Expediente: **887/20**
Carátula: **ISA CARLOS ALFREDO C/ ZEEV S.R.L. S/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DEL TRABAJO N°3**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **20/05/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ZEEV S.R.L., -DEMANDADO
90000000000 - JAITT, DIEGO ARIEL-TERCERO INTERESADO
20291836098 - ISA, CARLOS ALFREDO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada del Trabajo N°3

ACTUACIONES N°: 887/20

H105036202510

JUICIO: ISA CARLOS ALFREDO c/ ZEEV S.R.L. s/ COBRO DE PESOS. Expte. N°887/20.

San Miguel de Tucumán, 19 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTO: para dictar sentencia de subasta electronica en el presente expediente de cuyo estudio.

RESULTA:

El 02/12/2025 se presenta el letrado Patricio Noble, como apoderado del actor, para informar sobre la traba del embargo ejecutivo hecho efectivo por el Registro Inmobiliario.

Plantea que, atento al estado procesal de la causa, se proceda a la subasta del bien inmueble embargado, identificado con los siguientes datos: matrícula registral T-52917 padrón 621964 de propiedad del socio gerente de la accionada, Sr. Jaitt Diego Ariel DNI 25735441 CUIL 20-25735441-6, el cual está ubicado en Delfin Gramajo Lote 18 Tafi Viejo y con nomenclatura catastral circunscrip.I sección D manz./lám. 3 parcela 62E26

Solicita que se designe al martillero público a Darío Sebastian Luna MP 315. Asímismo pide que se requieran los informes del Art. 659 inc 1 y 3 mediante oficio libre de derechos librados a las dependencias correspondientes, que se practique inspección ocular en el inmueble, y que se faculte a su diligenciamiento al martillero Luna (con número de contacto 3816814988), con la posibilidad de emplear cerrajero para romper candados y cerraduras de resultar necesario.

En la misma fecha, el tribunal proveyó la petición y ordenó las diligencias previas para el remate. Por un lado, se intimó al demandado para que en el plazo de cinco días acompañe el título de propiedad del inmueble, bajo apercibimiento de obtenerse testimonio a su costa. Por el otro, se dispuso la

realización de una inspección ocular para constatar el estado de ocupación y conservación, y se ordenó librar los oficios previstos en el Art. 659 del ordenamiento procesal a fin de conocer el estado registral, fiscal y de deudas de servicios del bien (Registro Inmobiliario, Rentas Provincial y Municipal, SEPAPYS, SAT y EDET); y a la Dirección de Catastro a los fines que se sirva remitir valuación fiscal del inmueble.

Al mismo tiempo, se ordena también practicar una inspección ocular en el citado inmueble, a fin de constatar estado de ocupación, conservación y demás características que sean relevantes para el proceso de subasta del bien, facultando para llevar a cabo la medida al Martillero Luna.

Las distintas reparticiones públicas y empresas prestatarias contestaron los oficios de rigor, adjuntándose además la valuación fiscal remitida por la Dirección General de Catastro.

El 10/12/2025 se realizó la inspección ocular en el inmueble, conforme surge del informe incorporado al expediente el 16/12/2025 por el Juzgado de Paz de Tafi Viejo.

El 26/12/2025 Marta Villafañe, en su carácter de Escribana Pública Titular del Registro Notarial número diecisiete, remite una copia escaneada del protocolo de escritura Numero 268 fechado el 28/06/2016.

Mediante proveído del 06/03/2026, quedó formalizada la designación del Sr. Darío Sebastián Luna para llevar adelante la operatoria, en su carácter de Martillero Público.

Por presentación del 20/04/2026 el letrado Noble solicitó que, atento que se cumplió con todo lo requerido para dar inicio a la subasta requerida, se proceda a dictar sentencia de remate.

Mediante decreto del 23/04/2026 se ordena que pasen los autos a despacho para resolver, el que notificado a las partes y firme deja la causa en condiciones de ser decidia.

CONSIDERANDO:

I. Traída la cuestión a resolver debemos tener presente con caracter preliminar que la subasta electrónica es un instituto porcesal que se encuentra previsto en los arts. 652 a 654 del Código Procesal Civil y Comercial, supletorio.

Su regulación normativa se complementa con lo dispuesto por la Acordada 1562/22 (y sus modificatorias), en las que se ha reglamentado el sistema, sumado a que el art. 660 del digesto mencionado impone como forma de dictar auto de remate la "sentencia interlocutoria de remate".

En el caso presente se encuentra para resolver el pedido de subasta del inmueble identificado con matrícula registral T-52917, padrón 621964, de propiedad del socio gerente de la accionada, Sr. Jaitt Diego Ariel DNI 25735441.

Para determinar el valor del inmueble, advierto que las partes han omitido acompañar una tasación privada. Por consiguiente, el parámetro a utilizar será la valuación fiscal oficial remitida por la Dirección General de Catastro, cuyo monto asciende a $283.449,18.

Por otra parte, debemos tener presente los recaudos legales establecidos por el art. 662 del CPCYC, supletorio:

Respecto al inc. 1) del citado artículo es decir: *“Sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones”*, advierto el libramiento de los oficios a las siguientes reparticiones: Dirección General de Rentas de la Provincia, Municipalidad de Tafi Viejo, Registro Inmobiliario de la Provincia, Sepapys, Sat, Edet y Catastro.

El inmueble cuyos informes se deben recabar es el identificado con la Matricula T-52917, Padrón Inmobiliario N° 621964, Matricula Catastral N° 4082/10803, titular Diego Ariel Jaitt DNI 25735441; ubicado en Delfin Gramajo L/C 18 Tafi Viejo.

Constato que el libramiento de los oficios mencionados se efectuaron el 02/12/2025, tanto al casillero digital de las entidades -que poseen casillero digital propio-, como al casillero digital del letrado Patricio Noble, a los fines del correspondiente diligenciamiento.

En cuanto al resultado de las diligencias, la Dirección General de Catastro fijó la valuación fiscal en $283.449,18, mientras que el estado registral quedó acreditado con el informe de dominio acompañado por la actora.

Respecto a los gravámenes del bien, se constató la siguiente situación de deuda: $768.008,56 ante la Sociedad de Aguas del Tucumán (SAT); $59.203,03 ante la Dirección General de Rentas; y $31.672,39 ante la Municipalidad de Tafí Viejo en concepto de CISI. Por su parte, el SEPAPYS comunicó que no registra deuda alguna y EDET S.A. informó la imposibilidad de brindar datos por falta de precisiones.

Respecto al punto 3) ordena: *"Sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones según las constancias del Registro Inmobiliario tendrán vigencia por ciento ochenta (180) días, a cuyo vencimiento deberán ser actualizados"*.

En cuanto al estado registral del bien, cabe destacar que el informe de dominio acompañado el 10/12/2025 se encuentra plenamente vigente por no haber transcurrido el plazo de 180 días establecido por la normativa procesal.

De dicha documental surge que el inmueble es de titularidad del Sr. Diego Ariel Jaitt, de estado civil casado en primeras nupcias con la Sra. Deborah Alperovich (conforme Escritura N° 268 del 28/06/2016). Respecto a los gravámenes, el bien registra una anotación preventiva de litis inscripta el 08/10/2020, proveniente de los autos 'Alperovich Deborah c/ Jaitt Diego Ariel s/ Divorcio' (Expte. N° 3226/20, Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII Nominación). Finalmente, se encuentra debidamente inscripto el embargo definitivo ordenado en esta causa, por la suma de $3.536.710 en concepto de capital y $707.342,05 para responder a acrecidas.

Respecto al título de propiedad, ante la falta de cumplimiento de la intimación cursada al deudor, el instrumento base del dominio fue suplido mediante la incorporación de la copia de la Escritura Pública N° 268 (del 28/06/2016) remitida por el Registro Notarial N° 17 el 26/12/2025.

Por último, constato que la verificación de la ocupación del bien se efectuó el 10/12/2025 por el Juzgado de Paz de Tafi Viejo, en el que se deja constancia de que el inmueble se encuentra desocupado, en una construcción a medio hacer, conforme surge del acta agregada a la causa el 16/12/2025.

Así las cosas, encontrándose cumplidos los recaudos legales establecidos en el art. 659 del CPCYC, corresponde ordenar la subasta del inmueble objeto de la causa.

En mérito a lo considerado encontrándose cumplidos todos los recaudos legales establecidos en el art. 662 del CPCC, supletorio y conforme las pautas establecidas en el reglamento del Expte. digital Acordada N° 1562/22 de la CSJT corresponde ordenar la subasta del bien inmueble registrable objeto de la causa.

Por ello:

RESUELVO:

I. DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA del inmueble de propiedad del Sr. **Diego Ariel Jaitt** DNI 25.735.441 ubicado en Delfin Gramajo L/C 18 Tafi Viejo, e identificado con los siguientes datos: Matrícula T-52917, Nomenclatura Catastral: Circunscrip. 1, sección D manz./lám 3, parcela 62E26, Padrón Inmobiliario 621964, Matricula Catrastral N° 4082/10803.

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" pudiendo realizarse posturas durante las 24 hs. del día. Dicho módulo ofrecerá información de acceso público para la totalidad de los ciudadanos del bien a subastar, permitiéndoles el seguimiento en directo por Internet. En el caso de los usuarios registrados para participar de la subasta aquí ordenada quedarán habilitados para pujar a través de la modalidad electrónica oportunamente regulada (art. 72 Reglamento del Expediente Digital Acordada N° 1562/22, en adelante RED).

El Registro de Postores de Subastas electrónicas a cargo de la Oficina de Servicios Judiciales, se encuentra ubicada en calle Lamadrid 420, Planta Baja.

No se admite compra en comisión (art. 657 de la Ley N° 9531).

II. FACULTAR para llevar a cabo la subasta al Martillero Público **Darío Sebastian Luna MP 315**.

III. INFORMAR que el inmuebler objeto de remate se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario, su titular de dominio, en un 100%, es el Sr. Diego Ariel Jaitt DNI 25.735.441 desde el 28/06/2016, el carácter del bien es propio.

Asimismo, que conforme surge de acta labrada el 10/12/2025 por el Juzgado de Paz de Tafi Viejo, en el que se da cuenta del estado del inmueble bajo los siguientes términos:*"(...) En el día de fecha 10/12/25 me constituí en compañía del Martillero Darío Sebastian Luna MP 315 constituyéndonos en el domicilio indicado procedemos a realizar la inspección ocular ordenada donde observamos que se encuentra una construcción de una vivienda a medio terminar tipo Dúplex desocupada con signos de abandono; su estado de conservación es regular y sus características según se pudo apreciar desde afuera son al menos 3 habitaciones en planta alta y cocina comedor y baño en planta baja. La construcción es buena de material de ladrillos y revocado, medida aproximada del terreno sería de 10 x 20 mts. Se adjunta fotografías del lugar*".

IV. PONER EN CONOCIMIENTO:

A) Que el inmueble a rematar no posee hipoteca; ni usufructo vitalicio; ni denuncia de compra, de venta; existencia de otros certificados de dominio; ni donación o cesión de derechos.

B) Que registra las siguientes medidas judiciales: **1)** una anotación preventiva de litis en el marco del juicio Alperovich Deborah C/ Jaitt Diego Ariel S/ Divorcio exp N° 3226/20 que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la la VIII nominación; oficio del 29/09/2020, entró en fecha 08/10/2020; **2)** un embargo definitivo correspondiente al presente incidente: "Juicio Isa Carlos Alfredo c/ Zeev SRL s/ cobro de pesos"- Expte. n° 887/20; por la suma de $3.536.710, mas la suma de $707.342,05 por acrecidas. Oficio del 27/11/2025. Entro:83490 fecha 28/11/2025.

Se deja constancia de que las únicas medidas que registra son las arriba detalladas.

C) El inmueble a rematar registra las siguientes deudas: Dirección General de Rentas de la Provincia: $59.203,03; SAT: $768.008,56 y CISI: $31.672,39.

V. DISPONER que la subasta se realizará con una base de **$321.546,23** conforme valuación fiscal actualizada al día 30/04/2026 (art 661 CPCCT). Los impuestos y/o gravámenes fiscales que se adeuden por el inmueble hasta la subasta serán a cargo del comprador.

SE LE HACE SABER A LAS PARTES, que la presente subasta es por **CAPITAL CONDENADO** más sus **INTERESES** en favor del actor Carlos Alfredo Isa, según la planilla de intereses aprobada el 21/10/2025 y el convenio de pago de sentencia acordado por las partes el 05/09/2022.

Se hace constar que al momento de la subasta el adquirente abonará comisión del martillero del 10% y la Ley de sellos 3% y el 0.5 % para el Colegio de Martilleros de conformidad al art 60 inc. c) de la Ley 7268.

VI. DETERMINAR que el inmueble será subastado en el estado que se encuentra conforme fuera descripto en el acta labrada por el Juzgado de Tafi Viejo. El martillero deberá proveer a la Oficina de Servicios Judiciales los datos indicados en el art. 96 del RED con una antelación mínima de 10 días hábiles antes de la publicación de la subasta.

VII. FIJAR FECHA para que el período de subasta se inicie el día **martes 30 de junio de 2026 a las 10.00 hs., y finalice el día martes 28 de julio de 2026 a las 10.00 hs.**

Se realizarán las ofertas por un plazo de DIEZ (10) días. Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 650 de la Ley N° 9531 y Arts. 111 y 112 del RED.

VIII. ESTABLECER como depósito en garantía (condición para poder ofertar), la suma de **$16.000** (art 91 RED). Cada ofertante deberá acreditar el depósito con una antelación mínima de tres días hábiles al día del inicio de la subasta (30/06/2026). La inscripción a la subasta quedará perfeccionada con la presentación del comprobante de pago del depósito (art. 92 RED).

IX. DISPONER que la **AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN DEL BIEN** se fija para el día **martes 4 de agosto de 2026 a las 11.00 hs**. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en la Oficina de Gestión Asociada del Trabajo N°3, a fin de proceder al labrado del acta pertinente. A tal fin, el adjudicatario deberá presentarse munido con el formulario de inscripción a la subasta; comprobantes de pago del depósito en garantía, del precio adjudicado y gastos; 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 legal. Podrán intervenir en la audiencia las partes del juicio (art 108 RED).

X. RENDICIÓN 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 (art 106 RED). 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. Así mismo deberá acreditar el importe subastado, como el pago de los impuestos correspondientes.

XI. LIBRAR OFICIOS:

A) Al Colegio de Martilleros de Tucumán a los fines de hacer conocer la presente resolutiva.

B) A la Diección de Registro Inmobiliario, a fin de que se sirva inscribir la presente resolución para otorgar mayor publicidad al acto.

C) Al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la la VIII nominación, donde tramita la causa Alperovich Deborah C/ Jaitt Diego Ariel S/ Divorcio exp N° 3226/20, en el marco de la cual se realizó la anotación preventiva de litis del inmueble a subastar.

XII. PUBLICAR edictos en el Boletín Oficial Judicial de la página web del Poder Judicial por CINCO (5) DÍAS, art. 152 del CPL. Se hace constar que el informe de dominio y demás informes se encuentran agregados en el expediente para ser examinado.

Mayores informes en Oficina de Gestión Asociada del Trabajo N°3, al mail **atencióngeat3@justucumán.gov.ar.** y/o tel **3815557444** y con el martillero **Darío Sebastian Luna MP 315 (tel 3816814988).**

XIII. PUBLICAR 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. **Líbrar oficio** para su publicación.

XIV. COMUNICAR A la Excma. Corte Suprema de Justicia - Secretaría de Superintendencia y al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de la Provincia de Tucumán. Oficiar.

REGÍSTRESE, ARCHÍVESE y HAGASE SABER. 887/20.FMD

Actuación firmada en fecha 19/05/2026

Certificado digital:
CN=FERNANDEZ CORONA Miguel Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20163089204

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