

Expediente: 2769/13

Carátula: **IMAZ RICARDO GUSTAVO C/ PEINADO ROSA MARIA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **18/04/2026 - 00:00**

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

27267830199 - *IMAZ, RICARDO GUSTAVO-ACTOR/A*

27267830199 - *SADIR, MARIA DEL CARMEN-POR DERECHO PROPIO*

27247610591 - *AMADO, KARINA VIVIANA-POR DERECHO PROPIO*

20202846123 - *TEZEIRA, JUAN ALEJANDRO-PERITO*

90000000000 - *PEINADO, ROSA MARIA-DEMANDADO/A*

20279620705 - *MURO, DANIEL ALEJANDRO-POR DERECHO PROPIO*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 2769/13



H102326098417

San Miguel de Tucumán, abril de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“IMAZ RICARDO GUSTAVO c/ PEINADO ROSA MARIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO”** (Expte. n° 2769/13 – Ingreso: 23/09/2013), y;

### **CONSIDERANDO**

**1. Antecedentes.** Que mediante presentación de fecha 16/03/2026, la letrada María del Carmen Sadir, por derecho propio y en representación del actor en autos, solicita se fije nueva fecha para la subasta del inmueble objeto de la presente litis. A tal efecto, presta conformidad en los términos del art. 35 de la Ley 5480.

Así vienen los presentes autos a despacho para resolver.

**2. Subasta.** Comenzaré puntualizando que se encuentra vigente como regla, la subasta electrónica prevista en los arts. 652 y siguientes del CPCCT, encontrándose, asimismo, disponibles los medios necesarios para proceder informáticamente. En este sentido, por acordadas N° 1562/22 y sus modificatorias, particularmente la N° 880/23 de fecha 08/08/2023 de la CSJT, se reglamentó el sistema de subastas, y el art. 663 del digesto procesal mencionado impone como forma de dictar el auto de remate la "sentencia interlocutoria de remate".

Sentado lo anterior, de la compulsas de autos observo que en fecha 26/05/2020, recayó sentencia definitiva, confirmada en fecha 23/03/2021 por la Sala II de la Excma. Cámara del fuero., mediante la cual se resolvió: *"I. HACER LUGAR a la demanda de división de condominio promovida por Ricardo*

*Gustavo Imaz. II. DISPONER la división del condominio existente sobre el inmueble objeto del litigio. III. ORDENAR la venta en pública subasta del inmueble ubicado en Crisóstomo Álvarez N° 1554, Departamento 3, de esta ciudad, identificado con padrón n° 831414, matrícula catastral 10768/5228, circ. 1, sección 13, manzana 17, parcela 17, subparcela 0,1-03, matrícula registral S-23053/003 (capital sur), a fin de que su producido sea adjudicado a los condóminos en la proporción de 50 % al Sr. Ricardo Gustavo Imaz y el 50% a la Sra. Rosa María Peinado, por el martillero que las partes propongan de común acuerdo en el plazo de cinco días o el que designe el Juzgado por sorteo ante la Excm. Corte".*

En razón de ello, en fecha 15/04/2024 se procedió al sorteo de un perito martillero, resultando desinsaculado el perito Juan Alejandro Tezeira, M.P. 103, con domicilio en calle 9 de Julio N° 1005, de esta ciudad, celular N° 3815954448, quien acepta el cargo en fecha 13/05/2024 y en fecha 20/11/2024 presenta el informe de tasación del inmueble en cuestión -al que me remito en honor a la brevedad-, indicando que el valor de la tasación es de \$115.352.813,30 (pesos ciento quince millones trescientos cincuenta y dos mil ochocientos trece con 30/100 ctvos.). Corrido el pertinente traslado de ley, las partes guardaron silencio.

Posteriormente se llevó a cabo una inspección ocular y se libraron los oficios a los organismos correspondientes.

En fecha 03/09/2029 se dicto sentencia disponiendo la subasta electrónica del inmueble ubicado en calle Crisóstomo Álvarez N° 1554, Departamento 3, de esta ciudad, identificado con padrón n° 831414, matrícula catastral 10768/5228, circ. 1, sección 13, manzana 17, parcela 17, subparcela 0,1-03, matrícula registral S-23053/003 (capital sur).

Finalizada la misma, sin existir postores (cf. informe de fecha 27/10/2025 de la Oficina de Servicios judiciales), es que en fecha 10/11/2025 la letrada María del Carmen Sadir solicita se disponga una nueva subasta del inmueble objeto de la Litis, en los mismos términos que la anterior (en cuanto a bases), peticionando que se autorice previamente una nueva inspección ocular en el inmueble al solo efecto de la toma de fo-tografías del inmueble. Explica que se realiza tal pedido en virtud de que se comunicaron con el martillero y con su parte, numerosos interesados, pero requerían la posibilidad de visitar el inmueble y/o tener mayores imágenes actuales y reales del inmueble en cuestión.

En consecuencia, en fecha 12/11/2025 y atento al tiempo transcurrido, se ordena nuevamente los recaudos previos a la subasta. Es así que se ordenan librar los oficios de rigor: **a)** a la Dirección General de Rentas de la Provincia, Dirección General de Rentas Municipal, S.A.T., SEPAPyS a fin de determinar el estado de deuda del inmueble en cuestión por impuestos, tasas y contribuciones. **b)** a la Dirección de General de Catastro Parcelario de la Provincia, a fin de que se sirva informar sobre la valuación fiscal del inmueble. **c)** al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de que se sirva remitir la plancha registral del inmueble ubicado en la calle Crisóstomo Alvarez N° 1554, Departamento 3, de esta ciudad, identificado con matrícula registral S-23053/003 (capital sur); padrón N° 831414, e informe las condiciones de dominio, embargos e inhibiciones de los bienes.

Asimismo se ordena practicar por Oficiales de Justicia, juntamente con el martillero sorteado Juan Alejandro Tezeira, MP N° 103, una inspección ocular tendiente a constatar el estado del inmueble en cuestión y la o las personas que ocupan el mismo, requiriendo en su caso informe sobre el carácter que gozan.

Así, de la observancia del expediente se desprende que: **1)** En fecha 03/12/2025 contesta la Dirección General de Rentas e informa que el padrón n° 831414 registra deuda del impuesto inmobiliario por los períodos no prescriptos de \$389.179,95. **2)** En fecha 10/12/2025 contesta el Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento (Se.P.A.P.yS.) informando que el inmueble identificado con Padrón Inmobiliario n° 831414, Matrícula n° S-23053, ubicado en Crisostomo

Álvarez n°1554 no se encuentra afectado al régimen de propiedad horizontal y que no registra deuda alguna con tal organismo. 3) En fecha 12/12/2025 contesta oficio la Dirección de ingresos municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informando que el padrón municipal n° 464.632 - padrón catastral n° 831.414, identifica al inmueble ubicado en Álvarez Juan Crisostomo N° 1554, piso PB - dpto. 3; y que adeuda en concepto de C.I.S.I., los periodos 01/2020 a 11/2025, importe que asciende a \$322.097,54 actualizado al 04/12/2025. 4) En fecha 16/12/2025 contesta Sociedad Aguas del Tucumán (SAT) informando que el inmueble identificado con padrón N° 831414, Matrícula Registral N° S-23053/03 (Dist. 123, Cuenta 00304491, Scta. 0003), a nombre de Peinado, María Rosa, registra una deuda de \$401.916,08 actualizado al 15/12/2025). 5) En fecha 11/03/2026 contesta la Dirección General de Catastro, informando que la valuación del inmueble identificado con el Padrón N° 831414, a nombre del contribuyente Imaz Ricardo Gustavo, es de \$8.108.196,65. 6) En fecha 16/03/2026, la actora adjunta contestación de oficio del Registro Inmobiliario, adjuntando informe del antecedente dominial de la Matrícula S-23053/003 (Capital Sur), de donde surge los datos de titularidad de dominio y gravámenes de éste.

Finalmente, advierto que en fecha 04/03/2026 se lleva a cabo la inspección ocular oportunamente ordenada (cfr. acta presentada en fecha 05/05/2025 adjuntando fotografías).

Por último, en cuanto al monto de base de la subasta, atento al pedido de la parte, se mantendrá la base utilizada en la subasta dispuesta en fecha 03/09/2029, por la suma de \$76.901.875,52, equivalente a las dos terceras (2/3) partes del valor de tasación de \$115.352.813,30, efectuado por el perito sorteado en autos (cf. lo dispuesto por el art. 661 del CPCCT).

En consecuencia, atento a lo peticionado por la parte actora, las constancias de la causa, y encontrándose en condiciones de resolver el pedido de subasta del inmueble objeto de la presente litis, por haberse cumplido los recaudos legales establecidos por el art. 662 del Código Procesal, conforme las pautas establecidas en el reglamento del Expte. Digital, Acordada 1562/22 y sus modificatorias, corresponde ordenar la subasta electrónica del inmueble ubicado en calle Crisóstomo Álvarez N° 1554, Departamento 3, de esta ciudad, identificado con padrón n° 831414, matrícula catastral 10768/5228, circ. 1, sección 13, manzana 17, parcela 17, subparcela 0,1-03, matrícula registral S-23053/003 (capital sur).

Por ello,

## **RESUELVO**

**I. DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA** del inmueble ubicado en calle Crisóstomo Álvarez N° 1554, Departamento 3, de esta ciudad, identificado con padrón n° 831414, matrícula catastral 10768/5228, circ. 1, sección 13, manzana 17, parcela 17, subparcela 0,1-03, matrícula registral S-23053/003 (capital sur). La subasta se realizará a través del sitio Web: <https://subastas.justucuman.gov.ar/>. Para acceder se deberá ingresar a la página web del Poder Judicial de Tucumán, sección "servicios", ícono "subastas electrónicas", debiendo encontrarse los postores previamente inscriptos en el Registro Respectivo. El Registro de Postores de Subastas electrónicas a cargo de la Oficina de Servicios Judiciales, se encuentra ubicada en el calle Lamadrid N° 420, Planta Baja, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

**II. NO ADMITIR** compra en comisión (art. 660 CPCC).

**III. FACULTAR** al Martillero Público Juan Alejandro Tezeira, M.P. 103, con domicilio en alle 9 de Julio N° 1005, de esta ciudad, celular N° 3815954448, a los fines de llevar a cabo la subasta ordenada.

**IV. DISPONER** que la presente Subasta se realizará con una base de \$76.901.875,52. Quien resulte ganador de la subasta, deberá abonar y acreditar 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: 10

% del valor de la compra en concepto de seña, y el 3% de comisión del Martillero, como así también acreditar el pago del 3% del impuesto de sellos. El saldo deberá abonarse dentro del tercer día de intimado el comprador, luego de aprobada la subasta.

**V. SE HACE CONSTAR** que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descrito en los puntos precedentes, se retendrá el 0,5 % correspondiente al art. 60 inc. c), de ley 7268.

**VI.** El período de subasta se inicia el día jueves 07 de mayo de 2026 a horas 10:00 y finaliza el día jueves 21 de mayo de 2026 a horas 10:00. Durante ese período se recibirán las ofertas, conforme lo establece el art. 653 del CPCCT.

**VII. SE ESTABLECE** como depósito en garantía (condición para poder ofertar), que el postor deposite previamente en garantía el monto de \$3.800.000 (pesos tres millones ochocientos mil), equivalente al 5% del valor de la base. Cada ofertante deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres días hábiles al día del inicio de la subasta (art. 92 Reglamento del expte. digital, Acordada 1562/22).

**VIII. AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN** (art. 108, Acordada 880/23 del Poder Judicial de Tucumán). La Audiencia de Adjudicación del bien, se fijará para el día lunes 08 de junio de 2026 a horas 10:00. La persona que resulte adjudicataria, deberá presentarse en la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Común N° 2 del Centro Judicial Capital, con dirección en calle 9 de Julio N° 451 (piso 13), de la ciudad de San Miguel de Tucumán, de la provincia de Tucumán, con el formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago del depósito en garantía, comprobante de pago de saldo de precio, 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.

**IX. LÍBRESE oficios:** **a)** Colegio de Martilleros de Tucumán, a los fines de hacer conocer la presente resolutive, **b)** Registro Inmobiliario de Tucumán, a fin de que se sirva inscribir la presente resolución para otorgar mayor publicidad al acto.

**X. PUBLÍQUESE** Edictos en el Boletín Oficial Judicial de la página Web del Poder Judicial y en un diario de mayor circulación de la provincia, u en otros medios digitales, por TRES DÍAS. Las partes podrán realizar cualquier otro tipo de publicidad adicional, la que será a cargo del ejecutante en lo que excediese del 50% (cincuenta por ciento) del costo de la propaganda oficial. Se hace constar que los títulos de dominio, se encuentran agregados al expediente digital, tal como lo dispone el art. 664, inc. 2 CPCCT. Para mayor información: consultar el expediente virtual a través de la página Web, y/o con el Martillero Público Juan Alejandro Tezeira, M.P. 103, con domicilio en calle 9 de Julio N° 1005, de esta ciudad, celular N° 3815954448, conforme lo considerado.

**XI. PUBLIQUESE** en la página web del Poder Judicial de Tucumán en la sección "Servicios", módulo "Subasta Electrónicas", por el término de diez (10) días hábiles. La publicación deberá realizarse con una antelación no menor de diez (10) días hábiles al comienzo del lapso de celebración de la subasta judicial. Asimismo, **NOTIFÍQUESE** a la OFICINA DE SERVICIOS JUDICIALES, en su casillero digital para su publicación.

**XII. PROCEDASE** por Secretaría a la apertura de una cuenta judicial en el Banco Macro S.A., Sucursal Tribunales, a la orden de esta Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N°2 y como perteneciente a los autos del rubro.

**XIII. COMUNÍQUESE** mediante oficio a la Excma. Corte Suprema de Justicia- Secretaria de Superintendencia y al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de la Provincia de Tucumán.

**HAGASE SABER**

**PEDRO ESTEBAN YANE MANA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN Ia. NOMINACIÓN**

**OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

**Actuación firmada en fecha 17/04/2026**

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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