



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACIÓN GENERAL ✓

RESOLUCIÓN N° 3607/25 ✓

EXPEDIENTE N° 13-00754/25 ✓

Buenos Aires, 06 de noviembre de 2025. ✓

Vistas las presentes actuaciones por las cuales tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle 54 (ex Mitre) N° 3527, planta alta, sector derecho, de la localidad de San Martín, provincia de Buenos Aires, sede del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 del asiento, por el período comprendido entre el 21 de septiembre de 2025 y el 30 de septiembre de 2028 y;

CONSIDERANDO:

1°) Que a fs. 6/7, obra el contrato de locación del inmueble de marras, suscripto en fecha 04 de enero de 2023 por el término de treinta y seis (36) meses, contados a partir del 20 de septiembre de 2022, operando su vencimiento, en consecuencia, el día 20 de septiembre de 2025.

2°) Que, en pos de la renovación en ciernes, se advierte a fs. 11 la intervención del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional del asiento, señalando que el inmueble de que se trata satisface las necesidades funcionales;

Que, por su parte, a fs. 10 y 12, la Intendencia de la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín informó que el edificio se encuentra en buenas condiciones, sin deterioros ni trabajos que deba realizar el propietario, así como tampoco la necesidad de efectuar adecuaciones a cargo del locatario. Asimismo, indicó que no existe ocupación por parte del Ministerio Público Fiscal ni del Ministerio Público de la Defensa

3°) Que a fs. 15 la Dirección General de Infraestructura Judicial consideró que, desde el punto de vista técnico, no existen objeciones para la renovación del contrato de locación que se tramita.

4°) Que, a fs. 21/46, por intermedio de su apoderado, se remite la propuesta económica relativa a la renovación que se persigue, la cual fue considerada y receptada favorablemente por el Departamento de Locaciones de la Subdirección de Contrataciones (fs. 48).

-//-

Por su parte, en torno a las cláusulas contractuales, se vislumbran los intercambios efectuados y la conformidad brindada de fs. 57/64./

5°) Que a fs. 74/95 luce la tasación practicada por el Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional.

6°) Que a fs. 53/55 se agrega el informe de dominio del inmueble; a fs. 49/52 los informes de anotaciones personales de los propietarios; a fs. 22/31 y 33/45 la personería invocada por el firmante de la propuesta; las constancias de habilidad fiscal de los mismos a fs. 69/70; la constancia de inscripción en el Sistema de Registro de Proveedores del Consejo de la magistratura (SRPCM) a fs. 71 y a fs. 72/73 sus certificados REPSAL.

7°) Que a fs. 68 luce la afectación contable provisional.

8°) Que a fs. 109/117 intervino la Secretaría de Asuntos Jurídicos de esta Administración General.

9°) Que a fs. 118 tomó intervención la Unidad de Auditoría Interna.

Por ello, encuadrando dicho procedimiento en lo previsto en el Capítulo IV del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura, aprobado por Resolución C.M. N° 254/15 y sus modificatorias, y sus modificatorias y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 16, Incisos b) y h) de la Ley N° 24.937 (modificada por la Ley N° 26.855).

**LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

RESUELVE:

1°) Autorizar la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle 54 (ex Mitre) N° 3527, planta alta, sector derecho, de la localidad de San Martín, provincia de Buenos Aires, sede del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 del asiento, por el periodo comprendido entre el 21 de septiembre de 2025 y el 30 de septiembre de 2028, por el importe mensual de PESOS CINCO MILLONES

-//-



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 3607/25

EXPEDIENTE N° 13-00754/25

NOVECIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 5.960.000,00.-) para el primer TRIMESTRE de contrato, resultando de aplicación para los siguientes TRIMESTRES el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado mensualmente por el INDEC.

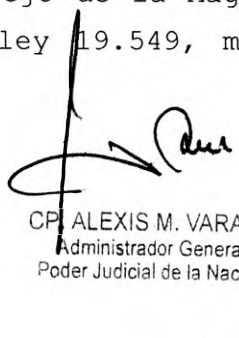
2°. Aprobar el contrato de locación que forma parte de la presente Resolución como Anexo I.

3°. Previo a la suscripción del contrato, la parte locadora deberá presentar los originales -o copias debidamente certificadas- de los informes de dominio, inhibiciones y poderes de representación.

4°. Afectar el gasto resultante con cargo a la partida correspondiente.

5°. Regístrese. Hágase saber a la Excma. Cámara Federal de Apelaciones de San Martín, al Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 del de San Martín y por su conducto a la Intendencia respectiva. Póngase en conocimiento de la Dirección General de Infraestructura Judicial, de la Dirección General de Planificación. Fecho, remítase a la Subdirección de Contrataciones para la prosecución del trámite y notificación con trascripción del artículo 19 de la ley 24.937, artículo 44 del Reglamento General del Consejo de la Magistratura y del art. 23°, apartado d), del decreto-ley 19.549, modificado por Ley 27.742.

4
8
mla


CPJ ALEXIS M. VARADY
Administrador General
Poder Judicial de la Nación





CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACION GENERAL

RESOLUCIÓN N° 3607/25

EXPEDIENTE N° 13-00754/25

ANEXO I
CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los _____ días del mes de _____ de dos mil veinticinco, por un lado 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° 13-00754/25 y la autorización conferida mediante Resolución A.G. N° ____/25, en adelante el LOCATARIO y por la otra el Sr. José Luis PAGURA, titular del D.N.I. 20.001.149, C.U.I.T 20-20001149-0, quien interviene en su carácter de apoderado en nombre y representación de los Sres. Claudio NICOLINI, titular del D.N.I. 13.062.943, C.U.I.T. 20-13062943-2 y Augusto NICOLINI, titular del D.N.I. 35.323.589, C.U.I.L. 20-35323589-4, en adelante la LOCADORA, acuerdan celebrar el presente contrato de locación, el que se registrará de conformidad con las siguientes cláusulas y condiciones.-
//

PRIMERA: La LOCADORA cede en locación al LOCATARIO un inmueble ubicado en la Ciudad de San Martín, Provincia de Buenos Aires, con frente a la Calle 54 (ex calle Mitre) N° 3527, planta alta, sector derecho, identificado como PARCELA 9-A; Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección: A, Manzana 46, Parcela 9a; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula N° 69806 del Partido de General San Martín (47). -----

SEGUNDA: La vigencia del presente contrato será desde el día 21 de septiembre de 2025 acordando su finalización el día 30 de septiembre de 2028. -----

TERCERA: El canon locativo, se establece en la suma mensual de PESOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 5.960.000,00.-) para los primeros tres (3) meses de contrato. ---

CUARTA: El canon locativo mensual para los restantes meses de contrato será la suma que resulte de apicarar aumentos TRIMESTRALES conforme la variación que registre el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Los alquileres se pagarán por mes vencido entre los días 1° y 10° de cada mes. -----

QUINTA: La LOCADORA 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 de los servicios. -----

SEXTA: Serán por cuenta exclusiva de la LOCADORA las refacciones necesarias para mantener el inmueble en buenas condiciones de conservación y habitabilidad, en tanto que el LOCATARIO se hará

cargo de los gastos de reparación menores que sean necesarios para el buen uso del inmueble, conforme lo previsto en los arts. 1201, 1206 y 1207 del Código Civil y Comercial de la Nación. -----

SEPTIMA: El LOCATARIO estará autorizado a realizar en el inmueble todas las modificaciones necesarias para su normal funcionamiento, con la sola condición de comunicarlo de manera fehaciente a la LOCADORA -con carácter previo a su realización-, a fin de que esta última determine, en un plazo máximo de setenta y dos (72) hs. hábiles, 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.-----

OCTAVA: 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. -----

NOVENA: 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 la LOCADORA el monto adeudado, el que deberá ser imputado conforme lo establece el artículo 902 del Código Civil y Comercial de la Nación. -----

DÉCIMA: El LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente en cualquier momento y sin expresión de causa el presente contrato el cual quedará rescindido de pleno derecho y sin que la ruptura implique derecho a indemnización alguna, siempre que se comunique la decisión a la LOCADORA en forma fehaciente, con una anticipación no inferior a cuarenta y cinco (45) días corridos. --

DECIMA PRIMERA: 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 SEGUNDA: ACREDITACIÓN DE PERSONERÍA. El Sr. José Luis Pagura acredita el carácter invocado en el encabezado del presente, con el Poder General de Administración con facultades expresas que le otorgara el Sr. Claudio Nicolini, mediante la escritura N° 112 de fecha 29/11/2012 ante el escribano del partido de General San Martín, Adrián Omar Andrés, al folio 477 del Registro Notarial 117, de su adscripción; y con el Poder General de Administración y Poderes Especiales con Facultades expresas que le otorgara el Sr. Augusto Nicolini, mediante la escritura N° 27 de fecha 12/06/2019 ante la escribana del partido de General San Martín, Fernanda Mariel Andrés, al folio 121 del Registro Notarial 107 a su cargo; manifestando el compareciente que ambos instrumentos se encuentran vigentes y no han sido revocados ni limitados en forma alguna y contiene facultades suficientes para el presente otorgamiento.-----

DECIMA TERCERA: En el supuesto que la LOCADORA decida proceder a ofertar el inmueble para su venta, comunicará al LOCATARIO por medio de escrito el precio de venta del mismo, a fin de que éste,

dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles administrativos se expida acerca de si ejercerá o renunciará al DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA que a su favor le confiere el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación. En caso de renuncia expresa o silencio del LOCATARIO, el LOCADOR, quedará irrevocablemente facultado para vender el inmueble a un tercero. -----

DECIMA CUARTA: La LOCADORA por medio de su representante, declara que el estado jurídico real del inmueble y su registración de anotaciones personales, no ha variado desde la fecha de expedición de los informes emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, con fecha 25 de julio de 2025, bajo el número 98 1237088/4 (dominio) y 98 1237024/9 y 98 1236642/0 (consulta de gravámenes inhibiciones de personas físicas). Así también, en caso de corresponder, se comprometen 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. ---

DECIMA QUINTA: Los gastos de sellado del presente contrato serán abonados por la LOCADORA en la parte proporcional -si les correspondiere-, habida cuenta que el Poder Judicial de la Nación se encuentra exento. -----

DECIMA 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. -----

DECIMA SEPTIMA: 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 de la jurisdicción. -----

DECIMA OCTAVA: El LOCADOR deberá 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. -----

DECIMA NOVENA: FACTURACION Y PAGO: Los cánones locativos serán abonados a favor del C.U.I.T. 30-716733609-2 en la cuenta bancaria identificada con el CBU N° 0070068930004019877380, alias nicolini.pagura resultando cotitulares Claudio Nicolini, Augusto Nicolini y José Luis Pagura. Asimismo, el Sr. José Luis Pagura, en el carácter invocado, manifiesta que la LOCADORA se compromete 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. -----

//

Para todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) la LOCADORA domicilio real en la calle Curuzú Cuatiá N° 2488, piso 12, Dto. B, C.A.B.A, domicilio electrónico jlpagura@gmail.com y el LOCATARIO

en ag.locaciones@pjn.gov.ar, calle Sarmiento N° 877 Piso 6° de
C.A.B.A, donde serán válidas cuantas notificaciones judiciales o
extrajudiciales se cursen entre ellas. -----

//

En prueba de conformidad con todo lo estipulado en el presente
contrato, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un
solo efecto. -----

//

Sr. José Luis PAGURA
20.001.149
-APODERADO-