CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CIRCUSCRIPCION JUDICIAL DE CAAZAPA

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE **N°: 15 /2023**

Entre la Circunscripción Judicial de Caazapá con domicilio en Padre Aguirre y Dr. Pedro N. Ciancio, Ciudad de Caazapá, Departamento de Caazapá, República del Paraguay, representada para este acto por la Abg. Cynthia Yudith Ramírez de Melgarejo, con Cédula de Identidad N° 1.009.689, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la Circunscripción Judicial de Caazapá, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Sr. **Ramon Arévalos Casco**, con Cédula de Identidad N° 1.245.527, en su carácter de propietario del inmueble, con domicilio en la ciudad de Tavai - Caazapá, República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:

(a) El presente Contrato;
(b) La Resolución N° 097/2023 de fecha 30/06/2023 por la cual se aprueba la adjudicación del presente procedimiento de Locación de Inmueble;
(c) Los datos cargados en el SICP;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle: Las Mercedes y Roberto Garcete, individualizado como Finca N° 411, Padrón N° 408, Cta. Cte. Ctral. N° 22-0003-09, de la ciudad de Tavai, del mismo Distrito, Departamento Caazapá, que será destinado para asiento del **Juzgado de Paz de Tavai**.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 433311.

La presente contratación será en forma PLURIANUAL, periodo 2023-2026, por lo tanto, la validez de la contratación para los Ejercicios Fiscales 2024, 2025 y 2026 quedarán sujetas a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente para dichos Ejercicios. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble LC N° 3/2023 - Alquiler de un local para asiento del Juzgado de Paz de Tavai, del PAC/ID N° 433311, adjudicado según Resolución N° 097/2023 de fecha 30/06/2023.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 1.300.000 (guaraníes, un millón trescientos mil) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 46.800.000 (guaraníes, cuarenta y seis millones ochocientos mil) IVA incluido.

El pago se realizará mensualmente por mes vencido. La forma de pago será a través de una transferencia a la Cuenta Bancaria declarado por el LOCADOR.

PODER JUDICIAL CONSEJO DE ADMINISTRACION CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE CAAZAPA

Abog. CYNTHIA RAMIREZ DE MELGAREJO
Presidenta del Consejo de Administración
Circunscripción Judicial Caazapá

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 36 meses a partir del 01/07/2023 hasta 30/06/2026 que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La presente contratación será en forma PLURIANUAL, periodo 2023-2026, por lo tanto, la validez de la contratación para los Ejercicios Fiscales 2024, 2025 y 2026 quedarán sujetas a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente para dichos Ejercicios. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03.

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 278 de la Ley 7050/2023 "Que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:
EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) El pago de los servicios de agua corriente y recolección de residuos.
c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
f) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
b) El pago del servicio de energía eléctrica (ANDE) del NIS N° 2203916, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
c) El pago del servicio de línea telefónica de COPACO S.A. del número: 0213289824, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
e) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. *[salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]*

OCTAVA:
El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03

NOVENA
La administración del contrato estará a cargo de: Lic. Nelson Dávalos.

DECIMA:
El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DEL PARAGUAY
CONSEJO DE ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE CAAZAPA

Abog. CYNTHIA RAMIREZ DE MELGAREJO
Presidenta del Consejo de Administración
Circunscripción Judicial Caazapá

DECIMO PRIMERA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

DECIMO SEGUNDA:

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO TERCERA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

DECIMO CUARTA:

Al término del primer año de vigencia del Contrato, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado.
El reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente fórmula:

$$\text{Reajuste: } \frac{IA - IN}{IN} \times 100$$

IN: Índice Inicial de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.
IA: Índice Actual de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.

DECIMO QUINTA:

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 151 del Decreto N° 2992/19).

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Caazapá, República del Paraguay.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Caazapá, República del Paraguay, a los 01 días del mes de Agosto de 2023.

LOCADOR
Ramón Arévalos Casco

PODER JUDICIAL
CONSEJO DE ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE CAAZAPA

LOCATARIO
Abog. CYNTHIA RAMIREZ DE MELGAREJO
Presidenta del Consejo de Administración
Circunscripción Judicial Caazapá