

Expediente: 1101/21

Carátula: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA C/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 06/11/2025 - 00:00

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

90000000000 - IBAÑEZ PERONA, MARIA BELEN-DEMANDADO

20281473450 - PAEZ, MATIAS ABEL-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO

20281473450 - CONSORCIO DE PROP. EDIFICIO SALTA, ESQUINA CORDOBA-ACTOR

20249811425 - HUERTA LORENZETTI, CARLOS FEDERICO-PERITO

20253806479 - LEON ALPEROVICH S.A.C.I.F.I., -TERCERO

90000000000 - IBAÑEZ PERONA, GONZALO ROBERTO-TERCERO

20164587283 - BRUHL, NICOLAS EUDORO JOSE-POR DERECHO PROPIO

20281473450 - GANDUR, VICTOR HORACIO-POR DERECHO PROPIO

30648815758202 - SECRETARIA DE SUPERINTENDENCIA -

30708539372 - COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE TUCUMAN

30648815758728 - OFICINA DE SERVICIOS JUDICIALES PODER JUDICIAL DE TUCUMAN

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1101/21



H106038802363

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA c/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°1101/21.-

San Miguel de Tucumán, 05 de noviembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Conforme lo ordenado en fecha 15/10/2025, pasa el expediente a despacho para resolver el pedido de remate de la unidad en propiedad horizontal N° 24 de titularidad de la demandada María Belén Ibañez Perona - DNI N° 29.202.043, ubicada en calle Salta esquina Córdoba, 5° piso, Dpto. "D", San Miguel de Tucumán, identificado con la Matrícula Registral (Folio Electrónico) N-28955/024 (Capital Norte), Padrón Inmobiliario N° 101712, Matrícula Catastral N° 9556/4565, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 1, Manzana/Lám. 33B, Parcela 1A, Subparcela 05-24; Plano N° 4948/93 – Expte: 14533/N/93.-

Atento que los extremos legales exigidos por el art. 662 del CPCCT se encuentran acreditados, corresponde sacar a subasta electrónica el inmueble objeto de la presente causa. La subasta electrónica debe adaptarse a los plazos establecidos en los arts. 652 y 653 del CPCCT y a lo dispuesto en el Reglamento del Expediente Digital (Acordada N° 1562/22 y sus modificatorias).-

Por ello,

RESUELVO:

I) DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA de la unidad en propiedad horizontal N° 24, ubicada en calle Salta esquina Córdoba, 5° piso, Dpto. "D", San Miguel de Tucumán, cuyo titular de dominio es María Belén Ibañez Perona, DNI 29.202.043; inscripta en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N-28955/024 (Capital Norte), Padrón Inmobiliario N° 101712, Matrícula Catastral N° 9556/4565, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 1, Manzana/Lám. 33B, Parcela 1A, Subparcela 05-24; Plano N° 4948/93 – Expte: 14533/N/93.-

Se hace saber que el Título de Propiedad del mismo, se encuentra agregado digitalmente en este expediente, por presentación del Archivo General de la Provincia de fecha 08/05/2023 (hs. 09:30), para ser compulsado por los interesados.-

II) La subasta se realizará a través del SITIO WEB habilitado por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán: <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 ubicado en calle Lamadrid 420, planta baja, de esta ciudad. No se admite compra en comisión (art. 660 CPCCT).-

III) MARTILLERO: Se faculta para llevar adelante la subasta al Martillero Público Carlos Federico Huerta Lorenzetti, M.P. 252, teléfono 381-5334448.-

IV) El inmueble a subastar registra los siguientes:

a) GRAVÁMENES: 1)* Beneficiario de Estipulación + de Titular As. 2 Rub. 6 + a Favor De: *IBAÑEZ PERONA, Gonzalo Roberto; DNI: 27.266.647; Esc. N° 542 del 28/11/2000 *Reg: 3 *Entró: 74595 *Fecha: 07/12/2000. 2) Hipoteca * a Favor De: *LEON ALPEROVICH S.A. C.I.F.I.; Por la suma de U\$S253.000; s/Ley 23928 *Esc. N° 542 del 28/11/2000 *Reg: 3 *Entró: 74595 *Fecha: 07/12/2000. 3) *EMBARGO* Juicio:CONSORCIO DE PROPIETARIOS//EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA C/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN S/COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS-EXpte. N° 1101/21; JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES 3A NOM.; Por la suma de \$101.456 más \$30.000 por acrecidas Oficio/del Diciembre de 2021 **REG.PROVISIONAL *Entró: 53061 *Fecha: 06/12/2021. 4) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 3) *Nota: *Reing. con* **Entró: 56006 *Fecha: 22/12/2021. 5)*CONVERSION A EMBARGO DEFINITIVO* de As. 3) y 4) Rub. 7 *Juicio: EXPTE.N° 1101/21; JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES 3A NOM.*Oficio del Abril de 2022* *Entró: 16467 *Fecha: 29/04/2022. 6) *EMBARGO AMPLIATORIO* Juicio: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA c/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN s/COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°: 1101/21.-; Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la III Nom.; Por la suma de \$94.510 más \$28.353 por acrecidas *Oficio del 07/2022* *REG. PROVISIONAL* Entró: 29363 *Fecha: 06/07/2022. 7) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 6) *Nota: oficio de Agosto de 2022* **Entró: 37526* Fecha: 22/08/2022. 8) *EMBARGO AMPLIATORIO *Juicio: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA c/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE N°: 1101/21; Juz. Civ. en Doc. y Loc. de la III° Nom.; Por la suma de \$505.640 más \$151.692 por acrecidas

Oficio del 05/2024 *Entró:17919 *Fecha: 08/05/2024.-

b) CANCELACIONES: 1) *CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE HIPOTECA* de As. 2) Rub. 7* s/Art. 37 inc. a) Ley 17801 Reg. 3690* *Nota de Julio de 2023 *Entró: 31646 *Fecha: 24/072023.-

c) DEUDAS:

1).- Dirección General de Rentas de la Provincia: \$271.599,28.-, **períodos 01/2020 a 04/2025.-**

2).- Municipalidad de San Miguel de Tucumán (Dirección de Ingresos Municipales – CISI): \$340.771,52.-, **períodos 01/2010 a 04/2025.-**

3).- Sociedad Aguas del Tucumán (SAT): \$531.051,90.-: Año 2001 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2002 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2003 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2004 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2005 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2006 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2007 **períodos 1-4**, año 2014 **períodos 3-4-5-6**, año 2015 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2016 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2017 **períodos 1-2-3-4-5-6**, año 2018 **períodos 1-2-3-4-9-10-11-12**, año 2019 **períodos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**, año 2020 **períodos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**, año 2021 **períodos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**, año 2022 **períodos 1-2-3-4-5-6-7-8j-9j-10j-11j-12j**, año 2023 **períodos 1j-2j-3j-4j-5j-6j-7j-8j-9j-10j-11j-12j**, año 2024 **períodos 1j-2j-3j-4j-5j-6j-7j-8j-9-10-11-12**, año 2025 **períodos 1-2-3** (los períodos que poseen "j" se encuentran en gestión judicial).-

4).- Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento (Se.P.A.yS.): **no registra.-**

5).- Expensas ordinarias del Consorcio: \$2.551.536.-, **períodos Febrero/2019 - Agosto/2025.-**

d) INSPECCIÓN OCULAR: Conforme acta de inspección ocular cumplida en fecha 29/09/2025 sobre el inmueble a rematar, obrante en autos, surge que: "... Abierto el acto la Sra. Ibáñez Perona manifiesta que vive sola en el departamento, que es propietaria del inmueble, que posee escritura del inmueble, la cual tengo a la vista que lleva el N° 542. La vivienda es de material, consta de un pequeño balcón que da a la Avd Salta, living comedor de aproximadamente 3,50 x 7 mts, cocina comedor de 6 x 4,50 mts. aproximadamente, con un baño de servicio, 3 dormitorios de 3 x 4 mts aproximadamente, baño principal instalado y toilette, consta con piso de cerámico. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación, cuenta con luz eléctrica y agua corriente, cuenta con gas envasado.".-

V) BASE DE LA SUBASTA: Conforme lo normado por el art. 661 del CPCCT y atento a la base propuesta por la parte actora en fecha 07/04/2025 (hs. 09:49), notificada debidamente conforme decreto de fecha 11/04/2025 a las contrapartes y al acreedor hipotecario LEON ALPEROVICH S.A.C.I.F.I. y la cual supera la valuación fiscal del informe de la Dirección General de Catastro presentado en fecha 21/04/2025 (hs. 12:40), se **DISPONE** fijar como **base de subasta la suma de \$14.000.000.- (Pesos catorce millones)**. Quien resulte ganador deberá cumplir, 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.-

VI) SE HACE CONSTAR que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descripto en los puntos precedentes, se retendrá el impuesto del 0,5% correspondiente al art. 60 inc. c) de la Ley 7268.-

VII) PLAZO DE LA SUBASTA. El período de subasta se inicia el día **jueves 12 de febrero de 2026 a horas 10:00**, y finaliza el día **lunes 02 de marzo de 2026 a horas 10:00.-** Durante ese período se

recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 653 de la Ley 9531.-

VIII) DEPÓSITO EN GARANTÍA. Se establece como depósito en garantía (condición para ofertar) la suma de **\$700.000 (pesos setecientos mil)**. Cada ofertante deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres días hábiles al inicio de la subasta (art. 92 del Reglamento del Expte. Digital, Acordada 1562/22).-

IX) AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN: La audiencia de adjudicación se fija para el día **jueves 12 de marzo de 2026 a horas 10:00**, en la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3 (edificio Tribunales II, calle 9 de Julio 451, 5° piso, San Miguel de Tucumán). La persona que resulte adjudicataria deberá concurrir con el formulario de inscripción a la subasta, comprobante 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.-

X) LÍBRESE OFICIOS: a) al Colegio de Martilleros de Tucumán, para hacer conocer la presente resolutive; b) al Registro Inmobiliario de Tucumán, para la inscripción de esta sentencia a los fines de otorgar mayor publicidad al acto.-

XI) EDICTOS. Publíquese edictos en el Boletín Oficial Judicial de la página web del Poder Judicial y en un diario de gran circulación u otros medios digitales (art. 663 CPCCT) por TRES DÍAS. Se hace constar que los títulos de dominio se encuentran reservados en Secretaría para ser examinados, tal como lo dispone el art. 664 inc. 2 CPCCT. Mayores informes en Secretaría del Juzgado, al mail juzdoc3@justucuman.gov.ar y/o tel 3815756683, y con el martillero público Carlos Federico Huerta Lorenzetti, M.P. 252, teléfono 381-5334448.-

XII) PUBLÍQUESE en la página web del Poder Judicial de Tucumán en la sección “Servicios”, módulo “Subastas Electrónicas” por el término de diez (10) 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.-

XIII) COMUNÍQUESE mediante oficio a la Excma. Corte Suprema de Justicia – Secretaría de Superintendencia, a la Oficina de Servicios Judiciales y al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de Tucumán.-

HAGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 05/11/2025

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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