Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 2 de marzo de 1984.-

Vistas estas actuaciones; Y

Considerando:

Que por Resolución Nº1870 de fecha 2 de diciembre de 1983 se autorizó la celebración del contrato de locación/ del inmueble sito en la calle Portela Nº362 de la localidad de Lomas de Zamora, -provincia de Buenos Aires-, sede del Juzgado Federal de ese asiento, por el término de tres (3) años a partir del 5 de junio sobre la base de un alquiler de $a 9.577,04 para el trimestre junio/agosto y de $a 14.461,33 por los trimestres septiembre/noviembre y diciembre/83 a febrero/84 reajustándose a partir de la fecha, conforme la variación experimentada en los precios mayoristas -nivel general- según los índices proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Que, habiéndose fijado por el Tribunal de Tasaciones el valor locativo mensual de la propiedad, al 15 de septiembre pasado, en la suma de $a 5.600,00, las tratativas previas a/ la renovación del contrato tendieron a adecuar los términos de/ la propuesta original a la reglamentación vigente en la materia (Confr. fs. 21/22) obteniéndose una reducción importante del / precio que se pretendía, aunque de todos modos, excedió el límite permitido por el inciso 133 del decreto 1.000/79 y su modificatorio Nº580/80.

Que por ello se dispuso, en la misma Resolución / antes citada, se hiciera un relevamiento del mercado inmobiliario de la zona para procurar la locación de otro edificio que/ reuniera las condiciones necesarias para alojar al tribunal y/

poner un precio ajustado a las previsiones reglamentarias.

Que la Subsecretaría de Administración eleva las / actuaciones a esta Corte Suprema, haciendo saber que el Tribunal de Tasaciones, requerido su dictamen con posterioridad a la autorización dispuesta, ha fijado en $a 9.150.- el valor locativo mensual del inmueble de referencia, al 1° de enero de 1984 y que no obstante no haberse formalizado el contrato, se liquidó/ a su propietario el alquiler de diciembre de acuerdo a lo convenido. Agrega que en atención a lo preceptuado en el 2° párrafo/ del artículo 95 de la Ley de Contabilidad, pone en conocimiento de la Superioridad que la aplicación de lo dispuesto mediante / Resolución N°1870/83 no encuentra su encuadre dentro de la normativa del decreto 1.000/79, declarado aplicable en el ámbito / del Poder Judicial de la Nación con excepción del inciso N°185/ (fs. 32).

Que el señor Juez Federal Dr. Julio A. Piaggio informa a fs. 33 sobre el resultado negativo de la búsqueda de un edificio apropiado a las exigencias del Juzgado.

Que realizadas nuevas tratativas en procura de mejorar para el Poder Judicial de la Nación los términos antes convenidos, el locador mantiene su pretensión de fs. 21, aprobada / oportunamente, accediendo a que los reajustes de los alquileres / a partir del mes de marzo próximo se determinen con el menor de/ los siguientes índices: variación precios mayoristas -nivel general- o variación del costo de vida.

Que lo actuado hasta el dictado de la Resolución N° 1870/83 y en forma posterior a la misma, agotando las instancias/ negociadoras, ilustran sobre los esfuerzos que en este caso y en

das, hacen procedente el pago del alquiler convenido, incluyendo en el contrato que se suscriba la cláusula de reajuste a que / el propietario se avino a fs. 34.-

SE RESUELVE:

1°) Autorizar a la Subsecretaría de Administración a incluir en las cláusulas del contrato de locación del inmueble / sito en la calle Portela N°362 de la ciudad de Lomas de Zamora / -provincia de Buenos Aires-, que el reajuste del alquiler a partir del próximo mes de marzo será determinado por el menor de / los siguientes índices: variación de precios mayoristas -nivel / general- o costo de vida, de acuerdo a los datos suministrados / por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.-

2°) La Subsecretaría de Administración gestionará de los señores propietarios, toda vez que sea necesario, la adecuación de la oferta o propuesta de alquiler o renovación del contrato, a las previsiones del decreto 1.000/79 y su modificatorio N°580/80, realizando las tratativas que sean conducentes a mejorar para el Poder Judicial de la Nación los términos de la locación de que se trate, complementando así las diligencias a que / se refiere la Resolución N°577/76.-

3°) Poner la presente en conocimiento de la Delegación del Tribunal de Cuentas en razón del carácter general y aplicación a otras actuaciones, de las consideraciones que la informan.-

4°) Queda modificada la Resolución N°1870/83, Artículo 1°, conforme lo dispuesto en el Artículo 1° de la presente.-

5°) Regístrese, tome intervención el Registro de In-

muebles Judiciales y pase a la Subsecretaría de Administración, a sus efectos.- Enmendado "mayo". Vale. —

m.a.m.

GENARO R. CARRIO

SAC

muchos otros, debe realizar el Poder Judicial de la Nación para/ lograr el alquiler de edificios aptos para la actividad judicial y por precios encuadrados en la reglamentación vigente.

Que no sólo resulta difícil iniciar en esos términos una relación contractual sino que lo es también la renovación de los contratos. Las sumas convenidas inicialmente -reajustadas/ con el índice que establece el decreto 1.000/79- devienen luego / en montos muy abultados que son siempre superiores a la tasación oficial en el momento de la renovación.

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación estima útil explayarse sobre estas cuestiones que motivan su preocupación por cuanto las reiteradas situaciones de no encuadramiento / estricto en las disposiciones reglamentarias, no podrán ser superadas fácilmente por voluntad o decisión del Tribunal; las limitaciones de la oferta en el mercado inmobiliario y la evolución/ de los índices de reajuste del alquiler, son temas ajenos a él,y determinantes en el problema. Las normas relativas al mencionado índice y al requisito de la tasación oficial previa, están ambas contenidas en el decreto 1.000/79 y su modificatorio Nº580/80 y aparecen enfrentadas en sus derivaciones durante la ejecución / del contrato si se considera que, razonablemente, deberían mantenerse en forma proporcional los términos pactados al inicio de / la locación, lo cual evidentemente no ocurre.

Que las distorsiones referidas, limitan luego el / margen de renegociación de los contratos e imponen al Poder Judicial que en la resolución de situaciones creadas, se presenten / dos alternativas. Una de ellas es la renovación del contrato //

aceptando la oferta original cuando la posición del locador es/ irreductible, o la que se logre mejorar, a través de arduas gestiones que ya se han tornado habituales en el tratamiento de / las locaciones. La segunda alternativa es no renovar el contrato o rescindirlo, si se encuentra vigente, posibilidades que / dependen en gran medida del mercado inmobiliario de que se trate; se iniciará entonces una nueva relación contractual que derivará luego en la otra situación descripta. Debe merituarse, / además, en cada caso, si la diferencia de precio justifica el / traslado de la dependencia, el que suele acarrear gastos de instalación, mobiliario y otros.

Que, de cualquier manera, el tema de las locaciones/ por su significación presupuestaria, deberá ser atendido especialmente por esta Corte Suprema de Justicia procurando la equidad en las contraprestaciones y el debido encuadramiento legal,/ agotando para ese fin todos los medios disponibles.

Que, siendo las negociaciones previas uno de los recursos más importantes para ello y estimando que la sede natural/ para las tratativas es la Subsecretaría de Administración -de / acuerdo a lo que surge de la Resolución N°577/76- corresponde / instruir a ese organismo para que en lo sucesivo gestione de los propietarios, la adecuación de los términos ofertados a los previstos en la reglamentación vigente.

Que, finalmente, ciñéndonos al objeto de estas actuaciones, corresponde señalar que la ubicación y características del inmueble sito en la calle Portela N°362 de la ciudad de/ Lomas de Zamora e impostergables razones de servicio, evaluado / todo ello a la luz de las consideraciones anteriormente enuncia-