

MODELO DE: "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"
para llamado a solicitud de cotización (con cláusula de actualización)

Acuerdo General N.º2/23 del 14.02.23 Punto 8)

En la ciudad de _____, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, a los ____ días del mes de ____ del año 2025, entre ____ DNI ____, CUIT ____, con domicilio en calle ____ N° ____ de la ciudad de ____, en carácter de propietario del inmueble sito en calle ____ N° ____ de esa localidad, y que en adelante será denominado el **LOCADOR**, por una parte, y por la otra el **MINISTERIO PÚBLICO DE LA DEFENSA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS - PODER JUDICIAL-**, CUIT N° 30-68109776-3, con domicilio en calle Laprida N° 250 de la ciudad de Paraná, representado en este acto por ____, DNI N° ____, debidamente facultado para asumir las obligaciones que surgen del presente, conforme Resolución del Defensor General de la Provincia de E.R. N° ____/2025 DG-C, de fecha ____/____/2025, y que en adelante será denominado el **LOCATARIO**, ambos argentinos, mayores de edad, y en su conjunto denominadas **"LAS PARTES"**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: Objeto. El LOCADOR entrega en locación al LOCATARIO, y éste acepta en tal carácter, una inmueble de su propiedad ubicado en calle ____ N° ____ de la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos, Matrícula ____, Partida Provincial ____, Partida Municipal ____, con una superficie total terreno de ____ m2 y una superficie total cubierta de ____ metros cuadrados (____ m2); consistente en ____.. -----

SEGUNDA: Destino. El inmueble locado será destinado exclusivamente al funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Provincia de Entre Ríos, no pudiéndose cambiar su destino, ni instalar otra u otras oficinas públicas, conforme las disposiciones del Artículo 1205 del Código Civil y Comercial de la Nación. -----

TERCERA: Plazo. La presente locación tendrá una vigencia de ____ (____) años, a contar desde el día ____ de ____ de 20____, hasta su vencimiento el día ____ de ____ de 20____, ambas fechas inclusive. Producido el vencimiento, el LOCATARIO podrá optar por prorrogar el contrato, por igual plazo y en las condiciones vigentes de plaza. -----

CUARTA: Resolución anticipada. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, el LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el presente contrato una vez transcurridos los seis (6) primeros meses de la relación locativa, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna, debiendo dar aviso por escrito al LOCADOR con una anticipación mínima de treinta (30) días respecto de la fecha de desocupación. -----

QUINTA: Precio. El precio único y mensual para el primer ____ de vigencia de este contrato se fija en la suma de PESOS ____ (\$ ____), y para los siguientes el que resulte de su ajuste ____, de conformidad a la variación del Índice de ____, elaborado y publicado por el _____. (~~A los fines de la actualización se aplicará el cociente resultante entre el valor del~~

~~índice correspondiente al mes inmediato anterior al de inicio del período trimestral y el valor del índice correspondiente mes anterior al de inicio del período contractual, siendo éste último el "Índice Base").~~ El nuevo canon resultante será informado por la LOCADORA al LOCATARIO con al menos 10 días previos al vencimiento del pago. Este precio no será modificado bajo ninguna circunstancia durante la vigencia del contrato. -----

SEXTA: Pago. Los cánones locativos serán abonados en moneda de curso legal de la República Argentina, por mes vencido, en los primeros diez (10) días hábiles del período siguiente, por intermedio de la Tesorería General del Poder Judicial, una vez notificada fehacientemente de la aprobación del contrato y previa presentación de la respectiva factura emitida de conformidad con las normas legales y fiscales vigentes, Constancia de Inscripción en AFIP y presentación del Certificado de Libre Deuda emitido por ATER. En caso de mora se aplicará al capital adeudado un interés igual a la tasa activa del Banco Nación Argentina para sus operaciones de descuento comercial a treinta (30) días, conforme a lo establecido en el Decreto Nº 7846 MEHF de fecha 31 de diciembre de 2004. -----

SEPTIMA: Impuestos, Tasas y Servicios. Estará a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, telefonía, gas, Tasa por Servicios Sanitarios (en la proporción correspondiente), como así también cualquier otro servicio que incorpore, debiendo darlos de baja al finalizar la relación contractual. Serán a cargo del LOCADOR todo lo referente al pago de impuestos nacionales, provinciales, como así también la Tasa General Inmobiliaria Municipal y/o cualquier otro impuesto creado o a crearse que grave el inmueble locado. El incumplimiento por parte del LOCADOR, respecto de sus obligaciones tributarias, encontrándose este contrato en curso de ejecución, dará derecho al LOCATARIO a suspender el pago del canon locativo convenido hasta tanto la situación se regularice, ello conforme las disposiciones de las Resoluciones Nº 16/12 ATER, Nº 28/12 ATER, Nº 51/12 ATER y normas concordantes, subsiguientes y complementarias. -----

OCTAVA: Estado y Uso del Inmueble. El LOCATARIO recibe el inmueble en buenas condiciones de conservación e higiene, libre de ocupantes, comprometiéndose, al finalizar el contrato, a restituir el bien en iguales condiciones, salvo el desgaste natural provocado por el transcurso del tiempo y el buen uso. -----

NOVENA: Reparaciones. Estará a cargo del LOCADOR conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto por su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito, conforme las disposiciones de los Artículos 1201, 1202 del Código Civil y Comercial; siendo a cargo del LOCATARIO las de mero mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, como así también todas las reposiciones y reparaciones de los daños que se produjeren por su culpa, negligencia e imprevisión y/o

de sus dependientes y/o de cualquier otra persona que tenga acceso al inmueble autorizada por el LOCATARIO. En caso de reparaciones que resulten urgentes y siempre que éstas sean necesarias, el LOCATARIO podrá realizarlas a costa del LOCADOR, dándole aviso previo. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier daño que sufra la propiedad, permitiendo al mismo o a sus representantes o dependientes el libre acceso a cualquier dependencia de la finca. -----

DECIMA: Mejoras. El LOCATARIO no podrá introducir mejoras, ni efectuar modificaciones de cualquier especie en el inmueble locado sin la previa autorización escrita del LOCADOR, salvo aquellas urgentes o necesarias para la buena conservación del inmueble, ello conforme el Artículo 1211 del Código Civil y Comercial. En el supuesto que fueren autorizadas, y salvo pacto en contrario, las reformas o modificaciones que se realicen quedarán, a la finalización del vínculo, en beneficio exclusivo del LOCADOR, pero no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones o prórrogas. -----

DECIMOPRIMERA: Cesión y Sublocación. Queda terminantemente prohibido al LOCATARIO ceder o sublocar parcial o totalmente el inmueble locado, como así también la cesión a título oneroso o gratuito de su posición contractual, atento a las disposiciones de los Artículos 1213º y 1214º del Código Civil y Comercial. -----

DECIMOSEGUNDA: Inspección. El LOCADOR podrá inspeccionar el inmueble en cualquier ocasión conveniente al LOCATARIO, siempre que lo haga en horas hábiles y mediando preaviso con veinticuatro (24) horas de anticipación. -----

DECIMOTERCERA: Impuesto de Sellos. Será a cargo del LOCADOR el pago del impuesto de Sellos en la proporción que le corresponda, más el importe por cada copia del contrato, estando el Poder Judicial exento de acuerdo a la normativa vigente. -----

DECIMOCUARTA: El Poder Judicial no reconocerá honorarios, ni comisiones por la intervención de inmobiliarias u otros intermediarios. -----

DECIMOQUINTA: Domicilios y Competencia. Para cada caso de controversias o cualquier otro efecto del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en los consignados en el epígrafe, donde se cursarán y serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y emplazamientos judiciales o extrajudiciales. Asimismo, acuerdan expresamente la decisión de someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos, renunciando expresamente a cualquier otro Fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder. -----

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezado del presente. -----