

Resol. Trib. Sup. N° 203 /16.-

"JUZGADO DE PAZ -SAN JOSE- S ALQUILER S/ ALQUILER DE INMUEBLE" - N° 38436.-

//-RANA, 17 de mayo de 2016.-

VISTO:

Que las presentes Actuaciones se inician en virtud del vencimiento del contrato de locación del inmueble, que operó el 31 de enero del corriente año, donde se aloja el Juzgado de Paz de la localidad de San José;

Y CONSIDERANDO:

Que, el Area de Planeamiento e Infraestructura Edificio Judicial tomó intervención en las presentes a -fs. 3/4-, informando que el inmueble sito en calle San Martín N° 1293 de la referida localidad (donde funciona actualmente el Juzgado mencionado), se encuentra en buenas condiciones generales, requiriendo trabajos de mantenimiento al propietario -pintura interior, reparación de muretes de fachada y de ingreso por vereda, así como el reemplazo de muebles-.-

Que, luego de realizar distintas gestiones, a fs. 34/35 la señora Jueza de Paz, Dra. Elsa A. Vaneiro eleva a este Superior Tribunal oficio N° 488, en el cual expresa, que si bien la ubicación del inmueble referido es estratégica, sus dimensiones no se conllevan con la actual realidad que se vive, dada la cantidad de trámites iniciados por el aumento de la competencia material de los Juzgados de Paz y el crecimiento poblacional, que, no se cuenta con espacios físicos de privacidad para llevar a cabo las audiencias, que, la Mesa de Entradas resulta pequeña dada la afluencia de personas, y que al ser reducido el espacio no es posible ubicar nuevos muebles necesarios para el normal desenvolvimiento, lo cual demuestra que dicha propiedad no es la adecuada para que siga funcionando el Juzgado referido.-

Así también, en dicho oficio consta la propuesta de un inmueble ubicado en calle San Martín N° 1032, esquina 25 de Mayo de dicha localidad, según expresa se encuentra muy bien ubicado para el funcionamiento de Justicia y cumple con las comodidades necesarias, resultando adecuado para las exigencias actuales del Juzgado.-

Que, conforme e-mail obrante a fs. 42, dicha propiedad pertenece a la Sra. Carina Mariela Morend, quien cede la explotación del inmueble a su esposo el Sr. Alberto Daniel García, los cuales tienen como criterio no hacerse cargo de los gastos de mantenimiento y refacciones que la vivienda requiera.-

Que, respecto al canon locativo para el primer año sería de PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 7.500,00).-

Que, a fs. 40 y vta., la Comisión de Locaciones, previo a dictaminar, sugiere solicitar informe al Area de Planeamiento respecto de los inmuebles ofrecidos, el de calle San Martín N° 1293 (actual asiento del Juzgado), y el ubicado en calle calle San Martín 1032, esquina 25 de Mayo de San José.-

Que, a fs. 43 dicha Area presenta informe por el Inmueble referido en primer lugar, haciendo saber que de los trabajos solicitados oportunamente a la propietaria, sólo ha sido resuelto uno, y que

a la fecha se observa un mayor deterioro de la propiedad.-

Que, a fs. 44 obra informe del inmueble ubicado en calle calle San Martín N° 1032, esquina 25 de Mayo, destacándose que el inmueble cuenta con una superficie que excede las necesarias para el funcionamiento del Juzgado, pero que podría absorber cualquier crecimiento de su planta, que se encuentra en buen estado y que la intervención a realizar por este Poder Judicial sería la correspondiente a cualquier inmueble que se alquila para uso de una Oficina Judicial.-

Que, siendo analizada nuevamente la cuestión por la Comisión de Locaciones -fs. 49-, se considera excesivo el aumento del canon locativo pretendido por la actual locadora y que dado su parcial cumplimiento en cuanto a las reparaciones exigidas, resulta inconveniente la renovación contractual.

Que, de los informes existentes en las presentes actuaciones, resultaría más adecuada para la función requerida la ubicada en calle San Martín N° 1032, esquina 25 de Mayo, sugiriendo que se presenten precisiones acerca del canon mensual para los tres (3) años del contrato de alquiler.-

Que, a fs. 53, obra e-mail dirigido a V. E., informando que el canon locativo sería de PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 7.500,00) para el primer año, de PESOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (\$ 9.850,00) para el segundo año y de PESOS DOCE MIL NOVECIENTOS (\$ 12.900,00) para el tercer año.-

Que, conforme el estado de las actuaciones, a fs. 54 y vta. obra un nuevo dictamen de la Comisión de Locaciones, considerando la misma, que la propiedad más adecuada para el funcionamiento del Juzgado de Paz, resulta ser la ubicada en calle San Martín N° 1032, esquina 25 de Mayo de San José, que sin perjuicio de ello, resulta excesivo el canon locativo pretendido para el primer año de contrato y su incremento en cada año sucesivo, sugiriendo la propuesta de una contra-oferta, conforme los valores que aconseje la Contaduría General del Poder Judicial.-

Que, a fs. 57 la Contaduría General del Poder Judicial presenta una contra-oferta al propietario, ofreciendo la suma de PESOS SIETE MIL (\$ 7.000,00) mensuales para el primer año, la suma de PESOS NUEVE MIL (\$ 9.000,00) mensuales para el segundo año y la suma de PESOS ONCE MIL NOVECIENTOS (\$ 11.900,00) mensuales para el tercer año, resultando un total por el contrato de 36 meses de PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$ 334.800,00).-

Que, de aceptarse por el oferente el sellado fiscal ascendería a la suma de PESOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$ 3.348,00) según Ley 9622, Título IV, Capítulo I Art. 12 inc. 9 (modificado por el art. 15 de la Ley 10.270), quedando este Poder Judicial exento por el 50 % (Art. 245 inc. "a" del Código Fiscal to. 2014 - Decreto N° 2554/14 M.E.O.S.P.), y debiendo reponer el propietario el 50% restante de esa suma, es decir el importe de PESOS UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$ 1.674,00), más importe por cada copia del contrato.-

Que, a fs. 61, obra informe de la Oficina de

Compras y Asesoramiento, donde consta que se procedió a efectuar una contra-oferta a los propietarios del Inmueble ubicado en calle San Martín N° 1032, conforme lo indicado por la Contaduría General.-

Que, por intermedio de la Inmobiliaria Pintos -administradores de los bienes de los titulares-, se efectúa dicha propuesta, aceptando los mismos la contra-oferta referida -fs. 61-.-

Que por ello;

SE RESUELVE:

1°) Aceptar la propuesta formulada por la Sra. Carina Mariela Morend, quien cede la administración y explotación del inmueble a su esposo el Sr. Alberto Daniel García, ubicado en calle San Martín N° 1032, esquina 25 de Mayo de la localidad de San José, a partir del 1 de febrero de 2.016, por un término de treinta y seis meses, con el siguiente canon locativo: PESOS SIETE MIL (\$ 7.000,00) mensuales para el primer año, la suma de PESOS NUEVE MIL (\$ 9.000,00) mensuales para el segundo año y la suma de PESOS ONCE MIL NOVECIENTOS (\$ 11.900,00) mensuales para el tercer año, resultando un total de PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$ 334.800,00).-

2°) Autorizar a la Sra. Jueza de Paz de San José, Elsa A. Vaneiro, para que en nombre y representación del Superior Tribunal de Justicia, celebre con el Sr. Alberto Daniel García en representación de su esposa, Carina Mariela Morend el correspondiente contrato de Locación, debiendo recabar al momento de la firma del mismo la suma de PESOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$ 3.348,00).-

3°) Hacer saber al Sr. Alberto Daniel García, que al momento de la suscripción del contrato deberá presentar la siguiente documentación: Escritura del Inmueble; Planos del mismo; Documento Nacional de Identidad; Condición fiscal ante la AFIP, la de ATER y constancia de libre deuda; asimismo una vez suscripto deberá reponer en concepto de sellado fiscal la suma de PESOS UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$ 1.674,00) -correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del total- e imputarlo; más el importe por cada copia.-

4°) Hacer saber -a modo de recordatorio- a quienes intervinieron por la Inmobiliaria Pintos, que este Tribunal no abona sumas de dinero en concepto de honorarios inmobiliarios o a intermediarios, criterio adoptado por el Cuerpo en reiteradas contrataciones sobre las que oportunamente se ha expedido.-

5°) Registrar y notificar con copia de la presente a la Tesorería del Poder Judicial y a la Oficina de Compras.-

FDO: DRES. CLAUDIA M. MIZAWAK - BERNARDO IGNACIO RAMÓN SALDUNA - EMILIO AROLDO EDUARDO CASTRILLÓN - CARLOS ALBERTO CHIARA DIAZ. ANTE MI: ELENA SALOMON.-

ES COPIA

DRA. ELENA SALOMON
SECRETARIA
Sup. Trib. Just. E.R.