

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de *septiembre* del año mil novecientos ochenta y nueve, reunidos en la sala de acuerdos del Tribunal el señor Presidente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, doctor don Enrique Santiago Petracchi, el señor Vicepresidente, doctor don Augusto César Belluscio y los señores Ministros doctores don José Severo Caballero, don Carlos Santiago Fayt y don Jorge Antonio Bacqué,

CONSIDERARON:

Que para la locación de inmuebles en el ámbito del Poder Judicial de la Nación rigen las disposiciones del decreto 5720/72, modificado por los decretos nros. 1000/79 y 580/80, con excepción de su inciso 135 (confr. resolución 857/79).-

Que las especiales modalidades en que se desenvuelve la actividad judicial, hace aconsejable dictar un régimen propio en materia de locaciones que permita satisfacer las necesidades provenientes de los gravísimos problemas de infraestructura que viene padeciendo desde tiempo atrás, en razón de las particulares exigencias que requieren los inmuebles destinados a su funcionamiento y de las notorias diferencias existentes en los diversos mercados inmobiliarios de cada asiento de los tribunales federales.-

Por ello y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 99 de la Constitución Nacional,

RESOLVIERON:

1º) Declarar inaplicables en el ámbito del Poder Judicial de la Nación las normas del decreto nº 5720/72, modificado por los decretos nros. 1000/79 y 580/80.-

2º) Aprobar el reglamento de locaciones anexo a la presente, cuyas disposiciones entrarán en vigencia a partir de los cinco días de producida la intervención correspondiente por parte del Tribunal de Cuentas de la Nación.-

Todo lo cual dispusieron y mandaron, ordenando que se comunicase y registrase en el libro correspondiente, por ante mí que doy fe.-

*Enrique Santiago Petracchi*  
ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI  
*José Severo Caballero*  
JOSÉ SEVERO CABALLERO  
*Jorge Antonio Bacqué*  
JORGE ANTONIO BACQUE

*Augusto César Belluscio*  
AUGUSTO CESAR BELLUSCIO  
*Carlos S. Fayt*  
CARLOS S. FAYT

*[Signature]*

## REGLAMENTO DE LOCACIONES

Artículo 1°: La locación de inmuebles por cuenta del Poder Judicial de la Nación se regirá por las disposiciones del presente reglamento y, en su caso, por las cláusulas particulares que para cada contratación se aprueben.-

Artículo 2°: Las cláusulas que deberán contener los respectivos pliegos de bases y condiciones serán las siguientes:

a) la ubicación y características generales del inmueble, con la posibilidad de aceptar ofertas que no se ajustan estrictamente al requerimiento;

b) el plazo del contrato, el cual no podrá ser inferior a tres (3) años;

c) cuando en el inmueble ofrecido fuere necesario ejecutar trabajos por cuenta del locador, éste deberá fijar en la propuesta el plazo dentro del cual se compromete a realizarlos, a partir de la fecha de aprobación del contrato por la Corte Suprema. Si no diere cumplimiento a esa obligación, el Poder Judicial de la Nación podrá -previa notificación fehaciente- contratar con terceros su realización, descontando el precio de los futuros pagos que en concepto de arriendo deban efectuarse;

d) el propietario autorizará a efectuar en el inmueble todas las modificaciones necesarias para su normal funcionamiento, con la sola condición de que -con carácter previo a su realización- el locatario las comunique fehacientemente para que el locador determine si ellas quedarán a favor de la propiedad sin necesidad de indemnización alguna o por el contrario deberá el locatario volver el inmueble a su estado original;

e) la cotización no podrá formularse en moneda extranjera o su equivalente;

f) la actualización del alquiler se practicará de oficio, en forma trimestral, aplicando el índice de precios mayoristas -nivel general- proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, salvo propuesta expresa en contrario del oferente;

g) el mantenimiento de la oferta por un plazo no inferior a noventa (90) días, la que será actualizada al momento de la iniciación de la relación contractual, tomando en consideración el índice a que se refiere el inciso precedente;

h) la forma de pago del alquiler será por mes vencido, salvo que expresamente el locador lo requiera por mes adelantado, abonándose el canon del 1 al 10 de cada período;

i) cuando se incurriere en mora por pago fuera de término, la deuda se actualizará -sin necesidad de reclamo alguno del locador- hasta la fecha de efectivo pago o de la debida notificación de la disponibilidad de fondos, si esta última fuera anterior. Esa actualización se realizará utilizando la variación del índice que resulte de aplicar el régimen del inciso f), tomando el mes último anterior a los momentos mencionados en el párrafo precedente. Cuando ellos se verifiquen dentro del mismo mes se tomará el anterior. En los supuestos en que no se disponga del índice con carácter definitivo, el cálculo se realizará con el provisorio existente, sin que ello dé derecho a reajustes posteriores entre las partes. Los intereses por mora en el pago se calcularán a la tasa del cinco por ciento (5%) anual vencido sobre saldos ajustados. Los plazos se contarán en días corridos. Si dichas deudas, precio más mora, se abonaran parcialmente, los saldos pendientes quedarán sujetos a la actualización de valores en la proporción que correspondiere, desde la última fecha de pago hasta la de pago efectivo o la de notificación fehaciente de la puesta a disposición de los fondos;

j) el no reconocimiento de comisiones por la intervención de intermediarios, ni la constitución de depósito en garantía;

k) la agregación de la documentación exigida (títulos, planos, etc.-);

l) la obligación por parte del locador de asumir el pago de las tasas, contribuciones, impuestos o gravámenes de cualquier naturaleza, existentes o a crearse, salvo aquellos que obedecieren al uso que al inmueble le diere el organismo;

m) la rescisión unilateral del contrato por parte del Poder Judicial en cualquier momento, sin que genere derechos a indemnización alguna, circunstancia que deberá comunicarse fehacientemente al locador con una anticipación no inferior a noventa (90) días; y

n) en el momento en que el Poder Judicial de la Nación -en su carácter de locatario- tome ocupación del inmueble, deberá labrarse acta de su estado de recepción e inventario completo.-



Artículo 3°: La preadjudicación recaerá en la oferta más conveniente, a cuyo efecto la comisión respectiva deberá solicitar un informe técnico previo de la Prosecretaría

de Arquitectura, recabando -si así correspondiere- la opinión del tribunal u organismo destinatario del inmueble.-

Artículo 4°: Una vez producida la preadjudicación y como requisito previo a la adjudicación se requerirá la tasación del valor locativo al Cuerpo de Peritos Oficiales del Poder Judicial o, en su defecto, a otro organismo oficial. Dicha tasación deberá ser practicada con efecto a la fecha del acto de apertura, pudiéndose adjudicar por un monto mayor cuando existan razones que así lo aconsejen.-

Artículo 5°: En los casos en que resulte pertinente recurrir al procedimiento de una contratación directa para la locación de nuevas propiedades, podrán encararse negociaciones directas con un único oferente. En tales supuestos las condiciones contractuales deberán sujetarse a las cláusulas contenidas en el art. 2°), salvo que impostergables razones de servicio aconsejen acordar -a juicio del Tribunal- otras estipulaciones.-

Artículo 6°: En toda contratación tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo anterior deberá requerirse el informe técnico y la tasación del valor locativo a que se refieren los arts. 3° y 4°, respectivamente.-

Artículo 7°: Al vencimiento del plazo contractual el Poder Judicial de la Nación podrá convenir directamente con el locador su renovación. A ese fin la Subsecretaría de Administración requerirá al locador -con suficiente antelación- la presentación de la oferta respectiva y simultáneamente al Cuerpo de Peritos Tasadores Oficiales la tasación del valor locativo, con los alcances del artículo 4°). El precio ofertado será actualizable al momento de iniciarse la futura relación contractual, tomando en consideración la variación experimentada en el índice aplicable a los futuros reajustes.-

