

Expediente: **12896/97**

Carátula: **FERULLO GUSTAVO ADOLFO C/ MAXUD ALFREDO DAVID Y OTROS S/ X* COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **30/05/2025 - 00:00**

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

90000000000 - RODRIGUEZ DE JORRAT, FLORA-CONYUGE

20226645935 - FERULLO DE BRITO, MARIA DEL MILAGRO-ACTOR

27201791788 - JORRAT, FELIPE DANIEL-HEREDERO DEL DEMANDADO

27201791788 - JORRAT, CESAR OSVALDO-HEREDERO DEL DEMANDADO

20321440496 - JORRAT, FLORA LILIA-DEMANDADA

20226645935 - FERULLO, GUSTAVO ADOLFO-ACTOR

20226645935 - FERULLO DE VIDAL, MARIA GABRIELA-ACTOR

27204331729 - MOLINA, JOSE LUIS-TERCERO

27204331729 - MOLINA, CARLOS JAVIER-TERCERO

90000000000 - MAXUD, ALFREDO DAVID-DEMANDADO

30715572318220 - FISCALIA CC Y TRABAJO I, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA

20226645935 - GIMENEZ, EDUARDO ANDRES-CESIONARIO

20249811425 - HUERTA LORENZETTI, CARLOS FEDERICO-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 12896/97



H106028511129

SENTENCIA N°

Expediente N°: 12896/97 - JUICIO: "FERULLO GUSTAVO ADOLFO c/ MAXUD ALFREDO DAVID Y OTROS s/ X* COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES" - Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VII

San Miguel de Tucumán, 29 de mayo de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver el auto de subasta requerido en la causa de marras, y

CONSIDERANDO:

Que se encuentra vigente como regla la subasta electrónica prevista en los arts. 649 a 651 del nuevo CPCC, y se encuentran disponibles los medios necesarios para proceder informáticamente. Por Acordadas 1562/22 (y sus modificatorias), particularmente la N°880/23 de fecha 08/08/2023 de la CSJT se ha reglamentado el sistema, sumado a que el art. 660 del digesto mencionado impone como forma de dictar el auto de remate la "sentencia interlocutoria de remate".

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 embargado, **Matrícula N-42015 (Capital Norte), sito en calle Salta 781 de San Miguel de Tucumán**, y cumplidos los recaudos legales establecidos en el art.659 del CPCC., corresponde ordenar la subasta electrónica del bien.

Por ello, y conforme las pautas establecidas en el Reglamento del Expte. Digital, Acordada 1562/22 y sus modificatorias;

RESUELVO:

I.- DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA del 100% del inmueble de propiedad del ejecutado, Jorrat Alberto (hoy en la persona de sus herederos), inscripto en la **Matrícula N-42015 sito en calle Salta 781 de San Miguel de Tucumán**. La subasta se realizará a través del sitio Web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de Tucuman: <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 Lamadrid n°420 planta baja, de esta ciudad.

II.- MARTILLERO: Se faculta para llevar a cabo la subasta al Martillero Público Carlos Federico Huerta Lorenzetti, MP 252, cel N° 3815334448, quien aceptó el cargo el 12/10/2022.

III.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y GRAVAMENES: El inmueble está inscripto en el Registro Inmobiliario de esta provincia, con Matricula Registral Matrícula N-42015 (Capital Norte), informe de dominio emitido en fecha 20/05/2025, en el que consta embargo ordenado en estos autos en fecha 20/04/2023 por la suma de U\$S57.000 por capital con mas \$713.070,62 por acrecidas, última reinscripción en el asiento 15.

IV.- DEUDAS: son todas a cargo del comprador, siendo las detalladas a continuación meramente enunciativas: a) **Dirección Gral. de Rentas:** por un importe de **\$1.226.060,47** al 09/04/2025. b) **C.I.S.I.:** por un importe de **\$1.442.343,33** al 14/04/2025. c) **SAT:** por un importe de **\$348.811,71** al 23/04/2025.

V.- VALUACIÓN informada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán en fecha 09/05/2025: **Total \$36.908.734,51.-**

VI.- INSPECCION OCULAR: realizada en fecha 29/04/2025. En el acta se informa: se trata de un inmueble que cuenta con unas medidas de frente de 11 mts aproximadamente por 67 mts aproximadamente de fondo, con un martillo al fondo de aproximadamente, que hace que la propiedad sea de 20 mts por 23 mts. En este estado, se constata que el ingreso es por calle Salta, con un jardín al frente con una cochera para dos autos con techo de chapa, desde donde se ingresa a la cocina principal, contando con otra puerta que ingresa directamente al living principal de la casa, colindante a otro comedor y una sala de estar, a continuación un escritorio con toilette que le sigue un hall de distribución con una puerta que accede a una escalera, luego una pequeña sala de estar con otro hall de distribución que se accede a dos dormitorios ambos con alfombrado, con empapelado, con revestimiento de madera, con baño en suite y el otro dormitorio con vestidor y baño principal completo que cuenta con un ámbito para hidromasaje, a partir de dicho dormitorio desde donde se tiene acceso directo al jardín. Por otro lado, travpes de la cocina por un pasillo a cielo abierto se accede al fondo, donde hay una galería techada, a continuación una habitación vidriada en un fondo de unos 20 mts de ancho por 25 mts aproximadamente de fondo, contando con un asador, un depósito de techo de chapa. Asimismo, por la puerta de la cocina se accede a una escalera hacia la planta alta que cuenta con habitación, otra habitación con baño, lavadero y un patio tipo terraza en el exterior. En todo el recorrido la construcción es de muy buena calidad y el estado de conservación de la vivienda es excelente con materiales muy nobles, pisos de la mayoría de los ambientes es de porcelanato, cielorraso suspendido de yeso con detalles decorativos, paredes de material, contando la vivienda con todos los servicios: luz, gas, cloaca, agua.

VII.- BASE: ante la oposición formulada por la codemandada, y conforme lo establecido en el Art. 658 CPCyC, **DISPONER** que la subasta se realizará con una base de **\$36.908.734,51 PESOS**

TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS equivalente a la valuación fiscal informada por la Dirección de Catastro. 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, del valor total de la compra, el 3% de comisión del Martillero, como así también acreditar el pago del 3% del impuesto de sellos. Como así también quedan a su cargo los impuestos que gravaren las transferencias de inmuebles.

VIII.- IMPUESTOS: Se hace constar que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descripto en los puntos precedentes, se retendrá el 0,5% correspondiente al art. 60 inc. c) de ley 7268.

IX.- COMPRA EN COMISION: No se admite compra en comisión (art. 657 ley 9531).

X.- PLAZO DE LA SUBASTA El período de subasta se inicia el día **01/08/2025 a hs 10:00** y finaliza el día **14/08/2025 a hs 10:00**. Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 650 Ley 9531 y (conf. art. 111 y 112 acordada 1562/22).

XI.- DEPÓSITO EN GARANTIA: Se establece como depósito en garantía (condición para poder ofertar), la suma de **\$184.543** equivalente al 0,5% de la base fijada, quedando dicho importe como pago a cuenta para el postor que resulte adjudicatario. Cada ofertante deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de **tres días hábiles** al día del inicio de la subasta (art.91 y 92 Reglamento del expte digital, Acordada 1562/22).-

XII.- RENDICION DE CUENTAS: Finalizada la subasta el martillero deberá elaborar un acta, en la que indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (código de postor y monto de adjudicación), y detalle de los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos. El acta será confeccionada a través del formulario que obrará en el módulo a tales efectos. Dicho instrumento suscripto con firma digital por el martillero, deberá ser presentado a través del Portal del SAE en el expediente judicial, en el plazo de tres (3) días hábiles de finalizado el acto de la subasta.

XIII.- AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN (art. 108 acordada 1562/22 modificada por acordada 880/23 del Poder Judicial Tucumán). La audiencia de adjudicación del bien se fija para el día **02/09/2025 a hs 11:00** o subsiguiente hábil en caso de feriado. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2 (calle 9 de Julio N°451/5 4° PISO, de esta ciudad), munido de su D.N.I., el formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago del depósito en garantía, comprobante del pago de depósito del precio íntegro de compra en subasta, comprobante de pago de gastos, comisiones e impuestos inherentes a la subasta, 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, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los Estrados Digitales del Juzgado. Podrán intervenir en la audiencia las partes del juicio.-

XIV. LÍBRENSE OFICIOS: a) Colegio de Martilleros de Tucumán a los fines de hacer conocer la presente resolutive. b) A la Excma. Corte Suprema de Tucumán. c) Al Registro Inmobiliario de Tucumán a fin de que se sirva inscribir la presente resolución para otorgar mayor publicidad al acto. d) A los jueces que tiene ordenadas medidas cautelares sobre el inmueble objeto de subasta.

XV. EDICTOS: PUBLÍQUESE Edictos por TRES DÍAS (art. 660 del CPCCT) en: a) el Boletín Oficial Judicial de la página web del Poder Judicial, la presente resolución completa; b) en un Diario impreso y digital de gran circulación sólo los puntos I, III, IV, VI, VII y XV por cuestiones de

economía, haciendo saber que, para mayor información el interesado deberá ingresar al siguiente link: <https://subastas.justucuman.gov.ar/> y/o al publicado en el edicto. Se constar que la copia certificada del título de dominio remitida por escribano Patricio Navarro Zavalía corren agregadas en autos en fecha 16/12/2022 y en fecha 22/05/2025, tal como lo dispone el art. 661 inc. 2 CPCC. Mayores informes en Oficina de Gestión Asociada de este fuero Número 2 (GEAD N°2) atencionead2@justucuman.gov.ar y/o con el martillero público Carlos Federico Huerta Lorenzetti, cel N° 3815334448.

XVI.- PUBLIQUESE 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. **Notifíquese** a la OFICINA DE SERVICIOS JUDICIALES en su **casillero digital** para su publicación.

XVII.- ACREDITACION DE PUBLICACION DE EDICTOS hágase saber a la parte actora que deberá acreditar, mediante presentación subida al SAE, la publicación de los edictos en el Diario de gran circulación hasta las 7:30 hs. del día inicio de la publicación en la página web del Poder Judicial de Tucumán, bajo apercibimiento de ordenar su suspensión.

XVIII.- CUENTA JUDICIAL: Por secretaría comuníquese a la Oficina de Servicios Judiciales que se procedió a la apertura de una cuenta judicial en el Banco Macro SA, a la orden de este juzgado y correspondiente a los autos del rubro, siendo el N°562200003948138.

XIX.- NOTIFIQUESE la presente en el inmueble objeto de subasta (art. 125 Procesal).

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO DARIO PAUTASSI. JUEZ

Actuación firmada en fecha 29/05/2025

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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/71278ac0-3b0a-11f0-bb3c-3b5675479d7d>