

Expediente: 12518/19

Carátula: **INFANTE JOSE GUILLERMO C/ ACEVEDO MARTA GUMERSINDA DEL CARMEN S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **29/05/2026 - 00:00**

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

27376575417 - *INFANTE, JOSE GUILLERMO-ACTOR*

90000000000 - *ACEVEDO, MARTA GUMERSINDA DEL CARMEN-DEMANDADO*

27376575417 - *ISAS, MARGARITA MARIA-POR DERECHO PROPIO*

20305984192 - *NADOTTI, JUAN PABLO-TERCERO*

20127345504 - *ROMERO, LUIS DANIEL-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 12518/19



H106039134101

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: INFANTE JOSÉ GUILLERMO c/ ACEVEDO MARTA GUMERSINDA DEL CARMEN s/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA. EXPTE N°12518/19.

San Miguel de Tucumán, 28 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el orden de prelación de la subasta llevada a cabo en este proceso caratulado: "Infante José Guillermo c/ Acevedo Marta Gumersinda del Carmen s/ Ejecución Hipotecaria", y

CONSIDERANDO:

En fecha 30/04/2026, la letrada Margarita María Isas, por derecho propio y como apoderada de la actora, solicitó que se libre orden de pago a favor de su mandante por la suma de \$226.992 en concepto de capital y a favor suyo por el monto de \$233.578,42 en concepto de honorarios, conforme lo resuelto en sentencias de fecha 14/03/2023 y 24/09/2023.-

Ante el pedido formulado, mediante proveído de fecha 05/05/2026 se dispuso pasar el expediente a despacho para fijar el orden de prelación para la liberación de los fondos obtenidos en subasta.-

Así planteada la cuestión, en primer lugar, debemos recapitular lo ocurrido hasta la actualidad:

En fecha 07/02/2022 se dictó sentencia ordenando llevar adelante la presente ejecución hipotecaria seguida por José Guillermo Infante en contra de Marta Gumersinda del Carmen Acevedo por la suma de \$226.992, con más sus intereses, gastos y costas.-

La Excm. Cámara del Fuero, Sala IIª, mediante sentencia de fecha 14/03/2023, hizo lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y determinó que el capital condenado devengaría los intereses equivalentes al valor de una tasa y media para operaciones de descuentos a 30 días del Banco Nación Argentina, por todo concepto, desde la mora hasta su real pago.-

A los fines de satisfacer el crédito del acreedor, mediante sentencia del 12/09/2025 se dispuso la subasta electrónica del inmueble ubicado en calle San Miguel N° 595 piso 6° dpto. 47 de esta ciudad de titularidad de la demandada, Marta Gumersinda Del Carmen Acevedo (DNI 6.637.950) inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N-15271/047 (Capital Norte), Padrón Inmobiliario N° 325814, Matrícula Catastral N° 2500/10107, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección XI, Manzana 23, Parcela 10A, Subparcela 06-47.-

La subasta tuvo lugar entre el 27/10/2025 y el 10/11/2025, a través del sitio web habilitado por la Excm. Corte Suprema de Justicia de Tucumán. Del informe ingresado por la oficina de Servicios Judiciales en fecha 10/11/2025 se desprende que el postor n° 77750, Juan Pablo Nadotti, con domicilio en calle Uruguay n° 1881, de esta ciudad, realizó la mayor oferta adquiriendo el bien por la suma de \$25.500.000,00.-

Por su parte, en fecha 11/11/2025, el martillero interviniente, Sergio Jesús Salinas, otorgó carta de pago por los honorarios del 3% de la comisión resultante de la subasta realizada con éxito, de acuerdo a la Ley n° 7268. Asimismo, adjuntó el recibo correspondiente al 0.5% del producido del remate, lo que equivale a la suma de \$127.500, conforme lo normado en el art. 60 inc. c) Ley n° 7268 del Colegio Profesional de Martilleros.-

En fecha 19/11/2025 se celebró la audiencia de adjudicación ante este Juzgado, conforme lo dispuesto en el art. 108, Acordada n° 1562/22 modificada por Acordada n° 880/23 del Poder Judicial de Tucumán, ante la cual compareció el adquirente Juan Pablo Nadotti, junto con su letrado apoderado Juan Martín Mena Araujo (MP 6840), y el martillero actuante, Sergio Jesús Salinas (MP 254).-

Al acta de audiencia se adjuntó la documentación acompañada por el adquirente: 1) copia de su DNI; 2) comprobante de pago del depósito en garantía; 3) comprobante del pago saldo de precio; 4) pago del 3% del impuesto de sello; 5) carta de pago total y cancelatoria de los honorarios del martillero interviniente; 6) constancia de código postor y 7) formulario de inscripción a la subasta.-

En dicha ocasión se dispuso adjudicar el inmueble subastado a Juan Pablo Nadotti (DNI 30.357.640), cuya tradición tuvo lugar en fecha 27/04/2026, conforme surge de la medida informada por Oficiales de Justicia del Centro Judicial Capital.-

Sentado ello, corresponde dejar constancia que al día de la fecha, la cuenta judicial n° 2850622350095658090515, abierta a la orden de este Juzgado y a nombre del presente expediente, cuenta con un saldo de \$25.500.000 (pesos veinticinco millones quinientos mil).-

Atento al estado de la causa, corresponde resolver el orden en que deberán distribuirse los fondos obtenidos de la subasta del inmueble identificado con la matrícula N-15271/047 (Capital Norte).-

En lo que respecta a las preferencias para el cobro, el art. 673 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (CPCCT) establece que “Sin estar reintegrado completamente el ejecutante, no podrán aplicarse las sumas realizadas a otros objetos, a menos que sea para las costas de la ejecución o para pago de otro acreedor que haya sido declarado con derecho preferente o concurrente por ejecutoria”.-

Esta norma establece que los gastos de la ejecución tienen primacía respecto del resto de los acreedores, por más que gocen de alguna preferencia o privilegio. Ello concuerda con lo dispuesto por el art. 2585 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN): "Antes de pagar el crédito que goza de privilegio especial, del precio del bien sobre el cual recae, se debe reservar los importes correspondientes a su conservación, custodia, administración y realización. En todos los casos, también debe calcularse una cantidad para atender los gastos y los honorarios generados por las diligencias y tramitaciones llevadas a cabo sobre el bien y en interés del acreedor".-

A su vez, el art. 677 del CPCCT (en consonancia con el art. 745 del CCCN) dispone que "El acreedor que primeramente ha obtenido embargo de bienes de su deudor, no afectados con prenda, hipoteca o anticresis, tiene derecho a cobrar, del producto de su venta de, íntegramente su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores, fuera del caso de concurso. Los embargos posteriores sólo afectan el sobrante que respectivamente resulte después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores".-

Entonces, deberán solventarse en primer término los gastos realizados por el actor para obtener la subasta del bien y los honorarios que le correspondieran a su letrada apoderada, Margarita María Isas, por su labor desarrollada durante la etapa de ejecución de sentencia.-

En la especie, al no haberse regulado los honorarios de la ejecución, se estiman provisoriamente (de conformidad con las previsiones del art. 68 inc. 2 de la ley n° 5480) en la suma de \$103.000, la que surge de aplicar el 20% al monto regulado por su actuación hasta la sentencia de primera instancia, más la suma de \$31.000 en concepto de acrecidas.-

Satisfechos los honorarios estimados a la letrada Margarita María Isas, apoderada de la parte ejecutante, corresponde reservar los gastos realizados por aquella para obtener la subasta del bien, los cuales se detallan a continuación: a) cuatro tasas de inspección ocular de \$940 cada una; b) tres bonos de movilidad de \$1900 cada una y c) dos bonos de movilidad de \$1380; todo lo cual arroja un total de \$12.220.-

En cuanto a los honorarios regulados a la letrada Margarita María Isas por las actuaciones cumplidas en el proceso principal y a los honorarios provisorios regulados al letrado Luis Daniel Romero, deben ser pagados por la parte demandada condenada en costas. En consecuencia, tendrán derecho a percibirlos en forma previa a la restitución de eventuales fondos remanentes que hubiera a favor de Marta Gumersinda Acevedo.-

Ahora bien, del informe de dominio obrante en la causa se desprende, en primer lugar, la constitución de una hipoteca y, posteriormente, la registración de diversas medidas de embargo, todas ordenadas por este Juzgado e inherentes al presente proceso, tanto en concepto de capital como de honorarios regulados a la apoderada del actor.-

Cabe recordar que el art. 2584 del CCCN al referirse a la subrogación real indica que "El privilegio especial se traslada de pleno derecho sobre los importes que sustituyen los bienes sobre los que recae, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permite la subrogación real".-

Es así que, en este caso, la hipoteca que recaía sobre el inmueble ejecutado se traslada al precio obtenido en la subasta, quedando así garantizada la continuidad del derecho crediticio sobre el producido.-

En cuanto a los embargos, corresponde señalar que el artículo 37 de la Ley 17.801 dispone que las anotaciones relativas a embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares caducan de pleno derecho a los cinco (5) años de su toma de razón, salvo su expresa reinscripción dentro de tal

plazo.-

En consecuencia, tomando como fecha de corte la sentencia de subasta del inmueble (12/09/2025), y retrotrayéndonos cinco años, deben considerarse caducas todas las medidas cautelares anteriores al 12/09/2020, de modo que sólo subsisten aquellas anotadas con posterioridad a esta fecha.-

Practicado el análisis correspondiente y descartadas las anotaciones caducas, surge que los embargos vigentes y, por tanto, válidos para participar en el orden de distribución de los fondos, son los que a continuación se enumeran en estricto orden cronológico de inscripción en el folio real de Matrícula N-15271/047:

1) Asiento 3: *Embargo* Juicio: Infante José Guillermo c/ Acevedo Marta Gumersinda del Carmen s/ Ejecución Hipotecaria. Expte. n° 12518/19; Juz. Civ. Doc. Loc. 3ª Nom.; Por la suma de \$233.578,42 por honorarios regulados a la letrada Margarita María Isas, más \$23.357 en concepto del 10% de aportes de Ley, con más la suma de \$70.073 por acrecidas *Oficio de 01/11/2023* Reg. Provisional. Entró 50932* Fecha 03/11/2023.-

- Asiento 4: Inscripción definitiva del Asiento n° 3) Reing.: 12/04/2024* Entró 13755. Fecha: 12/04/2024.-

2) Asiento 5: *Embargo* Juicio: Infante José Guillermo c/ Acevedo Marta Gumersinda del Carmen s/ Ejecución Hipotecaria. Expte. n° 12518/19-I1; Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Tercera Nom.; por la suma de \$1.179.711,57 más \$353.913 por acrecidas* Oficio del 04/07/2023** Reg. Provisional. Entró 31962. Fecha 26/07/2023.-

- Asiento 6: Inscripción definitiva del Asiento n° 5) Entró 16663. Fecha: 30/04/2024.-

En consecuencia, se fija el siguiente orden de prelación para el cobro de los créditos que recaen sobre los fondos obtenidos en la subasta del inmueble Matrícula N-15271/047:

1) Reserva de gastos: conforme lo establecido por el artículo 2585 del CCCN, antes de pagar el crédito que goza de privilegio especial, debemos reservar los honorarios por la etapa de ejecución de la Dra. Isas. y los gastos realizados para obtener la subasta del bien.-

2) Hipoteca: el artículo 2852 en su inc. e) del CCCN indica que los créditos garantizados con hipoteca tienen privilegio especial, con el alcance determinado por el artículo 2853 del mismo cuerpo normativo. En consecuencia, se debe reservar: en primer lugar, el capital del crédito garantizado con hipoteca, que además coincide con el embargo registrado en el asiento n° 5 del rubro 7 del informe de dominio; en segundo lugar, los intereses correspondientes al crédito; y, por último, las costas, que comprenden los honorarios ya regulados a la Dra. Isas (por la primera etapa y la actuación en Cámara) y garantizados mediante embargo registrado en el asiento n° 3 del rubro 7 del informe de dominio.-

3) Gastos (art. 2582 inc. a del CCCN): las expensas ordinarias por los períodos de junio/2024 a mayo/2025 y las expensas extraordinarias correspondientes a mayo/2024 a septiembre/2024, lo que arroja el monto de \$589.590.-

4) Impuestos y tasas sobre el bien (art. 2582 inc. c del CCCN): las deudas que registra el inmueble en la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán por la suma de \$51.529,19, correspondientes a los períodos 04/2024 a 06/2025, y en Municipalidad de San Miguel de Tucumán (Dirección de Ingresos Municipales - CISI) por el monto de \$105.660,75 que abarca los períodos del 01/2020 al 05/2025.-

5) Honorarios provisorios regulados al letrado Luis Daniel Romero, apoderado de la demandada (sentencia de fecha 15/12/2025).-

De esta manera, en caso de existir remanente de fondos y desinteresados los acreedores antes considerados, corresponderá su entrega a la ejecutada.-

Por ello,

RESUELVO:

I) DETERMINAR el orden de privilegios y prioridades respecto de los fondos provenientes de la subasta del inmueble Matrícula N-15271/047 realizada en este proceso, de la siguiente manera:

1) En primer lugar, se deben reservar los gastos de la subasta conforme lo establecido por el art. 2585 del CCCN: **a) los honorarios por la etapa de ejecución** de sentencia estimados a favor de la letrada Margarita María Isas, apoderada del ejecutante, en la suma de \$103.000, más \$31.000 en concepto de acrecidas; **b) los gastos** realizados por el ejecutante para obtener la subasta del bien inmueble, cuantificados en la suma \$12.220.-

2) En segundo lugar, de acuerdo a lo normado por el art. 2582 del CCCN, la Hipoteca constituida a favor de José Guillermo Infante (ejecutante), registrada en el asiento n° 1 del rubro 7 del informe de dominio, cuenta con privilegio especial con el alcance determinado por el artículo 2853 del CCCN y resulta comprensiva de:

a) el capital del crédito garantizado con hipoteca, por la suma de \$274.282, escritura n° 381 del 18/08/2017, coincidente con el embargo registrado por capital actualizado en el **asiento n° 5: *Embargo*** Juicio: Infante José Guillermo c/ Acevedo Marta Gumersinda del Carmen s/ Ejecución Hipotecaria. Expte. n° 12518/19-I1; Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Tercera Nom.; por la suma de \$1.179.711,57 más \$353.913 por acrecidas* Oficio del 04/07/2023** Reg. Provisional. Entró 31962. Fecha 26/07/2023. Inscripto definitivamente en fecha 30/04/2024. Entró 16663 (asiento n° 6).-

b) intereses correspondientes al crédito (art. 2583 inc. b).-

c) costas correspondientes a la ejecución hipotecaria que incluyen los honorarios ya regulados a la Dra. Isas (por su labor en la primera etapa y las actuaciones en Cámara), esto es, la suma total de \$233.578,42, coincidente con el embargo por honorarios registrado en el **asiento n° 3: *Embargo*** Juicio: Infante José Guillermo c/ Acevedo Marta Gumersinda del Carmen s/ Ejecución Hipotecaria. Expte. n° 12518/19; Juz. Civ. Doc. Loc. 3ª Nom.; Por la suma de \$233.578,42 por honorarios regulados a la letrada Margarita María Isas, más \$23.357 en concepto del 10% de aportes de Ley, con más la suma de \$70.073 por acrecidas *Oficio de 01/11/2023* Reg. Provisional. Entró 50932* Fecha 03/11/2023. Inscripto definitivamente el 12/04/2024. Entró 13755 (asiento n° 4).-

3) En tercer lugar, las **expensas** (art. 2582 inc. a del CCCN): las expensas ordinarias por los períodos de junio/2024 a mayo/2025 y las expensas extraordinarias correspondientes a mayo/2024 a septiembre/2024, lo que arroja el monto total de \$589.590.-

4) En cuarto lugar, los **impuestos** que pesan sobre el bien (art. 2582 inc. c del CCCN). En este caso, la deuda en la Dirección General de Rentas de la Provincia por la suma de \$51.529,19, correspondiente a los períodos 04/2024 a 06/2025, y la deuda en Municipalidad de San Miguel de Tucumán (Dirección de Ingresos Municipales - CISI) por el monto de \$105.660,75 que abarca los períodos del 01/2020 al 05/2025.-

5) En quinto lugar, los honorarios provisorios regulados al letrado Luis Daniel Romero, apoderado de la demandada (sentencia del 15/12/2025).-

II) Una vez desinteresados los acreedores en el orden de prelación establecido, en caso de existir remanente de fondos, corresponderá su entrega a la demandada ejecutada.-

HÁGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 28/05/2026

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/00f0bb60-5079-11f1-950e-37a69ddd12df>