



CONVENIO DE LOCACION DE INMUEBLE
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE ENTRE RIOS
CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS

Entre el "SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE ENTRE RIOS" representado en éste acto por su Presidente, Dra. Claudia Mónica MIZAWAK, con domicilio legal en calle Laprida N° 251, de la ciudad de Paraná, en adelante "STJER", por una parte y por la otra "CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS", representada en éste acto por el Dr. Pablo José FRANCO y la Dra. Silvia Yolanda ROCHI, en su carácter de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en calle Córdoba N° 268 de esta ciudad, en adelante la "CAJA", de común acuerdo declaran y convienen lo siguiente:

ANTECEDENTES

- 1)-Que las partes refieren como antecedente del presente, el Convenio Marco de Cooperación suscrito el 27/09/2010 por medio del cual la "CAJA" pone a disposición del "STJER", a título de locación, los inmuebles de su propiedad en las jurisdicciones de: Diamante, Gualeguay, La Paz, Nogoyá, Rosario del Tala, Victoria y Villaguay, para la radicación de Juzgados Provinciales.
- 2)-Que, en virtud del mencionado convenio, la "CAJA" se comprometía a realizar todas las modificaciones y/o ampliaciones edilicias para garantizar el óptimo funcionamiento de los Juzgados de conformidad al proyecto de construcción supervisado por el Área de Planeamiento del "STJER".
- 3)-Que por haber finalizado las obras en el proyecto edilicio de la localidad de Diamante y en virtud del compromiso asumido por parte del "STJER" en el mencionado convenio, se acuerda a continuación el convenio de locación del inmueble que ocupará el Juzgado a radicarse.

ACUERDO

PRIMERO La "CAJA" cede en locación al "STJER", un inmueble de su propiedad, que se ubica en la Provincia de Entre Ríos, Departamento y Ciudad de Diamante, Domicilio Parcelario: calle San Martín N° 526.- **SEGUNDO**: El "STJER" destinará el inmueble descrito anteriormente al funcionamiento de las oficinas del Juzgado de Familia y de Paz ó el organismo judicial que destine el "STJER". Dicho inmueble se entrega a estrenar, recién pintado, por lo cual queda expresamente convenido entre las partes que ante una eventual rescisión del contrato por parte del "STJER", o al vencimiento del mismo, el mismo debe ser pintado, respetando las prácticas y medios adecuados y utilizando la misma calidad de pintura y color. Caso Contrario la "CAJA" podrá abstenerse de recibir las llaves del inmueble hasta tanto sean realizados los trabajos de pintura y reparación correspondientes, responsabilizando al "STJER" por los daños y perjuicios que dicha falta ocasionare.

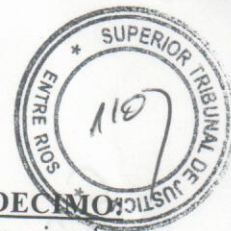
TERCERO: EL término de duración de la locación será de **10 (diez) AÑOS**, a contar desde el día 01 de Julio de 2013, por lo que vencerá indefectiblemente el día **30 de Junio de 2023**, fecha en la cual el "STJER" deberá restituir inmueble en buen estado de conservación, totalmente pintado, con sus accesorios, no operándose en ningún momento prórroga ni tácita reconducción del presente contrato. El "STJER" deberá entregar en dicha fecha, el inmueble junto con las llaves correspondientes a la "CAJA", quien previa verificación del estado del inmueble extenderá un recibo de conformidad. **CUARTO**: De conformidad al Convenio Marco, el precio inicial de la locación surgía del monto que arroje el 0.8% (cero ocho por ciento) del aporte de Capital efectuado por la "CAJA" comprensivo del valor actual del inmueble y de las mejoras a realizar. De común acuerdo y conforme a las mejoras realizadas por la Caja y al valor del terreno y edificación existente, dicho importe se fija inicialmente en la suma de **PESOS QUINCE MIL SETECIENTOS TREINTA (\$15.730,00)**, mensuales, pagaderos por mes adelantado, desde el 1° (primero) al día 10 (diez) de cada mes. Pasado el día 10 (diez) correrá en forma automática la

Dr. PABLO JOSÉ FRANCO
PRESIDENTE
CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS

Dra. SILVIA YOLANDA ROCHI
SECRETARIO
CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS

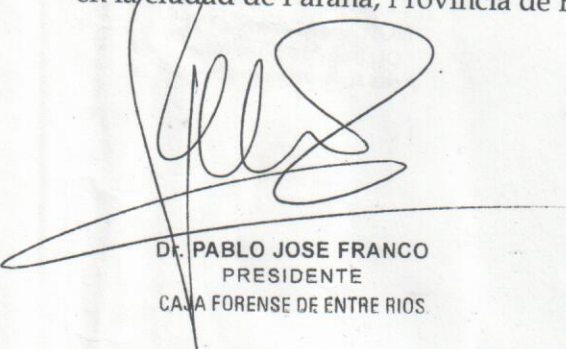
CLAUDIA M. MIZAWAK
Superior Tribunal de Justicia
PRESIDENTA

mora correspondiente, contándose desde el día primero, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa, siendo el interés a abonar el equivalente a una vez y media la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina. El alquiler será abonado mediante transferencia bancaria en la Cuenta Corriente N° 193/3, Sucursal 062 Tribunales, del Nuevo Banco de Entre Ríos -CBU 386006210100000019337-, previa presentación del respectivo recibo o factura. El canon locativo se adecuará anualmente conforme al porcentual que surja de promedio entre el 75 (setenta y cinco) de la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina (Tasa Judicial) y la Tasa BADLAR (Tasa Encuesta publicada por el Banco Central) más un 40% (cuarenta por ciento). Para el cálculo de ambas tasas se tomará el promedio del último año. Las partes podrán pactar nuevos valores en caso de que durante la vigencia de la locación el precio no guarde la razonable proporción establecida en la presente cláusula como canon inicial, comprometiéndose ambas partes a agotar los esfuerzos a fin de restaurar el sinalagma contractual. **QUINTO:** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven la propiedad, creados o a crearse sean Nacionales, Provinciales o Municipales serán a cargo de la "CAJA". Serán a cargo del "STJER", el pago de los servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, etc. solicitando a su nombre las respectivas conexiones. Respecto de la Tasa por Servicios Sanitarios será a cargo de la "CAJA", en caso que se instale servicio medido será a cargo del "STJER" en la proporción que corresponda a su uso. **SEXTO:** El inmueble objeto de éste acuerdo, se entrega a estrenar y está distribuido en 2 niveles; los que se detallan de la siguiente manera: 1º)-Sector para ser utilizado por el *Juzgado de Familia*, el que ocupará en forma exclusiva los siguientes ambientes: en Planta Baja: Oficina de Mesa de Entradas, Oficina de Empleados, Oficina de Archivo, Office, Depósito y Toilete; en Planta Alta: Secretaria, Sala de Audiencias, Oficina de Juez, Office y Toilete; 2º)-Sector para ser utilizado por el *Juzgado de Paz*, el que ocupará en forma exclusiva los siguientes ambientes: en Planta Baja: Mesa de Entradas, Oficina de Empleados, Office, Depósito y Toilete; en Planta Alta: Secretaria, Oficina de Archivo, Oficina de Juez, Office y Toilete; 3º)-Sector para ser utilizado por el *Colegio de Abogados de Entre Ríos*, el que ocupará en forma exclusiva de los siguientes ambientes dispuestos en Planta Baja: Oficina de Mesa de Entradas, Sala de Espera, dos Salas de Reuniones, Office y Toilete, Archivo en Planta Alta: Parrilla. Como áreas comunes se establece: en Planta Baja: Acceso, Patio Central, Sanitarios para personas con capacidades diferentes, Sanitarios de Damas, Sanitarios de Caballeros. Todo descripto de conformidad a croquis adjunto. Asimismo está integrado por accesorios, complementos, muebles y útiles que se detallan a continuación: Kichnette: mesada, pileta de acero inoxidable con gritería de cocina, mueble de bajo mesada, anafe y calefón a gas natural; Baños: inodoros con mochilas, mesadas de granito, piletas de acero inoxidable con griterías prestamic, accesorios de baños y espejos; Pisos y Aberturas: Pisos interiores: de micro-cemento con terminación de laca, Aberturas exteriores: de aluminio pintado con herrajes y picaportes; Pintura: las paredes se encuentran con revestimiento plástico y otras con pintura al látex. Consta además de artefactos de iluminación, llaves de luces, calefactores e instalación para equipos de aire acondicionado. **SEPTIMO:** El mantenimiento y reparaciones menores del inmueble objeto del presente contrato, será a cargo del "STJER", quien será responsable de todo daño material causado al inmueble, a sus accesorios, partes e instalaciones -sea por las personas dependientes o por otras personas que accedan al bien por cualquier motivo-, como así también respecto de los eventuales problemas de humedad, y no por aquellos daños y consecuentes reparaciones que sean originados por fallas de su estructura o por hechos imprevisibles, los que serán a cargo de la "CAJA". Igualmente, el "STJER" será el único responsable por los daños que sufran las personas citadas, bajo su dependencia o las personas que accedan al bien por cualquier motivo, sean daños materiales o personales. La "CAJA" no se responsabiliza por accidentes, casos fortuitos, incendios, inundaciones y cualquier otro accidente producido en la propiedad. **OCTAVO:** Si bajo cualquier circunstancia el "STJER" efectuare reformas en el inmueble, éstas quedarán en beneficio de la "CAJA" sin reembolso de su valor, salvo que ésta prefiera que sean removidas, debiendo el "STJER" retirarlas y dejar las cosas en el mismo estado anterior en que se encontraban. **NOVENO:** EL "STJER" tiene expresamente prohibido: a) efectuar modificaciones, cambios, alteraciones, agregados o quitas al inmueble locado, sus accesorios o partes. Para hacerlo deberá tener el consentimiento expreso de la "CAJA", otorgado en forma previa y por escrito; b) especialmente tiene prohibido afectar de cualquier modo el frente del local, colocar rejas, carteles que no sean las




indicativas de la actividad que se desarrolla en el inmueble u otro elemento agregado. **DECIMO:** El "STJER" no podrá ceder éste convenio total o parcialmente, ni subarrendar el inmueble, ni ceder su uso o empleo a terceros a cualquier título que fuere. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a la resolución de éste acuerdo por culpa del "STJER", sin necesidad de intimación previa judicial ni extrajudicial, quedando obligado a la restitución inmediata del inmueble y al pago de los daños y perjuicios que correspondiere. **DECIMO PRIMERO:** Vencido el plazo de éste convenio o cuando por cualquier otra causa el "STJER" deba restituir el inmueble locado, deberá hacerlo en la fecha fijada, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial. El "STJER" devolverá el inmueble a la "CAJA" en el mismo estado en que lo recibe, salvo deterioros causados por un buen uso en el tiempo. En oportunidad de su devolución la "CAJA" inspeccionará el inmueble y se labrará acta que de cuenta del estado del mismo, de los elementos de propiedad de la "CAJA" consignados precedentemente y del pago y/o deudas existentes por los servicios enunciados. El "STJER" queda obligado a entregar las llaves del mismo a la "CAJA" únicamente y en su domicilio, contra entrega de la pertinente constancia documentada de su recepción. Caso contrario no se dará por recibidas las llaves ni el inmueble. **DECIMO SEGUNDO:** El "STJER" podrá rescindir este contrato, desocupar y entregar el inmueble en cualquier momento, pasados los tres (3) años de vigencia del presente contrato sin que ello genere derecho de indemnización, siempre que lo comunique a la "CAJA" con tres (3) meses de antelación. La rescisión anticipada por el "STJER" en estas condiciones, sólo tendrá efecto si la fecha en la cual se extinguiría este contrato se encontrara al día con sus obligaciones de pago, difiriéndose su efecto y el devengamiento del canon locativo, hasta el cumplimiento de esta condición. **DECIMO TERCERO:** Ambas partes manifiestan que se encuentran exentas del tributo de sellos, razón por la cual no corresponde sellar este contrato.- **DECIMO CUARTO:** Se encuentran legitimados los comparecientes, por el "STJER", conforme a: **a)-** Acuerdo General N° 36/13 del 19/11/13 Punto 4°; y por "CAJA" conforme a: **a)-** Resolución de Directorio N° 2490 de fecha 12/05/2014, de aprobación de acto eleccionario; **b)-** Acta de Directorio de fecha 16/05/2014, donde se distribuyeron los cargos invocados; **c)-** Resolución de Directorio N° 2499 de fecha 16/05/2014, donde se habilitan las firmas de los nuevos integrantes del Directorio. **DECIMO QUINTO:** Para todos los efectos legales y judiciales de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Paraná, renunciando a cualquier otra que pudiera corresponderles en derecho, para lo cual los comparecientes constituyen domicilios especiales en el mencionado ut supra, ambos de la Ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos.

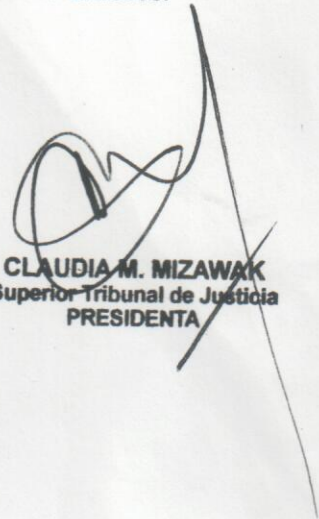
No siendo para más y para constancia se firman dos ejemplares de un mismo tenor y efecto en la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos el 1° de Agosto de Dos Mil Catorce.



Dr. PABLO JOSE FRANCO
PRESIDENTE
CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS



Dra. SILVIA YOLANDA ROCHI
SECRETARIO
CAJA FORENSE DE ENTRE RIOS



CLAUDIA M. MIZAWA
Superior Tribunal de Justicia
PRESIDENTA