



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

RESOLUCIÓN N° 136/24

En Buenos Aires, a los 11 días del mes de diciembre de 2024, esta Comisión de Administración y Financiera, con la Presidencia del Dr. Álvaro González;

VISTO:

El Expediente n° 13-13121/19 "Informe. Renovación de Contrato de Locación. Inmueble sito en Villate n° 2121, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aries; (incluye exptes. n° 13-19357/19, 14-14145/24)"; y,

CONSIDERANDO:

1°) Que vienen las presentes actuaciones a esta Comisión, a efectos de someter a consideración un proyecto de acto administrativo cuyo objeto es: **(i)** Aprobar el Acuerdo Transaccional que forma parte integrante de la presente resolución como Anexo I; y el contrato de locación que obra como Anexo A del Acuerdo; **(ii)** Autorizar al Administrador del Poder Judicial de la Nación a suscribir los instrumentos aprobados por el artículo 1° del proyecto de resolución adjunto; **(iii)** De forma (v. fs. 399/405).

2°) Que la intervención de esta Comisión encuentra sustento en lo previsto por el artículo 41° *in fine* del Reglamento General del Consejo de la Magistratura -aprobado por Resolución CM n° 97/07- y 41° del Reglamento de Contrataciones -aprobado por Resolución CM n° 254/15 y modificatorias-.

3°) Que, en relación al objeto, cabe señalar que se propicia, por una parte, la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Carlos Villate n° 2121 del partido de Vicente López, Provincia de Buenos aires, sede del Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 1 de San Martín; por el plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1° de noviembre de 2024 y cuyo vencimiento operará el 31 de octubre de 2027.

El canon locativo se establece en la suma de PESOS CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL (\$5.700.000.-) mensuales para el primer semestre de contrato y actualizado semestralmente por el Índice de Contratos de Locación (ICL), elaborado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

El locador asumirá el pago de las tasas, contribuciones, impuestos o gravámenes que afecten la propiedad, existentes o a crearse, quedando por cuenta del LOCATARIO el pago de los costos emergentes del uso. Serán por cuenta exclusiva del LOCADOR las refacciones necesarias para mantener el inmueble en buenas

condiciones de conservación, en tanto que el LOCATARIO se hará cargo de los gastos de reparación menores, que sean necesarios para el buen uso del inmueble -CLÁUSULAS SEXTA y SÉPTIMA-.

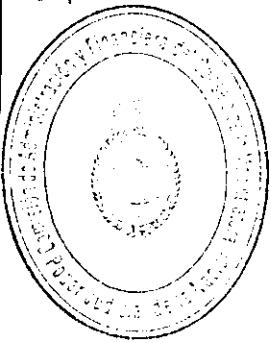
El locatario estará autorizado a realizar en el inmueble todas las modificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las dependencias a instalarse, con la sola condición de comunicarlo de manera fehaciente al LOCADOR con carácter previo a su realización, para que este último determine si el LOCATARIO deberá volver el inmueble a su estado original, o si las reformas quedarán incorporadas a la propiedad sin indemnización alguna, lo que se presumirá en caso de silencio; en tanto que las mejoras que el Poder Judicial incorpore al inmueble no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones -CLÁUSULAS NOVENA y DÉCIMA-.

El Poder Judicial de la Nación, en tanto LOCATARIO, podrá rescindir unilateralmente el contrato sin que ello genere derecho a indemnización alguna, siempre que se comunique la decisión al LOCADOR en forma fehaciente, con una anticipación no inferior a cuarenta y cinco (45) días -CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA- y se compromete a contratar los siguientes seguros: a) una póliza contra incendio y destrucción total o parcial del inmueble y b) una póliza de Responsabilidad Civil Institucional donde surja expresamente que quedan cubiertos los daños que se puedan ocasionar a terceros a partir o con motivo del inmueble objeto del presente contrato -CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA-.

Por su parte, los LOCADORES se comprometen, en el plazo de noventa (90) días corridos desde la suscripción del contrato a: a) aplicar llaves en forma de "Z", con hierros de la construcción de 8mm de diámetro sobre el dintel de la ventana lateral, b) misma metodología sobre en la fisura de la arcada del despacho del juez, c) deberá fijarse la pequeña pared del parapeto despegado al lado del tanque de agua por medio de escuadras y tirafondos -CLÁUSULA DECIMOQUINTA-.

Para todas las cuestiones no previstas en el presente convenio regirán las normas establecidas en el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial aprobado por Resolución CM n° 254/15 -CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA-; y queda acordado que en caso de controversia que se suscite respecto de las condiciones establecidas en el presente contrato, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales del asiento -CLÁUSULA DÉCIMOSÉPTIMA-(v. fs. 404/405).

Así también el proyecto tiene como objeto aprobar el Acuerdo Transaccional por la ocupación del referido inmueble durante el período comprendido entre el 1° de abril de 2020 y el 31 de octubre de 2024; respecto al cual, este Poder Judicial de la Nación, reconoce adeudar la suma de PESOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL CUARENTA Y OCHO (\$94.314.048), por todo concepto (v. fs. 402/403).



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

4°) Que, en orden a los antecedentes que dan fundamento y pertinencia al presente trámite, cabe recordar que en el marco del Expediente n° 13-16121/16, se dictó la Resolución AG n° 2131/17 de fecha 31 de julio de 2017, mediante la cual se autorizó la PRÓRROGA del contrato de locación del inmueble mencionado, por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 1° de abril de 2017, por el monto total de PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$4.320.000.-); previa intervención de esta Comisión de Administración y Financiera mediante Resolución CAF n° 64/17 (v. fs. 3/5 y 419/422).

Con fecha 13 de septiembre de 2017, fue suscripto por ambas partes el contrato de prórroga, obrante a foja 21, cuyo vencimiento operó el 31 de marzo de 2020.

Oportunamente, se iniciaron las negociaciones para la RENOVACIÓN del contrato de locación correspondiente y se solicitó la intervención del Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional, cuyo Informe n° 10.213, de fecha 21 de febrero de 2021, estimó el canon locativo mensual en la suma de PESOS CIENTO SETENTA Y SIETE MIL (\$177.000.-) (v. fs. 27/34).

A foja 15 obra una presentación de la parte locadora, de fecha 21 de octubre de 2021, mediante la cual puso de resalto que mediante la citada Resolución AG n° 2131/17 se hizo **"uso de la opción de prórroga por el término de otros tres años a partir del primero de abril del año 2017 y que el canon locativo se pagará por mes adelantado entre los días 1° y 5° de cada mes, resultando aplicables las restantes cláusulas del contrato original"** (negrita original). Así también recordó que la cláusula 7° establecía intereses moratorios **"con arreglo a la tasa pasiva promedio que publica mensualmente el BCRA hasta la fecha en que se encuentre a disposición el monto adeudado en que deberá ser imputado conforme lo establece el artículo 768 del CCCN"** (negrita original).

Refirió haber efectuado diversas reclamaciones y propuso una opción a la prórroga a partir del 1° de abril de 2020 con un valor locativo equivalente a la suma de DÓLARES CINCO MIL (US\$ 5.000.-) actualizables cada seis meses según la cotización del dólar al último día de vencido el sexto mes de cada año de locación.

Presentaciones de similar tenor, e intimaciones mediante carta documento, obran a fojas 17, 38, 40/41, 44, 45/46, 48/50, 58, 60, 61, 62/64, 69, 80 95, 113, 130/132, 141, 165/166 171.

Por su parte, y al propio tiempo, este Poder Judicial de la Nación realizó el reclamo de concretar los trabajos de reparaciones a cargo de la parte locadora (v. fs. 94, 98, 108).

5°) Que, luego de numerosas tratativas, con fecha 12 de mayo de 2023, la Vicepresidencia de este Consejo de la Magistratura

solicitó a la Administración General del Poder Judicial de la Nación requerir una nueva tasación, con carácter urgente, al Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional y, en forma paralela, requerir a la Dirección de Administración Financiera el detalle de los importes abonados a favor de los locadores del citado inmueble desde el vencimiento del contrato, como así también, el cálculo de lo que correspondería abonar en concepto de compensación, considerando las respectivas actualizaciones y deducciones por lo efectivamente abonado (v. f. 272).

En cumplimiento de ello, a fojas 285, obra intervención de la Dirección General de Administración Financiera, informando el cálculo de las actualizaciones anuales de montos en marzo/20, marzo/21, marzo/22 y marzo/23, para lo cual consideró el promedio de los periodos anuales actualizados según el índice correspondiente y se le detrajo lo efectivamente abonado, actualizando esta diferencia por la Tasa Pasiva del Banco Nación, arribando a la suma de PESOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (\$6.277.818,00.-).

Seguidamente, a fojas 289, se acompañó el Informe de Tasación n° 10.481, de fecha 09 de mayo de 2023, que estimó el canon locativo mensual a dicha fecha en UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA (\$1.074.150,00.-).

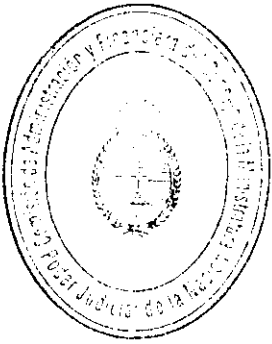
A foja 292/293, obra el Acta labrada por la Vicepresidencia de este Cuerpo, que da cuenta de la reunión, de fecha 02 de junio de 2023, efectuada con la parte locadora y la propuesta de acuerdo efectuada.

Con fecha 03 de julio del mismo año se acompañó la contrapropuesta realizada por el Rubén Ovando, por la parte locadora (v. fs. 303).

A fojas 304 obra el Acta de la reunión realizada entre la parte locadora, un representante de la Vicepresidencia de este Consejo, la Subdirectora de Contrataciones y la Secretaria de Asuntos Jurídicos, en la que se efectuó la propuesta de locación con un canon inicial de PESOS CIENTO VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS (\$125.569.752,00.-), actualizable semestralmente por el Índice de Contratos de Locación (ICL).

6°) Que, con fecha 04 de octubre de 2023, la Dirección General de Administración Financiera, informó que "no considera procedente realizar actualizaciones o cálculos con referencia a monedas extranjeras. No obstante lo antedicho y atento a la naturaleza del pedido realizado por el propietario, se confeccionó un cuadro actualizado de los índices pertinentes" que arrojó por resultado un importe a abonar actualizado de PESOS DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CIENTO SEIS (\$ 17.208.106,00.-) (v. f. 313).

7°) Que, con fecha 14 de noviembre de 2023, el locador efectuó una nueva presentación ante este Consejo -con copia a la Corte Suprema de Justicia de la Nación-, mediante la cual, efectuó una reseña de los antecedentes de la contratación (según refiere,



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

Comisión de Administración y Financiera

originariamente pactada en dólares) hasta arribar a los montos que ahora considera representan, apenas, menos del 3% del monto inicial (v. fs. 316/319).

8°) Que, a fojas 321, la Vicepresidencia de este Consejo de la Magistratura dejó constancia del resultado de la consulta efectuada, mediante el sistema web del Poder Judicial de la Nación, a la causa caratulada "OVANDO, RUBEN Y OTRO C/ EN-PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN - CONSEJO DE LA MAGISTRATURA S/ PROCESO DE CONOCIMIENTO", en trámite por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo n° 1 de San Martín, de la que surge que en dichos autos "se encuentra trabada la litis y pendiente de sustanciación posterior la resolución de la petición deducida por el actor en fecha 16/04/2024, solicitando se declare la cuestión de puro derecho".

9°) Que, con fecha 16 de julio del año en curso, intervino la Subdirección de Contrataciones efectuando, en primer término, una reseña de las contrataciones del inmueble, refiriendo que "las gestiones realizadas para proceder a la renovación contractual resultaron infructuosas, habiendo superado la oferta presentada por el locador el margen de equidad previsto en el artículo 190 del Reglamento de Contrataciones respecto de la tasación oficial practicada" (v. fs. 323/324).

Asimismo, informó la posibilidad del traslado del Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 1 de San Martín al edificio de la calle Pueyrredón n° 3734/48 de la misma localidad, manifestando que las obras de adecuación ascienden -con valores a noviembre de 2022- a la suma de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA CON CINCUENTA CENTAVOS (\$17.678.390,50.-). Por otra parte, respecto a esta posibilidad de traslado, los integrantes del Tribunal Oral expresaron reparos e inconvenientes alegando cuestiones operativas y edilicias (v. fs. 212/215).

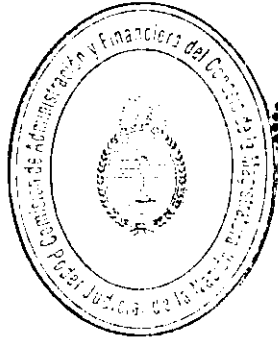
La Subdirección de Contrataciones refirió la mencionada causa judicial y, a su respecto expresó que, "la mera existencia de dicha acción constituye un elemento suficiente para buscar una nueva sede para el tribunal", señalando que, a tal fin, se encuentra en trámite el expediente n° 13-0972/22.

10°) Que, a fojas 325, visto lo informado por la Subdirección de Contrataciones, el Administrador General dispuso que se girasen las actuaciones a la Dirección General de Administración Financiera, a fin de que se actualice el informe que luce a fojas 313 (y que había arrojado por resultado un importe a abonar actualizado de PESOS DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CIENTO SEIS - \$ 17.208.106,00.-).

11°) Que, a fojas 326, la Dirección General de Administración Financiera acompaña un cuadro con el detalle de las actualizaciones requeridas, lo que arroja un monto total de ochenta y un millones seiscientos tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos con doce centavos (\$81.603.459,12.-), explicando a foja 327 la metodología implementada para arribar a dicho resultado (actuaciones de fecha 09 de septiembre de 2024).

12°) Que, a fojas 329/330, luce una presentación de la letrada de los propietarios, la Dra. Milena Giménez, realizada mediante un correo electrónico de fecha 1° de octubre de 2024, por el que el LOCADOR solicitó un aumento del 10% (diez por ciento) por sobre el monto que surge del cálculo de la última actualización, estableciendo que el "periodo a negociar en concepto de compensación (...) abarcaría desde el mes de abril de 2020 a octubre de 2024 inclusive". En cuanto al canon futuro, el LOCADOR propone "actualizar la suma de \$1.074.159 más el 10 % (margen de ofrecimiento del consejo) por el mismo índice utilizado para la liquidación que oportunamente nos ofrecieran (fs. 213), que es el ICL y que arroja la suma de pesos cinco millones setecientos mil (\$5.700.000) mensuales, que se abonaría a partir del mes de noviembre de 2024, solicitando se actualice el monto cada 4 meses por IPC".

13°) Que, a foja 335 y vta., tomó intervención el Administrador General, ordenando que vuelvan las actuaciones a la DGAF a fin de actualizar el informe de fojas 326/7 e incluir en dicho cálculo el estimado en el mes de octubre de 2024. Una vez cumplido ello, se ordena el pase de las actuaciones a la Subdirección de Contrataciones para que, cumplida la condición de que el LOCADOR desista formalmente de la acción y del derecho en los términos de los artículos 304° y 305° del Código Civil y Comercial de la Nación en todas las causas que hubiera promovido contra el Poder Judicial de la Nación/Consejo de la Magistratura de la Nación, elabore un acuerdo transaccional que prevea como compensación por la ocupación del inmueble y regularización de la situación, para el período comprendido en el 1 de abril de 2020 al 31 de octubre de 2024, el resultante de las actualizaciones del informe de foja 326/7. Respecto a la continuidad de la locación, la propuesta consiste en: para el período 1° de noviembre de 2024 al 31 de octubre de 2027, abonar un canon mensual de pesos cinco millones setecientos mil (\$ 5.700.000), el que resulta equitativo respecto del valor de tasación practicada con fecha 09 de mayo de 2023, actualizada por el ICL, al día 02 de octubre de 2024, conforme los valores expresados en el cuadro de foja 334, más el 10% reglamentario, y ajustes semestrales mediante el ICL. Esta autorización de oferta es de carácter excepcional y se justifica en el marco de las extensas negociaciones que se vienen llevando a cabo y teniendo en cuenta "la necesidad de regularizar el normal funcionamiento y prestación del servicio de justicia brindado por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°1 de San Martín" (v. f. 335 vta.).



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

Ante este requerimiento, la División Programación Presupuestaria, con fecha 17 de octubre de 2024 explicó que se tomó el precio base para el primer semestre \$5.700.000,00.-, se propuso para el segundo semestre un índice en línea con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) publicado por el Banco Central de la República Argentina (con cobertura adicional del 20%); para el tercer y cuarto semestre, utilizar como base para la estimación, índices semestrales que totalicen el informado para los próximos 12 meses en el REM publicado por el Banco Central de la República Argentina (con cobertura adicional del 20%), en base a la misma metodología se estiman los semestres quinto y sexto, estimándose así un presupuesto total por los treinta y seis meses de contrato de PESOS TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHO (\$327.443.708,00.-).

14°) Que, a foja 338 se envía al LOCADOR la propuesta de Contrato y Acuerdo Transaccional, que lucen a fojas 339/341, que siguen los lineamientos autorizados por el Administrador General.

15°) Que, a foja 357, el Departamento de Locaciones solicitó al Departamento de Contaduría que se realice la afectación presupuestaria a fin de dar satisfacción al acuerdo en trámite, por la suma de PESOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL CUARENTA Y OCHO (\$94.314.048,00.-) y por el monto total de PESOS TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHO (\$327.443.708,00.-), correspondiente a la locación del inmueble por el periodo comprendido entre el 1° de noviembre de 2024 al 31 de octubre de 2027.

No obstante, a foja 358, el Departamento de Contaduría informó que en la actual instancia no se cuenta con crédito presupuestario para imputar contablemente el gasto; sin perjuicio de ello ha tomado debida nota, a la espera que la superioridad disponga la gestión de una compensación o incremento del crédito.

16°) Que, a foja 361/376, la Intendencia del Tribunal de la sede judicial del edificio sito en la calle Villate, envía al propietario por medio de correos electrónicos, el detalle de las reparaciones a su cargo que deben ser realizadas en el edificio, solicitando se remitan las actuaciones a la Dirección General de Infraestructura Judicial.

17°) Que, a fojas 380, luce el informe de la DGIJ a la Subdirección General de Contrataciones, dando cuenta del estado y reparaciones a realizar, que atienden a la estructura del edificio.

18°) Que, a fs. 381/391 vta., se acompaña la documentación para que el señor Rubén Obando pueda alquilar su propiedad de la calle Villate al PJN (constancia del Registro de Proveedores del Consejo de la Magistratura -foja 381-; habilidad

para contratar con el Estado -foja 382-; constancia REPSAL -foja 383-; e informe de dominio e inhabilitaciones -384/391-).

19°) Que, a fojas 406/407, luce el proyecto de Resolución (con sus correspondientes anexos), por medio de la que se aprueba el Acuerdo Transaccional que forma parte de la misma como Anexo I; y el contrato de locación que obra como Anexo A del acuerdo, autorizándose al Administrador General del Poder Judicial de la Nación a suscribir los instrumentos mencionados.

20°) Que a su turno tomó intervención la Secretaría de Asuntos Jurídicos, mediante Dictamen SAJ N° 3865/24, del 03 de diciembre de 2024, en el que se "entiende que el proyecto de resolución se ajusta a la normativa de aplicación, dándose cumplimiento a los procedimientos previstos en el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, aprobado por Resolución C.M. N° 254/15" (v. fs. 407/415 vta.).

Asimismo, señaló que por "incluir un acuerdo transaccional, y dada la complejidad del caso, el proyecto de resolución será suscripto por el máximo órgano decisor, el Plenario del Consejo de la Magistratura, de conformidad con sus competencias previstas en el art. 7° de la ley 24.397".

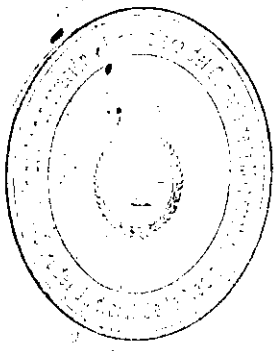
El servicio jurídico recordó que los propietarios interpusieron una causa judicial contra este Poder Judicial de la Nación - Consejo de la Magistratura, en trámite ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo n° 1, solicitando la restitución del inmueble, varias indemnizaciones y el pago de una multa, explicando que se procura el arreglo amistoso de la controversia mediante la suscripción de un acuerdo transaccional, con el fin de regularizar la ocupación del inmueble, teniendo sustento jurídico en lo dispuesto por los artículos 1641 a 1648 del Código Civil y Comercial de la Nación y lo normado en el artículo 308° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

En el referido acuerdo se establece la obligatoriedad de su presentación en sede judicial para la respectiva homologación.

Sobre este punto destacó que "el acuerdo no compromete derechos de orden público ni irrenunciables [...]" lo que se ajusta a lo previsto en los artículos 1644 y 1646 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En lo que respecta a la renovación del Contrato de Locación, recordó la negativa manifestada por las autoridades del Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 1 a mudar la dependencia judicial, obrante a fojas 361/371.

Destacó que el Decreto de Necesidad y Urgencia n° 70/2023 abrogó la Ley n° 27.551 y diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación incluidos en el capítulo de Contratos de Locación, manteniendo la disposición que permite incluir cláusulas indexatorias, explicando que "[e]sta modificación constituye una excepción a lo previsto en los artículos 7° y 10° de la Ley n° 23.928, esto es, la prohibición expresa de indexar o actualizar los precios de los contratos".



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

Así concluyó que "desde el punto de vista estrictamente jurídico- la Oficina de Administración Financiera se encuentra habilitada a incorporar cláusulas indexatorias de precio en los contratos de locación de inmuebles [...] Así pues, esta secretaría entiende que nada obsta a que las partes dispongan de común acuerdo la aplicación semestral del índice ICL".

Por otra parte recordó que, previo a la suscripción del contrato se deberá efectuar el correspondiente registro del gasto.

21°) Que la Administración General del Poder Judicial de la Nación efectuó un informe circunstanciado de las presentes actuaciones, en fecha 04 de diciembre de 2024, y las elevó a esta Comisión de Administración y Financiera, a fin de que realice el control de legalidad de su competencia en el marco de los artículos 41° del Reglamento General del Consejo de la Magistratura de la Nación -Resolución CM n° 97/07 y sus modificatorias- y 41° del Reglamento de Contrataciones de este Consejo -Resolución CM n° 254/15 y modificatorias- (v. fs. 416/418).

22°) Que se encuentran reseñados los antecedentes de hecho y derecho que dan cimiento a la presente renovación del contrato de locación, el objeto luce debidamente especificado, obra la conformidad a la renovación de la locación por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 1 de San Martín; como así también se expidieron los órganos de asesoría técnica y jurídica correspondientes.

En lo que respecta al Acuerdo Transaccional, será sometido a homologación judicial dando por finalizada la causa por desalojo y reclamos de multas iniciada por el propietario y el monto a abonar es por todo concepto, por cuanto la Administración de ese Poder Judicial no responderá por costas, gastos ni honorarios.

23°) Que, por último, en relación al marco normativo aplicable, la presente renovación locativa ha sido correctamente encuadrada en lo previsto en la Resolución CM n° 254/15 (y sus modificatorias) y normativa complementaria.

Por ello,

SE RESUELVE:

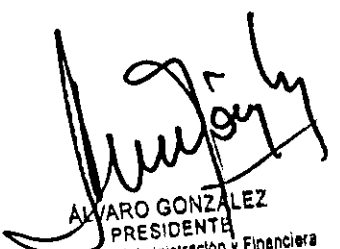
1°) Prestar conformidad al proyecto de acto administrativo obrante a fojas 399/401, el Acuerdo Transaccional por la Ocupación del inmueble sito en Carlos Villate n° 2121, del partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, que consta como Anexo I y el contrato de locación que, como Anexo A, se

acompaña a fojas 404/405, debiéndose tener presente lo referido a la previa realización del compromiso presupuestario pertinente.

Regístrese y hágase saber.-



FERNANDO DIEGO ÁLVAREZ
SECRETARIO
Comisión de Administración y Financiera
Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación



ALVARO GONZÁLEZ
PRESIDENTE
Comisión de Administración y Financiera
Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

RESOLUCIÓN N° /24

EXPEDIENTE N° 13-13121/19

ANEXO I

**ACUERDO TRANSACCIONAL POR LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE SITO EN CARLOS
VILLATE N° 2121, DEL PARTIDO DE VICENTE LÓPEZ, PROVINCIA DE BUENOS
AIRES.**

Entre la Administración General del Poder Judicial de la Nación, representada en este acto por el CP. Alexis Varady; y el Sr. Rubén Ovando quien acredita su identidad con DNI n° 7.246.932 y la Sra. Lelia Susana de Ghirón de Ovando LC n° 4.215.409, propietarios del inmueble sito en la calle Carlos Villate n° 2121 del partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires sede del Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 1 de San Martín, suscriben el presente Acuerdo Transaccional de conformidad con las reglamentaciones vigentes en el ámbito del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación (Resolución CM n° 254/15 y sus modificatorias), según los términos aquí acordados.-

CLÁUSULA 1°.- El Poder Judicial de la Nación reconoce adeudar la suma total PESOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL CUARENTA Y OCHO (\$94.314.048.-), por todo concepto, con motivo de la ocupación del inmueble sito en la calle Carlos Villate n° 2121 del partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, durante el periodo comprendido entre el día 1/4/20 y el día 31/10/24. El Sr. Rubén Ovando y la Sra. Lelia Susana de Ghirón de Ovando aceptan recibir la suma mencionada comprensiva de todos los rubros reclamados, en concepto de compensación, con motivo de la ocupación del inmueble, por el periodo mencionado.-----

CLÁUSULA 2°.- El Poder Judicial de la Nación se compromete al pago único, fijo e inamovible del monto reconocido en la Cláusula 1°, los que serán depositados en la cuenta bancaria declarada por la contraparte, dentro de los 10 (diez) días hábiles contados a partir de la homologación del presente acuerdo, la que tendrá lugar una vez suscripto el presente acto. Se deja constancia que será presentado judicialmente a los fines de la homologación, en el marco de la causa CAF n° 9708/2021, caratulada "Ovando, Rubén y otro c/EN -Poder Judicial de la Nación - Consejo de la Magistratura s/Proceso de conocimiento", en trámite por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín; aceptando el Sr. Rubén Ovando y la Sra. Lelia Susana de Ghirón de Ovando de conformidad y sin protesto recibir ese pago en las condiciones pactadas, con lo cual renuncian a cualquier reclamo y/o concepto presente y/o futuro, judicial y/o extrajudicial.-----

CLÁUSULA 3°.- Las partes aceptan que el Poder Judicial de la Nación continúe con el uso y goce de la cosa, a cuyo fin celebran un contrato

de locación a partir del 1/11/24 y por un periodo de tres años, el cual forma parte del presente Acuerdo como Anexo A.-----

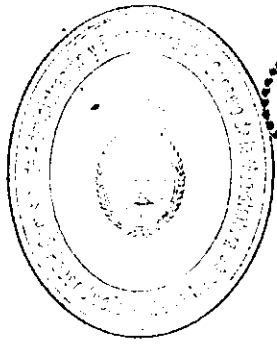
CLAUSULA 4°.- La vigencia del presente acuerdo se encuentra condicionada a su previa homologación judicial, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 2a; pudiendo cualquiera de las partes solicitar su homologación ante el Juzgado interviniente. A partir de su entrada en vigencia, el Sr. Rubén Ovando y la Sra. Lelia Susana de Ghirón de Ovando renuncian automáticamente a todo otro reclamo - interpuesto y/o a interponer, en sede administrativa y/o judicial-, compensaciones, intereses, honorarios y/o supuestos daños y/o perjuicios de cualquier naturaleza, que resultaren y/o pudieran resultar durante el periodo que mediante este acto se compensa.-----

CLÁUSULA 5°.- Se deja asentado que los eventuales honorarios de los letrados patrocinantes de la propietaria -que deriven de cualquier actuación profesional- no podrán ser reclamados al Poder Judicial de la Nación.-----

CLÁUSULA 6°: Los créditos que surjan del presente Acuerdo, una vez homologado en sede judicial, serán atendidos de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria existente durante el Ejercicio Financiero 2024.-----

CLAUSULA 7°.- A los efectos del presente acuerdo, las partes constituyen domicilio, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se deban cursar entre ellas: a) El Sr. Rubén Ovando y la Sra. Lelia Susana de Ghirón de Ovando en _____ ; b) El Poder Judicial de la Nación en Sarmiento 877, piso 9°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ___ días del mes _____ del año _____, suscriben el presente acuerdo en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.-----



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"

RESOLUCIÓN N° /24

EXPEDIENTE N° 13-13121/19

ANEXO A

PROYECTO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de Buenos Aires, a los ___ días del mes de ___ del año dos mil _____, por una parte, el Poder Judicial de la Nación, representado en este acto por el Sr. Administrador General del Poder Judicial de la Nación, de conformidad con lo actuado en el expediente n° 13-13121/19 y la autorización conferida mediante Resolución CM n° __, en adelante el LOCATARIO y por la otra, el Sr. Rubén Ovando quien acredita su identidad con DNI n° 7.246.932 y la Sra. Lelia Susana Ghirón de Ovando LC n° 4.215.409, en su carácter de propietarios del inmueble del presente, en adelante los LOCADORES, acuerdan celebrar el presente contrato de locación, de conformidad con las siguientes cláusulas.-----

PRIMERA: Los LOCADORES, ceden en locación al LOCATARIO el inmueble de su propiedad sito en la calle Carlos Villate n° 2121, del partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, designado en su título como lotes 4k y lote 6 de la Manzana 4, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, en las matriculas n° 40.009 y n° 40.008 del partido de Vicente López (110), Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Sección B, Manzana 33, Parcela 4T.----

SEGUNDA: La vigencia del presente contrato será de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1° de noviembre de 2024, por lo que su vencimiento operará el día 31 de octubre de 2027-----

TERCERA: El canon locativo se establece en la suma de PESOS CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL (\$5.700.000.-) mensuales para el primer semestre de contrato, a pagarse por mes vencido entre los días 1° al 5 de cada mes. -----

CUARTA: Para los siguientes semestres de contrato, el canon locativo será el valor resultante de la aplicación al canon vigente a esa fecha, de la variación del último semestre del índice de Contratos de Locación (ICL), elaborado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).-----

QUINTA: El pago del alquiler fuera de término devengará intereses moratorios con arreglo a la tasa de interés pasiva promedio que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina, hasta la fecha en que se ponga a disposición de los LOCADORES el monto adeudado, el que deberá ser imputado conforme lo establece el artículo 902 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

SEXTA: Los LOCADORES asumirán el pago de las tasas, contribuciones, impuestos y gravámenes que afecten la propiedad, existentes o a

crearse, correspondiendo al LOCATARIO el pago de los costos emergentes del uso de los servicios.-----

SÉPTIMA: Serán por cuenta exclusiva de la LOCADORA las refacciones necesarias para mantener el inmueble en buenas condiciones de conservación; en tanto que el LOCATARIO se hará cargo de los gastos de reparación que sean necesarios para el buen uso del inmueble.-----

OCTAVA: EL LOCATARIO no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble, ni cederlo en forma gratuita u onerosa, siendo su destino para uso exclusivo de la justicia federal. -----

NOVENA: El LOCATARIO estará autorizado a realizar en el inmueble todas las modificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las dependencias a instalarse, con la sola condición de comunicarlo de manera fehaciente a los LOCADORES con carácter previo a su realización, para que esta última en el plazo de 48 horas, determine si el LOCATARIO deberá volver el inmueble a su estado original, o si las reformas quedarán incorporadas a la propiedad sin indemnización alguna, lo que se presumirá en caso de silencio. Cualquier modificación estructural realizada sin el consentimiento expreso del locador, deberá ser devuelta a su estado original al momento del reintegro-----

DECIMA: Las mejoras que el Poder Judicial incorpore al inmueble no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones.-----

DÉCIMA PRIMERA: El LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el contrato sin que ello genere derecho a indemnización alguna, siempre que se comunique la decisión a los LOCADORES en forma fehaciente, con una anticipación no inferior a cuarenta y cinco días.-----

DÉCIMA SEGUNDA: Los LOCADORES deberán presentar, seis (6) meses antes del vencimiento del presente contrato, una oferta de renovación cuya vigencia se extenderá hasta la expiración de la relación contractual.-

DÉCIMA TERCERA: Los gastos de sellado del presente contrato serán abonados por los LOCADORES en la parte proporcional -si le correspondiere-, habida cuenta que el Poder Judicial de la Nación se encuentra exento.-----

DÉCIMA CUARTA: El LOCATARIO se compromete a contratar los siguientes seguros: a) una póliza contra incendio y destrucción total o parcial del inmueble; y b) una póliza de Responsabilidad Civil Institucional donde surja expresamente que quedan cubiertos los daños que se puedan ocasionar a terceros a partir o con motivo del inmueble objeto del presente contrato.-----

DÉCIMA QUINTA: Los LOCADORES se comprometen en el plazo de noventa (90) días corridos de suscripto el presente contrato a: a) aplicar llaves en forma de "Z", con hierros de la construcción de 8 mm de diámetro sobre el dintel de la ventana lateral; b) misma metodología deberá aplicarse a la fisura de la arcada del despacho del Juez; c) deberá fijarse la pequeña pared del parapeto despegado al lado del tanque de agua por medio de escuadras y tirafondos.-----

DÉCIMA SEXTA: Para todas las cuestiones no previstas en el presente convenio regirán las normas establecidas en el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, aprobado por Resolución del Consejo de la Magistratura N° 254/15 y sus modificatorias, que forma parte integrante del presente instrumento.-----

FERNANDO DIEGO ÁLVAREZ
SECRETARIO

Comisión de Administración y Financiera
Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA
REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL"


Comisión de Administración y Financiera

DÉCIMA SÉPTIMA: Queda acordado que en caso de controversia que se suscite respecto de las condiciones establecidas en el presente contrato, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales del asiento.-----

DÉCIMA OCTAVA: El Sr. Rubén Ovando y la Sra. Lelia Susana Ghirón de Ovando, en el carácter invocado, declaran bajo juramento que el estado jurídico real del inmueble y su registración de inhabiliciones, no ha variado desde la fecha de expedición de los informes números _____ (dominio) y _____ (inhabiliciones), emitidos con fecha _____ por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires. Así también, acredita que en caso de corresponder, se compromete a denunciar, en el término de 72 hrs. de notificada o de la toma de conocimiento -debidamente justificada- su variación y a presentar nuevos informes que den cuenta de la nueva realidad registral.----

DÉCIMA NOVENA: FACTURACIÓN Y FORMA PAGO: Los cánones locativos serán abonados en la cuenta en la cuenta bancaria identificada con el CBU n° XXXXX, CUIT XXXXXXX. Asimismo, los LOCADORES se comprometen a informar al Departamento de Liquidación de Gastos - División Otros Gastos- al correo electrónico daf.otros-gastos@pjn.gov.ar, cualquier modificación relacionada con el pago y la facturación de los cánones locativos.-----

En prueba de conformidad con todo lo estipulado en el presente contrato, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados, fijando la locadora para todos los efectos del presente contrato su domicilio en _____ domicilio electrónico _____; y el locatario en Sarmiento 877, piso 9°, CABA.-----


FERNANDO DIEGO ALVAREZ
SECRETARIO
Comisión de Administración y Financiera
Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

Comisión de Administración y Financiera

"2024 - AÑO DEL TRIGÉSIMO ANIVERSARIO
DE LA REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN
NACIONAL"

Ref.: Expediente n° 13-13121/19 "Informe.
Renovación de Contrato de Locación.
Inmueble sito en Villate n° 2121, Partido
de Vicente López, Provincia de Buenos Aries;
(incluye exptes. n° 13-19357/19, 14-
14145/24)".

Buenos Aires, 17 de diciembre de 2024

En atención a que las presentes actuaciones fueron tratadas en la reunión de Comisión de Administración y Financiera de fecha 11 de diciembre del año en curso, y en virtud de lo dispuesto por los señores Consejeros y Consejeras, remítase copia certificada de la Resolución n° 136/24 a la Administración General para su conocimiento y demás efectos que correspondan.

Asimismo, se informa que, la Resolución acompañada resultó aprobado por unanimidad de los/las Consejeros/as presentes.

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

**FERNANDO DIEGO ALVAREZ
SECRETARIO**

Comisión de Administración y Financiera
Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación