Expediente: **709/15**
Carátula: **ARAOZ CARLOS MARIA C/ ARAOZ MARIA PATRICIA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **07/08/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27224145468 - ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A
27224145468 - CABRERA ARAOZ, CARLOS NICOLAS-DEMANDADO/A
27224145468 - CABRERA ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A
27224145468 - CABRERA ARAOZ, RODRIGO JOAQUIN-DEMANDADO/A
90000000000 - CARAM, FERNANDO RAMON-PERITO
20232391546 - ARAOZ, CARLOS MARIA-ACTOR/A

5

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 709/15

H102345049454

Autos: ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO **Expte**: 709/15. **Fecha Inicio:** 26/03/2015.

San Miguel de Tucumán, 6 de agosto de 2024.

Y VISTOS: los autos "ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO", que vienen a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

1.- Que en fecha 13/06/2024 el letrado Cleto Martínez Iriarte, apoderado del actor Carlos María Aráoz, solicita se disponga la venta en subasta pública del inmueble objeto de la presente litis.

II- Por sentencia 685 de fecha 26/12/2018 y su aclaratoria del 14/06/2019 se resuelve la disolución del condominio existente entre las partes del juicio respecto del inmueble ubicado en calle La Rioja N° 192 de esta ciudad, identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; y con Matrícula Registral S-12399 (Capital Sur), disponiéndose que la venta del inmueble se realice mediante subasta pública. Por sentencia de fecha 08/02/2022 la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común, Sala I, decidió que las costas se distribuyan en el orden causado.

A su vez, por sentencia de fecha 08/02/2022 se decretó la anotación preventiva de la subasta ordenada por sentencia 26/12/2018 y su aclaratoria de fecha 14/6/2019, ordenándose: "librar oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, a fin de que tome nota, sobre el inmueble

ubicado en calle La Rioja N° 192 de esta ciudad, identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; y con Matrícula Registral S-12399 (Capital Sur). Se deja constancia que la anotación preventiva de la subasta, es sin expresión de monto. Asimismo, que fue el inmueble referenciado, fue adjudicado el 50% del precio de la venta a favor de Carlos María Aráoz; y 1/3 del restante 50% del precio de la venta a cada una de los restantes copropietarios, Rodrigo Joaquín Cabrera Aráoz, María Patricia Cabrera Aráoz, y Carlos Nicolás Cabrera Aráoz".

Luego, se inicia el trámite de subasta mediante la propuesta de martillero efectuado por el actor en fecha 21/03/2022.

En fecha 20/04/2022 la parte demandada se opone a la designación del martillero propuesto, y solicita que se proceda al sorteo de un martillero de la lista que lleva la Corte y que se convoque a la audiencia prevista por el art. 38 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán, ley 6176 a fin de llegar a un acuerdo con la actora, audiencia que es ordenada mediante providencia del 09/04/2022. En fecha 13/09/2022 se llevó a cabo la audiencia referida en la que las partes no arriban a un acuerdo, por lo que se procedió al sorteo de martillero en fecha 28/10/2022, resultando desinsaculado el Sr. Fernando Ramón Caram quien acepara el cargo el 13/02/2023.

A pedido de la parte actora (10/08/2023), y a fin de la subasta del inmueble objeto de la litis, mediante providencia del 23/08/2023 se ordenó librar los oficios de rigor.

Al ser diligenciados los mismos recibieron las siguientes respuestas:

a) Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán: en informe cuya respuesta obra adjuntada al expediente principal en fecha 13/09/2023 consta que el inmueble a subastar no registra deuda en concepto de impuesto inmobiliario.

b) Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento: en informe cuya respuesta data de fecha 13/09/2023 se informa que el inmueble no registra deudas con tal organismo en concepto de servicios prestados por la ex Dirección Provincial de Obras Sanitarias.

c) Sociedad Aguas del Tucumán: informa, por oficio cuya respuesta fue recepcionada en fecha 19/09/2023, que el inmueble de referencia no registra deuda a la fecha.

d) Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán: se informa en oficio agregado el día 21/09/2023 que el inmueble en cuestión no posee deuda en concepto de las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles (C.I.S.I.) por los períodos no prescriptos hasta el 09/2023.

e) Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán: informa en fecha 01/12/2023 la valuación fiscal del inmueble objeto de la presente litis, el cual lo valúa en la suma de $2.648.242,51.

f) Dirección de Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán: en fecha 31/10/2023 informa los antecedentes dominiales del inmueble ubicado en calle La Rioja N° 192 de esta ciudad, entre Calles Crisóstomo Alvarez y San Lorenzo, identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; y con Matrícula Registral S-12399, mide según plano del A-B: 14,70ms, B-C: 16,20ms, C-D: 15,02ms, D-A: 16,23ms y linda al N: propiedad de Tonello, al S: Chamud, al E: Vallejo y al O: calle La Rioja con una superficie de 240,87 m2 y según informe de verificación, mide del 4-1:15,11m.;1-2:16,31m.;2-3:14,66m.;3-4:16,21m. y linda al N: Maria Beatriz Saravia; S:Carlos Ramon Chamut; E:P.H.8698; O:calle La Rioja, con una superficie de 241,9469 m2.

Allí se consigna que el inmueble está inscripto a nombre de Rodrigo Joaquín Cabrera Aráoz, DNI:33.540.948, CUIT: 20-33540948-6; Argentino; soltero, domiciliado en calle La Rioja N° 192; Maria Patricia Cabrera Aráoz, DNI:36.049.708, CUIT:27-36049708-4, Argentina, soltera y de Carlos Nicolas Cabrera Aráoz, DNI:43.499.026, CUIL:20-43499026-3, Argentino, soltero, ambos domiciliados en Pje. Brandsen n°2862 por Oferta y Aceptación de Donación De Tit. Rub.6 As. 2) 2 Esc. 80 del 24/05/2007, Reg. 28 y Esc.111 del 05/10/2015, Reg.50, Tit. As. 2).2 que entró bajo el número 63632 en fecha:16/10/2015, el que se realizó provisionalmente, asentándose definitivamente bajo el n° 63632 en fecha 16/10/2015.

Entre los derechos reales que gravan o restringen el dominio sobre el inmueble se lee: "Anotación Preventiva de Subasta" dispuesto en el Juicio: "ARAOZ CARLOS MARIA C/ARAOZ MARIA PATRICIA S//DIVISION DE CONDOMINIO", Expte. N°709/15; de este Juzgado CIVIL Y COMERCIAL COMÚN 7A NOM., por Oficio del 10/02/2022, sin expresión de monto, entró:5356, Fecha:22/02/2022 y demás condiciones obrantes en el informe a cuyo tenor se remite *in brevitatis causae*.

El estado de ocupación ha sido verificado por el oficial de justicia prosecretario Antonio Oscar Herrera, en presencia del martillero público desinsaculado en autos Fernando Ramón Caram y de la abogada de la parte demandada Andrea V. del Toso. En dicha oportunidad, el mencionado funcionario expresa que el inmueble se encuentra desocupado y en muy buen estado de conservación. Refiere expresamente que "Las medidas del mismo es de un terreno de 15 mts. de frente por 17 mts. de fondo aproximadamente, con una construcción de 250 mts. cuadrados aproximadamente cubiertos, en dos plantas, los cuales se describen a continuación: “Posse un frente con ladrillos a la vista, paredes pintadas, puertas y ventanas de madera, se ingresa al mismo por una cochera para dos autos, un porsche de entrada con dos habitaciones a ambos lados destinadas a escritorios, un baño pequeño y un living comedor amplio con pisos de parquet en el mismo y en los escritorios; a continuación una cocina comedor totalmente instalada con aire acondicionado incluído, una galería, un patio, una habitación destinada a lavadero con un pequeño baño; el patio es amplio, posse una construcción destinada a tender ropa sin techo y un asador. A continuación del living una escalera de mampostería nos lleva al piso superior, 2 travas de una puerta de madera con rejas ingresamos a una amplia terraza que llega hasta el frente de la casa formando una L; a continuación una amplia habitación dormitorio con un baño totalmente instalado; una sala de estar, a continuación una amplio dormitorio más otro en suite con un antebaño y baño totalmente instalado, ambos dormitoros con aire acondicionado. La casa posee pisos de parquet como así también de cerámico, con marcos y puertas de madera de muy buena calidad. Todos los techos son de cielorrazos de yeso con pintura, todos de muy buena calidad y en perfecto estado de conservación. Posee servicios de luz, gas y agua. Sin nada más que agregar finalizo la desocupación de la propiedad...”.

Por último, la actora puso a disposición las escrituras traslativas de dominio y las de donación, conforme escrito del 06/06/2024.

III- En consecuencia, habiéndose acreditado los extremos legales exigidos por el art. 654 Procesal, corresponde sacar en subasta electrónica el inmueble ubicado en calle La Rioja N° 192 de esta ciudad, identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; y con Matrícula Registral S-12399 (Capital Sur) de titularidad de Rodrigo Joaquín Cabrera Aráoz, DNI:33.540.948; Maria Patricia Cabrera Aráoz, DNI: 36.049.708 y de Carlos Nicolas Cabrera Aráoz, DNI:43.499.026. 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 **La Rioja N° 192** de esta ciudad, identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; y con Matrícula Registral S-12399 (Capital Sur). Conforme acta de inspección ocular cumplida en fecha 29/09/2023 por la cual el oficial de Justicia da cuenta de que el inmueble se encuentra desocupado y 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.° 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 FERNANDO RAMÓN CARAM, Mat. 033, 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 no registra deudas.

V.- REGISTRA UNA ANOTACION PREVENTIVA DE SUBASTA dispuesta en en el presente proceso, registada por Oficio del 10/02/2022, sin expresión de monto, bajo el número entró:5356, de fecha: 22/02/2022.

VI.- Se hace constar que los titulos de dominio fueron presentados en el proceso en fecha 06/06/2024 para ser examinados, tal como lo dispone el art. 661 inc. 2 del CPCC..

VII.- FIJAR como base de subasta la suma de $9.202.377,88, que es el monto actual de la valuación fiscal (https://www.rentastucuman.gob.ar/nomina/rentastuc2/nwboletasweb/print_mensual.php?numoble=2524002 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 desocupada, según el informe del Oficial de Justicia.

IX.- El periodo de subasta se inicia el día **02/09/2024** a hs. 10.00 y finaliza el día **16/09/2024** 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 C.P.C.C..

X.- SE ESTABLECE como depósito en garantía (condición para poder ofertar) la suma de **$460.118,89**. Cada oferente deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al día 02 de septiembre de 2024 (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 **30/09/2024** a las 10:00 hs. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en este Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° 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.

XII.- LIBRESE OFICIOS: a) al Colegio de Martilleros de Tucumán, a los fines de hacer conocer la presente resolutiva; b) al Registro Inmobiliario de Tucumán, a fin de que proceda a realizar una Anotación Preventiva de la subasta para otorgar mayor publicidad al acto.

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.709/15-MEA

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 06/08/2024

Certificado digital:
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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