

RESOLUCION N° 1189 /76.-

EXP. N° 3070/74 -SUPERINTENDENCIA-

ALF. N° 3581/72 -SUPERINTENDENCIA-

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 14 de Diciembre de 1976.-

Vistas las presentes actuaciones por las cuales se tramita la locación de los inmuebles que ocupan las Secciones Masculina y Femenina de la Secretaría Electoral de Posadas (Misiones); y

Considerando:

I.- Que por Resolución de este Tribunal N° 291/75 (fs. 44/45 del Exp. de Superintendencia N° 3070/74 -D.A.C.N° 171.140/74 y agregados-), se autorizó al Sr. Juez Federal de Posadas a contratar directamente con el Sr. Carlos Alberto Soto la locación del inmueble -destinado a la Sección Masculina de la Secretaría Electoral- sito en las calles 25 de Mayo N° 144 y Santa Fé N° 547 de esa ciudad, por el término de dos años -a partir de la posesión- y por un alquiler mensual de \$ 6000.-

Que en el contrato de locación suscripto a ese efecto se estableció, en su cláusula novena, que "El locador deja constancia que "desde que efectuara la oferta a la fecha se ha producido una distorsión "tan fundamental en los precios que le resultaría económicamente mas conve "niente afrontar un juicio de daños y perjuicios que suscribir el contrato "de locación.- Sin embargo en atención a la especial situación por que atra "viesa el Juzgado Electoral por la falta de local, el propietario ha resuel "to suscribir el presente contrato, dejando a salvo su derecho de reclamar, "de inmediato, el reajuste de los alquileres pactados" -Conf. fs. 50/51.-

Que por Resolución N° 719 bis/75 (fs. 54) esta Corte Suprema aprobó dicho contrato, observándose la cláusula transcripta en el considerando anterior y disponiéndose la suscripción de un acta modificato ria de dicha cláusula, que el Sr. Soto se negó a firmar (fs. 56).-

////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

Que, con posterioridad, este Tribunal, mediante Resolución N° 1190/75 (fs. 64/65) autorizó al Sr. Juez Federal a suscribir con el Sr. Soto un acta ampliatoria del contrato referido, mediante la cual se dejaba sin efecto la cláusula en cuestión y se establecía un alquiler mensual de \$ 10.000,- en lugar de los 6.000,- fijados en el contrato original, disposición, ésta, no aceptada por el locador -Confr. fs. 69/70.-

II.- Que por expediente de Superintendencia Ref. 2° del 3581/72 (D.A.C. N° 194.741/76) se presentó el Sr. Oscar Francisco Pensa, propietario del edificio de Santa Fé 30, sede de la Sección Femenina de la Secretaría Electoral de Posadas, solicitando la desocupación de dicho inmueble, por producirse el vencimiento del contrato de locación respectivo, con fecha 10 de agosto de 1976.-

Que, en atención a esta circunstancia, la Corte dictó la Resolución N° 657/76 (fs. 6) remitiendo las actuaciones al Juzgado Federal del asiento para -entre otras diligencias- requerir del Sr. Pensa la presentación de una oferta para renovar el contrato de locación.-

Que, en respuesta a tal requerimiento, el Sr. Pensa prestó su conformidad a dicha renovación por un plazo de dos años sobre la base de un alquiler mensual de \$ 50.000.- reajutable a partir del 1° de enero de 1977 de acuerdo a las variaciones registradas semestralmente en el índice de precios mayoristas nacionales no agropecuarios.- fs. 8.-

III.- Que, simultáneamente, el Juzgado Federal de Posadas, al elevar la solicitud del Sr. Pensa a que se refiere el considerand

////////////////////////////////////

Corte Suprema de Justicia de la Nación

////////////////////////////////////

do anterior, acompañó una propuesta formulada por el propietario del inmueble ocupado por la Sección Masculina, Sr. Carlos Alberto Soto, en la que éste sugiere la posibilidad de efectuar en dicho edificio reparaciones -a su cargo- que posibiliten la ocupación de un local utilizado como depósito para poder alojar en él a la Sección Femenina -actualmente ubicada en Santa Fé 30-, facilitando así el funcionamiento de la Secretaría Electoral en un solo inmueble. Solicitó, asimismo, se le abonen los alquileres atrasados -desde el 1º de agosto de 1975 hasta el 31 de julio de 1976- a razón de \$ 40.000,- mensuales y propuso: "suscribir un nuevo contrato de locación, a partir del 1.8.76 por el término de dos años, con un año más de opción a favor del locatario y un alquiler de \$ 60.000,- mensuales, reajutable semestralmente conforme a las variaciones del costo de la vida según las tablas del INDEC" (fs. 12/13).-

Que, al expedirse acerca de ambas propuestas, el Sr. Juez Federal del asiento (fs. 14/15), manifestó que: a) el inmueble del cual es propietario el Sr. Soto está mejor ubicado y es de mayor capacidad que el del Sr. Pensa; b) considera conveniente formalizar con el Sr. Soto, en tanto se efectúen las reparaciones indicadas, un nuevo contrato de locación por dos años a partir del 1º de agosto ppdo. con un año de opción más "Para el primer año de la locación, la suma de \$ 60.000,- (PESOS: SE SENTA MIL) y para el segundo y posterior un reajuste según las tablas del INDEC"; c) en caso de no realizarse dichas reparaciones, deberá continuarse con el contrato actual ente vigente, abonándosele la suma mensual de \$ 40.000,-, -desde el 1º de agosto de 1976 hasta el 31 de julio de 1977

////////////////////////////////////

Corte Suprema de Justicia de la Nación

////////////////////////////////////
 tir de esa fecha y hasta su vencimiento -incluída la opción- el alquiler
 será reajustado anualmente sobre la base de la variación experimentada por
 el costo de la vida durante los doce (12) meses anteriores a la fecha de
 reajuste, de acuerdo a los índices oficiales proporcionados por el Insti
 tuto Nacional de Estadística y Censos.-

2º) La Dirección Administrativa y Contable del Poder
 Judicial de la Nación procederá a confeccionar, de conformidad a las dispo
 siciones vigentes en la materia, el proyecto de contrato respectivo, de
 biendo el titular del citado Juzgado introducir una cláusula donde se esti
 pule expresamente la obligación del locador a efectuar en el inmueble las
 reparaciones necesarias para adecuarlo a la instalación de la Sección Feme
 nina de la Secretaría Electoral, detallándose tales reparaciones y fijándo
 se -a tal fin- el plazo de ejecución, debiendo el locador asumir el compro
 miso de que si al vencimiento de ese plazo no estuviesen finalizadas las
 obras ni justificada -por causa atendible- su suspensión, aceptará que
 ellas se efectúen por el Poder Judicial con cargo a los respectivos alqui
 leres.-

3º) El gasto resultante de lo dispuesto en el artícu
 lo primero, deberá imputarse a la Partida pertinente del Presupuesto Gene
 ral de Gastos.-

4º) Autorizar a la Dirección Administrativa y Conta
 ble a realizar los trámites tendientes a lograr la devolución a su propie
 tario del inmueble de la calle Santa Fé N° 30, una vez concretada la insta

////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

lación de la Sección Femenina de la Secretaría Electoral de Posadas, en el inmueble del Sr. Soto.-

5º) Regístrese, hágase saber y remítanse a la mencionada Dirección, a sus efectos. Dése intervención al Registro de Inmuebles Judiciales.-

FDO.: HORACIO H. HEREDIA.-

ES COPIA.-