

"CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE GUEMES 2241/61/81 C/ COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO HONOR Y PATRIA LTDA. S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" Expte. N°: 67285/SM-32815-2018

....SAN MARTIN,- 22 -de Noviembre de 2019.- Proveyendo el escrito titulado: REITERA - SOLICITA SE PROVEA.-, presentado por DRA.GARCIA IGLESIAS el día 05/11/2019 15:42:00 p. m.:

**AUTOS Y VISTOS:** 1. Atento a lo pedido, con la documentación acompañada (arts. 568, incs. 1; 2; 3, 394 y concs. Cód. de Rito, 1, 3, 46, 48, ley 20.440, artículos 15 y 27, ley 17.801, Decreto-Ley 1.164/63, ratificado por la ley 6736), con citación de los acreedores hipotecarios mediante cédula por el plazo de tres días, pudiendo efectuarse en el domicilio real o en el especial constituido en el contrato hipotecario para que presenten títulos haga valer sus derechos y comunicación a los Sres. Jueces embargantes e inhibientes -si los hubiere- (art. 569, Código Adjetivo) pesando ello sobre la parte actora y martillero, quienes deberán agregar copias a los presentes autos de los oficios firmados y sellados por Secretario u Oficial Mayor y sello del Juzgado que se anotició (arts. 34; arg. arts. 398; 569; 584, Código ritual), para que en el término de cinco días de realizada la subasta se presenten en autos hacer valer sus derechos y constituir domicilio legal dentro del radio del Juzgado, bajo apercibimiento de tener por constituido el domicilio en los Estrados del Juzgado y resolverse el orden de privilegios -si así correspondiere- con las constancias que surjan de estos obrados una vez aprobado el remate y depositado el saldo de precio, ya que con la publicación edictal la presente orden de subasta toma estado público, quedando con ella operada la garantía constitucional del derecho de defensa de todos aquellos acreedores con derecho y logrando con ello una agilización en el trámite del proceso, a cuyo efecto líbrense los oficios del caso (arts. 18 de la Constitución Nacional, 34, inc. 5° "e"; 41; 150; 155; 575, CPCC., 3875ss., Cód. Civil), **DECRETASE LA VENTA EN SUBASTA ELECTRONICA** de acuerdo a lo previsto en el art.562 del CPCC -Según Ley 14.238 y en los arts.1 y ssgtes.del Ac.3604/2012 SCBA y su anexo reglamentario del bien a que se refiere el certificado de dominio que luce a fs.150/161 (100 %) con nomenclatura catastral CIRC. I SEC B MZA 4 PARC 10 "b" MATR. 39089, Partida 047-

222541-3, del Partido de GRAL. SAN MARTIN; con la base de las 2/3 partes de la valuación fiscal (ver fs.121/125), ascendiendo dicha base a la de **\$47.863** .-

Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan (nacionales o provinciales al bien subastado, serán soportados con el precio de venta hasta la toma de posesión por parte del comprador, acto que no podrá superar los seis meses desde el pago del precio (art.34 inc.5° del CPCC). Superado dicho lapso, correrán los que se devenguen por cuenta del comprador.

Diligenciado el mandamiento, agregado al expediente el título de propiedad y previo cumplimiento de la citación a los acreedores hipotecarios y a los jueces embargantes e inhibientes, el martillero propondrá el inicio de la celebración de la subasta -que durará diez (10) días hábiles las 24 horas, salvo extensión prevista por el art.42 del Anexo de la Ac.3604/12 de la SCJBA.-

2. MARTILLERO: Haciéndose efectiva por intermedio del martillero que revestirá el carácter de auxiliar de justicia como delegado de la Infrascripta, quien será designado por sorteo por la Excma. Cámara de Apelaciones (Anexo I del Acuerdo 2728, texto según Acuerdo 2873 (artículos 74 y ss. ley 7.021, 558 inc.1°; 565, Código de norma), quien previa aceptación del cargo ante la Actuaría, dentro del tercer día de notificado personalmente o por cédula, cumplirá con su cometido en un todo de acuerdo con el presente auto de venta, los edictos respectivos, y lo establecido por el Anexo I del Ac. 3604 bajo apercibimiento de remoción (arts. 135, inc. 5°; 467; 468, CPCC, Ac. 3604). A cuyo fin líbrese la correspondiente planilla.

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. 5°; 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) determinar 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: A los fines de dar publicidad al acto que aquí se ordena, publíquense edictos por el término de tres días en el Boletín Judicial en la forma establecida por el art.575 del CPCC. Tomando en consideración la publicidad que confiere al acto el Portal de Subastas Judiciales Electrónicas de la Suprema Corte de Justicia que proporciona un punto de acceso único y seguro de toda la información inherente a la realización de subastas judiciales permitiendo el seguimiento y la participación ciudadana a través de Internet, se prescinde de la publicación en otro diario de la zona (art.36 inc.2do.del CPCC).-

4.2 PUBLICACION 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](http://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 ", CPC. ). 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, CPC., 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).

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 (\$2.393.-) (art. 562 del CPCC). Dicho depósito 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.

Los fondos de quien no resultare adjudicatario, deberán ser devueltos al oferente respectivo, y no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna. (art. 562 del CPCC) con excepción de aquellos postores que hubieran hecho reserva de postura en el supuesto en que existiera postor remiso (art. 585 del CPCC; art. 40 Acuerdo 3604/12 SCBA).

Autorízase a la parte actora CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE GUEMES 2241/61/81, para el caso de resultar compradora, a eximirlo de abonar las sumas correspondientes al depósito en garantía.

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. 581,CPCC.).

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) (Art.54 de la ley 14085).-

Se deja constancia que, no se le requerirá al comprador el monto correspondiente al 1/2 % por impuesto a la transferencia de inmuebles dispuesto en la Ley 23905, ya que este deberá abonarlo al momento de procederse al acto escriturario o inscribir el bien a su nombre.

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 D E INSCRIPCION O ESCRITURACION: 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 POSESION: Siendo una obligación " propter rem" son a cargo del adquirente (art. 34, inc. 5º, CPC.).

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. 12º, CPC.).

11. TITULO 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 anoticiado 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. Notifíquesele 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, CPC.).

14. MANDAMIENTO DE APERTURA DEL INMUEBLE: A los fines de un mejor cumplimiento de la labor encomendada al Sr. Martillero, líbrese mandamiento de apertura y allanamiento del inmueble a los fines de la visita de todos los interesados a la compra del inmueble, facultando al Sr. Oficial e Justicia para el caso de ser necesario al auxilio de la fuerza pública y cerrajero (art. 34, inc.5º, CPCC.).

APERTURA DE CUENTA: Procédase a la apertura de la cuenta bancaria a los fines del depósito en garantía y su difusión en el portal de Subastas Judiciales Electrónicas (art.22,3er.párrafo, Ac.3604/12; Res.SCBA.2069/12).

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.5º; 501, CPC., Conf.SPOTA "Instituciones, Contratos", TºIII, pág. 57; 58, Edit. Depalma).

DATOS DEL INMUEBLE A SUBASTAR: Inmueble CIRC. I SEC B MZA 4 PARC 10 "b" MATR. 39089, Partida 047-222541-3, del Partido de GRAL. SAN MARTIN.

Se hace saber que, no resulta obligatorio el pago con cheque cancelatorio, atento a lo dispuesto en el último párrafo del art. 1º de la Ley 25.345.

Comuníquese por Secretaría en forma electrónica la subasta ordenada al Registro General de Subastas Judiciales dependiente de la Suprema Corte Provincial, una vez designado el Martillero y que éste acepte el cargo.  
**REGISTRESE** (Acordada 2514 del 23/12/92, SCJBA.)-

Firmado Digitalmente por  
ELINA MERCEDES FERNANDEZ- Juez  
Juzgado Civil y Comercial n° 10 S.M.Z  
Acuerdo 3886/2018 SCBA (art.288 del C.C.C.N.)

Gral. San Martín, 28 de Mayo de 2021

**Proveyendo al escrito electrónico titulado SOLICITA , presentado por DRA. IGLESIAS el día 17/05/2021 16:36:02 p. m.:**

Estése a lo proveído infra.

**Proveyendo a la contestación de oficio recibida por parte de Titular RSJ SCBA Seccional San Martín el día 18/05/2021 16:59:37 p. m:**

En atención a lo requerido, ampliase el auto de subasta de fecha 22/11/2019 en el siguiente sentido:" Hágase saber que conforme dictamina el Art. 21 del Acuerdo 3604/2012 de la SCBA, la compra en comisión será admitida siempre y cuando el usuario haya indicado al momento de la acreditación que intentará una compra en comisión, habiendo denunciado el nombre del comisionista, y encontrarse ambos inscriptos en el Registro General de Subastas Judiciales (comisionista y comitente).-

Asimismo, hágase saber que, atendiendo a las particularidades del bien cuyo remate se persigue, no se permite la cesión de los derechos emergentes del acta de adjudicación. (arts. 34 y 36 del CPCC).

Asimismo, aclárese el referido auto de subasta en el siguiente sentido: .."Los fondos de quien no resultare adjudicatario, deberán ser devueltos **"inmediatamente"** al oferente respectivo, y no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna. (art. 562 del CPCC) con excepción de aquellos postores que hubieran hecho reserva de postura en el supuesto en que existiera

postor remiso (art. 585 del CPCC; art. 40 Acuerdo 3604/12 SCBA).**REGISTRESE. Notifíquese remitiendo copia digital de la presente, conforme art. 11 Ac. 3845/17, incorporado por el art.1 del Acuerdo 3991/20 de la SCBA a: 27256833951@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**

**20214528917@CMA.NOTIFICACIONES**

**Proveyendo al escrito electrónico titulado PERITO MARTILLERO, presentado por MARTILLERO DI ROSA el día 20/05/2021 12:19:07 p. m:**

Tiénesse presente y hágase saber a las partes, a sus efectos.

Firmado Digitalmente por  
ELINA MERCEDES FERNANDEZ- Juez  
Juzgado Civil y Comercial n° 10 S.M.  
Acuerdo 3886/2018 SCBA

Gral. San Martín,7 de Junio de 2021

**Proveyendo al escrito electrónico titulado SOLICITA , presentado por DRA. Garcia Iglesias el día 04/06/2021 15:55:39 p. m:**

Venidas las presentes actuaciones a confronte con el edicto electrónico remitido electrónicamente en fecha 1/06/2021, previo al libramiento del mismo, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha en que fuera ordenada la subasta (22/11/2019), así como la documentación acompañada (valuación fiscal del inmueble) con el escrito electrónico de fecha 16/04/2021 15:33:36 p. m., modifíquese la base de la subasta establecida en el auto mencionado, en el sentido de dejar establecido que la base de la subasta será de **\$106.354** y quien se postule como oferente deberá depositar en cuenta de autos una suma equivalente al cinco (5%) del valor de la base de subasta en concepto de garantía (**\$5.317.70-**) (art. 562 del CPCC). -

Asimismo, déjase expresa constancia en los edictos a librarse que el inmueble objeto de la subasta se encuentra adjudicado a la demandada, Cooperativa de Vivienda y Consumo Honor y Patria Limitada, a través del Reglamento de Copropiedad por ser la titular registral del terreno, careciendo, por ende, de

escritura traslativa de dominio respectiva.- **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** remitiendo copia digital de la presente, conforme art. 11 Ac. 3845/17, incorporado por el art.1 del Acuerdo 3991/20 de la SCBA a:20214528917@CMA.NOTIFICACIONES27256833951@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**Proveyendo al escrito electrónico titulado PERITO MARTILLERO ,  
presentado por Perito Di Rosa el día 07/06/2021 12:00:52 p. m.:**

Estése a lo proveído ut supra.

Firmado Digitalmente por  
ELINA MERCEDES FERNANDEZ- Juez  
Juzgado Civil y Comercial n° 10 S.M.  
Acuerdo 3886/2018 SCBA