

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: **04/09/2025 - 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



H102325695944

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2025.

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. Petición

Mediante presentación de fecha 07/08/2025, la letrada María del Carmen Sadir, por derecho propio y en representación del actor en autos, solicita se fije 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. Régimen normativo

Comenzaré puntualizando que se encuentra vigente como regla, la subasta electrónica prevista en los arts. 649 a 651 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. 660 del digesto procesal mencionado impone como forma de dictar el auto de remate la "sentencia interlocutoria de remate".

3. Antecedentes del caso

Sentado lo anterior, de la compulsada de autos observo que en fecha 26/05/2020, recayó sentencia definitiva 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". Cabe destacar que dicho pronunciamiento fue confirmado en fecha 23/03/2021 por la Sala II de la Excm. Cámara del fuero.

En razón de ello y de conformidad a lo establecido por el art. 652 procesal, 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 alle 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, mediante providencia de fecha 07/04/2025, se ordena que se practique una inspección ocular tendiente a constatar el estado del inmueble y la o las personas que ocupan el mismo, requiriendo en su caso informe sobre el carácter que gozan.

Seguidamente, verifico que en fecha 15/04/2025 dispone el libramiento de los oficios a los organismos correspondientes, a los fines de que, previo a determinar el plazo para la subasta, se informe sobre deudas por impuestos, tasas y contribuciones y acerca de las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según las constancias del Registro Inmobiliario (cfr. 659 del Digesto procesal).

Así, de la observancia del expediente se desprende que: **1)** En fecha 16/04/2025 contesta la Dirección General de Rentas e informa que el que el padrón N° 831414 registra deuda correspondiente al período comprendido entre 01/2020 a 04/2025, que asciende a la suma de \$287.537,30 al 30/04/2025. **2)** En fecha 21/04/2025 contesta la Dirección General de Catastro y adjunta informe de la descripción del inmueble por ubicación y Matrícula Registral de la parcela identificada con el Padrón N° 831414. **3)** El fecha 23/04/2025 contesta oficio el 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. **4)** En fecha 23/04/2025 contesta oficio el Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento (Se.P.A.P.yS.) informando que el inmueble empadronado con N° de cuenta 123-16730, identificado con Matrícula S-32053/003, padrón N° 831414, no se encontraba afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, figurando a nombre de Zeuskuzki Vladimiro y que no registra deuda alguna en concepto de servicios prestados por al ex Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Di.P.O.S.) hasta el 21/07/1995. **5)** En fecha 29/04/2025 contesta oficio la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informando que el padrón municipal N° 646.632, padrón catastral N° 831414, adeuda en concepto de Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles (C.I.S.I.), por el período 01/2020 al 04/2025, el importe que asciende a la suma de 236.237,70, actualizado al 23/04/2025, y que registra como contribuyente a Peinado Rosa María. **6)** En fecha 06/05/2025 contesta oficio Sociedad Aguas del Tucumán (SAT), informando que el inmueble identificado con padrón N° 831414, Matrícula Registral N° S-23053/003, a nombre de Peinado, María Rosa, registra deuda que comprende los períodos 7-8-9-10-11-12/2021; 2022, 2023, 2024 y 1-2-2/2025, que asciende a la suma de \$235,643.30.

Finalmente, advierto que en fecha 19/06/2025 se lleva a cabo la inspección ocular oportunamente ordenada (cfr. acta presentada en fecha 25/06/2025).

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. 658 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. 657 NCPCC).

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 descripto 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 lunes 13 de octubre de 2025 a horas 10:00 y finaliza el día lunes 27 de octubre a horas 10:00. Durante ese período se recibirán las ofertas, conforme lo establece el art. 650 (Ley 9531).

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 03 de noviembre 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. 661, 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 alle 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

LMG

Actuación firmada en fecha 03/09/2025

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>.