

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3



Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

JUICIO: GAGH S.A. c/ BIG FISH S.A. Y OTRO s/ DESALOJO EXPTE N° 1667/24.

ACTA

Por la presente se hace constar que en el día de la fecha, 29/11/2024, siendo las horas 11:15 comparecen por ante S.S., Dr. Ariel Fabián Antonio, Juez titular del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV Nominación, a los fines de la Primera Audiencia de Conciliación y proveído de pruebas prevista por el artículo 466 del CPCC, la parte actora GAGH S.A., CUIT N° 30-71111981-3 y su letrado apoderado Alvaro García Hamilton, M.P. 8037 con patrocinio del letrado Patricio Noble M.P. 5941. Asimismo, comparece la parte demandada BIG FISH S.A., con la representación de su letrado apoderado Marcelo Esteban Jimenez Santillan, M.P. 3482.

Se tiene por presentado al letrado Marcelo Esteban Jimenez Santillán, por la parte demandada, con domicilio digital constituido y se le otorga intervención de Ley, concediéndose un plazo de 48 hs para que acompañe recaudos legales.

El Juez, invita a los comparecientes a conciliar.

Frente a la imposibilidad de llegar a un acuerdo, se le otorga la palabra a la parte demandada a fin de que conteste demanda, ratificando el escrito de contestación de demanda subido al SAE en el día de la fecha.

Se entregan copias al abogado de la actora de la contestación y de la documentación acompañada a fin de que se expida sobre la documental acompañada por la demandada en el responde de demanda (artículo 468 del CPCC)

La parte actora desconoce parte de la documentación presentada; a lo que se PROVEE: Téngase presente la oposición a la documentación que se menciona en la Audiencia para definitiva. Su valoración se hará, en consecuencia, con el resto del plexo probatorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 468 del CPCC las partes por su orden ofrecen pruebas.

La parte actora ofrece pruebas:

1) DOCUMENTAL

- CONTRATO DE LOCACION de fecha 05/01/23 con actuación notarial de certificación de firmas - Comprobantes de DGR (Formulario 600 y 950) - Adenda al contrato de

locación comercial de fecha 05/01/23 - ACTAS DE CONSTATAION: a) Escritura N° 365 de fecha 22/11/23 con 3 fotografías certificadas y b) Escritura N°103 de fecha 23/04/24 con 6 fotografías certificadas - CARTAS DOCUMENTOS de fechas 04/04/24, 08/04/24, 2 CD de fechas 12/04/24 locataria y fiadora, 18/04/12 en 2 fs y 28/06/24 - RECIBO DE RECPECION de LLAVES de OFICINA 1 P.A. de Galería Las Palmeras.

Se admite en cuanto por derecho hubiere lugar y se tiene presente para ser valorada al momento de dictar sentencia definitiva.

2) PERICIAL CONTABLE

Solicita se disponga el sorteo de perito contador a fin de realizar el informe pericial respecto a los siguientes puntos: - Determine el perito si el precio locativo conforme contrato de locación y adenda fue pagado en tiempo y forma, si fue pagado el IVA, si fue pagado el interés moratorio en cada caso, en caso de haberse efectuado el pago fuera de término, detallando el perito mes a mes cada uno de estos conceptos. - Determine el perito si las expensas del inmueble locado fueron abonadas en legal tiempo y forma, indicando mes a mes los montos de dinero abonados en concepto de pagos de expensas, al efecto el perito deberá remitirse a la documentación obrante en autos y a aquella que estime necesaria para poder ejecutar su labor. - Determine el perito si la locataria cumplió con la contratación del Seguro integral de Comercio con responsabilidad civil cruzada con clausula de no repetición al propietario GAGH S.A. y seguro de personas que concurren al local indicando en que meses desde la firma del contrato de locación fue contratada dicha póliza y en que meses la misma no tenía cobertura o no estuvo vigente ya sea por haber sido dada de baja o por falta de pago. La parte demandada se opone al último punto de pericia, se tiene presente la oposición no se hace lugar y admiten en su totalidad los puntos de pericia ofrecidos por la parte actora.

Por Secretaría se procede al sorteo de un perito contador, resultando designado el CPN Ignacio Torres Bugeau MP 5839 - domiciliado en San Martin 573 - 2° piso oficina 8 - S M de Tucumán - teléfono 3816403426.

Asimismo se acumula a la prueba pericial contable ofrecida por la parte demandada, D4 debiendo el perito sorteado dictaminar sobre los puntos de pericia ofrecidos por ambas partes.

Los oferentes de la prueba, deberán adjuntar la movilidad correspondiente para notificar al perito.

3) PERICIAL CALIGRAFICA

Solicita se disponga el sorteo de perito calígrafo para que determine si la firma en el recibo de entregas llaves pertenece al representante legal de la demandada a fin que se lo cite a formar cuerpo de escritura y determine si la firma y la letra calígrafa que esta inserta en el documento, principalmente la firma pertenece al Sr. Juan Lucas Garbero. No oponiéndose la parte demandada, se admite en cuanto derecho hubiere lugar la prueba ofrecida y se procede el sorteo del perito calígrafo resultando

designado el Sr. Silvestre Gomez Rolando - MP - domiciliado en Pje. Juan Cruz Varela N° 1583 - S. M. de Tucumán - teléfono 3865512258. Se adhiere la parte demandada a la prueba ofrecida agregando puntos de pericias. El perito deberá realizar el informe pericial respecto los puntos de pericia ofrecidos por ambas partes.

Queda a cargo del oferente de la prueba la carga de adjuntar la movilidad para la notificación al mismo.

4) INSPECCION OCULAR

Solicita se ordene una inspección ocular en el inmueble, a fin que el oficial de justicia constate el estado de conservación del mismo, tanto en el interior como en el exterior y que se tomen fotografías del mismo, por razones de seguridad, designando persona facultada para diligenciar la medida.

Atento lo normado por el art. 499 CPCC, no se admite la prueba ofrecida.

5) INFORMATIVAS

Solicita se libren oficios a la 1) Municipalidad de Yerba Buena a fin que informe respecto de la habilitación del local Comercial y 2) al Correo a efectos de comprobar la autenticidad de la Cartas Documentos mencionadas en la grabación.

Se provee: Atento lo normado por el art. 499 CPCC, no se admite la prueba ofrecida.

La parte demandada ofrece pruebas.

1) DOCUMENTAL:

I) Las constancias en autos, en especial las acompañadas por la parte actora, a saber:

- a. Acta de cierre sin acuerdo.
- b. Contrato de locación y adenda sellados con firmas certificadas y comprobantes de pago del sellado.
- c. Dos Actas de Constatación.
- d. Cartas documentos: - La de fecha 04/04/2024 CD N°292738489; - La remitida por mi mandante de fecha 08/04/2024. - La de fecha 12/04/2024 CD N°215912534. - Dos Cartas Documento de fecha 18/04/2024 remitidas por mi mandante a GAGH S.A.
- e. Pagaré modificado como recibo de supuesta entrega de llaves de fecha junio 2023 donde no se consiga a quién corresponde la firma inserta y en que carácter supuestamente lo hizo, como tampoco la parte actora indica la identificación o datos en su escrito de demanda ni en ninguna de las cartas documento por ella aludidas.

II) Documental aportada por BIG FISH S.A. A saber:

- Comprobantes de Pago en concepto de Alquiler de BIG FISH S.A. a GAGH S.A. mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente indicada por el locador en el contrato de alquiler.
- Facturas emitidas parcialmente del valor locativo por los correspondientes períodos devengados de los meses junio 2023 hasta enero 2024.
- Póliza de seguro y comprobantes de pago de la misma.
- Expediente 5341-G y 5342-G de la Municipalidad de Yerba Buena que rechaza la factibilidad solicitada para el emprendimiento comercial.
- Capturas de pantalla de WhatsApp que muestran intercambio de mensajes entre “Anita” (secretaria de la administración GAGH S.A.) y Federico Guerrico (administrativo de BIG FISH S.A.)
- 8 pagarés devueltos por GAGH S.A.
- 8 recibos de pago de expensas.
- Resumen de pago de expensas y precio de alquiler a fin de demostrar los importes no facturados por GAGH S.A por tales conceptos.
- Constancia emitida por A.F.I.P. de puntos de venta y domicilios de BIG FISH S.A (86 puntos de venta).

Dejando a salvo las oposiciones mencionadas anteriormente; se admite en cuanto por derecho hubiere lugar y se tiene presente para ser valorada al momento de dictar sentencia definitiva.

2) INFORMATIVA

Solicita oficios a: 1) A la Municipalidad de Yerba Buena a fin que remita los expedientes administrativos N°5341-G y 5342-G y certifiquen la autenticidad y veracidad de los certificados expedidos por los cuales se rechazan las factibilidades solicitadas por mi mandante. Asimismo, informen los motivos o causales de dicha denegatoria.

2) Agencia de Recaudación y Control Aduanero (A.R.C.A.; ex A.F.I.P.) a fin que informe y/o remita los importes facturados en concepto de alquiler por GAGH S.A. CUIT N° 30-71452533-2 a BIG FISH S.A. CUIT N° 30-71728250-3.

3) Dirección General de Rentas de la Provincia a fin que informe si la adenda del contrato de locación se encuentra debidamente sellada

4) E.D.E.T. S.A. a fin que informe si BIG FISH S.A. adeuda servicios (n° 740102) correspondientes a los locales 5, 6 “A” y 6 “B”, objeto del contrato de alquiler, ubicados en Av. Aconquija n° 1526, Galería Comercial “Las Palmeras”.

5) Naturgy Energy Group S.A. (ex GASNOR S.A) a fin que informe si BIG FISH S.A. adeuda servicios correspondientes a los locales 5, 6 “A” y 6 “B”, objeto del contrato de

alquiler, ubicados en Av. Aconquija n° 1526, Galería Comercial “Las Palmeras”.

Se provee: Atento lo normado por el art. 499 CPCC, no se admite la prueba ofrecida.

3) INSTRUMENTAL EN PODER DE TERCEROS

1) A los fines de acreditar la veracidad del intercambio de mensajes de Whatsapp entre la secretaria administrativa de GAGH S.A. “Anita” y el empleado administrativo de BIG FISH S.A. Federico Guerrico, solicito se oficie a la escribana Marta Inés Villafañe Fuentes, Titular del Registro Notarial n° 17 de la Provincia de Tucumán a fin de que remita el Acta de Constatación y Verificación de intercambio de mensajes entre ambos celulares, requerida oportunamente por mi mandante y/o el Sr. Federico Guerrico.

2) Ofrecemos los autos caratulados “BIG FISH S.A. c/ OVIEDO FERNANDO LUCIANO y OTROS s/ REDARGUCIÓN DE FALSEDAD” EXPTE. 6703/24 los cuales se tramitan por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IX Nominación.

Atento lo normado por el art. 499 CPCC, no se admite la prueba ofrecida.

4) PRUEBA PERICIAL CONTABLE.

Solicita sorteo de perito a fin que dictamine sobre los siguientes (se transcribe puntos de pericia parte demandada): - Si la firma GAGH S.A. realiza en tiempo y forma las correspondientes declaraciones juradas de IVA compra e IVA venta y los correspondientes pagos de dichos tributos, como así también los impuestos y anticipos de ganancias. - Informe los montos facturados por GAGH S.A. a BIG FISH S.A. en concepto de alquiler y si dicha facturación corresponde íntegramente a los precios pactados en el contrato de locación y su adenda. Asimismo, deberá informar en caso de que dicha facturación no sea por el total de los montos pactados contractualmente, indique la diferencia de los importes no facturados por cada uno de los períodos devengados, desde el inicio de la relación contractual a la fecha de realización de la pericia. - Informe por cada período locativo los importes transferidos por BIG FISH S.A. en concepto de alquiler a la cuenta corriente del locador. - Por último, informe si existe algún saldo pendiente de pago por parte de BIG FISH S.A. y/o cualquier otro dato que a su criterio resulte conducente para el esclarecimiento de los hechos controvertidos en estas actuaciones. Es decir, si se cumplió con el pago íntegro por los períodos ya devengados.

Se acepta la prueba ofrecida y se acumula al A2 a efectos de su producción.

5) INSPECCION OCULAR

Solicita se ordene una inspección ocular a fin que el oficial de justicia constate si a la oficina ubicada en planta alta puede accederse por el interior de los locales 5, 6 "A" y 6 "B" como alega el actor y el escribano haber accedido a dicha oficina.

Atento lo normado por el art. 499 CPCC, no se admite la prueba ofrecida.

6) PERICIAL CALIGRAFICA

Se adhiere a la prueba Pericial caligráfica ofrecida por la parte actora (A3) agregando como punto de pericia: Que el perito aclare respecto: - Si el texto que hace mención a la fecha de recepción pertenece al puño y letra del representante de Big Fish S.A, Juan Lucas Garbero y si se puede determinar la contemporaneidad entre la firma (supuesta firma) del representante de Big Fish SA con el tenor impreso en el pagaré transformado en recibo. La parte actora se opone al punto de pericia, no se hace lugar a la oposición y se suma el punto de pericia.

Se admite la prueba y se acumula al A3 a efectos de su producción.

A los fines de su producción y atento el distinto objeto que presentan, se dispone se producirán en cuadernos por separado que serán formados por Secretaría y notificados a las partes.

Se fija como fecha de la Segunda Audiencia, el día **20/03/2025**, a horas **10:00** la que se llevará a cabo en la **Sala: AC-CAPITAL SALA 1 - Palacio PB**. Quedando debidamente notificados en el acto los comparecientes. El plazo improrrogable de producción de pruebas se extenderá hasta el fijado para la segunda audiencia. Con lo que se cerró el acto. La audiencia fue videograbada, adjuntándose al expediente digital, como así también el presente registro, suscripto digitalmente por Secretaría para constancia. Se hace constar que cualquier discrepancia entre el acta y la videograbación de la audiencia, prevalecerá esta última.

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=TORRENS Guadalupe, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27224142450, Fecha:29/11/2024; CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246, Fecha:29/11/2024;
La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>