



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Disposición

Número: DI-2024-04245942-GDEMZA-DGCPYGB#MHYF

Mendoza, Lunes 10 de Junio de 2024

Referencia: DISPOSICIÓN S/APROBACIÓN MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES

VISTO: Lo dispuesto por el Art. 145 del Decr. Regl. N° 1000/2015, conforme al cual esta Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes tiene la competencia de regular el Modelo de Contrato de Locación de bienes inmuebles que celebren los organismos de la Administración Provincial, y;

CONSIDERANDO:

Que el Art. 1.193 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone un régimen relativamente diferenciado según que el contrato de locación sea celebrado por el Estado en su condición de “locador” o bien como sujeto “locatario”. En el primer caso dice: *“Si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas y, en subsidio, por las de este Capítulo”*.

Que por su parte, el Art. 145 del Decr. Regl. N° 1000/2015 dispone que *“El procedimiento de contratación de locación de inmuebles para satisfacer necesidades del Sector Público Provincial se regirá por la Ley N° 8706, el presente Reglamento, el Pliego de Condiciones Particulares, y el de Condiciones Generales aprobado por la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes y el contrato aprobado por la norma legal de adjudicación. En todo lo que no se halle previsto expresamente en estas normativas y en el pliego contractual, se aplicarán supletoriamente el régimen general de locaciones urbanas contempladas en la Ley N° 23091 y modificatorias, o en la que en el futuro la reemplace y el Código Civil de la República Argentina”*.

Que sorteando cualquier contradicción meramente aparente entre las normas antes citadas, puede afirmarse que, en general, resulta conveniente acudir a las normas del derecho común, a efecto de regular las condiciones contractuales aplicables en los casos de contratos de locación de bienes inmuebles, en los cuales la Administración ostenta la condición de sujeto “locatario”. Tales reglas “del derecho común” pueden coadyuvar al necesario equilibrio negocial, que se precisa para propiciar una mayor concurrencia de ofertas, en un mercado que no solo suele ser “esquivo” sino que además exhibe habitualmente propuestas heterogéneas.

Que de acuerdo entonces a una interpretación contextual o sistemática de las normas con vocación aplicativa en este tipo de contrataciones, puede afirmarse que, más allá de cuál fuere la condición del Estado en el contrato de locación de bienes inmuebles, el régimen jurídico al que debe sujetarse dicho contrato es el siguiente:

- 1º) Las reglas establecidas por los Arts. 145 de la Ley 8706 y 145 del Decr. Regl. Nro 1000/2015;
- 2º) Las normas del Pliego de Condiciones Generales aprobadas por esta Dirección General de Contrataciones Públicas (Texto aprobado por DI-2021-01261332-GDEMZA-DGCPYGB#MHYF- Marzo 2021);
- 3º) Las reglas previstas por el Pliego de Condiciones Particulares que cada organismo contratante apruebe para el caso concreto;
- 4º) Las reglas del Código Civil y Comercial de la Nación (Capítulo 4 Título IV del Libro Tercero).

Que sin perjuicio del régimen citado, debe considerarse además que, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023, dictado por el Poder Ejecutivo Nacional, se han introducido modificaciones en algunas disposiciones relevantes del citado Capítulo 4 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación. Algunas de tales disposiciones inciden por cierto sobre elementos esenciales de la relación contractual de la locación (v.g. los Arts. 1198 y 1199 reformados por los Arts. 256 y 257 del DNU N° 70/2024).

Que por ello, y en función de lo previsto por el Art. 145 del Decr. Regl. N° 1000/2015, se considera necesario y conveniente actualizar la versión del Contrato Modelo de Locación de inmuebles, el cual deberá ser completado y/o adaptado por los organismos contratantes, en oportunidad de planificar las condiciones particulares de cada contratación puntual que deba gestionarse. A este efecto, como parte integrante de la presente, se incorpora el texto modelo en Anexo I.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades previstas por los Arts. 131 y 145 de la Ley 8706 y su Decr. Regl. N° 1000/2015.

Que por ello,

EL DIRECTOR GENERAL
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS
Y GESTIÓN DE BIENES
DISPONE

Artículo 1º: Apruébase el “Modelo de Contrato de Locación de bienes inmuebles” (versión Junio 2024), a los efectos previstos por el Art. 145 del Decr. Regl. N° 1000/2015, el cual obra en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 2º: Publíquese, comuníquese, regístrese, archívese.

Anexo I (ver NO-2024-04245564-GDEMZA-DGCPYGB#MHYF)

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia,
ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.06.10 15:04:48 -03'00'

Dr Roberto Reta
Director de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes
Dirección General Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes
Ministerio de Hacienda y Finanzas

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica
MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica
MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia,
ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones,
serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.06.10 15:04:50 -03'00'



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número: NO-2024-04245564-GDEMZA-DGCPYGB#MHYF

Mendoza, mes 10 de Junio de 2024

Referencia: Contrato de Locación de Inmuebles - Modelo

A: ROSANA YSETTA (DGCPYGB#MHYF),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

(versión Junio 2024)

Entre representada en este acto por D.N.I en adelante "EL LOCATARIO" fijando domicilio leg en..... por un lado, y, por otro....., D.N.I. N° en su calidad de con domicilio en....., Mendoza; en adelante "EL LOCADOR", han convenido en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble de conformidad con lo dispuesto en el Acto Administrativo de Adjudicación que corre agregado a fs. Del Expediente n°en el que se tramitó la Licitación Pública/Contratación Directa Proceso n° el cual se registrá por las siguientes cláusulas.

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO. EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO y este acepta, el uso de un inmueble ubicado en calle del Departamento de, Mendoza, que será destinado al funcionamiento del/la(1), de(2). –

ARTÍCULO SEGUNDO - VIGENCIA: El presente contrato de locación tendrá vigencia por el término de (3) MESES/AÑOS, pudiendo EL LOCATARIO prorrogarlo por un período de (3) MESES/AÑO. En este último supuesto EL LOCATARIO deberá preavisar al LOCADOR con una antelación razonable.

ARTÍCULO TERCERO – CANON: EL LOCATARIO abonará al LOCADOR un canon mensual de PESOS..... (\$.....). Dicho canon será actualizado(4). En caso de que el LOCATARIO haga uso de la opción de prorrogar la vigencia contractual establecida en su favor, regirán las mismas condiciones anteriormente establecidas a los efectos de la determinación del canon respectivo.

No se reconocerán comisiones a intermediarios ni EL LOCATARIO deberá constituir depósito de garantía.

ARTÍCULO CUARTO- PAGO DEL CANON: El pago del canon se efectuará de manera mensual. Los Servicios Administrativos encargados de realizar los pagos ajustarán sus trámites para que el pago del canon a EL LOCADOR se efectúe dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la fecha de presentación de la factura.

ARTÍCULO QUINTO – ENTREGA DEL INMUEBLE: EL LOCADOR debe entregar el inmueble en estado apropiado para su destino, de acuerdo a las condiciones exigidas en las bases licitatorias y las indicadas en la oferta presentada en dicho proceso. Al momento de la entrega se labrará el

Acta de Recepción indicada en el Anexo I del presente Contrato, en la cual se describirá el estado de conservación del bien dado en locación, como asimismo de sus instalaciones, artefactos y demás mobiliario con los que cuenta el inmueble.

ARTÍCULO SEXTO – OBLIGACIONES DEL LOCADOR. EL LOCADOR tendrá a su cargo todos los actos de reparación de naturaleza estructural del inmueble locado, originado por cualquier causa no imputable a EL LOCATARIO, que aseguren al LOCATARIO el uso del bien conforme el destino de uso previsto en el presente contrato. Serán por cuenta y cargo de EL LOCADOR los trabajos de reparación que, por causa de fuerza mayor, siniestros, por acción del tiempo o uso natural, se ocasionaren en el edificio, durante el término de la contratación, efectuando para ello cualquier trabajo que fuere necesario. En caso de que EL LOCADOR no responda o guarde silencio ante un reclamo de EL LOCATARIO, debidamente notificado para realizar alguna reparación urgente, EL LOCATARIO podrá llevar a cabo dicha reparación por su cuenta y a expensas de EL LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas desde la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, EL LOCATARIO deberá intimar a EL LOCADOR para que las realice dentro de un plazo que no podrá ser inferior a (.....) días corridos desde la recepción de la intimación. Si EL LOCADOR no realiza las reparaciones dentro de dicho plazo, EL LOCATARIO podrá llevarlas a cabo por sí mismo, conforme a lo anteriormente mencionado, pudiendo descontar o compensar su valor, con la obligación a su cargo establecida en el Art. 4º del presente contrato.

ARTÍCULO SÉPTIMO- USO Y GOCE DEL INMUEBLE- PROHIBICIÓN DE VARIAR EL DESTINO. Si por causas no imputables a EL LOCATARIO, éste se ve impedido de usar o gozar del Inmueble, o éste no puede servir para el objeto de la locación, puede pedir la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar del inmueble. EL LOCATARIO puede usar y gozar del Inmueble conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo, aunque ello no cause perjuicio a EL LOCADOR.

ARTÍCULO OCTAVO – CARGAS Y CONTRIBUCIONES POR LA ACTIVIDAD. EL LOCATARIO tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé al Inmueble locado. No tiene a su cargo el pago de las que graven al Inmueble ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo de EL LOCATARIO aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición de EL LOCATARIO, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias. Este tendrá/no tendrá a su cargo el pago de los servicios de luz, agua y gas, tasas municipales.

ARTÍCULO NOVENO- CONSERVAR EL INMUEBLE EN BUEN ESTADO- LLAVE El LOCATARIO debe mantener el Inmueble y conservarlo en el estado en que lo recibió. Tiene a su cargo los gastos de conservación no estructurales y las mejoras de mero mantenimiento. Responde por cualquier deterioro causado al Inmueble, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción de EL LOCADOR o sus dependientes; asimismo responde por su destrucción por incendio no originado en caso fortuito; las mejoras e instalaciones de carácter definitivo que efectúe el ocupante para su mayor comodidad, quedarán a beneficio del propietario. Finalizada la Locación, EL LOCADOR no podrá negarse a recibir la llave y la restitución del inmueble, invocando falta de pago de cánones, servicios y/o ínfimas reparaciones menores.

ARTÍCULO DÉCIMO - TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE. En caso de transmisión de la propiedad del inmueble objeto de la presente locación, por cualquier acto jurídico que sea, la Locación subsiste en todos sus términos y por todo el plazo convenido, incluso en el tiempo fijado como prórroga.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO- CESIÓN Y SUBLOCACION: Queda prohibida cualquier cesión del presente contrato por parte de EL LOCADOR, así como el subarriendo del inmueble por parte del LOCATARIO, salvo que se obtenga la conformidad previa y expresa de ambas partes, EL LOCADOR y EL LOCATARIO.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO- RESCISIÓN. EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato notificando fehacientemente a EL LOCADOR con una antelación mínima de (..) días. EL LOCADOR renuncia expresamente a percibir cualquier indemnización y a la posibilidad de accionar por tal concepto. La locación quedará rescindida de pleno derecho si, debido a un caso fortuito o fuerza mayor, su continuación se vuelve imposible. En tal caso, ninguna de las partes será responsable por los daños y perjuicios que pudieran derivarse, salvo cuando alguna de las partes tenga culpa en la producción del evento.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO- NORMAS DE APLICACIÓN. La presente contratación de locación de inmuebles se rige por la Ley N° 8706 y su Decreto Reglamentario n° 1000/15, el Pliego de Condiciones Particulares, y el de Condiciones Generales aprobado por la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes y el presente contrato aprobado por la norma legal de adjudicación. En todo lo que no se halle previsto expresamente en estas normativas se aplicará supletoriamente el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO- JURISDICCIÓN. Ambas partes renuncian al Fuero Federal y a cualquier otro fuero especial que pudiera corresponderle, sometiéndose, para todos los efectos legales derivados de este contrato a los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO- DOMICILIOS. Las partes ratifican, a todos los fines que fueran necesarios, los respectivos domicilios fijados ut supra, en los cuales se realizarán todas las comunicaciones o notificaciones que entre ellas se estimasen convenientes, teniendo los mismos el carácter de domicilios legales y especiales.

En prueba de conformidad con todo lo estipulado se firman tres (3) ejemplares del mismo tenor y a iguales efectos, en Mendoza a los.....(...) días del mes de de 20.....

ANEXO I - ACTA DE RECEPCIÓN

.....(5)

REFERENCIAS PARA COMPLETAR:

(1) Indicar el destino de uso concreto al cual se afectará el inmueble (ej. el servicio administrativo y oficinas, del depósito de bienes, la prestación de los servicios educativos de la Esc. Nro; la prestación del servicios de contención para adultos mayores, etc.)

(2) Indicar la denominación oficial del organismo locatario (ej. Dirección General de Escuelas, Subsecretaría de Justicia, etc.)

(3) Indicar el plazo de vigencia y su prórroga con una unidad de tiempo (ej. mes, trimestre, año, etc). Debe tenerse presente que de acuerdo a /lo dispuesto por el Art. 1198 del Cód. Civ. y Com. de la Nac. (texto s/ DNU N° 70/2023) "El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido. En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años."

(4) Indicar el mecanismo de actualización o ajuste del canon previsto por el Pliego de Condiciones Particulares que el organismo planifique para la contratación (ej. ajuste "escalonado" de cánones por períodos determinados de tiempo; aplicación de índices o combinación de éstos elaborados por el INDEC; variación del tipo de cambio, etc.). Al respecto deberá tenerse presente que según el Art. 1.199 del Cód. Civ. y Com. de la Nación (texto s/ Art. 257 DNU N° 70/2023) "Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada. No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928."

(5) En el Acta de Recepción que se labrará al momento de entregarse la tenencia material del bien inmueble, la autoridad del organismo que realice la inspección respectiva, deberá dejar constancia de las siguientes cuestiones mínimas: a) Descripción general del inmueble en sus aspectos de localización y constructivos (ubicación o domicilio, superficie cubierta y descubierta aprox en metros cuadrados, cantidad de ambientes, tipo de construcción, etc.), b) descripción del estado de conservación que presenta el inmueble y del funcionamiento de sus instalaciones (eléctricas, sanitarias, servicios de gas), c) cualquier otra información relevante, puntualmente exigida por los pliegos de condiciones particulares, técnicas o especiales: aplicables, que deba dejarse constancia al momento de la recepción

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia,
ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.06.10 14:58:29 -03'00'

Dr Roberto Reta
Director de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes
Dirección General Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes
Ministerio de Hacienda y Finanzas

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica
MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica
MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia,
ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones,
serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.06.10 14:58:32 -03'00'