

Expediente: **9422/17**
Carátula: **FABIANO JUAN ANGEL Y OTROS C/ AHMAD RAUL ALFREDO S/ EJECUCION HIPOTECARIA**
Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **01/05/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20123525834 - VALLEJO FASSORA MARIA TERESA, -ACTOR
20123525834 - CASTRO DI RISIO, MAXIMILIANO FEDERICO-ACTOR
20123525834 - FABIANO, JUAN ANGEL-ACTOR
20123525834 - SPUCHES, MARIA VERONICA-ACTOR
20123525834 - SUCESORIO SPUCHES ANTONIO MANUEL, -ACTOR
20123525834 - SPUCHES, PATRICIA INÉS-ACTOR
20279602316 - LUNA, DARIO SEBASTIAN-PERITO
27291161133 - AHMAD, RAUL ALFREDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 9422/17



H104017808369

SENTENCIA N°

JUICIO: FABIANO JUAN ANGEL Y OTROS c/ AHMAD RAUL ALFREDO s/ EJECUCION HIPOTECARIA. EXPTE. N° 9422/17

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "FABIANO JUAN ANGEL Y OTROS c/ AHMAD RAUL ALFREDO s/ EJECUCION HIPOTECARIA. EXPTE. N° 9422/17"

CONSIDERANDO:

Por proveído dictado el 4 de abril de 2024 pasan los autos a despacho para resolver el pedido de auto de remate realizado por el letrado Alfredo Eduardo Cáceres Dodds, apoderado de la parte actora, respecto al inmueble de propiedad del accionado Raúl Alfredo Ahmad, 21.893.465, que se encuentra ubicado en Avda. Mate de Luna 4420, San Miguel de Tucumán - Tucumán, identificado bajo Matrícula Registral S-15052 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario n° 238613, Matrícula catastral 11035/5324, Circunscripción I, Sección 12c, Manz. / Lám. 46, Parcela 12F, subparcela 000.

Habiéndose acreditado los extremos legales exigidos por el artículo 659 del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCCT) que constan en el informe de secretaría actuarial (conf. decreto del 5 de marzo de 2024), corresponde sacar en subasta electrónica el inmueble objeto de la presente causa. La subasta electrónica debe adaptarse a las pautas y plazos establecidos en los artículos 649 y 650 del CPCCT, como así también con lo dispuesto en el Reglamento del Expediente Digital (acordada n° 1562/22 y sus modificatorias) y particularmente la acordada n°880/23 del 8 de agosto de 2023 de la CSJT que ha reglamentado el sistema.

Por ello,

RESUELVO:

I. DISPONER LA SUBASTA ELECTRÓNICA del inmueble ubicado en en Avda. Mate de Luna 4420, San Miguel de Tucumán - Tucumán, cuyo titular dominial es Raúl Alfredo Ahmad, DNI n° 21.893.465, y que se identifica bajo Matrícula Registral S-15052 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario n° 238613, Matrícula catastral 11035/5324, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 12c, Manz. / Lám. 46, Parcela 12F, subparcela 000 (según informe del 25/07/2023 a 08:34 hrs.). Su antecedente dominial es FRC: S-15052. 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 (artículo 657 de la ley 9531).

II. MARTILLERO: Se faculta para llevar a cabo la subasta al martillero público Darío Sebastián Luna, M.P. n° 315, quien aceptó cargo y prestó juramento de ley el 23 de junio de 2023 (conf. providencia del 28 de junio de 2023).

III. GRAVÁMENES: El inmueble registra los siguientes gravámenes en el Rubro 7 (Otros derechos reales - Gravámenes - Restricciones) de la plancha registral: 10) HIPOTECA A favor de: 1.- FABIANO, Juan Ángel; DNI:4.645.478; CUIL:20-04645478-3; 2.- CASTRO DI RISIO O DI RISIO, Maximiliano Federico; DNI:26.638.418; CUIL:20-26638418-2; 3.- VALLEJO FASSORA, María Teresa; DNI:20.178.485; CUIL:27-20178485-4; 4.- SPUCHES, Patricia Inés; DNI:29.541.094; CUIL:27-29541094-4; 5.- SPUCHES, María Verónica; DNI:32.144.001; 6.- SPUCHES, Antonio Manuel; DNI:7.078.866; CUIL: 20-07078866-8. Por la suma de U\$S 221.000 *Esc. N° 338 del 24/10/2014 *REG.PROVISIONAL. Entró: 76684 Fecha:05/12/2014. 12) INSCRIPCIÓN DEFINITIVA: Asiento N°: 10) Reing.: 17/12/2014. 13) EMBARGO PREVENTIVO: Juicio:SANTILLAN JULIO CESAR c/AHMAD RAUL ALFREDO Y OTRA s/Cobro de Pesos s/Inc. de Emb. Prev. (p.p el//Actor), Expte.:1720/09 - I1;Juz. Conc.Tram./Trab.3a.Nom.;Por la suma de \$112.354,86 más//\$22.400 por acrecidas*Oficio del 10/02/2015** Entró: 4914*Fecha: 11/02/2015*Insc.:ims*Verif.:msm. 14) EMBARGO PREVENTIVO: Juicio: SANTILLAN JULIO CESAR c/AHMAD RAUL ALFREDO Y OTRA s/COBRO DE PESOS S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS (PROMOVIDO POR LA LETRADA MENA DE BULACIO). Expte. 1720/09-I2; Juz. Conc. y Trám. del Trabajo 3a. Nom.; Por la suma de \$25.074 más \$7.500 por acrecidas*Oficio del 10/02/2015**Entró:4915*Fecha: 11/02/2015*Insc.: ims*Verif.: msm.- 15) BIEN DE FAMILIA. Benef.: Tit. Asiento 1) Rubro 6 y 1.TORRES, María Paola; DNI:23.930.120 (cónyuge); 2. AHMAD, Yamil; DNI:40.217.385; 3. AHMAD, Shaira; DNI:45.126.805; 4. AHMAD, Nahimi; DNI:50.318.216; 5. AHMAD, Yasmin; DNI:51.372.793;*(hijos) ///// Acta Adm. del 20/04/2015. Entró:19647 Fecha: 20/04/2015. 16) EMBARGO EJECUTIVO Juicio:Lamas Miguel Fernando c/Ahmad Raúl Alfredo s/Cobro Ejecutivo. Expte. n°1478/15;Juzg. Doc. y Loc. Va Nom.; Por la suma de \$200.000 más \$20.000 por acrecidas * Oficio del 11/05/2015**REG. PROVISIONAL. Entró: 32216*Fecha: 08/06/2015 17) INSCRIPCIÓN DEFINITIVA: Asiento n°: 16)*Nota: *Of.del 23/09/2015**Reing.:07/10/2015**Entró:32216*Fecha:08/06/2015 18) CONVERSIÓN A EMBARGO DEFINITIVO As.13)*//Expte N°1720/09*Juz. Conc y Trámite del Trabajo IIIa Nom*Oficio del 30/05/2016**Entró:31575*Fecha:03/06/2016 19) CONVERSIÓN A EMBARGO DEFINITIVO As.14)*//Juicio:Expte. 1720/09-I2;Juz. Del Trab. de IªInst. IIIºNom.*Oficio del 29/09/2017**Entró:/69357*Fecha:11/10/2017.

Hago constar que el embargo ordenado en autos en fecha 24 de agosto de 2023, se encuentra anotado por el Registro Inmobiliario en fecha 21 de septiembre de 2023 (ver presentación del 6 de diciembre de 2023).

IV. DEUDAS que se detallan a continuación: 1) Dirección General de Rentas de la Provincia, deuda de \$217.708,72 correspondiente a los períodos 07/2018 a 06/2023 (según informe del 24 de julio de 2023); 2) Dirección de Rentas Municipales (DIM) de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, deuda por \$243.677,36 correspondiente a los períodos 01/2018 a 07/2023 (informe del 31 de julio de 2023); 3) Sociedad Aguas de Tucumán (SAT), deuda por \$7.948,59 (informe del 7 de agosto de 2023). Son todas a cargo del comprador.

V. VALUACIÓN: La Dirección General de Catastro informa el 25 de julio de 2023 que el inmueble padrón 238.613 tiene una valuación fiscal total de \$4.636.745,21.

VI. INSPECCIÓN OCULAR cumplida el 9 de agosto de 2023, la vivienda consta cuenta con cuatro habitaciones de las cuales una de ellas en suite; cinco baños; cocina-comedor; living-comedor, galería con quincho muy amplio, cerrado con puertas de vidrio, el cual cuenta con asador; fondo amplio con piscina; cochera techada para tres autos; terraza con escalera de acceso interior. El estado de lo descripto precedentemente es muy bueno, materiales de buena calidad, sin humedad en paredes y techos. El Oficial de Justicia fue atendido por la Srita. Shaira Ahmad, quien manifiesta que la vivienda se encuentra ocupada por sus padres Sres. Raúl Alfredo Ahmad y María Paola Torres; y sus hermanos Samira Ahmad, Nahimi Ahmad y Yasmin Ahmad. Todos en calidad de propietarios.

VII. BASE. Disponer conforme lo normado por el último párrafo del artículo 658 del CPCCT, a lo acordado por las partes en la cláusula tercera del título segundo “De la Hipoteca” en el Contrato de mutuo con garantía hipotecaria y atento lo informado por la Dirección General de Catastro de la Provincia (el 25 de julio de 2023), fijar como base de subasta la suma de U\$S 221.000 (dólares estadounidenses doscientos veintiún mil). Quien resulte ganador deberán 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 3% de comisión del Martillero, como así también acreditar el pago del 3% del impuesto de sellos, y el 1,5% en concepto de impuesto establecido en el artículo 6, inciso 1, de la R.G. n° 3026 y Ley 23905 artículo 13.

VIII. SE HACE CONSTAR que de los importes obtenidos en la subasta del inmueble descripto en los puntos precedentes, se retendrá el impuesto establecido por la Resolución 3026 AFIP - DGI y el 0,5% correspondiente al artículo 60, inciso c) de la ley 7268 y artículo 13 de la ley 23905.

IX. COMPRA EN COMISIÓN: No se admite la compra en comisión (conf. artículo 657 del CPCCT).

X. PLAZO DE SUBASTA. El período de subasta se inicia el día 13 de junio de 2024 y finaliza el día 2 de julio de 2024. Durante ese período se recibirán las ofertas conforme lo establece el artículo 650 del CPCCT (Ley 9531).

XI. DEPÓSITO EN GARANTÍA. Se establece como depósito en garantía (condición para poder ofertar), la suma de U\$S 1105 (equivalente al 0,5% de la base fijada), 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 (artículos 91 y 92 del Reglamento del expediente digital, acordada n° 1562/22).

XII. 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. 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 (3) días hábiles de finalizado el acto de la subasta.

XIII. AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN (artículo 108 de la acordada n° 880/23 del Poder Judicial Tucumán). La audiencia de adjudicación del bien se fija para el día 17 de julio de 2024. La persona que resulte adjudicataria deberá presentarse en el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I° nominación con su DNI, 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. LÍBRESE OFICIOS: a) Colegio de Martilleros de Tucumán para hacer conocer la presente resolución; b) A la Excma. Corte Suprema de Tucumán; c) al Registro Inmobiliario de Tucumán para que inscriba la presente resolución para otorgar mayor publicidad al acto; d) a la Oficina de Servicios Judiciales; e) a los jueces que tienen ordenadas medidas cautelares sobre el inmueble objeto de la subasta. Ellos son: Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la III° nominación y Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° nominación, ambos del Centro Judicial Capital. Ello, conforme carátulas y números de expedientes descritos en el punto III° de la presente resolución. Tómesese razón de cada una de ellas por secretaría actuarial.

XV. 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 (3) días. Se constar que el título de dominio fue adjuntado digitalmente por el letrado Alfredo Eduardo Dodds el 6 de diciembre de 2023 (artículo 661, inciso 2, del CPCCT). Mayores informes en Secretaría del juzgado; al mail juzdoc1@justucuman.gov.ar y/o con el martillero público Darío Sebastián Luna, M.P. n° 315, cel: 3816814988.

XVI. 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. Notifíquese a la Oficina de Servicios Judiciales en su casillero digital para su publicación.

XVII. COMUNÍQUESE mediante oficio a la Excma. Corte Suprema de Justicia - Secretaría de Superintendencia y al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de la Provincia de Tucumán.

HÁGASE SABER

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

-JUEZA-

Actuación firmada en fecha 30/04/2024

NRO. SENT.: 315 - FECHA SENT.: 30/04/2024

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/033c5f40-06fe-11ef-8dc2-e176a2b3e659>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/69a8d760-06ff-11ef-a849-07252f60f2de>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/6a004280-06ff-11ef-82d4-d5850d92a981>

Expediente: **9422/17**

Carátula: **FABIANO JUAN ANGEL Y OTROS C/ AHMAD RAUL ALFREDO S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**

Tipo Actuación: **DECRETO**

Fecha Depósito: **10/05/2024 - 00:00**

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

20123525834 - VALLEJO FASSORA MARIA TERESA, -ACTOR
20123525834 - CASTRO DI RISIO, MAXIMILIANO FEDERICO-ACTOR
20123525834 - FABIANO, JUAN ANGEL-ACTOR
20123525834 - SPUCHES, MARIA VERONICA-ACTOR
20123525834 - SUCESORIO SPUCHES ANTONIO MANUEL, -ACTOR
27291161133 - AHMAD, RAUL ALFREDO-DEMANDADO
20123525834 - SPUCHES, PATRICIA INÉS-ACTOR
20279602316 - LUNA, DARIO SEBASTIAN-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 9422/17



H104017814903

AUTOS: FABIANO JUAN ANGEL Y OTROS c/ AHMAD RAUL ALFREDO s/ EJECUCION HIPOTECARIA Expte: 9422/17

San Miguel de Tucumán, 09 de mayo de 2024.- **I.-** Atento a lo solicitado, se autoriza a publicar los puntos 1, 3, 6, 7 y 15 de la sentencia de fecha 30/04/2024 y lo pertinente de la aclaratoria. **II.-** Líbrese oficio a la Oficina de Servicios Judiciales (Subastas Electrónicas), haciéndole saber: 1) La audiencia de adjudicación del bien se fija para el día **24 de junio a horas 10:00** o subsiguiente hábil en caso de feriado. 2) Deberá abrir dos cuentas judiciales. Una en dólares y otra en pesos para el caso de que los postores quisieran pagar en esa moneda. - FDC - 9422/17 MARIA DEL ROSARIO ARIAS GOMEZ - JUEZA -

Actuación firmada en fecha 09/05/2024

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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