el valor por metro cuadrado para el primer año y los porcentajes de aumento para el segundo y tercer año determinados como razonables por el organismo técnico la Administración General elaboró el cuadro de fs. 340.



Que por Nota Nro. 143/2022 -fs. 341/342vta.-, la Administración General comunicó a la locadora los valores que este Poder está en condiciones de reconocerle en concepto de canon locativo a partir del 07/02/2022; propuesta que rechazada por la referida Asociación derivó en las negociaciones de fs. 343/349, las que culminaron con la aceptación por parte de la locadora de la propuesta efectuada por la Administración que le fue comunicada por Nota Nro. 202/2022 de fecha 21/03/2022 (fs. 345/346vta. y 348/349).

Que de la Nota Nro. 202/2022 -fs. 345/346vta.-, surge que la Administración dejó constancia de que dicha propuesta se encontraba sujeta a la revisión y aprobación de los correspondientes organismos de control.

Que los nuevos importes mensuales acordados en concepto de alquiler ascienden a PESOS DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100 (\$204.724,00) retroactivo al día 07/02/2022 y hasta el 06/02/2023 -a un valor por m<sup>2</sup> de PESOS QUINIENTOS OCHO CON 00/100 (\$508,00)-; PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRECE CON 60/100 (\$286.613,60) desde el 07/02/2023 al 06/02/2024 -a un valor por m<sup>2</sup> de PESOS SETECIENTOS ONCE CON 20/100 (\$711,20)- y PESOS CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 04/100 (\$401.259,04) desde el 07/02/2024 al 06/02/2025 -a un valor por m<sup>2</sup> de PESOS NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 68/100 (\$995,68)-, importes que devienen razonables conforme el cuadro de fs. 340.

Que atento los montos mensuales en concepto de canon locativo acordados entre las partes, el contrato de locación por el período comprendido entre el 07/02/2022 y la finalización de la prórroga -06/02/2025- ascenderá a la suma total de PESOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE CON 68/100 (\$ 10.711.159,68).

Que a fs. 351/352 consta informe producido por la Subdirección Contrataciones en orden a lo establecido en el artículo 12, incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro 1737/98, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias-.

Que a la fecha solo resta comprometer la diferencia entre el monto originalmente concertado y el nuevo canon locativo.

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 la Asociación

Círculo Italiano Dante Alighieri y la documentación obrante en el expediente administrativo citado en el Visto, la razonabilidad del incremento del precio de la locación, en particular el cuadro de fs. 340, el informe de fs. 351/352 y a juzgar por la estimación que al respecto hizo el organismo técnico competente en el informe de fs. 329/335, sumado al hecho de que la locadora 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 a reconocer el incremento del canon locativo retroactivo al día 07/02/2022.

Que por lo expuesto, corresponde modificar la Cláusula Sexta (6ta.) del instrumento original mediante Adenda al referido contrato.

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

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

Que a fs. 361/366 vta. 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. 372/372 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 los nuevos importes mensuales en concepto de canon locativo por el alquiler del inmueble ubicado sobre calle San Martín Nro. 441 de la ciudad de Viedma, propiedad de la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri, en la suma de PESOS DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100 (\$204.724,00) retroactivo al día 07/02/2022 y hasta el 06/02/2023, PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRECE CON 60/100 (\$286.613,60) desde el 07/02/2023 al 06/02/2024 y PESOS CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 04/100 (\$401.259,04) desde el 07/02/2024 al 06/02/2025.

**Artículo 2º.-** Autorizar el pago de las sumas en concepto de diferencias mensuales resultantes entre lo efectivamente abonado desde el 07/02/2022 y los nuevos importes aprobados.

**Artículo 3º.-** Aprobar la modificación de la Cláusula Sexta (6ta.) del instrumento

contractual suscrito con la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri (CUIT Nro. 30-67290691-8), en fecha 25/01/2019 y prorrogado por Resolución Nro. 872/21 Pdte. STJ, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

**Artículo 4°.-** 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/22</u>
14	321	10	Alquiler de edificios y locales	\$ 1.455.019,20

y liquidar por Tesorería de este Poder a la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri el importe mensual acordado para el período de prórroga, previa presentación de factura en legal forma.

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

**Artículo 6°.-** 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°, 2° y 4° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

**Artículo 7°.-** Registrar, notificar a la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

ANTE MI:

  
Dra. ANDREA E. TELLERÍ  
ADMINISTRADORA GENERAL  
Poder Judicial de Río Negro

  
SERGIO M. BAROT  
PRESIDENTE  
Tribunal de Justicia

**ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. 277/2022**

**MODELO DE ADENDA MODIFICATORIA**

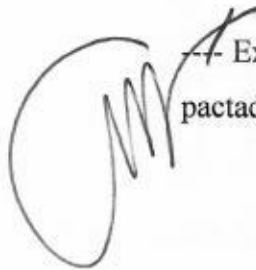
----- En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós, entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT N° 30-99924029-8, representado en este acto por la Señora Administradora General, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, -DNI N° 17.161.530 con domicilio en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL LOCATARIO", por una parte y, por la otra, la Asociación Círculo Italiano Dante Alighieri, CUIT N° 30-67290691-8, representada por la señora Gemma De Vivo, en su carácter de Presidente DNI N° 6.078.055, con domicilio en calle San Martín N° 441 de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, en adelante denominado "EL CONTRATISTA/LOCADOR"; acuerdan modificar la Cláusula SEXTA (6ta) del contrato celebrado el día 25/01/2019 y prorrogado por Resolución N° 872/21 Pde. STJ, quedando en consecuencia la referenciada cláusula redactada de la siguiente manera:

**SEXTA:**

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en los siguientes montos mensuales: para los meses 1 al 12 en la suma de PESOS DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100 (\$ 204.724,00); del mes 13 al 24 el importe de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRECE CON 60/100 (\$ 286.613,60) y del mes 25 al 36 la suma de PESOS CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 04/100 (\$ 401.259,04); pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la primera Circunscripción Judicial.

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

---- La modificación de la Cláusula SEXTA tendrá efecto retroactivo a partir del día 07/02/2022 y regirá hasta la finalización del contrato -06/02/2025-.

 ----- Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato original celebrado con fecha 25/01/2019 y prorrogado por Resolución

Nro. 872/21 - Pde. STJ.

----- 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.-----