

Expediente: **2509/23**

Carátula: **COMPAÑIA DE INMUEBLES S.A. C/ GODOY GRISELDA ELENA Y NEME PATRICIO ANTONIO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**

Tipo Actuación: **ACTAS**

Fecha Depósito: **21/03/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *NEME, PATRICIO ANTONIO-DEMANDADO*

20076903302 - *GODOY, GRISELDA ELENA-DEMANDADO*

27222634135 - *COMPAÑIA DE INMUEBLES S.A., -ACTOR*

27222634135 - *COLOMBRES, LUCIANA MARIA-POR DERECHO PROPIO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 2509/23



H104057717484

### **JUICIO: COMPAÑIA DE INMUEBLES S.A. c/ GODOY GRISELDA ELENA Y NEME PATRICIO ANTONIO s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO EXPTE.N°2509/23.-**

San Miguel de Tucumán, 19 de marzo de 2024, siendo las horas 11:20 comparecen por ante S.S., Dra Maria Rita Romano, Jueza titular del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nominación, a los fines de la audiencia prevista en artículo 443 del CPCC, el Sr. Juan Luis Carlino Gudel, DNI 20.178.244, apoderado de la actora Compañía de Inmuebles S.A. CUIT N° 33-56392258-9 y su letrada patrocinante Dra. Luciana María Colombres, Matricula Profesional N°9158. Asimismo comparece la parte demandada Griselda Elena Godoy, DNI N° 17.376.767 con su letrado apoderado, Dr. Carlos Alberto Medina, Matricula Profesional N° 1658.

I.- Abierto el acto la Jueza, invita a los comparecientes a conciliar. Frente a la imposibilidad de llegar a un acuerdo, se proveerán las pruebas ofrecidas. Oídas las partes S.S. determina que existen HECHOS CONTROVERTIDOS o de justificación necesaria a ser probados. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 451 del CPCC S.S. PROVEE LAS PRUEBAS. A los fines de su producción y atento el distinto objeto que presentan, se dispone se producirán en cuadernos por separado formados por Secretaría y notificados a las partes.

#### **PRUEBAS OFRECIDAS POR LA ACTORA:**

##### **- DOCUMENTAL:**

- Acta de cierre de mediación sin acuerdo
- Copia de poder general de administración, escritura N°542 del 16/11/2015
- Contrato de locación comercial sellado con actuación notarial para certificación de firmas
- Acta de constatación, escritura N° 33 en del 02/03/2022

- Factura de Elio Enzo Giacosa de fecha 11/03/22 por \$45.500,76
- Factura de corralón salta de fecha 05/03/22 por \$14.200;
- Facturas de Ampere
- Factura de shopping color de fecha 14/03/22 por \$56.866,60
- Factura de Ordoñez vidrios de fecha 16/03/22 por \$21.481,69 y de fecha 16/03/22 por \$29.900,31
- Factura de Nader Ezequiel Emilio de fecha 29/03/22 por \$80.000
- Factura de ing. civil Marcelo J. Pierobon de fecha 29/03/22 por \$50.000
- Factura de Goldman sanitarios de fecha 30/03/22 por \$3.436,96 y de fecha 30/03/22 por \$5.693,93
- Factura de Idea ferreteria de fecha 21/03/22 por \$1.710
- Factura de Holando seguros con comprobante de pago de fecha 07/02/22
- Factura de Pinturería España de fecha 18/03/22 por \$8.378,52
- Factura de Positron de fecha 14/03/22 por \$3.470,68, de fecha 15/03/22 por \$200, de fecha 16/03/22 por \$674,80, de fecha 19/03/22 por \$139,02
- Copia de C.I.S.I padrón N° 0119256 de periodos 01/22, 02/22 en 01 fs;
- Copia de impuesto inmobiliario padrón N° 3755 de periodos 01/22 y 02/22
- Copia de Factura Energía (EDET) Servicio N° 659180 con comprobante de pago de fecha 11/03/2022
- Factura SAT Cliente N°16808868 de periodos 11/21, 12/21, 01/22, 02/22, 03/22 con comprobantes de pago en 01 fs;
- Planilla de gastos reparación local y servicios e impuestos impagos.

**A lo que se provee:** admitasela por cuanto derecho hubiere lugar y resérvese para definitiva.

**- INFORMATIVA:**

OFICIOS A:

1) ESCRIBANIA DE REGISTRO N° 94 A CARGO DE LA ESCRIBANA VERONICA S. NAVARRO MURUAGA

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad del acta de constatación, Escritura número Treinta y Tres de fecha 02/03/22

2) AMPERE (GEOMACO S.A.S.)

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 5 facturas del 5/3/22, 10/3/22, 12/3/22, 17/3/22 y 21/3/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

3) CORRALON SALTA (DE ACEVEDO DIAZ JUAN MANUEL)

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 5/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

4) ELIO ENZO GIACOSA

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 11/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

5) SHOPPING COLOR (VILASECA JORGE Y VILASECA CARLOS SH)

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 14/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

6) POSITRON S.A. (DE JOSE D. ZELAYA)

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 4 facturas del 14/3/22, 15/3/22, 16/3/22, 19/3/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

7) ORDOÑEZ VIDRIOS (ORDOÑEZ ARIEL ARMANDO)

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 2 facturas del 16/3/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

8) PINTURERIA ESPAÑA S.R.L.

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 18/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

9) IDEA FERRETERIA

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 21/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

10) NADER EZEQUIEL EMILIO

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 29/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

11) ING. MARCELO PIEROVON

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de factura del 29/3/22. Solicita se acompañe la factura al oficio.

12) GOLDMAN SANITARIOS DE KONEVKY NOEMI GRISELDA

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 2 facturas del 30/3/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

13) EDET S.A.

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 3 facturas abonadas el 11/3/22 y 2 facturas abonadas el 11/4/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

14) SAT

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 5 boletas por periodos 11 y 12/21, 1, 2 y 3/22. Solicita se acompañen las boletas al oficio.

15) DIRECCION DE INGRESOS, MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 2 facturas por periodos 1 y 2/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

16) DIRECCION GENERAL DE RENTAS DE TUCUMAN

A fin de que se pronuncie sobre la autenticidad de 2 facturas por los periodos 1 y 2/22. Solicita se acompañen las facturas al oficio.

17) LA HOLANDO SUDAMERICANA COMPAÑÍA DE SEGUROS

A fin de que se pronuncie sobre el ticket de pago de fecha 7/2/22. Solicita se acompañe ticket al oficio.

**A lo que se provee:** en cuanto por derecho correspondiere, acéptase la prueba ofrecida. Líbrese oficios conforme se solicita. Acumúlense los cuadernos de prueba A2-A3 y A5

**- PERICIAL:**

Pericial en ingeniería civil. Solicita se proceda al sorteo de un perito ingeniero civil a fin de que compulsando la documentación de autos informe:

- 1.- Detalle de los daños ocasionados al inmueble que fueran constatados mediante acta labrada por ante escribano
- 2.- Detalle de las reparaciones necesarias a fin de dejar el inmueble en buen estado de conservación de modo que pueda ser objeto de una nueva locación
- 3.- Determine si los materiales adquiridos por mi parte y los precios pagados por ellos de los que dan cuenta las facturas acompañadas con la demanda, guardan relación o son compatibles con los daños ocasionados al inmueble
- 4.- Indique si los servicios profesionales abonados por las reparaciones realizadas al inmueble según las facturas acompañadas se corresponden con los precios de mercado
- 5.- Indique cual es el precio estimado para llevar a cabo las reparaciones necesarias en el Durloc que posee el local

**A lo que se provee:** en cuanto por derecho correspondiere, acéptase la prueba ofrecida. Atento a que el perito solicitado coincide con el que solicitó la parte demandada en el cuaderno de prueba pericial D4, ordeno que sea el mismo perito que resulte sorteado en dicho cuaderno el que informe sobre los puntos de pericia propuestos.

**PRUEBAS OFRECIDAS POR LA DEMANDADA**

**- DOCUMENTAL:**

Poder especial para juicios

**A lo que se provee:** admitasela por cuanto derecho hubiere lugar y resérvese para definitiva.

**- ABSOLUCION DE POSICIONES (DECLARACION DE PARTE):**

Se fije día y hora a fin de que el representante legal de la actora absuelva posiciones atento al pliego que se acompaña.-

**A lo que se provee:** en cuanto por derecho correspondiere, acéptase la prueba ofrecida. Fíjese el día **01/08/24 a horas 11** a fin de que comparezca el Sr. Juan Luis Carlino Gudel, DNI 20.178.244 a fin de absolver posiciones a tenor del pliego que se encuentra reservado por secretaría, quedando notificadas las partes en este acto.-

**- INSPECCION OCULAR:**

Solicita se fije día y hora a fin de que EL Sr. Oficial de Justicia de esta casa de Justicia se apersona al inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 358, Local N° 3 de esta ciudad capital y realice un amplio informe ambiental y edilicio sobre el mismo.-

**A lo que se provee:** en cuanto por derecho correspondiere, acéptase la prueba ofrecida. Practíquese inspección ocular en el inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 358, Local N° 3 de esta ciudad capital a fin de que realice un amplio informe ambiental y edilicio sobre el mismo. Para su cumplimiento librese mandamiento a Oficiales de Justicia facultándose el uso de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario. La medida se realizará en presencia de ambas partes, comunicándose el apoderado de la parte demandada con oficiales de justicia para determinar la fecha en que se realizará, la que se comunicará a la letrada de la parte actora con debida antelación.

**- PERICIAL:**

Se proceda a realizar un sorteo de un PERITO INGENIERO ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIONES quien se apersonará al inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 358, Local N° 3 de esta ciudad capital, para que informe:

- 1) Estado edilicio, distribución de los ambientes del inmueble a peritar.-
- 2) Si en el altílo que se encuentra en el inmueble a peritar se realizaron mejoras, tales como alfombrados, pintura y otras accesorios. En caso afirmativo, informe la antigüedad del mismo.
- 3) Si en el inmueble a peritar existen dos baños. En caso afirmativo informe la antigüedad de los mismos.-
- 4) Si consta en el inmueble a peritar la existencia de instalación eléctricas adicionales a las originarias. En caso afirmativo informe la antigüedad de las mismas.-
- 5) Si las instalaciones eléctricas adicionales, para su extracción es necesario romper o destruir paredes o afectar el sistema eléctrico general del inmueble.-

**A lo que se provee:** en cuanto por derecho correspondiere, acéptase la prueba ofrecida. Procédase por secretaría al sorteo de un Perito Ingeniero especialista en construcciones y/o Arquitecto, a fin de que se apersona en el inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 358, Local N° 3, San Miguel de Tucuman e informe sobre los puntos de pericia propuestos. Ordono se lo/a notifique para que dentro del plazo de cuarenta y ocho horas comparezca a aceptar el cargo y prestar juramento, bajo

apercibimiento de ley. Notifíquese personalmente.

**II.-** Se fija como fecha de la Segunda Audiencia, el día **01 de agosto de 2024, a horas 11** la que se llevará a cabo en el juzgado, quedando debidamente notificados en el acto los comparecientes. El plazo improrrogable de producción de pruebas se extenderá hasta el fijado para la segunda audiencia.

S.S. invita nuevamente a las partes a conciliar o encontrar otra forma de solución del conflicto, para lo cual podrá cualquiera de ellas solicitar audiencia frente a S.S. o presentar el acuerdo al que hubiesen arribado hasta que los autos se encuentren en condiciones de dictar sentencia.

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.-MDLMCT

**Actuación firmada en fecha 20/03/2024**

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

Certificado digital:

CN=TORRENS Guadalupe, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27224142450

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.