

Expediente: 822/20-I1
Carátula: FIDEICOMISO EDIFICIO BOLIVAR 958 S/ DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2
Tipo Actuación: CONCURSAL - INTERLOCUTORIAS CON FD
Fecha Depósito: 30/04/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27376575417 - GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A
900000000000 - FIDEICOMISO EDIFICO BOLIVAR 958, -FALLIDO/A
900000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A
20341867143 - GONZALEZ AUAD, ANA LAURA-ACREEDOR
20341867143 - ATIM ANTONI, GUSTAVO S.-ACREEDOR
20276514467 - ANTONI, FEDERICO-ACREEDOR
20132787922 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-POR DERECHO PROPIO
20243405662 - CARBONE, HECTOR FERNANDO-SINDICO
20143584470 - CARRASCO, DANA YANINA-TERCERO
27162762023 - GANDUR, JAVIER GUSTAVO-CESIONARIA/O
900000000000 - ROMERO SALAZAR, LAURA INES DEL HUERTO-ACREEDOR
20130671366 - NUÑEZ, CARLOS ALBERTO-MARTILLERO/A PUBLICO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 822/20-I1



H102325481302

AUTOS: "FIDEICOMISO EDIFICIO BOLIVAR 958 s/ DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD" Expte. N° 822/20-I1

San Miguel de Tucumán, abril de 2025.

Y VISTOS: Para resolver subasta en el presente proceso

CONSIDERANDO:

1. **Antecedentes.** Que pasan los autos a despacho para resolver la subasta, a los fines de la liquidación del bien objeto del Fideicomiso Edificio Bolivar 958, inmueble sito en calle Bolivar N° 958 E/Jujuy y La Rioja, de esta ciudad, Matrícula S-06064, Padrón Inmobiliario N° 8206, Matrícula Catastral N° 14237/1409 de titularidad de la Sra. María Inés Jiménez Alegre, DNI: 21.631.535, CUIL: 27.1631.535-4, en el carácter de fiduciara del Fideicomiso Edificio Bolivar 958.

La titularidad del inmueble objeto de subasta surge de la copia certificada de la Escritura n° 225 de fecha 05/12/2011 del Registro Notarial N° 20, escribana titular María Susana Dip de Figueroa, de donde surge el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario "Edificio Bolivar 958" - Transmisión de Dominio Fiduciario.

2. Informes art. 659 CPCCT. A los fines de acreditar los extremos legales exigidos por el art. 659 CPCCT, corresponde analizar los informes evacuados por los organismos oficiales, incorporados al expediente digital.

El 28/03/2025 se encuentra agregado el informe remitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, correspondiente a la Matrícula S-06064 (capital sur), de la cual surgen los siguientes datos: ubicación del inmueble, Bolivar N° 958 E/Jujuy y La Rioja, de esta ciudad, Matricula: S-06064, Padrón Inmobiliario N° 8206, Matrícula Catastral N° 14237/1409. Nomenclatura catastral: circunscrip. I, sección 3, manz./lám. 54, parcela 16A, subparcela 000. Medidas, Linderos y Superficie: s/Título: 9 MTS. DE FRENTE; 51,37 MTS. DE FONDO, CON UN MARTILLO EN EL FONDO DE 9 MTS. AL NORTE Y SUD POR 20,375 MTS. AL ESTE Y OESTE* LINDA: AL N.: CALLE BOLIVAR; AL S.: LOTE 37 DE BERNARDO NIEVA Y EN EL MARTILLO CON EL LOTE 35 DE MANUEL ANDREOZZI; AL E.: BALBIN W.P. LIZONDO Y EN EL MARTILLO CON EL LOTE 5 DE ELENA B. DE SENRIK; Y AL O.: LOTES 2 Y 37 DE G. LILLO C. Y CLEMENTINA MESPLE Y B. NIEVA. * SEGUN CATASTRO: LINDA: AL N.: CALLE BOLIVAR; AL S.: LOTE 37; AL E.: BALBINA N. P. LIZONDO; Y AL O.: GUILLERMO LILLO* MEDIDAS: 9 X 51,55 MTS* SUPERFICIE: 650,70 MTS.2.*S/Plano: SUPERFICIE SEGUN PLANO: 660,54 Mts². MIDE * EN POLIGONO 1 * DEL VÉRTICE 5 AL 6: 8,97 Mts; DEL VÉRTICE 6 AL 7: 51,60 Mts; DEL VÉRTICE 7 AL 8: 9,18 Mts; DEL VÉRTICE 8 AL 1: 9,30 Mts; DEL VÉRTICE 1 AL 2: 9,00 Mts; DEL VÉRTICE 2 AL 3: 20,99 Mts; DEL VÉRTICE 3 AL 4: 9,00 Mts; DEL VÉRTICE 4 AL 5: 39,78 Mts; * LINDA AL SUR CON ARRIEGUEZ NOEMI DEL VALLE - PROPIEDAD HORIZONTAL N° 2698; AL OESTE CON ARRIEGUEZ NOEMI. PLANO: N° 57802 -MENSURA- Expte:32913-GL-2009. Antecedente dominial: FRC:S-06064. SERIE C T° 2 F° 102. Titularidad de Dominio: (...) 7)JIMENEZ ALEGRE, Maria Ines; DNI:21.631.535; CUIL: 27-21631535-4; arg.; cas. en 1eras. nup. con Miguel Adolfo de la Cruz Grandi; dom. en Calle: PJE MARTI JOSE; N° 980; Mun.: MUNICIPALIDAD YERBA BUENA; Loc.: YERBA BUENA;Fiduciaria del FIDEICOMISO EDIFICIO BOLIVAR 958 - TRANSMISION DE DOMINIO FIDUCIARIO*Plazo 10 años/**Esc. N° 225 del 05/12/2011*REG.PROVISIONAL.*//Entró:80416*Fecha:15/12/2011*FS:50121B*Insc.:ims*Verif.dwa 8) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 7);Reing.: 09/01//2012**Entró:80416*Fecha:15/12/2011*FS:50121B*Insc.:ims*/: *Oficio del 11/12/2018*Reing.: 19/12/2018**Verif.:sls; //// Otros derechos reales, gravámenes, restric. e interdic.: 1)Bien de Familia*benefic.:*1.FIAD, Carlos;MI:7.037.389;CUIL:20-07037389-1; 2.FIAD DE JAEN, Emma Nelly;LC:2.986.161;CUIT: 27-02985161-7; 3.FIAD, Victoria Teresa;LC:1.730.044;CDI:27-/01730044-5; 4.JEAN, Pio Francisco;DNI:7.063.437;*(esposo/de Tit.2* 1,2 y 3 Hermanos entre Si////////Acta Adm. del 27/09/1999*Entró:40570*Fecha:27//09/1999*Insc.:ndcg*Verif.:jrv. 2)*EMBARGO DEFINITIVO*Juicio:Ricchezza Jorge/A. C/Fiad Victoria Teresa S/cobro Ejecutivo-/Expte. N°6686/98;Juz.Civ.Doc. y Loc. IIIa.///Nom.;Por la suma de \$507 más \$250 por//////// acrecidas*Oficio del 06/07/2004**Mas \$279 por Ocon, mas \$180 por Acrecidas* Grava Pte. Ind. Tit. As.1)3-Rub.6*Reg.Prov*Reing.14/03/205**//Of. del 04/11/2004*Reg.Def.*Entró:69467*Fecha:06/10/2004*Insc.:ndcg*Verif.:jrv. 3)*EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:GONZALEZ AUAD///ANA LAURA C/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y////////OTROS S/MEDIACION. Expte. 2514/17;JUZGADO//// CIVIL Y COMERCIAL COMÚN 1A NOM.;Por la suma//de \$1.595.000 más \$320.000 por acrecidas*////Oficio del 20/09/2018**REG.PROVISIONAL.*////////Entró:57717*Fecha:04/10/2018*Insc.:ims*Verif. 4)*EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:LATTINA ROSA DEL CARMEN C/CESAR GRANDI EMPRESA

CONSTRUCTORA S.R.L.Y OTROS S/SUMARISIMO (RESIDUAL),EXPTE.Nº/ 2782/18;Juz. Civ.y Com.Com.de la Va Nom;Por//la suma de \$548.221 más \$110.000 por acrecidas*Oficio del 14/11/2018**Entró:69315* 5)INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento Nº: 3)*Nota: *Oficio del 11/12/2018*Reing.: 19/12/2018** Entró:57717*Fecha:04/10/2018*Insc.:ims*Verif.:jfm. 6)*CONVERSION A EMBARGO EJECUTORIO*As.3) y As.5) Rub.7*JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN 1A/NOM.*Oficio: Agosto 2020*REG.PROVISIONAL.*///Entró:20860*Fecha:20/08/2020*Insc.:ims*Verif.:gac. 7) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento Nº: 6)*Nota: *Por insistencia judicial por la suma de \$1.904.000* Oficio del 14/10/2020*Reing.: 23/10/2020**Entró:20860*Fecha:20/08/2020*Insc.:ims*Verif.:gac. 8)*EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:GONZALEZ AUAD///ANA LAURA C/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y/OTROS S/MEDIACION. Expte. 2514/17-I2;JUZGADO/CIVIL Y COMERCIAL COMÚN 1A NOM.*Por la suma//de \$ 206.217,71 por honorarios regulados al letrado Gustavo S. Atim Antoni, más la suma de \$42.000 por acrecidas*Oficio del 20/10/2020*Entró:36685*Fecha:19/11/2020*Insc.:ims*/ Verif.:gac. 9)*EMBARGO AMPLIATORIO*Juicio:GONZALEZ AUAD/ANA LAURA c/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y/OTROS s/ CONTRATOS (ORDINARIO). Expte. Nº2514/17-I3;JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN 1A NOM.;Por la suma de \$2.315.037*Oficio del 01/ 11/2021**REG.PROVISIONAL.*Entró:47465*Fecha:05/11/2021*Insc.:mpm*Verif.: gac.

En fecha 17/03/2025 se agrega informe de la Dirección General de Rentas, donde surge que el Padrón Inmobiliario Nº8206, adeuda la suma de \$646.736,81, por las cuotas 05/2013 a 03/2025.

La Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informa el 11/03/2025 que el inmueble padrón Municipal Nº263.469 - padron catastral Nº 8.206, identifica al inmueble ubicado en calle Bolivar Simon Nº 958, y adeuda en concepto de Contribuciones sobre los Inmuebles C.I.S.I., por el periodo 04/2016 a 02/2025, según el estado de deuda el importe que asciende a \$346.730,62 actualizado al 06/03/2025. Registra como contribuyente a María Inés Jimenez Alegre.

En fecha 06/03/2025 se encuentra agregada la contestación del oficio del Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento, que pone en conocimiento que el inmueble ubicado en calle Simón Bolivar Nº 958, de esta ciudad, identificado con Nº de cuenta 123-1737 a nombre de Carlos Fiad, no registra deuda alguna en éste Organismo, en conceptos de servicios prestados por la Ex Dirección Provincial de Obras Sanitarias, al 21 de Julio de 1995, fecha de traspaso de los servicios sanitarios a la ex Compañía Aguas del Aconquija.

El 04/04/2025 se adjunta la contestación de oficio de la Sociedad de Aguas del Tucumán - SAT, en el que informa que la suma adeudada por el inmueble es de \$303.277,54.

Del informe remitido por la Dirección General de Catastro surge la que la valuación fiscal del inmueble es de \$9.864.099,32.

La inspección ocular realizada el 15/08/2024, informa que "(...) se constituye en calle Simón Bolivar Nº 958, de ésta ciudad, en compañía del martillero público Carlos Alberto Nuñez (MP 559), donde somos atendidos por el Sr. Daniel Díaz y su Sra. Joana Ibarra y su hijo menor de edad (un bebé), quienes manifiestan que lo hacen en calidad de usupadores, nadie le permitió el ingreso al predio y deben hacer aprox. 3 años que viven en el inmueble. Existen dos construcciones precarias una posee habitación y la otra para uso de baño y en el resto del predio se observan escombros dispersos. Con lo que se da por finalizado el presente acto, firmando los intervinientes. Dejo copia..."

El 04/10/2024, se procede a agregar la siguiente escritura: Escritura N°316, de fecha 08/04/1975, del Registro Notarial N° 31, de la escribana titular Clara Rosa Garzón de Rispoli, en la que se deja asentado que Isabel Gabriela Fiad de Bognar vende a Carlos Fiad, Emma Nely Fiad de Jaen y a Victoria Teresa Fiad del inmueble ubicado en calle Bolivar N° 958 E/Jujuy y La Rioja, de esta ciudad.

De igual modo, en fecha 23/10/2021 de autos principales, se acompaña copia de Escritura Pública N° 225 de fecha 05/12/2014, pasada por ante escribana autorizante María Susana Dip de Figueroa, Titular del Registro N° 20 de Tucumán, donde se llevó a cabo la celebración del contrato de Fideicomiso Inmobiliario "EDIFICIO BOLIVAR 958"- Transmisión de dominio fiduciario. En el referido contrato de fideicomiso, la Sra. MARIA INES JIMENEZ ALEGRE reviste el carácter de fiduciaria y administradora de los bienes fideicomitidos.

3.- Base de la Subasta. Si bien tengo presente que el art. 208 LCQ determina que en los casos de venta singular, la misma se realizará sin tasación previa y sin base, en éste caso en particular la subasta se realizará fijando una base. Esto, a los fines de tutelar los intereses de los acreedores falenciales y evitar que los bienes sean subastados a sumas que podrían resultar irrisorias.

El art. 658 CPCCT establece que: "se fijará como base la valuación fiscal actualizada por la repartición respectiva correspondiente al inmueble". Ahora bien, y teniendo en cuenta que la valuación fiscal es de \$9.864.099,32, entiendo que proceder de esta manera resultaría subastar el inmueble a precio vil, pues resultaría un monto muy inferior a lo adeudado a los acreedores verificados en la presente causa suma que asciende a \$13.015.257,70 conforme la sentencia de verificación de créditos del art. 36 LCQ de fecha 21/03/2023 más los intereses que pudieran corresponder, más el incidente de verificación tardía tramitado por ante el incidente N°2 que asciende a la suma de \$3.016.490,67, contemplando además las deudas del inmueble por impuestos, tasas y servicios detalladas ut-supra que ascienden a la suma de \$1.296.744,97 (DGR \$646.736,81, C.I.S.I. \$346.730,62 , SAT \$303.277,54), y los gastos del presente proceso art. 240 LCQ(planilla fiscal, edictos, honorarios de los funcionarios), que deberán también ser afrontados con el resultado de la presente liquidación.

Asimismo surge que en fecha 27/02/2025 el Martillero Nuñez acompaña una tasación a valor de mercado que asciende a la suma total de \$356.691.600,00. Por lo que, atento a la diferencia que surge del cotejo de la valuación fiscal, con el monto de la tasación de mercado, y tendiendo presente que el art. 658 CPCCT dispone que: "El juez tiene la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando la base en una suma que impida que los bienes sean malvendidos"; considero que como mínimo la base de la subasta del inmueble debe fijarse en \$100.000.000 (pesos cien millones).

Por lo expuesto, fijaré como base de la subasta la suma de \$100.000.000 (pesos cien millones).

Teniendo en cuenta que se encuentra vigente como regla la subasta electrónica prevista en los arts. 649 a 651 del CPCCT, se encuentran disponibles los medios necesarios para proceder a ello informáticamente, y por Acordadas 1562/22 (y sus modificatorias), particularmente a través de la Acordada de la CSJT n° 880/23 de fecha 08/08/2023 se ha reglamentado el sistema. Asimismo, el art. 660 del digesto procesal impone como forma de dictar el auto de remate la "sentencia interlocutoria de remate".

En consecuencia, habiéndose acreditado los extremos legales exigidos por el art. 659 Procesal, corresponde sacar en subasta electrónica el inmueble objeto de la presente causa.

Por ello,

RESUELVO:

1. DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA del inmueble ubicado en calle Bolívar N° 958 E/Jujuy y La Rioja, de esta ciudad, Matricula: S-06064, Padrón Inmobiliario N° 8206, Matrícula Catastral N° 14237/1409. Nomenclatura catastral: circunscrip. I, sección 3, manz./lám. 54, parcela 16A, subparcela 000.

El inmueble que se subasta posee las siguientes deudas: a) DGR de Tucumán asciende a la suma de \$646.736,81; b) C.I.S.I. por la suma de \$346.730,62, y SAT por el monto de \$303.277,54.

Conforme Acta de inspección ocular "(...) se constituye en calle Simón Bolívar N° 958, de ésta ciudad, en compañía del martillero público Carlos Alberto Nuñez (MP559), donde somos atendidos por el Sr. Daniel Díaz y su Sra. Joana Ibarra y su hijo menor de edad (un bebé), quienes manifiestan que lo hacen en calidad de usupadores, nadie le permitió el ingreso al predio y deben hacer aprox. 3 años que viven. Existen dos construcciones precarias una posee habitación y la otra para uso de baño y en el resto del predio se observan escombros dispersos. Con lo que se da por finalizado el presente acto, firmando los intervinientes. Dejo copia..." .

2. DISPONER que 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 públicas". 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).

3. FACULTAR al martillero Carlos Alberto Nuñez (MP:559) para que lleve a cabo la presente subasta.

4. DISPONER que la subasta se realizará con una base de \$100.000.000, conforme lo considerado. Saldrá a la venta conforme lo descripto en el acta de inspección ocular que se realizó en fecha 15/08/2024. Los oferentes deberán depositar, como garantía de la oferta del bien a subastar, el 5 % (cinco) del valor de la base (\$5.000.000) en la cuenta judicial que oportunamente se informará en la página web <https://subastas.justucuman.gov.ar/>. Quienes resulten compradores deberán abonar en el mismo acto del remate el 10% del valor de la compra en concepto de seña con más el 3% de comisión del martillero actuante y 3% de impuesto de sellos. El saldo deberá abonarse dentro de los tres días de intimado el comprador luego de aprobada la subasta.

5. HACER CONSTAR que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descripto en los puntos precedentes, se retendrá el 0,5% correspondiente al art. 60 inc. c) de la ley 7268.

6. DISPONER que el período de subasta tenga inicio el día **02 de junio de 2025 a horas 10:00** y finalice el día **17 de junio de 2025 a horas 10:00**. Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el art. 650 de la Ley 9531.

7. ESTABLECER como depósito en garantía, condición necesaria para poder ofertar, la suma de \$5.000.000 (pesos cinco millones) equivalente al 5% de la base fijada en el punto IV de esta resolución (art. 91 Reglamento del expte. digital, acordada 1562/22). Cada oferente deberá acreditar el depósito de garantía con una antelación mínima de tres días hábiles al día del inicio de la subasta (art. 92 Reglamento del expte. digital, Acordada 1562/22 y 12072/24) como presupuesto de aceptación de su calidad de postor de la subasta.

8. DISPONER QUE LA AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN (art. 108 Acordada 880/23 del Poder Judicial Tucumán) se realice el día 02 de julio de 2025 a las 10:00hs. La persona que resulte adjudataria deberá presentarse en la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2 (ubicada en calle 9 de Julio 451, piso 13 - S.M. de Tucumán) con el formulario de inscripción a la subasta, el

comprobante de pago del depósito en garantía, la constancia de código de postor, y los demás instrumentos que permitan su individualización fehaciente como comprador en la subasta electrónica. En el mismo acto el adquirente deberá constituir domicilio digital.

9. LIBRESE OFICIO -a los fines de poner en conocimiento la presente subasta- a) a la Secretaría de Superintendencia de la Excma. CSJT; b) al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de la Provincia de Tucumán y c) al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de anotar el punto I, II, IV y VI de la presente sentencia.

10. PUBLÍQUENSE edictos en el Boletín Oficial Judicial en la página web del Poder Judicial de Tucumán en la sección “Servicios”, módulo “Subastas Electrónicas” por el término de CINCO días. La publicación deberá realizarse con una antelación no menor a diez (10) días hábiles al comienzo del lapso de celebración de la subasta judicial y haciéndose constar que los títulos de dominio se encuentran agregados en autos para ser consultados por el Portal SAE. Se autoriza a efectuar publicidad complementaria en otro medio digital libre de derechos conforme a lo normado por el art. 273 inc. 8 LCQ. Asimismo, PUBLÍQUENSE edictos en el Diario La Gaceta de Tucumán por CINCO DÍAS, conforme lo establece el art. 208 LCQ, autorizándose a efectuar una publicación resumida del auto de remate, remitiéndose a las constancias de este expediente judicial.

HAGASE SABER.cc

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común de la I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Actuación firmada en fecha 29/04/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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