

Mar del Plata, 16 de Abril de 2021.

**Sra. Secretaria del Registro Público de Comercio/Registro de  
Subastas Electrónicas**

**Departamento Judicial Mar del Plata**

**Dra. Marcela E. Melba**

**S / D.**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en los autos caratulados "*NICOLAS DAZEZO SACIFI S CONVERSION EN CONC PREV HOY S QUIEBRA S/INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION) (LIQUIDACION COCHERAS Y BAULERAS NIJOCALI 52 (FALUCHO 2540)*", (expte. n° 120410) de trámite por ante este Juzgado en lo Civil y Comercial n° 2 Dtal. a los fines de comunicarle que se ha dispuesto la subasta electrónica de los inmuebles que se disponen a continuación (en block), con los siguientes lineamientos:

\* **Inmuebles:** todos ubicados en el edificio Nijocali 52, sito en calle Falucho N° 2540 de esta ciudad, a saber:

\* 17 cocheras ubicadas en planta baja e identificadas como: 1°) UF 51 (polig. 00-01, espacio físico 17), Pda. inmobiliaria 045-416395-8, Matrícula 164.703/51; 2°) UF 52 (polig. 00-02, espacio físico 16), Pda. Inmobiliaria 045-416396-6, Matrícula 164.703/52; 3°) UF 53 (polig. 00-03, espacio físico 15), Pda. inmobiliaria 045416397-4, Matrícula 164.703/53; 4°) UF 54 (polig. 00-04, espacio físico 9), Pda. inmobiliaria 045-416398-2, Matrícula 164.703/54; 5°) UF 55 (políg. 00-05, espacio

físico 8), Pda inmobiliaria 045-416399-0, Matrícula 164.703/55; 6º) UF 56 (políg. 00-06, espacio físico 7), Pda. inmobiliaria 045-416400-8, Matrícula 164.703/56; 7º) UF 57 (políg. 00-07, espacio físico 6), Pda. inmobiliaria 045-416401-6, Matrícula 164.703/57; 8º) UF 58 (políg. 00-08, espacio físico 5), Pda. inmobiliaria 045-416402-4, matrícula 164.703/58; 9º) UF 59 (políg. 00-09, espacio físico 4), Pda inmobiliaria 045-416403-2, Matrícula 164.703/59; 10º) UF 60 (políg. 00-10, espacio físico 3), Pda. inmobiliaria 045-416404-0, matrícula 164.703/6; 11º) UF 61 (políg. 00-11, espacio físico 2), Pda. inmobiliaria 045-416405-9, Matrícula 164.703/61; 12º) UF 62 (políg. 00-12, espacio físico 1), Pda. inmobiliaria 045-416406/7, Matrícula 164.703/62; 13º) UF 63 (políg. 00-13, espacio físico 14), Pda. inmobiliaria 045- 416407-5, Matrícula 164.703/63; 14º) UF 64 (políg. 00-14, espacio físico 13), Pda. inmobiliaria 045-416408-3, Matrícula 164.703/64; 15º) UF 65 (políg. 00-15, espacio físico 12), Pda inmobiliaria 045- 416409-1, matrícula 164.703/65; 16º) UF 66 (políg. 00-16, espacio físico 11), Pda. inmobiliaria 045- 416410-5, Matrícula 164.703/66; y 17º) UF 67 (políg. 00-17, espacio físico 10), Pda. inmobiliaria 045- 416411-3, Matrícula 164.703/67.

\*1 cochera ubicada en el Subsuelo I (descendiendo una rampa desde la entrada del inmueble) identificada como UF 36 (polig. I-12, espacio físico 27), Matrícula 164.703/36;

\* 2 cocheras ubicadas en Subsuelo I (descendiendo dos rampas desde la entrada del inmueble): 19) UF 31 (políg. I-07, espacio físico 43), pda. inmobiliaria 045-416375, Matrícula 164.703/31; y 20º) UF 32 (polig. I-08, espacio físico 44) pda. inmobiliaria 045-416376, Matrícula

164.703/32.

\* 1 baulera ubicada en el subsuelo II, identificada con letra "A" (políg. II-23);

\* 1 baulera ubicada en Subsuelo I identificada con letra "B" (políg. I-26),

El remate será realizado por intermedio de la martillera designada, Andrea Paula Rodriguez, con los siguientes lineamientos:

**BASE DE SUBASTA.**

Teniendo en cuenta la tasación del inmueble efectuada por el martillero con fecha 31 de agosto del año 2020 para la venta en block, se establece la base de la subasta en la suma de PESOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS (\$8.990.400), ✓

**ESTADO DE OCUPACION.**

Conforme surge en la respuesta del mandamiento acompañado el 08/10/2020, se ha constatado que:

- 1) Las bauleras "A" y "B" se encuentran abiertas y desocupadas.
- 2) Las cocheras 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 y 17 se encuentran desocupadas.
- 3) la cochera 27 se encuentra desocupada;
- 4) Las cocheras N° 43 y 44 se encuentran ocupadas, habiéndose promovido incidente de oposición de boleto de compraventa (*autos "MARTINEZ MERCEDES C/ NICOLAS DAZEZO SACIFI S/INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)" expte. N°120.705, de trámite por ante este Juzgado*), el que fue rechazado por sentencia de fecha 28/04/2014.

**SEÑA-COMISION-IMPUESTO DE SELLOS:**

Seña 10% del valor de compra. La comisión del martillero -5% a cargo exclusivamente del adquirente-, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales, con más el impuesto de sellos a su cargo (conforme proporción de ley y alícuota vigente al momento del acto), deberán abonarse dentro del quinto día de notificado el comprador, bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (**art. 578 del CPCC; art. 54, ap. IV de la ley 10973 modif. por la ley 14.085**).

#### ***GRAVAMENES-IMPUESTOS***

La subasta se ordena libre de gravámenes, impuestos, tasas, contribuciones y expensas hasta la fecha de la entrega de la posesión al futuro adquirente, liberándose en su oportunidad los certificados correspondientes y con relación al mismo (**conforme Excma. Cámara Deptal., causas 69.764, 87.851, 87.852 y otras en idéntico sentido**). Ello así en virtud de que tales gastos encuadran dentro del concepto de "gastos de conservación y justicia" del art. 240 del ordenamiento falencial, y por tanto deben ser solventados con el producido del patrimonio del fallido; ello sin perjuicio de su contralor en el momento procesal oportuno (**v. art. 240 de la LCyQ; v. Villanueva, J., "Privilegios", Ed. Rubinzal Culzoni, Pág. 391 y sgtes.; v. Rivera, Julio C., "Derecho Concursal", Ed. La Ley, Tomo III, Pág. 507 y sgtes.; v. Rouillon, Adolfo A. N., "Código de Comercio"; Ed. La Ley, Tomo IV-B, Pág. 637**).

Se deja expresamente aclarado que dado que la venta que se ordena se produce en el marco de un proceso universal de quiebra, el monto que se

obtenga será distribuido oportunamente conforme el orden de privilegios a realizarse, por lo que resulta improcedente la citación a los entes estatales y a los acreedores embargantes o inhibientes que pudieren existir (arts. 1, 200, 202, 218, 239 y ss. ley 24.522).

Déjase aclarado asimismo que en los casos en que la venta se encontrare gravada por el Impuesto al Valor Agregado, al precio ofrecido se deberá adicionar el porcentaje correspondiente a dicho impuesto a cargo del comprador (conf. art. 2 y conchs. de la Ley N° 23.349).

***COMPRA EN COMISION-CESION DEL ACTA DE ADJUDICACION.***

Queda expresamente prohibida la compra en comisión (art. 582 del CPCC) y la cesión del acta de adjudicación (art. 1123, 1614, 1710 y conchs. del CCyCN; véase fallo de la Excm. Cámara Deptal., Sala II en autos "Cons. Prop. Edif. Semar XI c/ Sotelo, Jorge H. s/ Ejecución de Expensas"; R 199-S, 9/08/2017).

***GASTOS DE ESCRITURACION.***

Los gastos de escrituración serán a cargo del comprador de los inmuebles (art. 34 inc. 5° del CPCC).

***CELEBRACION DE LA SUBASTA:***

El acto de subasta tendrá una duración de diez (10) días hábiles y se iniciará el día 20 de Mayo del año en curso a las 10:00 horas, momento a partir del cual los usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas, finalizando el día 7 de Junio de 2021 a las 10:00 hs., sin perjuicio de lo previsto en el art. 42 del Ac. 3604/2012 -espacio de tiempo de 3 minutos previos al cierre de la subasta que generará la ampliación automáticamente por 10 minutos más en caso de que algún

postor oferte un precio más alto- (**art. 562 del CPCC; arg. arts. 28, 29, 30 de la Ac. 3604/2012 SCBA -según texto Ac.3864-**).

Las sumas dentro de las cuales podrán efectuar sus ofertas los postores estarán determinadas por un cuadro de tramos de pujas numerado correlativamente, e incrementados de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la Ac. 3604/15 *-automático equivalente al 5% calculados sobre el tramo inicial-*, es decir, a razón de *Pesos cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos veinte (\$ 449520)*.

La primera oferta a efectuarse deberá, al menos, ser igual a la base aquí establecida (**art. 31, 32 y 33 Ac. 3604/2012 SCBA**).

**EXHIBICION:** Atento la situación sanitaria actual de público conocimiento como consecuencia de la pandemia provocada por el Covid-19 y las características de los inmuebles a subastar -unidades de cochera y bauleras-, se establece que no se fijará fecha a los fines de su exhibición, ordenándose en su reemplazo que en la publicidad virtual a realizar el martillero agregue fotografías y/o videos de la cochera a subastar, como así también del edificio en el que se encuentra, del acceso a la misma y las que el auxiliar considere necesarias a los fines de su correcta individualización, indicando las medidas de la unidad y todo otro dato necesario para su identificación.

**PARTICIPACION EN LA SUBASTA:** Todo interesado en participar de la subasta deberá ineludiblemente y en forma previa a la misma, registrarse como postor en la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales Dptal. (**arts. 6 a 20 del Ac. 3604/12**), como asimismo, efectivizar antes de la puja virtual, el depósito en garantía que más abajo

se indica. Todo ello debe ser realizado al menos con una antelación de 3 días hábiles al inicio de la celebración de subasta (art. 562 del CPCC., arts. 21 a 24 de la Ac. 3604/12).

Hágase constar que quien resulte comprador deberá constituir domicilio procesal en el lugar de asiento del juzgado bajo el apercibimiento de que las sucesivas providencias le quedarán notificadas en los términos del art. 133 del ordenamiento adjetivo.

**DEPOSITO EN GARANTIA:** Teniendo en cuenta la significación económica del bien a subastar, todo oferente que desee participar en la subasta ordenada deberá efectivizar un depósito en garantía en la cuenta de autos -n° 859125/9, cbu 01404238-276102859a1259/7- abierta en el Banco Provincia Sucursal Tribunales n° 6102, mediante cualquier medio de pago disponible, que se establece en el 5% del monto de la base, esto es la suma de Pesos cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos veinte (\$ 449520), que no será gravado por impuesto o tasa alguna (arts. 562 4to. Párrafo y 575 del CPCC., arts. 22 y 24 de la Ac. 3604/12).

Cabe dejar aclarado que el depósito de mención será reintegrado a los oferentes no ganadores de manera inmediata o automática mediante oficio -a confeccionar por el Juzgado-, comunicando el listado de aquellos, para que desde allí se transfiera desde la cuenta de autos a la cuenta de cada uno de los mismos, dicho depósito.

Previo a ello deberán encontrarse agregadas las Actas acompañadas por el RGSJ que informe sobre los datos de todos aquellos que se acreditaron para participar en la subasta y no resultaron adjudicatarios indicando sus cuentas bancarias privadas y CBU.

Hágase saber a los usuarios inscriptos ante la Seccional del Registro General de Subastas y como postores de esta subasta en particular, que en dicho acto deberán indicar si efectuarán la reserva de postura.

También deberá encontrarse glosado en autos el informe del martillero que de cuenta de los postores que efectivamente intervinieron y máxima oferta de cada uno de ellos, donde identificará el postor que resultare adjudicatario -al que no se le devolverá el depósito-, y tampoco aquellos que hubieran hecho reserva de postura, a los que les será devuelta sólo si lo solicitan en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta (**art. 585 2do. Párrafo del CPCC.; arts. 39 y 40 de la Ac. 3604/12**).

***PROCEDIMIENTO POSTERIOR AL CIERRE DEL ACTO DE SUBASTA:***

El bien será adjudicado a quien hubiere realizado la mejor oferta una vez concluido el acto de subasta. Determinado el ganador, éste será notificado a la dirección de correo electrónico que hubiere denunciado al momento de su inscripción, así como en su panel de usuario del portal. Asimismo será notificado al domicilio real denunciado en la oportunidad de su inscripción por ante el Registro General de Postores (**art. 11 del Anexo I del Acuerdo 3604/12 y sus modificatorias**), a los efectos de que en el plazo de cinco (5) días hábiles acredite el depósito de la seña -como se dijo, equivalente al 10% del precio de compra-, la comisión del martillero y sus respectivos aportes de ley, con más el impuesto de sellos a su cargo (conforme proporción de ley y alícuota vigente al momento del acto), bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (**art. 575, 585 del CPCC; v. art. 1059 CCCN**).

Déjase constancia que las sumas precedentemente señaladas a efectos de su depósito, no podrán ser integradas con aquel que fuera efectuado en concepto de garantía.

Para la eventualidad que el mayor oferente no cumpliera con tales obligaciones, perderá la garantía y quien haya realizado la oferta precedente, si no hubiere pedido la restitución de la garantía, será invitado a mantenerla siempre y cuando hubiere dado cumplimiento a las exigencias normativas previstas del Acuerdo 3604/12 y modif.

Dentro del plazo de tres días de operado el cierre de la puja virtual, el Martillero actuante deberá presentar acta que de cuenta del resultado del remate y rendir cuentas (**art. 579 del CPCC y art. 36 de la Ac. 3604/12**).

Por su parte, y también en el mismo lapso de tiempo, la Seccional del RGSJ deberá remitir informe conteniendo listado que vincule los datos personales de todos los postores acreditados a la subasta, con sus respectivos códigos -secretos- de postores y cuáles de éstos, efectuaron reserva de postura al momento de acreditarse en la subasta; en su caso, validaciones de los depósitos en garantía y/o comprobantes del pago de los mismos, a fin de proceder a su devolución como así también, evaluar las hipótesis previstas en relación al postor remiso (**art. 585, CPCC.; art. 37, Ac. 3604/12 -texto según Ac. 3731-**).

***ACTA DE ADJUDICACION:***

A efectos del labrado del acta de adjudicación y su firma por ante funcionario de este juzgado -sito en calle Alte. Brown n° 2241-, se fija audiencia para el día 2 del mes de Julio del corriente a las 10:00 hs., debiendo comparecer la martillera y quien resulte adquirente, en su caso

(éste último muñido del comprobante de pago del depósito en garantía y demás instrumentos que permitan su individualización fehaciente como comprador en la subasta electrónica) con copia del presente proveído, a fin de exhibirlo al personal policial de guardia para su ingreso al edificio en el que se sitúa el Juzgado, atento las medidas dispuestas por el Covid-19. En el mismo acto el adquirente deberá constituir domicilio dentro del radio del Juzgado a los efectos legales pertinentes, bajo apercibimiento de ley (**arts 40 y 41 del CPCC**).

Se deja constancia que en caso de no poder celebrarse la audiencia en la fecha establecida como consecuencia de la situación sanitaria de público conocimiento, se dispondrá la realización del acta de adjudicación vía la plataforma virtual Microsoft Teams, en el día y horario que se fijen a tal fin de acuerdo a la agenda del Juzgado (**art. 274 LCyQ**).

**INTEGRACION SALDO DE PRECIO:** El saldo de precio deberá ser abonado al quinto día hábil de aprobado el remate, y a cuyo efecto el adjudicatario será notificado en la dirección electrónica bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (art. 585 CPCC).

Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta por culpa del postor remiso y se ordenare un nuevo remate, este último perderá todos los importes depositados y será responsable de la disminución de precio que se obtuviere en la eventual segunda subasta, de los intereses acrecidos y las costas causadas por ese motivo (**art. 585 del CPCC**).

En caso de declararse al vencedor en la puja como "postor remiso" y si existiera más de un postor, se considerará vencedor al postor que hubiese realizado la segunda mejor oferta -siempre que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura-, a quien se llamará a

ratificarla, siempre que la misma sea igual o superior al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta primera.

En caso de ratificación de la oferta, se observará el procedimiento antes previsto a cuyo fin se señalará una nueva fecha de audiencia para la adjudicación y pago de saldo de precio. En caso contrario se seguirá el procedimiento aquí descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.

**CUENTA JUDICIAL:** la cuenta judicial a nombre de autos abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires -Sucursal Tribunales n° 6102- es la número 859125/9, cbu 01404238-2761028591259/7

Saludo a Ud. muy atte.

**REFERENCIAS:**

Fecha del Escrito: 19/04/2021 11:20:54 a. m.

Firmado por: BRUERA Lionel (20306821769) - AUXILIAR LETRADO

Presentado por: BRUERA Lionel

Domicilio Electrónico:



243203356000975156

**REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL MAR DEL PLATA**

MP - 218 - 2021 - NICOLÁS DAZEO SACIFI S/CONVERSIÓN EN CONC. PREV. HOY S/  
QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACIÓN) (LIQUIDACIÓN COCHERAS Y BAULERAS  
NIJOCALI 52 (FALUCHO 2540) - COMUNICA SUBASTA

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**



CASA CENTRAL : San Luis 1458 - 8 Piso  
Tel.: 0810-1222481 (7600) - Mar del Plata  
E-mail: info@nijocali.com.ar

Mar del Plata, 28 de abril de 2021

Sr. Juez  
Dr. LUCAS VESPUCCI  
Juzgado de 1° Instancia en lo Civil y  
Comercial N° 2 Secretaría única  
7600 - Mar del Plata

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ud. en nuestro carácter de Administradores del Consorcio de Copropietarios Nijocali LII sito en calle FALUCHO 2540 de esta ciudad, nos dirigimos a Ud. a fin de actualizar las deudas correspondientes a las cocheras y bauleras en los autos

Expte. N° 120410 Carátula: "NICOLAS DAZEO SACIFI S CONVERSION EN CONC PREV HOY S QUIEBRA S/INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION) (LIQUIDACION COCHERAS Y BAULERAS NIJOCALI 52 (FALUCHO 2540)).

UNIDADES	DEUDA 30-04-2021	ULTIMO PERIODO LIQUIDADO MARZO ABRIL 2021
COCHERA 10	74120.00	2646.00
COCHERA 7	78740.00	2811.00
COCHERA 9	74120.00	2646.00
COCHERA 6	73860.00	2638.00
COCHERA 8	73860.00	2638.00
COCHERA 4	73860.00	2638.00
COCHERA 3	78750.00	2811.00
COCHERA 2	73860.00	2638.00
COCHERA 1	73860.00	2638.00
COCHERA 5	73860.00	2638.00
COCHERA 13	74120.00	2646.00
COCHERA 17	85060.00	3035.00
COCHERA 16	69250.00	2472.00
COCHERA 43	124540.00	2645.00
COCHERA 14	74120.00	2646.00
COCHERA 12	74120.00	2646.00
COCHERA 44	124540.00	2645.00
COCHERA 11	74120.00	2646.00
COCHERA 15	69240.00	2472.00
BAULERA B	78940.00	2821.00
COCHERA 27	0.00	2645.00
BAULERA A	46380.00	1657.00
Total adeudado	1643320.00	

