Expediente: **952/24**
Carátula: **PERILLO LUIS GUILLERMO C/ FRIAS SERGIO DANIEL S/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **01/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20217459908 - PERILLO, LUIS GUILLERMO-ACTOR
90000000000 - FRIAS, SERGIO DANIEL-DEMANDADO
20172688579 - BORQUE, ENRIQUE OMAR-TERCERO
20120176375 - MIGNANI NUMA, EDGARDO-PERITO
20217459908 - PASQUALINI, MARCELO FABIAN-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 952/24

H106029349897

SENTENCIA N°

Expediente N°: 952/24 - JUICIO: “PERILLO LUIS GUILLERMO c/ FRIAS SERGIO DANIEL s/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO” - Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VII

San Miguel de Tucumán, 29 septiembre de 2026.-

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. 652 a 654 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. 663 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 encontándose en condiciones de resolver el pedido de subasta del inmueble embargado, y cumplidos los recaudos legales establecidos en el art.662 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, FRIAS SERGIO DANIEL, inscripto en la Matrícula T-20925/002 (Tafí)- sito en Universo N°712 y 724, unidad funcional n°2 , B° Marti Coll, Yerba Buena . 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 Edgardo Moisés Mignani Numa (matrícula 157), cel N° 3816251622, quien aceptó el cargo el 19/11/2025.

III.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y GRAVAMENES: El inmueble está inscripto en el Registro Inmobiliario de esta provincia, con Matricula Registral T-20925/002 (Tafí) , informe de dominio emitido en fecha 07/09/2026, en el que constan: **A)**- Asiento 4: Embargo ordenado en estos autos en fecha 09/05/2024 por la suma de $8.150.000 en concepto de capital, más $2.445.000 por acrecidas. Inscripción definitiva en asiento 6. **B)**- Asiento 2: embargo en autos: "COOPERATIVA DE VIVIENDA CREDITO Y CONSUMO POTOSI S.R.L. c/ FRIAS SERGIO DANIEL S/ COBRO EJECUTIVO - EXPTE 9884/18" perteneciente al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I° Nominación, por la suma de $28.049,44 más $8.414 por acrecidas. Inscripción definitiva en asiento 3. ENTRO el 22-06-22 **D)** -Asiento 7,8 y 9: embargo en autos: "VINCENT DAVID LEONARDO Y OTRA c/ FRIAS SERGIO DANIEL Y OTRO s/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO - EXPTE: 7968/18" perteneciente a la OGA de Documentos y Locaciones n° 1, por la suma de $835.087,07 más $334.000 por acrecidas. Inscripción definitiva en asiento 8 y conversión a embargo definitivo en asiento 9. ENTRO 23/09/25

IV.- DEUDAS: son todas a cargo del comprador, siendo las detalladas a continuación meramente enunciativas: **a) Dirección Gral. de Rentas**: por un importe de **$212.014,00** al 27/11/2025. **b) Municipalidad de Yerba Buena:** por un importe de **$288.825,34** al 03/12/2025 **c) SAT:** por un importe de **$980,073.76** al 03/12/2025,

V.- VALUACIÓN informada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán en fecha 27/03/2026: **Total $4.385.644,40.-**

VI.- INSPECCION OCULAR: realizada en fecha 03/08/2026. En el acta se informa: "... el domicilio en cuestión "unidad funcional n° 2 sería la que presenta ingreso por puerta cercana al lindero sur de la propiedad, ya que el inmueble presenta tres (3) departamentos, dos en planta baja más uno en planta alta, a los cuales se accede por pasillo (lugar en comun donde se comunican). La unidad señalada por el martillero actuante como objeto de la litis, no presenta numeración a la vista, se observa aparente estado de desocupación. Se ingresa al domicilio, ya que abre la puerta con llave en su poder, el martillero Mignani Numa también acompaña un plano con el que indica identifica la "unidad 2", al ingreso se observa comedor amplio con cocina independiente, baño más lavadero, pasillo hacia las habitaciones (tres), más otro baño con antebaño, seguido puerta hacia el fondo (patio compartido) con asador y pileta. El estado en gral. de la propiedad es regular, no cuenta con servicio de luz ni conexión de gas aparentemente. Se toman fotografías..."

VII.- BASE: Conforme lo establecido en art. 661 CPCCT, DISPONER que la subasta se realizará con una base de **$25.000.000.** El importe fijado como base no aparece desvinculada de los valores minimos que, conforme pautas de público y general conocimiento, presentan en el mercado inmobiliario bienes de similares características y ubicación. Quien resulte ganador de la subasta, deberá abonar y acreditar **dentro de los tres dias de finalizada la subasta** el pago en depósito judicial a

nombre de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro, del valor total de la compra. Asimismo deberá abonar y acreditar hasta el día de la audiencia de adjudicación el 3% de comisión del Martillero, como así también acreditar el pago del 3% del impuesto de sellos. Hagase saber tambien que 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 **01/12/26 a hs 10:00** y finaliza el día **16/12/26 a hs 10:00.** Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 653 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 **$125.000** 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 **03/02/2027 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 resolutiva. 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 tienen ordenadas medidas cautelares sobre el inmueble objeto de subasta.

XV. EDICTOS: PUBLÍQUESE Edictos por TRES DÍAS (art. 663 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 hace constar que la copia certificada del título de dominio remitida por el Archivo de la Provincia se encuentra agregada en

autos en fecha 27/11/2025, tal como lo dispone el art. 664 inc. 2 CPCC. Mayores informes en Oficina de Gestión Asociada de este fuero Número 2 (GEAD N°2) atenciongead2@justucuman.gov.ar y/o con el martillero público Edgardo Moisés Mignani Numa (matrícula 157), cel N° 3816251622.

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 de inicio de la publicación en la página web del Poder Judicial de Tucumán, bajo apercibimiento de ordenar su suspensión.

XVIII.- CUENTA JUDICIAL: Por secretaría procédase 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. Comuníquese a la Oficina de Servicios Judiciales.

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

Actuación firmada en fecha 30/09/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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