

San Isidro, de noviembre de 2019 - MSC

Atento a lo pedido, readecúese el auto de subasta dictado en autos oportunamente conforme la modalidad electrónica según lo establecido por el art. 5 de la Res. 955/2018 de la SCBA en los siguientes términos, dejando a salvo todas aquellas condiciones establecidas en el citado autos que no sean objeto de modificación a saber:

1. Se hace saber que, no se requerirá informe de deudas de impuestos y servicios que afectan a la propiedad hasta la fecha de emisión de la providencia que ordena entregar la posesión al adquirente, ya que este último debe hacerse cargo de las mismas a partir de la toma de posesión y no es de su interés conocer la deudas anteriores a dicho acto, por ello no es necesaria su publicidad, máxime que ello acarrea un costo más elevado en la publicación edictal.

El ejecutante deberá acompañar informes de deudas a la fecha de toma de posesión del bien por el comprador.

Los tributos provinciales (ej. Impuesto inmobiliario) y municipales devengados hasta la fecha de emisión de la providencia que ordena entregar la posesión al adquirente serán abonados con el precio de venta en tanto no se acredite en autos la existencia de algún otro crédito prioritario, sin perjuicio de la responsabilidad que también cupiere al comprador (ver art. 19 del Cód. Fiscal vigente). Dichos gravámenes, en tanto posteriores a la orden de toma de posesión, estarán a cargo exclusivamente del adquirente; pero se hace saber que si por circunstancias imputables al

adquirente se postergare el dictado de la providencia que ordene entregarle la posesión, los impuestos estarán a su cargo desde el vencimiento del plazo para integrar el saldo de precio.

2. MARTILLERO: Se hará efectiva por intermedio del martillero

que revestirá el carácter de auxiliar de justicia como delegado de la Infrascripta.

3. RENDICION DE CUENTAS: Se hace saber al martillero que deberá rendir cuentas dentro del tercer día de realizada la subasta, bajo apercibimiento de multa (arts. 34, inc. 5o; 579, CPCC). Dicha rendición de cuentas se presentará conjuntamente con el acta que deberá confeccionar una vez finalizada la subasta que se labrará en doble ejemplar, indicando el resultado del remate, los datos del vencedor (Código de postor y monto de adjudicación) determinando los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos, (art. 36 del anexo I, Ac. 3604).

Asimismo, deberá el mismo martillero acompañar conjuntamente con los edictos la valuación fiscal actualizada (dejase constancia que el costo que ello implique es a cargo de la parte vendedora, debiendo dejarse constancia en la rendición de cuentas que deberá presentar el martillero) e informe de expensas comunes si las hubiere, de ser necesario, líbrese oficio de informes del caso (arts. 34 inciso 5o; 568 inc. del CPCC).

4. PUBLICIDAD DE LA SUBASTA:

4.1 EDICTOS: Publicando este último, por el término de 2 días en el Boletín Judicial y el diario local designado oportunamente con las condiciones y formas dispuestas en el art.575, CPCC y 574 igual Código). Otorgando el bien al mejor postor, con la base de u\$s 300.000 (ver resolución de fs. 775) (art. 566 -1ra. parte- CPCC). Dejándose constancia en el cuerpo del mismo que se prohíbe la compra en comisión y la cesión del boleto de compraventa. 4.2 PUBLICACIÓN EN LA PAGINA DE LA SCBA. Con una antelación mínima de diez (10) días hábiles del inicio de la subasta electrónica - fecha de comienzo de pujas- se publicará en el portal respectivo del web site oficial de la SCBA (www.scba.gov.ar) el contenido del edicto ordenado en el acápite que antecede, conjuntamente con fotografías del inmueble a subastarse, debiendo las mismas demostrar el estado de conservación del inmueble, y de ser posible constar cada uno de los ambientes del inmueble como así también su frente y contrafrente (Conf. Art.3 Anexo 1 Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas- Ac. 3604). 4.3 PROPAGANDA ADICIONAL: En caso de requerirse propaganda adicional, será a cargo del ejecutante, salvo que el ejecutado preste conformidad o que su costo no excediere del 2 % de la base (arts. 560; 575 " in fine ", Código Procesal). Por propaganda adicional se entiende: a) Colocación de carteles en inmuebles; b) Publicidad en diarios de gran circulación; c) Confección y distribución de volantes y d) Radiodifusión (atento el elevado costo del mismo, los gastos que se originasen, no se incluirán en costas), (arts. 144; 148, Código Procesal , MORELLO, PASSI LANZA, SOSA, BERIZONCE "Códigos comentados...", nro.VIII, pág. 704, nro. 135, Oscar J. Martínez" La Subasta Judicial", Ed. Platense, nro. 54, pág. 77).

Diligenciado el mandamiento que más adelante se ordena, el martillero propondrá el inicio de la celebración de la subasta -que durará 10 días hábiles durante las 24 hs del día- salvo extensión prevista por el art. 42 del Anexo de la Ac. 3604/12 de la SCBA

5. DE LOS OFERENTES: Para poder adquirir la calidad de tal deberán resultar inscriptos en forma previa a la subasta en el Registro General de Subastas Judiciales, con una antelación mínima de tres (3) días (art. 24, Anexo I, Ac. 3604).

Quien se postule como oferente de subasta deberá depositar en cuenta de autos una suma equivalente al cinco (5%) del valor de la base de

subasta en concepto de garantía (art. 562 del Código Procesal) depósito que deberá realizarse en la cuenta judicial -que será consignada en el cuerpo del edicto- y con una antelación no menor a tres (3) días de la fecha establecida para el inicio del remate digital. Quien no resulte adquirente deberá solicitar la devolución de las sumas consignadas en los presentes autos una vez que se realice la audiencia prevista en el acápite siguiente.

El depósito será reintegrado a los oferentes no ganadores de manera inmediata o automática mediante giro o transferencia electrónica debiendo previamente contar para ello y en la sede del juzgado con las Actas, acompañadas a posteriori del cese de la puja- por el Registro General de Subastas Judiciales- informando sobre aquellos que se acreditaron para participar de la subasta y no resultaron adjudicatarios, más el Código de Postor de cada uno y datos de su cuenta bancaria privada, salvo para aquéllos que hubieren hecho reserva de postura a los que les será devuelta sólo si lo piden (art. 585 2do párrafo Código Procesal y art. 39 Ac. 3604/12).

En cuanto a la exención del depósito en garantía, resultará viable acceder a la misma, resolución judicial mediante, en la medida que el ejecutante (siempre y cuando se haya registrado como postor en general y acreditado en la subasta en particular), la solicita y el importe de su crédito supere el monto del depósito. El testimonio de la resolución judicial que se dicte, ocupará el lugar del comprobante del pago del depósito (art. 34 Código Procesal y art. 22 Ac. 3604/12).

6. SALDO DE PRECIO: Una vez aprobada la rendición de cuentas presentada por el martillero, se fijará una audiencia a realizarse dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, a la que deberán comparecer el martillero y quien resultare ser el mejor postor de la subasta. A dicha audiencia, el adjudicatario deberá presentarse con el formulario de inscripción a la subasta, el comprobante del pago de depósito en garantía, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización como comprador en subasta; y constituir domicilio legal en los términos del art. 40 del CPCC, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los Estrados del Juzgado (art. 41 del Ordenamiento Ritual).

Asimismo, deberá adjuntar el comprobante del saldo de precio en el Banco de la Provincia de Buenos Aires (Suc. Tribunales), a cuenta de autos y a orden de la Infrascripta, decretándose automáticamente la indisponibilidad del 100% del precio obtenido, hasta que se otorgue la

escritura correspondiente o se inscriba el bien a su nombre, si se prescindiere de aquella, salvo que la demora en la realización de estos trámites le fueren imputables. Asimismo que la indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia (art. 581CPCC.).

El depósito a realizarse deberá contener, además del saldo de precio de subasta, la suma equivalente al 3% a cargo de la parte vendedora y el 3 % a la parte compradora por comisión del martillero (más el 10% en concepto de aportes previsionales, a cargo del adquirente).

7 . POSTOR REMISO: 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 del precio que se obtuviere en la eventual segunda subasta, de los intereses acrecidos y las costas causadas por ese motivo (art. 585, CPCC.).

En caso de existir más de un postor, y habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", 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, continuará con el procedimiento previsto en el punto sexto; caso contrario se seguirá el procedimiento descrito hasta que alguno de los oferentes

ratifique su oferta.

8. GASTOS DE INSCRIPCIÓN O ESCRITURACIÓN . El adquirente podrá optar por la inscripción directa del dominio conforme lo establece el artículo 581, Cód. de forma, o designar escribano. En ambos casos los gastos son a cargo del adquirente.

9 . CATASTRO PARCELARIO: Serán a cargo del adquirente.

10. EXPENSAS COMUNES -SI LAS HUBIERE- HASTA LA TOMA DE POSESIÓN: Siendo una obligación " propter rem" son a cargo del adquirente (art. 34, inc. 5o, Código Procesal).

Sin entenderse como una liberación en sentido estricto, exímase de pago de deudas por impuestos y tasas a favor del comprador, para que pueda adquirir el bien libre de todo gravamen y perfeccionar la transmisión dominial operada por ante el Registro pertinente, pero permaneciendo la deuda en cabeza del vendedor, parte ejecutada en autos en forma personal, pudiendo las entidades perseguir su percepción contra él, lo que así queda resuelto. Notifíquese (Art. 135, inc. 12°, Código Procesal).

11. TÍTULO DE PROPIEDAD: Deberá estar agregado, antes de expedirse los edictos ordenados, por ello, intímese al ejecutado - en caso de no haberse agregado a los presentes obrados - para que dentro del tercer día de anotado del presente proveído, acompañe el título mencionado, bajo apercibimiento de obtenerse segundo testimonio a su costa, en caso de incumplimiento a tal fin, y sin previa petición líbrese el oficio pertinente. Notifíquese por cédula para el caso que el titular dominial haya constituido domicilio legal dentro del asiento del radio del Juzgado (arts. 34, inc. 5o "b y e"; 569; 570; 816, CPCC y art. 308 del CCCN).

12. ESTADO DE OCUPACION: Líbrese mandamiento de constatación con habilitación de días y horas inhábiles; autorizándose en caso de ser necesario al Oficial de Justicia interviniente al allanamiento con

el auxilio de la fuerza pública y cerrajería (Arg. arts. 153; 477, inc. 1o; 575, CPC., Ac. 1.814/78, " Oscar J. Martínez - La Subasta Judicial Ed. Platense, Nro. 50, pág. 75), en el mismo acto el Oficial de Justicia procederá a identificar a cada uno de los ocupantes -nombre , apellido y documento- quienes deberán manifestar en que calidad reviste su ocupación y los deberá intimar para que en el plazo de cinco días lo acrediten en autos, bajo apercibimiento de su posterior y oportuno lanzamiento por el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario y a cualquier otro que lo ocupe a partir de la fecha de vencimiento para presentarse a ejercer su derecho (arts. 34, inc. 5º"b; c y e", CPCC.).

13. NOTIFICACION A OCUPANTES DEL INMUEBLE: A fin de que tomen conocimiento del día y hora de la subasta, del martillero interviniente y para que le permitan la colocación del cartel anunciador, como la visita de los posibles interesados y del martillero, el día indicado para ello, bajo apercibimiento de allanarse el domicilio con uso de cerrajero y auxilio de la fuerza pública, bajo su exclusivo cargo los gastos que pudieren ocasionarse por tal medida.

Se le hace saber que la exhibición del bien deberá ser cuanto menos por dos días y no inferior a una hora por día.

Notifíquese a todos los ocupantes con habilitación de días y horas inhábiles, (arts. 34, inc. 5o; 135, inc. 5o; 153, Código Procesal).

14. CUANDO EL EJECUTANTE GOZA DEL BENEFICIO

PROVISIONAL DISPUESTO EN EL ART. 83, CPCC., O SE LÉ HAYA OTORGADO EL BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS: Para que opere la garantía constitucional de ser resarcido en sus derechos

legalmente adquiridos, se hace saber que las publicaciones oficiales y privadas se realizarán sin pago previo, sin perjuicio de que serán abonados en forma inmediata al momento de ser depositado por el adquirente el saldo de precio, a cuyo efecto se deberá librar el pertinente oficio (Arts.34, inc. 5o, 78ss. del Cód. de rito y 18 de la Constitución Nacional).

Líbrese oficio a los fines de la apertura de una cuenta de autos y a orden de la Infrascripta.

Además, si el bien no se encuentra hipotecado o embargado por terceros o si no existen hipotecas y el ejecutante resulta ser primer embargante según conste en el certificado de dominio actualizado, se autoriza automáticamente para el caso de que la actora resulte compradora, a eximirla de abonar sumas correspondientes a la seña y precio, hasta el monto de su crédito, que resulta de la sentencia dictada en autos, debiendo el ejecutante previo al acto de la subasta practicar liquidación a fin de ser determinadas.

NOTIFIQUESE personalmente o por cédula (arts. 921 del Código Civil y Comercial de la Nación; 34, inc, 5o "e"; 135, inc.5°; 501, CPC., Conf.SPOTA "Instituciones, Contratos", T°III, pág. 57; 58, Edit. Depalma).

Si bien los edictos dan a publicidad el contenido del auto de subastas judiciales, por una cuestión de costos muy elevados no puede ser publicado en su totalidad, por ello es que quienes aspiran a comprar el bien como los acreedores no solamente están autorizados para consultar el expediente, sino que además tienen la obligación de hacerlo y máxime que el presente auto dictado se puede consultar en página por Internet WWW.SCBA.GOV.AR (consulta de expedientes - mesa de entradas virtual -MEV).

Establecida la fecha se subasta, comuníquese por Secretaría la totalidad del presente al Registro General de Subastas Electrónicas. Regístrese (Acordada 2514 del 23/12/92, SCJBA.).

Marta M. Capalbo

Juez

ARACE RAFAEL V Y OTROS C/GOLDSTEIN ROLANDO Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO

Expte. Nº: 49102

Interlocutorio Registro Nº .

San Isidro, 19 de Septiembre de 2018 VG

Tiéndose presente el informe que antecede

Agréguese, téngase presente lo manifestado y tiénesse por contestado en tiempo y forma el traslado conferido (Arts. 150 y 155 del CPCC).-Sigán los autos según su estado.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos venidos a despacho a fin de resolver acerca de que se fije base estimativa de subasta judicial del inmueble a subastar.

Manifiesta que teniendo en cuenta el estado general del inmueble sito en calle Santa Rita 889 de la localidad de Boulogne, Provincia de Buenos Aires, ya descripto en la constatación la superficie, ubicación y teniendo en cuenta los valores de mercado actuales estima el valor actualizado de la propiedad en U\$S 400.000, conforme las consultas que ha efectuado en inmobiliarias de la zona.

Propone que la base estimativa de la subasta judicial a los fines de que resulte atractiva y se presenten oferentes sea entre U\$S 240.000 y U\$S 260.000.-

CONSIDERANDO: I) A fs.549/550 se dictó auto de subasta respecto del inmueble sito en la calle Santa Rita n° 889 de la localidad de Boulogne, Partido de San Isidro, Nomenclatura Catastral : C:VI, Sec. F, Manzana 4, Parcela 17, Matricula 47886, correspondiente a Eduardo Agustin Baulan,

Rolando Goldstein, Rafael Victor Arace y Gregorio Bernardo Yankelevich, disponiéndose como base de la misma los 2/3 de la valuación fiscal actualizada del inmueble.

La valuación fiscal del inmueble asciende a la suma de \$ 8.669.392 (ver fs. 741).

A fs. 765 la Martillera interviniente Analía Beatriz Romero Propone que la base estimativa de la subasta judicial a los fines de que resulte atractiva y se presenten oferentes sea entre U\$S 240.000 y U\$S 260.000.-

Corrido el pertinente traslado el ejecutante contesta solicitando se estime la base en la suma de U\$S 300.000.- o más toda vez que el precio de mercado es mayor al estimado, pero las dos terceras partes del considerado por la Sra. Martillera, sería esa suma.

En este contexto, vienen los autos a despacho a fin de resolver sobre el aumento de base de la subasta.

Primeramente cabe señalar que la actora no se ha opuesto al aumento de la base requerido por la martillera, solicitando se fije en U\$S 300.000.- o más dicha base.

El art. 566 del CPCC de aplicación analógica al caso, en concordancia con otras normas del ordenamiento procesal, establece los parámetros para determinar la base de la subasta.

En él se prevén las distintas posibilidades para la determinación de la base por la cual saldrá a la venta el inmueble objeto de subasta. Dichas posibilidades son: a) que exista acuerdo de partes, manifestado por ejemplo en un mutuo hipotecario, - lo que no implica que el juez no pueda apartarse de él de resultar desventajoso o perjudicial-; b) que se fije de oficio por el juez en las dos terceras partes de la valuación fiscal actualizada del inmueble; c) que el juez, a falta de valuación, designe de oficio un perito ingeniero, o arquitecto a los fines que determine el valor del bien, tomándose como base las dos terceras partes de dicha tasación (Arazi, Roland y Rojas, Jorge A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Rubinzal-Culzoni, Tomo II, pág. 877).

En el caso, de autos luego de haberse dictado el auto de subasta es la martillera interviniente quien conforme surge de fs.661/664 ha acompañado una descripción del inmueble y adjuntó imágenes tomadas del inmueble de autos como asimismo que de acuerdo a la ubicación y teniendo en cuenta los valores de mercado actuales de acuerdo a lo consultado en inmobiliarias de la zona solicita se fije la base entre U\$S 240.000.- y U\$S 260.000.

En este contexto, planteada la cuestión de la determinación de la base de la subasta, donde el ejecutante solicita que la base se fije en un monto superior por considerar que el precio de mercado es mayor al estimado por la martillera, entiendo que corresponde estarse al monto requerido por el peticionante de fs. 771 y 772 .

Ello así en tanto con el aumento de la base se propicia la venta en un mejor valor que el indicado por la valuación fiscal actualizada, y ello redundará en beneficio de la totalidad de los interesados.

Por todo lo expuesto, RESUELVO: Hacer lugar a lo solicitado por la martillera y en consecuencia fijar la base de la subasta en la suma de U\$S 300.000 (arts. 566 del Código Procesal) . REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. (art. 135 del CPCC).

Marta M. Capalbo

Juez

PROPONE NUEVA FECHA DE SUBASTA Y DE VISITAS.-

Sr. Juez:

ANALIA BEATRIZ ROMERO, martillera, por sí, con domicilio en la calle Rivadavia 573 de San Isidro, domicilio electrónico 27281130027@cma.notificaciones en los autos "ARACE RAFAEL V Y OTROS C/GOLDSTEIN ROLANDO Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO" Expte. N° 49102 a V.S. digo:

Que vengo a proponer fecha de subasta, que comenzará el día 18 de Agosto de 2021 a las 10,00 Hs. Finalizando el día 31 de Agosto de 2021 a las 10,00 Hs. Asimismo propongo la visita del inmueble para los días 16 y 17 de Agosto de 2021 de 11 a 12 hs.

PROVEER DE CONFORMIDAD

SERA JUSTICIA