

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: **20/05/2026 - 00:00**

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

30716271648513 - BERROTAN, TERESITA DEL NIÑO JESUS-HEREDERA

20120860489 - ARCE, ARISTIDES-PERITO

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

30716271648513 - HEREDEROS DE JOSE RAFAEL OLMEDO BERROTAN, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

27222634135 - FERRER DEHEZA, ANGELINA JOSEFINA-ACTOR/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XV Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2757/97



H102346168148

Autos: FERRER DEHEZA ANGELINA c/ OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO s/ Z- DAÑOS Y PERJUICIOS

Expte: 2757/97. Fecha Inicio: 17/11/1997.

San Miguel de Tucumán, 19 de mayo de 2026.

Y VISTOS: los autos "FERRER DEHEZA ANGELINA c/ OLMEDO BERROTARAN ERNESTO ISIDRO Y OTRO s/ Z- DAÑOS Y PERJUICIOS", que vienen a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I- En fecha 07/04/2026 la letrada Luciana María Colombres, en representación de la parte ejecutante, solicita se fije fecha de subasta pública del inmueble objeto de la presente litis.

II- Como oportunamente ya fuera reseñado, por sentencia de fecha 10/04/2008 y su aclaratoria del 13/06/2008 se resolvió: "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"

como así también "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" y "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..." dejándose aclarado 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".

Dicha sentencia fue confirmada por pronunciamiento de la Excma. Cámara en fecha 27/02/2012 y el recurso de casación fue denegado mediante fallo del día 14/09/2016.

La ejecución de sentencia se inicia en fecha 30/11/2016 y 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.

Luego, 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..."

Como consecuencia de ello, en fecha 01/04/2025 se dispuso 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 con una base de subasta por la suma de \$3.621.837,04 fijando como periodo de subasta del día 05/05/2025 a hs. 10.00 y hasta el día 19/05/2025 a hs. 10.00.

En fecha 07/04/2025 se publican los respectivos edictos en el boletín oficial del Poder Judicial y el día 14/04/2026 el ejecutado promueve incidente de levantamiento de embargo y solicita la suspensión de la subasta ordenada, resolviéndose mediante pronunciamiento de fecha 29/04/2025 rechazando los planteos de suspensión de subasta, levantamiento de embargo, dación en pago y

fijación de fecha de audiencia de ejecución.

Al mismo tiempo, por ante el incidente I-1, en fecha 13/05/2025 y en atención a lo dispuesto en dicha incidencia por el Superior, se dispuso suspender los plazos procesales que estuvieren corriendo, "en el presente incidente, en el cuerpo principal como así también en todas las demás incidencias, a tenor del art. 16, inc. 3 del CPCCT"; los cuales fueron reabiertos mediante proveído de fecha 31/10/2025.

Nuevamente por ante este cuerpo principal, en fecha 10/11/2025 y teniéndose por reabiertos los plazos, se dispuso librar oficio a las siguientes entidades: 1) a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, a EDET y a S.A.T., a fin de que informen respecto a los impuestos y tasas retributivas que adeudare el inmueble sito en calle Congreso esquina Crisóstomo Alvarez de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula S-21971/016, Padrón N° 210188; 2) A la Dirección General de Catastro de la Provincia a fin de que informe sobre la valuación fiscal del inmueble sito en calle Congreso esquina Crisóstomo Alvarez de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula S-21971/016, Padrón N° 210188; 3. al Consorcio de Propietarios del edificio de calle Congreso esquina Crisóstomo Alvarez, a fin de que informe sobre las expensas que adeudare la unidad 016 de propiedad de Jorge Lobo Aragón; 4. Al Registro Inmobiliario a fin de que informe sobre las condiciones de estado de dominio del inmueble inscripto en la Matricula S-21971/016. Al mismo tiempo se dispuso librar el respectivo mandamiento para que se practique la inspección ocular de rigor.

En fecha 18/11/2025 la Dirección General de Rentas informa que el Inmueble de la Matrícula S-21971/016 registra una deuda del impuesto inmobiliario de \$167.210,14 "por los períodos no prescriptos".

En fecha 19/11/2025 contesta el oficio la Dirección de Ingresos Municipales donde informa que el inmueble de referencia registra una deuda por \$242.427,19 "por el período 01/2020 y 11/2025".

En fecha 26/11/2025 la Dirección General de Catastro de la Provincia informa que el inmueble a subastar tiene una valuación total de \$4.109.930,74.

Luego, en fecha 28/11/2025, obra contestación de oficio del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán donde consta el 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; 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...". También surge la anotación preventiva de subasta en estos actuados con fecha de ingreso el día 07/04/2025.

En fecha 02/12/2025 la Sociedad Aguas del Tucumán (S.A.T. S.A.P.E.M.) contesta el oficio informando que la propiedad tiene una deuda por \$649.811,68 hasta el período 10/2025.

En fecha 26/02/2026 obra la manda diligenciada de la inspección ocular sobre el inmueble y consta que "el martillero procede a describir 1 baño con pileta de pie, inodoro, videt, cocina, cocina con bacha y bajo mesada, recepción principal que conecta con 2 oficinas de la cual 1 (una) orientación sur hacia calle crisóstomo, piso recubierto con alfombra y todas las paredes pintadas se aclara que todo lo detallado del inmueble se encuentra en buen estado de conservación".

En fecha 10/03/2026 obra contestación de oficio de la Administración del Consorcio de Propietarios del Edificio Crisóstomo Alvarez 397 donde informa que el Sr. Jorge Bernabé Lobo Aragón "no registra deudas de expensas".

Luego, en fecha 01/04/2026 la Empresa de Distribución de Energía Eléctrica de Tucumán informa que el inmueble en cuestión no registra deudas pendientes.

Por último, habiendo sido fijado anteriormente el valor de la base en el valor fiscal, corresponderá ahora tomar el valor fiscal actualizado y, de esa forma, fijar como base de la subasta el valor de \$4.109.930,74 conforme informe acompañado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán de fecha 26/11/2025.

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 estos motivos,

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 26/02/2026 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) \$167.210,14** en concepto de Impuesto Inmobiliario; **2) \$242.427,19** en concepto de las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles (C.I.S.I.); **3) \$649.811,68** 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 **\$4.109.930,74** que es el monto actual de la valuación fiscal, en atención a la consulta efectuada por la Secretaria del 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 descripto 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 **16/06/2026** a hs. 10.00 y finaliza el día **29/06/2026** 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 CPCCT.

X.- SE ESTABLECE como depósito en garantía (condición para poder ofertar) la suma de **\$205.496,54** (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 **29/07/2026** a las 10:00 hs. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en este Juzgado Civil y Comercial Común de la XV 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.

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.2757/97-ADF

Dra. María Florencia Gutierrez

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

Actuación firmada en fecha 19/05/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ María 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>.