

Expediente: **3969/18**

Carátula: **BANCO PATAGONIA S.A. C/ COSETRA S.A. Y OTROS S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **20/12/2024 - 00:00**

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

20202191623 - BRITO, CARMEN ESTELA-DEMANDADO

90000000000 - AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L., -DEMANDADO

20284766521 - BANCO PATAGONIA S.A., -ACTOR

20235190738 - SALVO, MARIO ARNALDO-POR DERECHO PROPIO

20202191623 - LESTARD, HECTOR RODOLFO-DEMANDADO

90000000000 - COSETRA S.A., -DEMANDADO

30708539372 - COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE TUCUMAN

30648815758728 - OFICINA DE SERVICIOS JUDICIALES PODER JUDICIAL DE TUCUMAN

20235190738 - TALA SECA S.R.L., -DEMANDADO

20178609263 - ROBLEDO, FRANCISCO JAVIER-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 3969/18



H106028260467

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VII (OGA 2)

SENTENCIA N°

Expediente N°: 3969/18 - JUICIO: "BANCO PATAGONIA S.A. c/ COSETRA S.A. Y OTROS s/ EJECUCION HIPOTECARIA"

San Miguel de Tucumán, 19 de diciembre de 2024.-

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. 649 a 651 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. 660 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 encontrándose en condiciones de resolver el pedido de subasta de los inmuebles embargados a) **Matrícula L-03721 (Leales)** y b) **Matrícula L-03720 (Leales)**, y cumplidos los recaudos legales establecidos en el art.659 del CPCC., corresponde ordenar la subasta electrónica de los bienes.

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% de los inmuebles de propiedad del ejecutado, Tala Seca S.R.L., inscriptos en: **a) Matrícula L-03721** (Leales), Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Mz./Lam. 286, Parcela 81Q, Subparcela 000, Padrón Inmobiliario n°286305, Matrícula Catastral n° 22928/73 y **b) Matrícula L-03720** (Leales), Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Mz./Lam. 286, Parcela 81N, Subparcela 000, Padrón Inmobiliario n°286306, Matrícula Catastral n° 22928/74. 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 Francisco Javier Robledo MP 186, cel N° 3815518500, quien aceptó el cargo el 01/08/23.

III.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y GRAVAMENES: Los inmuebles están inscriptos en el Registro Inmobiliario de esta provincia en las siguientes matrícula registrales: **a) L-03721**, informe de dominio emitido en fecha 03/12/24, en el que constan registrados la Hipoteca en 1° Grado a favor de la parte actora Banco Patagonia S.A. CUIT 30-50000661-3 Escritura n°365 del 22/09/10 (asiento 9) y embargo ordenado en estos autos en fecha 01/06/23 por la suma de \$7.538.661 por capital con mas \$2.261.598 por acrecidas (asiento 10); y **b) L-03720**, informe de dominio emitido en fecha 03/12/24, en el que constan registrados la Hipoteca en 1° Grado a favor de la parte actora Banco Patagonia S.A. CUIT 30-50000661-3 Escritura n°365 del 22/09/10 (asiento 8) y embargo ordenado en estos autos en fecha 01/06/23 por la suma de \$7.538.661 por capital con mas \$2.261.598 por acrecidas (asiento 9).

IV.- DEUDAS: son todas a cargo del comprador, siendo las detalladas a continuación meramente enunciativas:

Dirección Gral. de Rentas: en fecha 16/08/24 comunica las siguientes deudas en concepto de impuesto inmobiliario: **a)** del inmueble Padrón 286305 (**L-03721**): \$2,865,839,04 por los períodos 02-05/19 a 05/22 y 03/23 a 08/24, intereses calculados al 30/08/24; y **b)** del inmueble Padrón 286306 (**L-03720**): \$1,099,560,34 por los períodos 01-02-05/19 a 08/24, intereses calculados al 30/08/24.

V.- VALUACIÓN informada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán en fecha 03/12/24: **a)** del inmueble Padrón 286305 (**L-03721**) Valuación Total: **\$94.538.878,03**; y **b)** del inmueble Padrón 286306 (**L-03720**) Valuación Total: **\$30.367.093,68**.

VI.- INSPECCION OCULAR: realizada en fecha 28/08/24 por el Sr. Prosecretario del Juzgado de Paz letrado de Orán en compañía del martillero Francisco Javier Robledo MP 186. En el acta se informa: "nos constituímos en el inmueble identificado por el martillero designado como **L-03721** observando zurcos de caña de azúcar recién cosechada en el sector este del mismo, en el sector centro se observa cañas recién plantadas y en el sector oeste plantación de trigo. El mismo se encuentra delimitado por cortinas de árboles en el sector este y en ciertos sectores por un cercado por cuatro hilos de alambres de púas y postes. En la esquina NE se observa plantación de eucaliptus. Al doblar nos encontramos con el ingreso, con una tranquera de metal, pudiendo observar además de los eucaliptus una grúa cañera abandonada. En dicho inmueble no se observa persona alguna que habite en el mismo es decir que no vive nadie en el inmueble. A continuación se procede a realizar la inspección ocular del inmueble que el martillero identifica como **L-03720** en el mismo observamos zurcos de caña de azúcar cosechada en el sector oeste del inmueble, en el sector centro se observa un callejón interno por el cual ingresamos, el mismo hace de división al

sector oeste donde divisamos pasturas, y en el sector este plantación de trigo. El mismo se encuentra delimitado por cortinas de árboles y en ciertos sectores por un cercado de cuatro hilos de púas y postes." Se acompañan fotografías (SAE 02/09/24).

VII.- BASE: para evitar un desgaste jurisdiccional y acorde con el art. 658 NCCYCT se dispone que la subasta se realizará con las siguientes bases: a) **\$94.538.878,03** para el inmueble identificado con **Matrícula L-03721** y b) **\$30.367.093,68**, para el inmueble identificado con **Matrícula L-03720**, importes que surgen de las valuaciones fiscales de fecha 03/12/24 correspondiente a los inmuebles. Quien resulte ganador de la subasta, deberá abonar y acreditar 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.

VIII.- IMPUESTOS: Se hace constar que de los importes obtenidos en la subasta de los inmuebles descriptos 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 **14/03/2025 a hs 10:00** y finaliza el día **28/03/2025 a hs 10:00**. Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 650 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 **\$150.000**, por cada una 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 de los bienes se fija para el día **14/04/2025 a hs 11:00** o subsiguiente hábil en caso de feriado. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en la Oficina de Gestion Asociada N°2, sita en 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 resolutive. 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.

XV. 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 por **TRES DÍAS** (art. 660 del CPCCT). Se hace constar que la copia certificada del título de dominio Escritura 417 remitida por el escribano Guillermo Héctor Scarzo titular del Registro n°32 se encuentra a fs. 30/32, tal como lo dispone el art. 661 inc. 2 CPCC. Mayores informes en Oficina de Gestión Asociada de este fuero Número 2 (GEAD N°2) atencionead2@justucuman.gov.ar y/o con el martillero público Público Francisco Javier Robledo MP 186, cel N° 3815518500.

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 hasta las 7:30 hs. del día de inicio de la publicación en la página web del Poder Judicial de Tucumán (26/02/2025), bajo apercibimiento de ordenar su suspensión.

XVIII.- CUENTA JUDICIAL: Por secretaría comuníquese a la Oficina de Servicios Judiciales que se procedió 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, siendo el N°562209564488864.

XIX.- NOTIFIQUESE la presente en los inmuebles objeto de subasta (art. 125 Procesal). SNP 3969/18

HÁGASE SABER.

FDO. DR. CARLOS RAUL RIVAS. JUEZ (P/T).

Actuación firmada en fecha 19/12/2024

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/153ad0b0-bbb3-11ef-8948-3fe1262bb336>