

Expediente: 2757/97

Carátula: FERRER DEHEZA ANGELINA C/ OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO S/ Z- DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 02/04/2025 - 00:00

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

30716271648513 - BERROTAN, TERESITA DEL NIÑO JESUS-HEREDERA

20120860489 - ARCE, ARISTIDES-PERITO

20080909765 - FERRER DEHEZA, ANGELINA JOSEFINA-ACTOR/A

20181875640 - LOBO ARGON, JORGE BERNABE-DEMANDADO/A

90000000000 - OLMEDO BERROTARAN, ERNESTO ISIDRO-DEMANDADO/A

20169494887 - JANTUS, JAVIER-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - OLMEDO, JOSE RAFAEL-HEREDERO -DEMANDADO

20365508276 - CARRIZO, JOSE SANTIAGO-MARTILLERO/A PUBLICO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2757/97



H102345402693

JUICIO: "FERRER DEHEZA ANGELINA c/ OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO S/ Z- DAÑOS Y PERJUICIOS". EXPTE. N° 2757/97

San Miguel de Tucumán, 01 de abril de 2025

Y VISTOS: Para resolver el pedido de fijación de fecha para subasta presentado en este juicio.

ANTECEDENTES

Mediante presentación de fecha 04/02/2025, el Dr. Federico J. Colombres, apoderado de la parte actora Angelina Ferre Deheza, solicita que se fije fecha de subasta pública del inmueble objeto de la presente *litis*.

Mediante providencia de fecha 07/02/2025, el expediente pasa a resolver.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1.- Antecedentes de autos pertinentes a fin de la fijación de la fecha de subasta. Corresponde primero señalar que de las constancias del expediente surge que mediante sentencia de fecha 10/04/2008 y su aclaratoria del 13/06/2008, la Sra. Jueza interviniente en el proceso a la fecha ordenó: "I°) NO HACER LUGAR a la defensa de prescripción de la acción, ni prescripción de las acciones posesorias, incoadas por los demandados en contra de la presente acción iniciada por la actora, por lo considerado. II°) HACER LUGAR a la demanda incoada por ANGELINA JOSEFINA FERRER DEHEZA en contra de ERNESTO ISIDRO OLMEDO BERROTARAN y JORGE LOBO ARAGON, y declarar inoponible respecto de la actora el boleto de compra venta celebrado entre Ernesto Isidro Olmedo Berrotaran, y Jorge Lobo Aragón de fecha 06/03/97, por lo considerado. III°) DECLARAR que se mantiene la posesión de la Sra. ANGELINA JOSEFINA FERRER DEHEZA en la proporción

del 33% sobre la fracción del inmueble ubicado en La Banda de Tafi del Valle, detallado en el exordio de la presente. IV°) HACER LUGAR a la acción de daños y perjuicios incoada por ANGELINA JOSEFINA FERRER DEHEZA en contra de ERNESTO ISIDRO OLMEDO BERROTARAN y JORGE LOBO ARAGON, y en consecuencia, condeno a estos últimos a pagar en forma solidaria la suma de \$ 180.400, en la forma solicitada y considerada en el exordio de la presente, dentro de los diez días que quede ejecutoriada la presente..." ; y que " ... respecto a la porción del 33% que pertenece a la actora, si los daños y perjuicios sufridos por haber sido privada del uso y goce del inmueble, fijados en \$ 180.400 deben ser en la proporción de cada uno de los condóminos; resultando procedente la aclaración, en razón que ambos poseedores del inmuebles tienen del derecho de usar y gozar del inmueble, por lo que el perjuicio sufrido debe estar relacionado a la proporción en que cada uno tenga participación en el inmueble, dado que el daño está relacionado a la privación del mismo".

En fecha **27/07/2012** la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial Capital resolvió no hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos por los codemandados, sentencia que quedara firme y consentida al denegarse por inadmisibile el recurso de casación mediante resolución de la Corte de Suprema de Justicia de fecha **14/09/2016** (págs. 21 a 26 del quinto cuerpo digitalizado en fecha 28/11/2024).

A pedido de la parte actora, mediante providencia de fecha **30/11/2016** se dispuso: "1).- Téngase por iniciada la presente ejecución de Sentencia por la actora FERRER DEHEZA ANGELINA, en consecuencia INTIMESE a los demandados OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO y JORGE LOBO ARAGON a fin de que dentro del término de CINCO DIAS, disponga poner en coposesión a la actora en la proporción del 33% sobre el inmueble objeto de la presente litis ubicado en La Banda de Tafi del Valle. A sus efectos líbrese oficio al Sr. Juez de Paz de Tafi del Valle. Asimismo se autoriza el uso de la fuerza publica, con allanamiento de domicilio en caso de ser necesario. 2).- Téngase por iniciada la presente ejecución de Sentencia por la actora FERRER DEHEZA ANGELINA, en consecuencia INTIMESE a los demandados OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO y JORGE LOBO ARAGON, al pago en el acto a la ejecutante de la suma de \$59.532 por capital- correspondiente al 33% de la suma condenada en \$180.400-, con más la suma de \$12.000 calculados provisoriamente para responder por acrecidas. En el mismo acto cíteselos de remate, a fin de que en el término de CINCO DIAS, opongán las excepciones que tuvieren, bajo apercibimiento de seguir adelante con la presente ejecución (art. 559 del C.PC.C.). A sus efectos líbrese mandamiento al Sr. oficial de Justicia".

Mediante presentación de fecha **13/02/2023** el Dr. Federico J. Colombres, en representación de la actora presenta planilla de capital e intereses por la suma de \$18.971.675,77, y corrido el debido traslado a los demandados, estos guardaron silencio, dictándose en fecha **10/05/2024** sentencia que ordenara: "I.- RECHAZAR la planilla de actualización presentada por la actora en fecha 13/02/2023, conforme lo expuesto. II.- DETERMINAR que la planilla de capital e intereses asciende a la suma de de \$30.636.005,76 (PESOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CINCO CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS), calculados a la presente sentencia, atento lo considerado. III.- INTÍMESE a los condenados y/o sus herederos al pago en el acto del ejecutante de la suma de \$30.636.005,76 en concepto de canones locativos por los años 2009 hasta 2021 a valores actuales, con más la suma el 10% calculados provisoriamente para responder en concepto de acrecidas. En el mismo acto, CÍTESELO DE REMATE, a fin de que en el término de CINCO DÍAS oponga las excepciones que tuviere, bajo apercibimiento de seguir adelante con la presente ejecución (art. 559 CPCCT). A sus efectos, LÍBRESE mandamiento al casillero digital", la que quedó firme.

Sentado ello, en fecha **11/09/2024** se dicta sentencia de trance y remate por la que se dispuso: "I) ORDENAR se lleve adelante la ejecución de sentencia seguida por el Dr. Federico J. Colombres, en

representación de la actora, en contra de los demandados. En consecuencia los ejecutados deberán abonar a su acreedor la suma de \$30.636.005,76 en concepto de canones locativos por los años 2009 hasta 2021 a valores actuales, con más la suma del 10% de dicho monto, calculado provisoriamente para responder en concepto de acrecidas, más los intereses equivalentes a la tasa activa que fija el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuentos de documentos a 30 días desde que el monto es debido y hasta su efectivo pago..."

En fecha **12/09/2024** la parte actora peticiona se libren distintos oficios que importan el trámite de la subasta, ante lo que se provee en fecha **26/09/2024**: "Previo a todo trámite, deberán cumplirse las medidas previas necesarias para que tenga lugar la subasta judicial. A tal fin, previamente, procédase por Secretaria a sortear un martillero conforme lo normado por el Art. 652 Procesal. A tales efectos, se fija el día 09/10/2024 a horas 15:00".

De la nota actuarial del **09/10/2024** se desprende que el Sr. Secretario procedió al sorteo del perito martillero, resultando desinsaculado Jose Santiago Carrizo MP 641, el que al ser notificado acepta el cargo mediante presentación de fecha **05/11/2024**.

Mediante presentación de fecha **30/09/2024**, el letrado Colombres reitera su pedido a fin de dar cumplimiento con las medidas previas a la subasta, lo que es ordenado en fecha **08/10/2024**, librándose los oficios de rigor.

Al ser diligenciados los mismos recibieron las siguientes respuestas:

a) La Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán: en informe cuya respuesta obra adjunta al expediente en fecha **23/10/2024** consta que en concepto de Impuesto Inmobiliario, el Padrón/Dominio 210188 en el Período 06 a 10/2024 registra una deuda de **\$16.291,44**, según F.C. de intereses al 31/10/2024.

b) La Dirección General de Catastro de la Provincia: en informe cuya respuesta obra adjunta al expediente en fecha **24/10/2024** consta que el inmueble identificado bajo el Padrón: 210188 está valuado en **\$ 3.276.790,97**.

c) La Dirección de Ingresos Municipales: en informe cuya respuesta obra adjunta al expediente en fecha **25/10/2024** consta que: "que el padron municipal N° 464.325 - padron catastral N°210.188. identifica al inmueble ubicado en calle ALVAREZ JUAN CRISOSIOMO N°399 PISO: 4 DPTO. B, y adeuda en concepto de las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles - C.I.S.I. por los periodos 01/2019 a 04/2023, 06/2023 a 10/2024 segun el estado de deuda que se adjunta. importe que asciende a **\$ 136.127,46** actualizado al 23/10/2024.

d) Sociedad Aguas del Tucumán (SAPEM): en informe cuya respuesta obra adjunta al expediente en fecha **31/10/2024** consta que el Padrón 210188 registra una deuda de **\$252.824,71** al 31/10/2024.

e) En fecha **05/11/2024** la Escribana Estela del C. Toledo Ruiz, acompaña copia de Protocolo de Escritura N° 222 de fecha nueve de diciembre de 2019, pasada por ante ella como Titular del Registro Notarial N°103 de la Provincia, referida al inmueble objeto de la presente *litis*.

f) En fechas 14/11/2024 y 04/12/2024 obran agregados informes del Sr. Oficial de Justicia respecto al estado de ocupación del inmueble.

En acta agregada el **14/11/2024** el Sr. Oficial de Justicia refiere que el Sr. Jorge B. Lobo Aragón y su Letrado Martín Terán manifiestan que "el inmueble es el Estudio Jurídico del Dr. Jorge Bernabé Lobo Aragón DNI 12.209.529 y que su profesión es Abogado, es su único sustento; donde desempeña su actividad profesional, lo ocupa a título de dueño...". A su vez del acta agregada el

04/12/2024 surge que "ABIERTO el acto, se procede a constatar que el inmueble consta de las siguientes características: CONSTA de una Sala de estar o de ingreso, cocina, un baño y dos ambientes/oficinas, encontrándose en muy buen estado, contando con todos los servicios de luz, gas, cloaca, agua corriente, señalando que se encuentra amueblado y equipado...".

g) Mediante presentación de fecha **17/03/2025** el letrado Federico José Colombres adjunta copia del Informe del Registro Inmobiliario referido al antecedente dominial S-21971/016 (capital Sur), ubicado en Congreso Esquina Crisotomo Alvarez, Nomenclatura Catastral: Circunsc. I, sección 4, manz./lám. 4, parcela 1, subparcela 04 -16 , Padrón Inmobiliario N° 210188, Matrícula Catastral N° 6536/7553.

Allí se consigna (en el asiento 10) que el inmueble está inscripto en un 100% a nombre de "LOBO ARAGON, Jorge Bernabe; DNI:12.209.529; CUIL: 20-12209529-1: arg.; cas. en 1eras. nup. con Isabel Frías Silva; dom. en Av Camino del Peru n° 1575; PERMUTA, Esc. n° 222 del 09/12/2019, Reg: 103, Entró: 69410, Fecha: 20/12/2019...".

Entre los derechos reales que gravan o restringen el dominio sobre el inmueble se lee: "2) *EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:FERRER DEHEZA ANGELINA C/OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS S/INCIDENTE DE EMBARGO PREVENTIVO.-EXPTE.N"2757/97-I1.-;Juz Civ.y Com. Comun de la 7°Nom.; por la suma de \$9.595.872 más \$1. 800. 000 por acrecidas* Oficio del 14/04/2023**Entro:16645*Fecha:25/04/2023...".

3)*CONVERSION A EMBARGO EJECUTORIO*As.2)*Juicio:FERRER DEHEZA ANGELINA c/ OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO s/ Z- DAÑOS Y PERJUICIOS - EXPTE. N°2757/97;OGA - CIVIL Y COMERCIAL N°4*Oficio del Diciembre 2024**Entró:62089*Fecha:16/12/2024...".

h) Mediante presentación de fecha **29/10/2024** el letrado Federico José Colombres adjunta la contestación del Administrador del Consorcio de Propietarios del edificio de calle Congreso esquina Crisóstomo Alvarez, quien informa que "la unidad N° 016 no adeuda expensas a la fecha".

A su vez, cabe señalar que en cuanto a las medidas cautelares ordenadas en el presente proceso, de las constancias de la causa surge que mediante resolución de fecha **21/03/2023** dictada en el incidente 2757/97-I1 se ordenó: "I. HACER LUGAR a lo solicitado por el letrado Dr. Federico Colombres, en representación de la parte actora, conforme lo considerado. En consecuencia, previa caución juratoria del peticionante y bajo su responsabilidad, se ordena TRABAR embargo preventivo, sobre el inmueble de propiedad del codemandado Jorge B. Lobo Aragón, ubicado en Calle Congreso esquina Crisóstomo Álvarez, de 46,1521 m2 propios, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-21971/016, Padrón N° 210188, hasta cubrir la suma de \$ 9.595.872, por capital, con más la suma de \$ 1.800.000, que se calculan por acrecidas. A sus efectos, líbrese oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, a fin de que proceda a cumplir con la cautelar, haciéndose constar que se encuentra autorizado para su diligenciamiento el letrado Federico Colombres y/o la persona que éste designe ...".

Según consta en el volante del Registro Inmobiliario de la Provincia agregado por la actora mediante presentación de fecha **09/11/2023** en el citado incidente, dicha entidad da cuenta de la inscripción definitiva del embargo preventivo ordenado en el diario bajo el N° 166645 del 25/04/2023 en la Matrículas S-21971/16.

Mediante providencia del **09/12/2024**, de estos autos principales, se ordenó transformar el embargo preventivo *ut supra* referenciado en embargo ejecutivo, el que fuera inscripto en forma definitiva, en el diario bajo el N° 62089 del 16/12/2024 en la Matrícula S-21971/016, según se desprende el

volante del Registro Inmobiliario de la Provincia agregado por la actora mediante presentación de fecha **04/02/2025**.

Por último, mediante presentación de fecha **11/12/2024**, la parte actora propone como base de la subasta la valuación fiscal del inmueble de \$ 3.276.790,97, que fuera informada a la Dirección General de Catastro de la Provincia en informe adjunto al expediente en fecha **24/10/2024**, de la que se puso a conocimiento de la demandada mediante cédulas depositadas en casillero digitales en fecha 13/12/2024, sin que se observara la misma.

2.- En consecuencia, habiéndose acreditado los extremos legales exigidos por el art. 654 CPCCT, corresponde sacar en subasta electrónica del inmueble ubicado en Calle Congreso esquina Crisóstomo Álvarez, de 46,1521 m² propios, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-21971/016, Padrón N° 210188, de titularidad de Jorge Bernabé Lobo Aragón; DNI:12.209.529; CUIL: 20-12209529-1. La subasta electrónica debe adaptarse a los plazos establecidos en los arts. 649 y 650 del CPCC, como así también con lo dispuesto en el Reglamento del Expediente Digital (Acordada N° 1562/22 y sus modificatorias).

Por ello,

RESUELVO:

I.- DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA del inmueble ubicado en calle Crisóstomo Álvarez, de 46,1521 m² propios, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-21971/016, Padrón N° 210188. Conforme actas de inspecciones oculares cumplidas en fechas 14/11/2024 y 04/12/2024 por la cual el Sr. Oficial de Justicia da cuenta de que el inmueble se encuentra ocupado a título de dueño por Jorge Bernabé Lobo Aragón, y que se encuentra en muy buen estado de conservación.

II.- La subasta se realizará a través del sitio Web: <https://subastas.justucuman.gov.ar/>. Para acceder se debe ingresar a la página web del Poder Judicial de Tucumán, sección "servicios", módulo "subastas electrónicas". El Registro de Postores de Subastas electrónicas a cargo de la Oficina de Servicios Judiciales, se encuentra ubicada en el Edificio de Calle Lamadrid N.º 420, PB, de esta ciudad. No se admite compra en comisión (art. 657 ley 9531).

III.- FACÚLTESE para que lleve a cabo la subasta al Martillero Público **JOSE SANTIAGO CARRIZO**, MP 641, quien deberá entregar toda la información pertinente a la Oficina de Subastas por lo menos con una antelación de 5 días previos al inicio de la publicación en la página de subastas (es decir 15 días hábiles antes del inicio de la subasta).

IV.- El inmueble registra las siguientes deudas: 1) **\$16.291,44** en concepto de Impuesto Inmobiliario; 2) **\$136.127,46** en concepto de las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles (C.I.S.I.); 3) **\$252.824,71** a la Sociedad Aguas del Tucumán (SAPEM).

V.- REGISTRA UN EMBARGO EJECUTORIO dispuesto en el presente proceso, asentado por el Registro Inmobiliario, conforme se desprende de la copia del Informe adjunto el 17/03/2025 por el letrado Federico José Colombres, en el asiento 3, por la suma de \$ 9.595.872, por capital, con más la suma de \$1.800.000, por acrecidas.

VI.- Se hace constar que el título de dominio fue presentado en el proceso en fecha 05/11/2024 para ser examinados, tal como lo dispone el art. 661 inc. 2 del CPCC.

VII.- FIJAR como base de subasta la suma de **\$3.621.837,04**, que es el monto actual de la valuación fiscal, en atención a la consulta efectuada por la Secretaria de esta Oficina de Gestión Asociada N°4 del Fuero Civil (<https://aplicaciones.catastro.tucuman.gov.ar/frmreporteval.asp>), debiéndose

adjudicar al mejor postor. Quien resulte ganador deberá abonar hasta el día de la audiencia de adjudicación, el pago en depósito judicial a nombre de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro del valor total de la compra, el 10% en concepto de seña, con más el 3% de comisión del martillero actuante y el 3% de impuesto de sellos(Ley 5121). SE HACE constar que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descrito en los puntos precedentes, se retendrá el 3% correspondiente al impuesto establecido por Resolución General 2139/2006 AFIP y el 0,5% correspondiente al Colegio de Martilleros conforme art. 60 inc. C de ley 7268.

VIII.- HAGASE CONOCER que la propiedad actualmente se encuentra ocupada, según el informe del Oficial de Justicia.

IX.- El periodo de subasta se inicia el día **05/05/2025** a hs. 10.00 y finaliza el día **19/05/2025** a hs. 10.00. Se realizarán las ofertas por un plazo de diez (10) días hábiles. Durante este período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 650 del C.P.C.C..

X.- SE ESTABLECE como depósito en garantía (condición para poder ofertar) la suma de **\$181.091,85** (5% de la base). Cada oferente deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al día 05 de mayo de de 2025 (art. 92 Reglamento del expte. Digital Acordada 1562/22).

XI.- AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN (Art. 108 Acordada 880/23 del Poder Judicial Tucumán). La audiencia de adjudicación del bien se fija para el día **02/06/2025** a las 10:00 hs. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en este Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación (GEACC N° 4 sita en Tribunales II, piso 13), con el formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago del depósito en garantía, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización fehaciente como comprador en la subasta electrónica. En el mismo acto deberá, constituir domicilio digital. Podrán intervenir en la audiencia las partes del juicio.

XII.- LIBRESE OFICIOS: a) al Colegio de Martilleros de Tucumán, a los fines de hacer conocer la presente resolutive; b) al Registro Inmobiliario de Tucumán, a fin de que proceda a realizar una Anotación Preventiva de la subasta para otorgar mayor publicidad al acto.

XIII.- PROCEDA la actuaria a la apertura de una cuenta bancaria a través de la plataforma Banca Internet Empresa, a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro, en caso de no existir.

XIV.- PUBLÍQUESE Edictos en el Boletín Oficial Judicial de la página web del Poder Judicial por **TRES DÍAS**.

XV.- PUBLÍQUESE en la página web del Poder Judicial de Tucumán en la sección "Servicios", módulo "Subastas Electrónicas" por el término de diez días hábiles. La publicación deberá realizarse con una antelación no menor a diez (10) días hábiles al comienzo del lapso de celebración de la subasta judicial. **POR SECRETARÍA NOTIFÍQUESE** a la Oficina de Servicios Judiciales en su casillero digital para su publicación.

XVI.- COMUNIQUESE mediante oficio a Secretaría de Superintendencia de la Excma. Corte Suprema de Justicia y al Colegio de Martilleros de esta Provincia.

XVII.- Para la subasta en cuestión, la actora deberá adjuntar fotos del inmueble en formato pdf.

HÁGASE SABER.- MEA

Dra. María Florencia Gutiérrez

-Jueza Civil y Comercial Común de la XV° Nom.-

Actuación firmada en fecha 01/04/2025

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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