

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: **25/04/2025 - 00:00**

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

20232391546 - ARAOZ, CARLOS MARIA-ACTOR/A

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

6

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 709/15



H102345433040

Autos: ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO

Expte: 709/15. Fecha Inicio: 26/03/2015.

San Miguel de Tucumán, 24 de abril de 2025.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 25/02/2025 el letrado Cleto Martínez Iriarte, apoderado del actor Carlos María Aráoz, solicita se fije día y hora para la subasta del inmueble cuya división de condominio ha sido ordenada.

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.

Mediante resolución y su aclaratoria de fechas 06/08/2024 y 03/09/2024 se fijó fecha a fin de llevar a cabo la subasta solicita, la que en virtud de las actuaciones procesales posteriores quedara desactualizada.

Asimismo cabe hacer constar, que en el marco del incidente de embargo N°709/15 -I2, mediante sentencia del 29/11/2024 se resolvió: "I- HACER LUGAR al incidente de sustitución de embargo promovido por la parte ejecutada en fecha 08/10/2024, conforme lo considerado. EN CONSECUENCIA, DISPÓNGASE EL LEVANTAMIENTO del embargo ordenado en fecha 27/03/2024. En su lugar, se SUSTITUYE el embargo por la ejecución del derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz constituido sobre el inmueble cuya división de condominio se pretende en el proceso principal, ejecución que recaerá en el derecho *per se*, y el que deberá ser ejecutado y realizarse en el mismo acto de subasta ordenado para la nuda propiedad, en los términos de los artículos 2144 y 2142 del Código Civil y Comercial de la Nación, monto que será afectado hasta el límite de la deuda en concepto de canon locativo, la cual comprende los períodos de octubre de 2017 y hasta agosto de 2023, conforme lo considerado. A esos efectos, LÍBRESE OFICIO del levantamiento (...) III- ORDENAR la ejecución del derecho real de usufructo que reposa en cabeza de la Sra. ARÁOZ, María Patricia (DNI 16.039.649), en los términos de los artículos 2144 y 2142 del Código Civil y Comercial de la Nación, que deberá SUBASTARSE EN CONJUNTO con el derecho real de condominio, a fin de satisfacer el crédito del actor en concepto de canon locativo, consignándose que en caso de no llegar a satisfacer el monto íntegro de capital y acrecidas hasta el momento de su efectivo pago, deberá afectarse los montos realizados por la subasta de la nuda propiedad del inmueble correspondiente a la alícuota de los Sres. CABRERA ARÁOZ, Carlos Nicolás (DNI 43.499.026), CABRERA ARÁOZ María Patricia (DNI 36.049.708) Y CABRERA ARÁOZ Rodrigo Joaquín (DNI 33.390.998), en misma proporción y hasta el límite del crédito que le corresponda el actor. DEJESE constancia por Secretaría en el expediente principal. A los fines de establecer la base de ejecución en subasta del derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz, se estimará la misma en el 7% de la valuación arrojada por la Dirección de Ingresos Municipales (\$8.697.378,38), cifra que deberá multiplicarse -atento al condicionante vitalicio del usufructuario originario-, por la cantidad de años que surjan de la resta de la edad de la Sra. Patricia Aráoz y la

edad de 72 años habida cuenta la expectativa de vida en nuestro país, según promedios estadísticos de uso tribunalicio con sustento en estadísticas de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro (Cfr. ZAVALA DE GONZALEZ, Matilde, Tratado de daños a las personas. Perjuicios económicos por muerte, t.2,p.282, Astrea, Buenos Aires, 2008). Este cálculo deberá realizarse oportunamente para la realización de la subasta. IV- ESTABLECER que de conformidad a lo dispuesto en el considerando que precede, la fecha para la subasta correspondiente al derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz, será la misma fecha que deberá determinarse por decreto en el expediente principal para el remate de la nuda propiedad del inmueble, debiéndose aclarar en el mismo las condiciones establecidas en el artículo 2142 y 2144 del Código Civil y Comercial de la Nación, debiendo por lo tanto prestar conformidad los nudos propietarios que dieron origen al usufructo a ejecutar. V- DISPONER que en garantía, los Sres. CABRERA ARÁOZ, Carlos Nicolás (DNI 43.499.026), CABRERA ARÁOZ María Patricia (DNI 36.049.708) Y CABRERA ARÁOZ Rodrigo Joaquín (DNI 33.390.998), constituyan fianza SOLIDARIA, en caso que fracasare el acto de subasta, cualquiera fuera su causa e independientemente si estas le fueran o no imputables a los fiadores, en favor de la parte actora y hasta el límite de la deuda por canon locativo que reposa en cabeza de la usufructuaria, según lo considerado. VI- CONSIGNAR para el cómputo de su deuda de canon locativo, desde octubre de 2017 hasta agosto 2023, conforme lo considerado. VII- COSTAS como son debidas, sentencia que se encuentra firme".

Sentado lo anterior y ante el nuevo pedido de la parte actora (25/10/2024), y a fin de la subasta del inmueble objeto de la litis, mediante providencia del 29/10/2024 se ordenó librar nuevamente 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 05/11/2024 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 19/11/2024 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 11/12/2024, que el inmueble de referencia registra una deuda de \$20,665.78, a la fecha.

d) Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán: se informa en oficio agregado el día 06/11/2024 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 10/2024.

e) Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán: informa en fecha 18/02/2025 la valuación fiscal del inmueble objeto de la presente litis, el cual lo valúa en la suma de \$11.544.525,68.

f) De la contestación de la Dirección de Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, adjunta por el actor en presentación de fecha 26/11/2024, se informa los antecedentes dominiales del inmueble ubicado en calle La Rioja N° 192 de esta ciudad, Matrícula S-12399 (Capital Sur), identificado catastralmente con Padrón 8398, Matrícula y N° de Orden 8662/2380, Circunscripción I, Sección III, Manzana 12, Parcela 2; que 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 Carlos Maria Aráoz; DNI:18.186.909; CUIL: 20-18186909-8; Argentino; casado en 1eras. nup. con Maria Silvia Brahim; con domicilio en Calle Avda. República de Siria; N°: 1587, San Miguel de Tucumán en la proporción de un 50% (según asiento N° 2); y el 50% restante, en la proporción de un 16.66% a cada uno (según asiento 4) 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: "2) USUFRUCTO VITALICIO A favor de: ARAOZ, Maria Patricia; DNI:16.039.649; CUIL:27-16039649-6; Argentina S/Pte. Ind. Tits. As. 4), Esc. N°111 del 05/10/2015 Reg:50, Entró: 63632, Fecha:16/10/2015*REG.PROVISIONAL. 3)INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 2);Reing.: 01/03/2016, Entró:63632, Fecha:16/10/2015. 4) 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*.

Del mandamiento obrante en fecha 14/11/2024 se desprende que el estado de ocupación del inmueble ha sido verificado por el oficial de justicia prosecretario Marcelo Salvador Díaz, en presencia del martillero público desinsaculado en autos Fernando Ramón Caram. En dicha oportunidad, el mencionado funcionario expresa que el inmueble "se trata de una vivienda de dos plantas con entrada de vehículo; en la Planta baja existen un hall de entrada; 2 escritorios; 1 sala que comprende: 1 star y 1 Living comedor; cocina comedor; 1 baño; 1 galería; 1 habitación lavadero con un baño; 1 pequeño fondo; en planta alta: una terraza, 2 dormitorios con un baño, 1 sala de estar y 1 dormitorio con baño en suit; 1 balcón a la calle. Se hace constar en este acto que el inmueble se encuentra totalmente deshabitado; completamente amoblado y en un muy buen estado de conservación...".

Mediante presentación de fecha 18/02/2025 a hs. 22:00, la letrada apoderada de la parte demandada adjunta fotografías del inmueble en cuestión en formato pdf.

De las presentaciones de fechas 15/02/2024, efectuada por la actora en la que propone como base de la suma de \$287.000.000 (pesos doscientos ochenta y siete millones); y 28/02/2024 por el que la parte demandada presta conformidad con la misma, se deberá fijar como base de subasta la suma de \$287.000.000 propuesta atento al acuerdo de las partes de conformidad a lo dispuesto por el art. 658 del CPCCT.

Por último, cabe referir que la parte 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, Matrícula S-12399 (Capital Sur), 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, en conjunto con el derecho de usufructo. 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, Matrícula S-12399 (Capital Sur), 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) **EN CONJUNTO** con el derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz constituido sobre el mismo inmueble, conforme lo dispuesto en el marco del incidente de embargo N°709/15-I2, mediante sentencia del 29/11/2024. Conforme acta de inspección ocular cumplida en fecha 14/11/2024 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 registra deuda de \$20.665,78 informada por la Sociedad Aguas del Tucumán.

V.- REGISTRA USUFRUCTO VITALICIO a favor de María Patricia Aráoz; DNI:16.039.649; CUIL: 27-16039649-6, **Y UNA ANOTACION PREVENTIVA DE SUBASTA** dispuesta en en el presente proceso, registrada 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 títulos 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 del inmueble la suma de **\$287.000.000** (pesos doscientos ochenta y siete millones) atento al acuerdo de las partes de conformidad a lo dispuesto por el art. 658 del CPCCCT, debiéndose adjudicar al mejor postor. Asimismo **FIJAR como base de subasta del derecho de usufructo** de la Sra. Patricia Aráoz, la suma de **\$6.696.981,28** (pesos seis millones seiscientos noventa y seis mil novecientos ochenta y uno con 28/100) atento a los parámetros establecidos en la sentencia del 29/11/2024 dictada en el marco del incidente de embargo N°709/15 -I2 (7% de la valuación arrojada por la Dirección de Ingresos Municipales -\$8.697.378,38-, cifra que se multiplica -atento al condicionante vitalicio del usufructuario originario-, por la cantidad de años que surjan de la resta de la edad de la Sra. Patricia Aráoz -61 años, en virtud a su nacimiento en fecha 21/07/1963 que consta en las actuaciones notariales agregadas a este expediente- y la edad de 72 años habida cuenta la expectativa de vida en nuestro país, según promedios estadísticos de uso tribunalicio con sustento en estadísticas de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro), por lo que la base total aplicable

será la de \$293.696.981,28 (pesos doscientos noventa y tres millones, seiscientos noventa y seis mil, novecientos ochenta y uno, con 28/100 centavos) por subastarse en conjunto. 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 descrito 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 **26/05/2025** a hs. 10.00 y finaliza el día **09/06/2025** 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 \$7.342.424,52 (2,5% s/ la base). Cada oferente deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al día 26 de mayo de 2025 (art. 91 y 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 **27/06/2025** 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 resolutive; 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 y en un diario de gran circulación u otros medios digitales.

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.

HÁGASE SABER.709/15-MEA

Dra. Mirta Estela Casares

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

Actuación firmada en fecha 24/04/2025

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>.