



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

Comisión de Administración y Financiera

RESOLUCIÓN N° 131 /25

En Buenos Aires, a los 10 días del mes de diciembre de 2025, esta Comisión de Administración y Financiera, con la Presidencia del Dr. Sebastián Amerio;

VISTO:

El Expediente n.° 13-00757/25 "Necesidad de: Renovación Contrato de Locación Inmueble Montevideo 546/548 - CABA"; y,

CONSIDERANDO:

1°) Que vienen las presentes actuaciones a esta Comisión de Administración y Financiera, a efectos de someter a consideración un proyecto de acto administrativo cuyo objeto es:

(i) Autorizar la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Montevideo n.° 546, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sede de los Juzgados Nacionales en lo Comercial n.° 27 a 31, a partir del 29 de octubre de 2025 y hasta el 28 de octubre de 2028, por la suma mensual de PESOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$63.950.000,00.-) para el primer trimestre de contrato, resultando de aplicación para los siguientes trimestres del contrato, el valor resultante de la aplicación al canon vigente del Índice de Contratos de Locación (ICL) de cada trimestre anterior;

(ii) Autorizar a la Dirección General de Administración Financiera a liquidar y abonar a los locadores -una vez suscripto el contrato- y juntamente con la primera liquidación que deba practicarse, la suma de PESOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$57.524.648,00.-) en concepto de refuerzo de garantía, conforme los términos de la cláusula décima quinta del contrato que se aprueba;

(iii) Aprobar el contrato que se [somete a consideración] como Anexo I y que forma parte del proyecto de resolución acompañado;

(iv) Previo a la suscripción del contrato, los locadores deberán presentar el original del poder general a favor de la Sra. Josefina Levinas, otorgado mediante Escritura n.° 50, de fecha 3 [de julio] de 2017, ante el escribano Carlos Alberto Piñeiro, incorporada al folio 156 del Registro

Notarial n.º 2094, en representación de los propietarios y del usufructuario;

(v) Afectar el gasto conforme la partida correspondiente;

(vi) De forma (v. fs. 102/103 y 104/106).

2º) Que la intervención de esta Comisión de Administración y Financiera se sustenta en el artículo 41º *in fine* del Reglamento General del Consejo de la Magistratura - aprobado por Resolución CM n.º 97/07- y el artículo 41º del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, aprobado por Resolución CM n.º 254/15 -y sus modificatorias-.

3º) Que el presente tiene por objeto renovar el contrato de locación del inmueble sito en la calle Montevideo n.º 546/548, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sede de los Juzgados Nacionales en lo Comercial n.º 27 a 31.

Sobre el contrato de locación -Anexo I-, cabe resaltar:

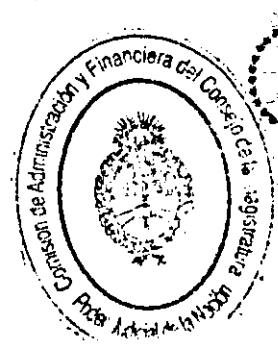
- La renovación contractual será a partir del 28 de octubre de 2025 y hasta el 28 de octubre de 2028 -CLÁUSULA SEGUNDA-.

- El canon locativo se establece en la suma mensual de PESOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$63.950.000,00.-) para el primer trimestre de contrato, a pagarse por mes vencido, entre los días 1º y 10º del mes siguiente con ajuste trimestral y en forma acumulativa conforme a la variación del Índice de Contratos de Locación (ICL) que publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA) -CLÁUSULAS TERCERA Y CUARTA-.

- Los LOCADORES asumirán el pago de las contribuciones, impuestos o gravámenes que afecten la propiedad, incluido el pago del porcentaje correspondiente al concepto del impuesto inmobiliario y del porcentaje correspondiente al concepto de alumbrado, barrido y limpieza del ABL municipal, quedando por cuenta del LOCATARIO el pago de los servicios con que cuente el inmueble -CLÁUSULA DÉCIMA-.

- Serán por cuenta exclusiva de los LOCADORES las reparaciones que exija el deterioro, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO; en tanto que el LOCATARIO deberá mantener el inmueble y conservarlo en el estado en que lo recibió, siendo a su cargo las mejoras de mero mantenimiento, respondiendo, no obstante, de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho personal del Poder Judicial de la Nación -CLÁUSULA SEXTA-.

- 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



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

Comisión de Administración y Financiera

que queden cubiertos los daños que se puedan ocasionar a terceros a partir o con motivo del inmueble objeto del presente contrato -CLÁUSULA SÉPTIMA-

- El LOCATARIO no podrá hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, o causen algún inconveniente, como la demolición de paredes maestras para abrir puertas o ventanas. Sin embargo, las mejoras que alteren la forma del inmueble podrán ser realizadas con la autorización previa, expresa y fehaciente de los LOCADORES -CLÁUSULA OCTAVA-

- 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 (45) días hábiles -DÉCIMA PRIMERA- (v. fs. 83/85 y 104/106).

4°) Que, en orden a los antecedentes, mediante Resolución AG n.° 2892/2023 -de fecha 16 de agosto de 2023- la Administración General del Poder Judicial de la Nación, previa intervención de esta Comisión de Administración y Financiera mediante Resolución CAF n.° 53/23, autorizó, en el marco del Expediente n.° 13-04827/22, la renovación del contrato de locación del inmueble mencionado, por el término de tres (3) años a partir del 28 de octubre de 2022; lo que implica que su vencimiento operó a partir del 28 de octubre de 2025.

Posteriormente, el contrato de locación del inmueble fue suscripto en fecha 18 de agosto de 2023 (v. fs. 3/5, 6/9 y www.pjn.gov.ar/gestión-documental).

5°) Que la Intendencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial informó que el estado de conservación del inmueble es bueno; sin observaciones al día 19 de febrero de 2025 (v. f. 13).

A su tiempo, la Dirección General de Infraestructura Judicial expresó que, desde el punto de vista técnico, no existen objeciones para la renovación del contrato de locación (v. f. 14, Nota DGIJ n.° 0157/2025).

6°) Que, en fecha 22 de agosto de 2025, en la cual la Subdirección de Contrataciones recibió la tasación realizada por el Centro de Asistencia Judicial, Cuerpo de Peritos Tasadores, de fecha 14 de agosto de 2025 (v. f. 15).

Así, a fojas 71/73, luce estimación del Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional informando que para establecer el valor del canon locativo mensual actual, se realizó un análisis de mercado inmobiliario en la zona,

evaluando inmuebles en locación con características similares al bien a tasar, y aplicándole coeficientes de homogeneización. Asimismo, se evaluaron las fluctuaciones que sufrió el mercado inmobiliario y como impactaron los distintos índices en los valores comerciales. Además, se tuvo en cuenta el estado de conservación del edificio.

Por lo que estimó que "[...] el inmueble sito calle Montevideo 546/48, barrio de San Nicolás, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene un valor locativo, a la fecha mensual actual de PESOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL (\$65.540.000,00.-)".

7°) Que obra la presentación de la locadora del 1° de septiembre del año en curso, que textualmente reza "[...] nos es grato proponer a ese Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación la prórroga del contrato de locación, con base en las condiciones económicas actualmente vigentes, prosiguiéndose con el mecanismo de actualización del valor del canon observado hasta el presente en la última instrumentación locativa, sin solución de continuidad, manteniendo las restantes condiciones del contrato de locación actualmente vigente en todos sus términos" (v. f. 20).

8°) Que la Dirección General de Administración Financiera informó el canon que se abonó por el último trimestre de contrato, por la locación del inmueble sito en Montevideo n.° 546 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo vencimiento opera el día 27 de octubre de 2025; y el monto al que ascendería el siguiente trimestre de contrato, con posterioridad al vencimiento, en caso de mantenerse el mecanismo de actualización que se estableció en el contrato vigente (v. f. 27).

Consecuentemente, esa Dirección informó que el último canon actualizado por Índice para Contratos de Locación de fecha 28 de julio de 2025, fue de PESOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$61.374.878,33.-) (v. f. 28).

9°) Que, a fojas 29/33, lucen las negociaciones entre la Administración General de Locaciones y el locador, respecto del valor inicial de la locación en base al último índice de actualización arribando a la suma de PESOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$63.950.000,00.-) mensuales para el primer trimestre de contrato estableciendo, para los siguientes períodos, ajustes trimestrales conforme la variación que registre el Índice de Contratos de Locación (ICL).

Así, la Administración General agregó el nuevo modelo de contrato para el próximo período locativo, poniendo de resalto que "el mismo replica en su esencia los términos del contrato anterior, habiendo sido perfeccionado el texto y el



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

Comisión de Administración y Financiera

orden de algunas cláusulas para evitar reiteraciones y clarificar las condiciones y las obligaciones respectivas", el cual cuenta con la expresa conformidad otorgada por la apoderada de la locadora en fecha 01 de octubre de 2025 (v. fs. 34/36 y 37).

10°) Que la División de Programación Presupuestaria, en fecha 06 de octubre de 2025, estimó el monto total del contrato en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE (\$2.873.523.267,00.-) (v. fs. 39/40):

Así, se propone: - Precio Base para el primer trimestre de \$63.950.000 mensuales conforme inicio de contrato.

- Para el 2° trimestre, utilizar como base de actualización, los índices de noviembre 2025/enero 2026 según el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) publicado por el Banco Central de la República Argentina -BCRA- (con cobertura adicional del 3%).

- Para los trimestres 3° a 6°, utilizar como base de actualización, índices trimestrales que totalicen el informado para el ejercicio 2026 según REM (con adicional del 3%).

- Para los trimestres 7° a 10°, utilizar como base de actualización, índices trimestrales que totalicen el informado para el ejercicio 2027 según REM (con adicional del 3%).

- Para el resto de los trimestres de contrato, utilizar como base de actualización el último índice trimestral utilizado en el punto anterior. Así detalló:

Periodo		Trim	Meses	IPC REM (estimado)		
				Mensual	Trimestral	Tasa Actauliz.
oct-25	ene-26	1	3	63.950.000	191.850.000	-
feb-26	abr-26	2	3	67.434.785	202.304.355	5,4%
may-26	jul-26	3	3	70.907.677	212.723.030	5,2%
ago-26	oct-26	4	3	74.048.178	222.144.533	4,4%
nov-26	ene-27	5	3	76.946.423	230.839.270	3,9%
feb-27	abr-27	6	3	79.720.342	239.161.025	3,6%
may-27	jul-27	7	3	82.183.700	246.551.101	3,1%
ago-27	oct-27	8	3	84.469.229	253.407.687	2,8%
nov-27	ene-28	9	3	86.505.106	259.515.319	2,4%
feb-28	abr-28	10	3	88.500.952	265.502.857	2,3%
may-28	jul-28	11	3	90.542.846	271.628.539	2,3%
ago-28	oct-28	12	3	92.631.851	277.895.552	2,3%
			36			2.873.523.267

11°) Que, el Departamento de Locaciones solicitó la realización de la previsión presupuestaria según el detalle antes efectuado (v. f. 41).

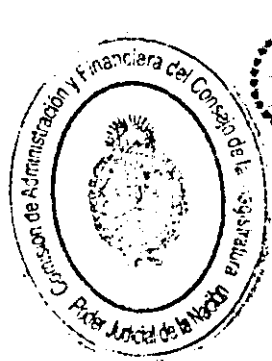
Asimismo, obra sello de la Dirección General de Planificación dejando constancia que tomó conocimiento de fecha 07 de octubre de 2025 incorporándose en sus registros.

Por otro lado, el Departamento de Contaduría, a foja 42, dejó constancia que se ha realizado la reserva contable solicitada con cargo a la partida 05-23-02-00-01-0002-321-0000-1-1.3 (v. f. 42).

12°) Que, luce la documentación del locador que se detalla: informe en el marco de la Ley n.° 17.801 "Registro de la Propiedad Inmueble"; consulta de asientos de conformidad al artículo 73° del Decreto PEN n.° 2080/80 en relación a los antecedentes de registro de la propiedad inmueble; despacho de solicitud del Registro de la Propiedad inmueble de la Capital Federal donde se refleja la situación jurídica al día anterior de la presentación del informe, Zeiguer Marisa Ida, que no consta inhibición ni cesión, observando que con respecto a las cesiones de acciones y derechos hereditarios se hace saber que esta base de datos contienen información de las cesiones traídas a registración hasta el 30 de junio de 2025 inclusive de conformidad al artículo 2308° y DTR n.° 5/2025 y se encuentran vigentes; despacho de solicitud del Registro de la Propiedad inmueble de la Capital Federal donde se refleja la situación jurídica al día anterior de la presentación del informe, Zeiguer Luis Valentín, que no consta de inhibición y cesión, observando que con respecto a las cesiones de acciones y derechos hereditarios se hace saber que esta base de datos contiene información de las cesiones traídas a registración hasta el 30 de junio de 2025, inclusive de conformidad al artículo 2308° y DRT n.° 5/25 y se encuentran vigentes; constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Consejo de la Magistratura de la Nación; comprobante de deuda emitido por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero - ARCA- de fecha 09 de octubre de 2025, donde consta que Marisa Ida Zeiguer presenta deuda y comprobante de deuda emitido por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero, de fecha 09 de octubre de 2025, donde consta que Luis Valentín Zeiguer presenta deuda y copia de escritura pública del inmueble (v. fs. 43/55 y 77/78).

13°) Que el Departamento de Locaciones, remitió el proyecto de resolución y como anexo el modelo de contrato para la renovación en ciernes (v. fs. 81/82 y 83/86).

A su respecto, la Subdirección de Contrataciones señaló que el canon mensual acordado para el primer trimestre resulta inferior al importe estimado en la tasación oficial



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

Comisión de Administración y Financiera

practicada por el Cuerpo de Peritos Tasadores. A su vez, expresó que han sido respetadas las cláusulas contractuales originales.

Por último, hizo constar que previo a la suscripción del acto administrativo se propicia que los locadores deberán regular su habilidad fiscal para contratar con el estado, en función de lo previsto en la Resolución AFIP n.º 4164/2017 (v. f. 87).

14º) Que, la Secretaría de Asuntos Jurídicos, concluyó que, "[...] se entiende que se verifican en el caso las circunstancias fácticas que habilitan la renovación del contrato, como así también se advierte que se ha dado cumplimiento a los procedimientos previstos en el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, aprobado por Resolución CM n.º 254/15, sin perjuicio de las consideraciones realizadas en el punto III.2, III.5 y III.10" (Dictamen SAJ n.º 2966/25) (v. fs. 88/98).

En cuanto a la vigencia del contrato de locación esa asesoría legal, advirtió "una inconsistencia temporal conforme la cláusula segunda, el plazo de treinta y seis (36) meses contado desde el 28/10/2022 vence por cómputo fecha a fecha el 28/10/2025; en consecuencia, la renovación prevista desde el 28/10/2025 se superpone con el contrato vigente por un día. En esa inteligencia, entendemos que corresponde adecuar la cláusula segunda del proyecto, disponiendo que el nuevo contrato se suscriba a partir del 29/10/2025".

En lo atinente a la facultad para renovar el contrato y la consulta a los ocupantes del inmueble, de manera liminar, reseñó lo establecido por los artículos 189º y 190º del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura aprobado por Resolución CM n.º 254/15.

Asimismo, estableció la diferencia entre la renovación y la prórroga de un contrato (conforme Dictámenes ONC n.º 137/2006, 137/2013, entre otros).

Ulteriormente, concluyó que "de las consultas realizadas y de la opinión de los funcionarios intervinientes surge que el inmueble resulta adecuado a las necesidades de la dependencia judicial y, por lo tanto, es procedente la renovación del contrato de locación".

Por otro lado, señaló que para proceder a la firma del contrato, es necesario evaluar previamente la aptitud o

habilidad para contratar, de acuerdo a la manda los artículos 78° y 101°, inc. 2 del citado reglamento.

Sobre el particular, verificó que los titulares registran deuda en la Agencia de Recaudación y Control Aduanero, según comprobante de fecha 09 de septiembre de 2025 de foja 54. En consecuencia, esa asesoría "[...] entiende que corresponde que dicha situación sea considerada, esto es que, además de la exhibición del poder de los titulares, acrediten su habilidad fiscal para contratar con el Estado, toda vez que son requisitos esenciales al momento de la firma del contrato y acto administrativo".

A su vez, reseñó lo dispuesto por el artículo 179° del reglamento vigente, expresando que el locador tiene obligación de entregar, previo a la firma del contrato respectivo, los certificados de dominio y de inhabilitaciones vigentes y, en su caso, copia del reglamento de copropiedad.

Respecto de la renovación contractual retroactiva expresó que dicha retroactividad es excepcional y en el caso particular debe surgir de forma expresa en el acto, evitando violentar derechos adquiridos, circunstancia que se verifica en las presentes actuaciones.

En lo que respecta al proyecto de contrato, esa Secretaría de Asuntos Jurídicos presentó un resumen de las diferentes cláusulas contenidas en el Anexo I -que se corresponde con el contrato- el que se propone aprobar mediante el considerando 3° de la parte resolutive del acto administrativo.

15°) Que intervino el Departamento de Locaciones y expresó que en razón de observación realizada por la Secretaría de Asuntos Jurídicos mediante el dictamen que antecede, "[...] en orden a la fecha de inicio del contrato de locación que se propicia renovar, considerando que debía rectificarse la cláusula segunda a partir del 29 de octubre del corriente año", remitió las actuaciones de marras al Departamento de Contaduría -División de Contabilidad de Presupuesto- a efectos de modificar la afectación contable realizada a foja 42 a partir de la fecha iniciada (v. f. 99).

Consecuentemente, a foja 100, el Departamento de Contaduría dejó constancia de que se ha realizado la modificación contable en la partida 05-23-02-00-01-0026-321-0000-1-1.3.

Asimismo, con fecha 07 de noviembre de 2025 la modificación *ut supra* fue notificada -vía mail- a la parte locadora (v. f. 101).

16°) Que, obra el proyecto de acto administrativo junto con el contrato a celebrarse -obrante como Anexo I- (v. fs. 102/103 y 104/106).



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

Comisión de Administración y Financiera

17°) Que, con fecha 14 de noviembre de 2025, la Administración General del Poder Judicial de la Nación efectuó un informe circunstanciado de las actuaciones y las elevó a esta Comisión de Administración y Financiera (v. fs. 108/109).

18°) Que, luego de un pormenorizado análisis realizado por esta Comisión de Administración y Financiera, corresponde señalar que se advierte que el contrato sometido a consideración no incluye -tampoco el anterior- la habitual cláusula de opción de prórroga a favor del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación que se encuentra establecida en el punto 9 del artículo 180 "CONDICIONES DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES" del Reglamento de Contrataciones de este Consejo de la Magistratura.

En lo que respecta al procedimiento, tampoco se ha dado cumplimiento a lo previsto en el punto 14 del citado artículo, en cuanto dispone que "[e]l locador deberá presentar, SEIS (6) meses antes del vencimiento del plazo de locación o de su prórroga, una oferta de renovación cuya vigencia se extenderá hasta la expiración de la relación contractual.

Vencido dicho plazo se entenderá que el locador mantiene su oferta por un plazo de SEIS (6) meses, prorrogable automáticamente, salvo que manifieste en forma fehaciente con una antelación de TREINTA (30) días su voluntad de retirar la oferta".

A su respecto, como se señaló, el Departamento de Locaciones solicitó a la parte locadora, con fecha 26 de agosto de 2025, "la remisión de una oferta de renovación por la locación del inmueble ubicado en la calle Montevideo 546/548, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo vencimiento contractual operará el 27 de octubre de 2025" (resaltado agregado), siendo que la propuesta de la locadora para renovar el contrato en similares términos fue presentada el 1° de septiembre del año en curso (v. f. 16 y 20).

Por otra parte, se hace notar que, habiéndose entregado en el año 2022 el equivalente a un mes de locación en concepto de garantía de cumplimiento contractual, suma que se mantuvo en posesión del locador, en esta oportunidad se establece un incremento por el monto de PESOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$57.524.648,00.-) en concepto de refuerzo de garantía, conforme los términos de la cláusula décima quinta del contrato que se aprueba.

Tal modalidad, que también se registra en el convenio anterior, provoca un detrimento económico para este Poder Judicial, por cuanto se sugiere que en este, y en los contratos sucesivos, se fije la garantía de cumplimiento del contrato en su equivalente a cánones locativos, manteniendo así su valor en el tiempo.

Además, con carácter previo a la suscripción del acto administrativo, deberá constatarse que el proveedor no registre deudas de carácter tributario ante el organismo público recaudador -ARCA-.

19º) 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 los Juzgados Nacionales en lo Comercial n.º 27 a 31 y la respectiva Cámara; como así también, se expidieron los órganos de asesoría técnica y jurídica correspondientes.

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

Por ello,

SE RESUELVE:

1º) Prestar conformidad al proyecto de acto administrativo obrante a fojas 102/103 y el contrato de locación que obra a fojas 104/106 como Anexo I, debiendo tenerse presente lo manifestado respecto al plazo de vigencia contractual.

Regístrese y hágase saber.-

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

Firmado digitalmente por: AMERIO
Sebastián Javier
Consejero
Fecha y hora: 12.12.2025 10:11:11



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

Comisión de Administración y Financiera

RESOLUCIÓN N° 131 /2025

EXPEDIENTE N° 13-00757/25

ANEXO I
CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los _____ días del mes _____ de dos mil veinticinco, por una parte, el Poder Judicial de la Nación, representado en este acto por el señor Administrador General del Poder Judicial de la Nación, de conformidad con lo actuado en el Expediente n.° 13-00757/25 y lo resuelto mediante Resolución n.° xx/25 de la Administración General del Poder Judicial de la Nación, en adelante el LOCATARIO y por la otra parte, la Sra. Josefina Levinas, DNI [n.°] 26.194.181, en carácter de apoderada de la propietaria de la mitad indivisa, Sra. Marisa Ida Zeiguer de Levinas, DNI 10.142.153; del usufructuario de la otra mitad indivisa, Sr. Luis Valentín Zeiguer, LE 4.444.172, y de los nudos propietarios de la mitad indivisa usufructuada por éste último, Sres. Renata Michaela Zeiguer, DNI 18.904.061 y Ari Cosimo Zeiguer, DNI 18.852.624, del edificio sito en la calle Montevideo 546/548, en adelante los LOCADORES, convienen en celebrar el siguiente contrato de locación de conformidad con las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: Los LOCADORES, ceden en locación al LOCATARIO un inmueble de su propiedad sito en la calle Montevideo 546/548, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción 14, Sección: 5, Manzana: 14, Parcela 39, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula 14-2191.-----

SEGUNDA: La vigencia de la presente contrato será a partir del 29 de octubre de 2025 y hasta el 28 de octubre de 2028. El LOCATARIO destinará el inmueble arrendado únicamente para el funcionamiento de Tribunales de cualquier instancia y/u otras Dependencias del Poder Judicial de la Nación. Queda prohibido al LOCATARIO ceder el presente contrato a cualquier otra persona pública o privada total o parcialmente en comodato, o sublocación, renunciando al derecho que le acuerda el artículo 1214° del Código Civil y Comercial.-----

TERCERA: El canon locativo mensual para el primer trimestre de contrato se establece en la suma de PESOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$63.950.000,00.-), a pagarse por mes vencido, entre los días 1° y 10° del mes siguiente.-----

CUARTA: El valor del canon locativo establecido en la cláusula precedente será reajustado trimestralmente y en forma acumulativa; en consecuencia, para los siguientes trimestres de contrato, el canon locativo será el valor resultante de la aplicación al canon locativo vigente a esa fecha, del índice

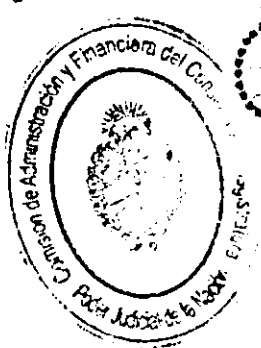
de Contratos de Locación (ICL), el cual es elaborado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).-----

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 [(BCRA)], hasta la fecha en que se ponga a disposición del LOCADOR 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 quedan obligados a conservar el inmueble con aptitud para el uso y goce convenidos, comprometiéndose a efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro, originado por cualquier causa no imputable al locatario, conforme lo dispuesto en el artículo 1201° del Código Civil y Comercial de la Nación. Por su parte, el LOCATARIO debe mantener el inmueble y conservarlo en el estado en que lo recibió, siendo a su cargo las mejoras de mero mantenimiento, respondiendo no obstante, de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho del personal del Poder Judicial de la Nación, de las fuerzas de seguridad asignadas para vigilancia del edificio y custodia de funcionarios y el público en general, según artículos 1206° y 1207° del Código Civil y Comercial de la Nación. Queda expresamente a cargo de los LOCADORES el arreglo de las rupturas, fallas u otros desperfectos de las bombas, de las válvulas de todos los sanitarios, de los equipos de aire acondicionado Electra, del termotanque, estufa a gas y cocina y de los ascensores, cuando dichas rupturas, fallas u otros desperfectos sean originados por cualquier causa no imputable al LOCATARIO; quedando a cargo del LOCATARIO el mantenimiento de los mismos.-----
Por su parte, se deja asentado que la obligación de mantener los ascensores implica la facultad de reemplazar las piezas de los mismos que se considere necesario, con la obligación de restituirlos al término de la locación si así lo exigiera el locador.-----

Finalmente, el LOCATARIO se encuentra obligado a devolver el inmueble arrendado como lo recibió, una vez concluido el contrato, salvo lo que hubiese perecido, o se hubiese deteriorado o modificado por el transcurso del tiempo o por causas inevitables, conforme artículo 1210° del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

SÉPTIMA: 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. En tal sentido, los LOCADORES quedan liberados de toda responsabilidad por cualquier daño o perjuicio que sufra el locatario o terceros en sus personas o bienes, como consecuencia de hechos derivados u originados por la unidad locada, incluidos los supuestos de responsabilidad por daños causados por caso fortuito y fuerza mayor o hechos de terceros.-----



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

Comisión de Administración y Financiera

Por su parte, el LOCATARIO no será responsable por la pérdida, robo, hurto, deterioro o destrucción por cualquier causa - incluido el caso fortuito y la fuerza mayor-, de los dos artefactos colgantes de iluminación realizados en resina, ubicados en la Planta Baja y de la escultura suspendida, realizada en madera y hierro, también ubicada en la Planta y del portero eléctrico realizado en escultura de granito y hierro patinado, ubicado en la entrada exterior de la Planta Baja. Los LOCADORES asumen la responsabilidad por tales bienes liberando de toda responsabilidad al LOCATARIO.-----

OCTAVA: El LOCATARIO no podrá hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, o causen algún inconveniente, como la demolición de paredes maestras para abrir puertas o ventanas. Sin embargo, las mejoras que alteren la forma del inmueble podrán ser realizadas con la autorización previa, expresa y fehaciente de los LOCADORES. El LOCATARIO, puede, sin embargo, quitar o mudar divisiones internas, abrir en esas divisiones puertas o ventanas, o hacer obras análogas que no alteren la solidez del edificio, y las demás mejoras que tuviere a bien para su utilidad y comodidad, debiendo comunicarlo de manera fehaciente con una anticipación de diez (10) días hábiles a su realización, para que los LOCADORES determinen su conformidad o si el LOCATARIO deberá volver el inmueble a su estado original, o si las reformas quedarán incorporadas a la propiedad sin indemnización alguna. Si los LOCADORES, no responden a dicha comunicación dentro del plazo de diez (10) días corridos de recibida la misma, se tendrá por aprobada la realización de la mejora.-----

NOVENA: 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 o de las prórrogas.-----

DÉCIMA: Los LOCADORES asumirán el pago de las contribuciones, impuestos o gravámenes que afecten la propiedad, incluido el pago del porcentaje correspondiente al concepto del impuesto inmobiliario y del porcentaje correspondiente al concepto de alumbrado, barrido y limpieza del ABL municipal, quedando por cuenta del LOCATARIO el pago de los servicios con que cuente el inmueble.-----

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 45 (cuarenta y cinco) días hábiles.-----

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

DÉCIMA TERCERA: 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.º] 254/15 y sus modificatorias, que forma parte integrante del presente instrumento.-----

DÉCIMA CUARTA: En caso de controversia que se suscite respecto de las condiciones establecidas en el presente contrato, las partes acuerdan someterse a los Tribunales Contencioso Administrativo Federales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin perjuicio de lo dispuesto, las partes acuerdan que, en caso de eventuales controversias sobre la aplicación o interpretación del presente contrato, extremar los esfuerzos para solucionar en forma consensuada las posibles diferencias que se planteen. En casos de incumplimientos a las obligaciones asumidas en el presente contrato por cualquiera de LAS PARTES, se acuerda la previa intimación por medios fehacientes a regularizar la situación y/o dar cumplimiento a las mismas en un plazo de treinta (30) días.-----

DÉCIMA QUINTA: El LOCATARIO deberá entregar al LOCADOR la suma de PESOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$57.524.648,00.-), en concepto de refuerzo de garantía, monto que sumado al importe de PESOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS (\$6.425.352,00.-) del contrato inmediato anterior, hacen la suma final de PESOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$63.950.000,00.-), en concepto de depósito en garantía se abonará una vez efectuada la suscripción del presente contrato, en conjunto con la primera liquidación mensual disponible. Esta suma no devengará interés alguno y servirá únicamente para responder por los daños y perjuicios que el locatario pudiera ocasionar en el inmueble, de acuerdo a las responsabilidades atribuidas en la cláusula sexta del presente contrato. Dicha suma le será restituida al locatario contra entrega del inmueble al finalizar la relación contractual. El locador solo podrá retener la suma correspondiente a los daños que le fueron causados, previa conformidad del locatario. El importe entregado en concepto de depósito en garantía no podrá imputarse el pago de alquileres. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.-----

DÉCIMA SEXTA: Los LOCADORES, declaran bajo juramento 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



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

Comisión de Administración y Financiera

Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, con fecha, bajo los números..... (dominio) y (anotaciones personales - inhibición-). Así también, en caso de corresponder, se comprometen a denunciar, en el término de [setenta y dos] (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 SÉPTIMA: La Sra. Josefina Levinas, acredita el carácter invocado en el Poder General que le fue otorgado mediante Escritura [n.º] 50, el día 3/07/2017, ante el Escribano Carlos Alberto Piñeiro, al folio 156 del Registro Notarial [n.º] 2094; manifestando la compareciente que el mismo no ha sido revocado ni limitado en forma alguna y contiene facultades suficientes para el presente otorgamiento.-----

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





CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

Comisión de Administración Financiera

Ref.: Expediente n° 13-00757/25
caratulado "Necesidad de: Renovación
Contrato de Locación Inmueble
Montevideo 546/548 - CABA".

Buenos Aires, 12 de diciembre de 2025

En atención a que las presentes actuaciones fueron tratadas en la reunión de Comisión de Administración y Financiera de fecha 10 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° 131 /25 a la Administración General para su conocimiento y demás efectos que correspondan.

Asimismo, se informa que, la Resolución acompañada resultó aprobada por unanimidad de los Consejeros y Consejeras presentes.

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

USO OFICIAL

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

