

Observación SE READECUE AUTO DE SUBASTA

Trámite Despachado **ESCRITO ELECTRONICO (213000651024112000)**

**KOHAN LEON Y OTRO/A C/ ALENIKOW ROMINA MAGALI Y OTRO/A
S/EJECUCION HIPOTECARIA.**

Expte. nº SI-17417-2014.

San Isidro, 22 de Noviembre de 2019.

AUTOS Y VISTOS: De conformidad con lo dispuesto por los arts. 558 y sgtes. del CPCC. -Texto según Ley 14.238-) y Ac. 3.604/12 y 3.864/17 SCBA. y Resol. SCBA. 102/14, 1950/15 y 2-129/15, en función del estado de autos; lo ordenado a fs. 357 respecto a la continuación del trámite de subasta ya ordenado en autos a fs. 277/281 con citación de los Sres. Jueces embargantes e inhibientes -en caso que los hubiere- (arts. 558, 559, CPCC.) respecto del 100% del inmueble a que se refiere el informe de dominio que obra a fs. 441/443 (Inmueble Matrícula nº 3737 nomenclatura catastral: Circ.: III Secc.: O, Manz.: 61, Parc. 5 del Partido de Almte. Brown), el que trata de un inmueble sobre la calle Enrique de Rosas nº 225, con una superficie total de 339 m, 1790 cm cdos.. Ello con la **base** de la 2/3 partes de la suma de \$592.142.- -cfme. valuación fiscal obrante a fs. 447- la que asciende a **la suma de \$394.761,33.-**

Dicho auto de subasta se readecúa en los términos de la Ac. 3.604/12 y 3.864/17 SCBA. y Resol. SCBA. 102/14, 1950/15 y 2-129/15 debiendo realizarse el remate bajo la modalidad **subasta electrónica**.

Tal como se indicó, en relación a los acreedores hipotecarios -en caso que los hubiere- deberá la parte actora efectuar la citación prevista en el art. 569 del C.P.C.C. para que dentro del tercer día presenten sus títulos. A tal fin, líbrese la documentación pertinente. En caso de desconocerse el domicilio del mismo, se autoriza al libramiento del oficio de estilo a la escribanía interviniente a fin de que informen el domicilio del mismo que figura en sus protocolos.

MANDAMIENTO DE CONSTATACION: Líbrese nuevo mandamiento de constatación de estado de ocupación del bien embargado (arts. 558, 559, 575, 576 y 588 CPCC.) en cuyo diligenciamiento deberá indicarse si la misma es ejercida por el propietario ejecutado, por terceros poseedores con ánimo de dueño, por terceros tenedores puestos por el propietario ejecutado o por otros terceros cuyo título a la ocupación se requerirá que claramente expliquen y justifiquen en ese acto mediante la exhibición de los documentos pertinentes. En oportunidad de diligenciará mandamiento de constatación se hará saber a los terceros ocupantes que en caso de no justificar la legitimidad de su ocupación en ese acto, mediante la exhibición de los títulos pertinentes, ello podrá ser interpretado como presunción en contra al sustanciarse

eventualmente en el futuro, incidente de desocupación (arts. 163 inc. 5o. ap. 2do, 384 y 588 2do. párrafo del CPCC).-

TITULO DE PROPIEDAD: Atento al desglose efectuado por la parte demandada conforme lo ordenado a fs. 295 -ver nota de fs. 295 vta.-, intímese a la ejecutada para que en el plazo de tres días acompañe a los autos el título de propiedad del inmueble a subastar, bajo apercibimiento de obtenerse segundo testimonio a su costa. Notifíquese (art.570 del CPCC).

MARTILLERO: El acto lo llevará a cabo el martillero interviniente en autos **Ignacio José CIFUENTES** quien deberá informar la fijación de la fecha y hora de inicio y cierre de la subasta (art. 575 del CPCC y arts. 3, 26 in fine, 30 y 35 de la Ac. 3604 SCJBA) y luego de la constatación del bien inmueble a subastar deberá acompañar fotografías de éste y de la zona de ubicación para ilustración del Juzgado y de los interesados. Asimismo, deberá indicar por escrito los días y horas en que podrá visitarse el inmueble (dos días como mínimo y durante tres horas cada día). Notifíquese. La resolución que haga saber el día y hora de la subasta deberá encontrarse firme.

Asimismo exigirá de quien resulte comprador el **10 % del precio como seña (equivalente a la suma de \$39.476,13.-)**, el que deberá ser depositado en pesos o dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial Banco de la Nación Argentina - comprador- del día anterior en la cuenta abierta al efecto en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Sucursal Tribunales, a la orden del juzgado y como perteneciente a estos autos.

La comisión del martillero será del 3 % por cada parte (art. 54 ap. iv, segundo párrafo de la ley 14.085), más el 10% en concepto de aporte previsional a cargo del comprador. Asimismo el adquirente deberá en el momento de la firma del boleto de compraventa constituir domicilio electrónico, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le darán por notificadas automáticamente de conformidad con lo previsto por el art. 133 del Código Procesal de conformidad con el apercibimiento dispuesto en el art. 41 del mismo plexo normativo).

DIFUSION DE LA SUBASTA: a) Publicidad edictal: Cumplidos los recaudos de rigor precedentemente descriptos y efectuada por parte del Martillero propuesta del día y hora del inicio de la puja virtual -la que deberá ser aceptada por el Juzgado-, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 559. 560, 574 y 575 del CPCC. se publicarán a continuación, edictos por el término de tres días en el Boletín Judicial y diario "El tiempo de Almte. Brown" de Almte. Brown. Además de los datos exigidos por las normas citadas, deberá consignarse el número de cuenta judicial abierta a los fines de lo más abajo detallado. b) Propaganda adicional: Será a cargo del ejecutante, salvo que el ejecutado hubiese prestado conformidad o que su costo no

excediere del dos por ciento (2 %) de la base (art. 575 in fine, CPCC.). c) Publicidad virtual: Autorízase, como mecanismo de difusión de la subasta (complementario de la publicación edictal y de la propaganda adicional mencionadas y fijado el lapso de celebración de la subasta), la inclusión en la página WEB de la SCBA., de mayor información relacionada al acto. Estas deberán realizarse con una antelación superior a los diez (10) días hábiles a la fecha de inicio de la subasta. Asimismo, a los fines de evitar futuras nulidades (art. 34 inc. 5º, apartado "b" del C.P.C.C.) y de garantizar tanto el debido contralor de que las publicaciones en los diarios reflejen el exacto contenido de los edictos, como asimismo de que dicha publicidad edictal haya sido efectuada con la anterioridad mencionada en el párrafo precedente; los edictos publicados deberán ser agregados al expediente 48 horas hábiles, antes del acto de subasta, bajo apercibimiento de suspender la misma y de imponer los gastos que ello origine al martillero interviniente.

PARTICIPACION EN LA SUBASTA: Todo interesado en participar de la subasta deberá -ineludiblemente- en forma previa a la misma, registrarse como postor en la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales que corresponda (arts. 6 a 20 del Ac. 3604/12), como asimismo, efectivizar antes de la puja virtual, el depósito en garantía que más abajo se consigna. Todo ello debe ser realizado al menos con una antelación de 3 días hábiles al inicio de la puja cibernética (art. 562, 921, CPCC., arts. 21 a 24, Ac. 3604/12). En caso de pujar en comisión, deberá individualizar a su comitente, debiendo ambos estar previamente inscriptos en el RSJD. (art. 582 CPCC; art. 21 3er. Párrafo, Ac. 3604).

DEPOSITO EN GARANTIA: Todo oferente que haya cumplido con la inscripción general como postor en el RGSJ y desee participar, en particular, de la presente subasta, deberá efectivizar un depósito en garantía, mediante cualquier medio de pago disponible que haga ingresar el dinero en la premencionada cuenta abierta en este expediente que se establece **en el 5% del monto de la base (equivalente a la suma de \$19.738,06.-)** y que no será gravado por impuesto o tasa alguna (arts. 562, 4to. párrafo, 575, CPCC., arts. 22, 24, Ac. 3604). El depósito será reintegrado a los oferentes no ganadores de manera inmediata o automática mediante oficio -a confeccionar en el Juzgado-, previa denuncia de modalidad -giro o transferencia- y de datos personales pertinentes si fuere menester, dirigido al Banco de depósitos judiciales, 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 (debiendo previamente contar para ello y en la sede del Juzgado, con las Actas -acompañadas a posteriori del cese de la puja- por el RGSJ., que informe todos aquellos que se acreditaron para participar en la subasta y no resultaron adjudicatarios, más Código de postor de cada uno y datos de su cuenta bancaria privada que debió indicar /

CBU-ver infra- y también con informe o reporte del Martillero de postores efectivamente intervinientes y máxima oferta de cada uno de ellos, el que identificará, por ejemplo, el adjudicatario al que no se le devolverá el depósito), salvo para aquellos que hubieran hecho reserva de postura, a los que les será devuelta sólo si lo piden (art. 585 2do. Párrafo, CPCC.; art. 39, Ac. 3604/12). Para el supuesto de que el depósito inicial se hubiese efectuado en dólares estadounidenses, para su conversión a pesos se considerará al tipo de cambio oficial del Banco de la Nación Argentina - comprador- al día de la integración del saldo del precio. En la subasta no se podrá pujar por montos inferiores a \$ 2.000.-. Estas condiciones de venta deberán ser incluidas en la publicación de edictos.

POSTURA MAXIMA SECRETA: La puja se efectuará -conforme lo normado por el art. 34, Capítulo Sexto de la Acordada SCBA 3604 del 9 de Agosto de 2012- bajo la modalidad de "postura máxima secreta", mecanismo al que se autoriza a recurrir siempre que los postores cumplan los requisitos allí establecidos.

CELEBRACION DE LA SUBASTA JUDICIAL INMOBILIARIA: En lo atinente a la celebración del acto, esto es, desde el cumplimiento de los requisitos previos descriptos y alternativas desde la fecha y hora de inicio de la puja -a cargo del martillero interviniente- hasta el momento del cierre de la misma deberá estarse a lo dispuesto en el art. 575, CPCC. y arts. 2, 3, 26 in fine, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 42, 43, 48 Ac. 3604/12.

ETAPAS POSTERIORES A LA SUBASTA: Dentro del plazo de tres días contados desde el cierre de la puja virtual, el Martillero deberá presentar en autos acta que de cuenta del resultado del remate, con los datos del vencedor y nómina o código de postores con mayor oferta realizada. Asimismo, en el mismo lapso, deberá rendir cuentas (art. 579, CPCC.: art. 36, Ac. 3604/12). Por su parte, y también en el mismo lapso de tiempo, la Seccional del RGSJ que corresponda a la sede del Juzgado interviniente, 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).

IMPUESTOS: Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan (nacionales o provinciales) al bien subastado, serán soportados con el precio de venta hasta el momento de la aprobación del remate. Sin perjuicio de ello, deberá dejarse expresa constancia en los edictos a librarse que el adquirente en subasta deberá pagar además del precio, las deudas por expensas comunes, en la medida de que el precio

de la cosa no alcance para ello una vez establecidos los privilegios de ley para el cobro.

ACTA DE ADJUDICACION: Convócase a la sede del Juzgado al adjudicatario y al Martillero interviniente -con la posibilidad de asistencia de las partes del proceso- a la audiencia en presencia del Secretario, destinada a proceder a la confección del acta de adjudicación del inmueble, fecha que se fijará al momento de denunciar en autos la fecha de la subasta. En dicha oportunidad y merituando su labor, se procederá a regular honorarios al martillero actuante (arts. 34 inc. 54 ap. IV de la ley 14085).

Asimismo, en los términos de lo normado por el art. 21 tercer párrafo de la Ac. 3604, déjese aclarado que **NO se admite la compra en comisión ni la cesión del acta de adjudicación.**

POSTOR REMISO: En caso de incumplimiento del pago del precio por parte del adquirente en la subasta, éste incurre en situación de postor remiso, debiéndose adjudicar el bien subastado, Y con el fin de evitar que fracase la subasta, al mejor de los postores siguientes, debiéndose estar para ello, a las alternativas previstas dentro del marco legal de referencia (art. 585, CPCC.; arts. 21, 40, Ac. 3604/12).

Una vez conocidas las fechas de inicio y finalización de subasta, así como de visita del bien y con los datos bancarios de la cuenta a abrirse en autos, **COMUNIQUESE** la subasta ordenada al Registro General de Subastas Judiciales dependiente de la Suprema Corte Provincial mediante nota electrónica de estilo. En igual sentido líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir este decreto en el marco de lo dispuesto por el art. 323 del CPCC (art. 34 inc. 5° del CPCC). Se hace saber a las partes de autos, al Martillero designado y demás interesados, que a los fines de la subasta electrónica que se ordena, deberán ajustar su proceder conforme lo establecido en la Acordada y Resoluciones de la SCBA. citadas al inicio de este decreto. **RESERVENSE** las presentes actuaciones en Secretaría, hasta tanto se realice la subasta.

REGISTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En el supuesto de que el embargo trabado no se haya registrado como ejecutorio y de estimarlo necesario la parte ejecutante, podrá inscribirse en tal carácter (Cám.1ª CyC.S.I., Sala Ia., causa nº 89.171, r.i.694, 29/XI/01). A tal fin, ofíciase.

Líbrese oficio electrónico al Banco de la Provincia de Buenos Aires -Sucursal Tribunales de San Isidro- a los efectos de solicitar la apertura de una cuenta judicial en pesos relacionada a los presentes obrados, a la orden de este Juzgado y Secretaría.

GABRIELA A. PALADIN

San Isidro, 20 DE ABRIL DE 2022.

Proveyendo la presentación electrónica del 18-4-2022:

Atento a lo solicitado por el martillero interviniente, déjase aclarado que las sumas correspondientes al 5% en concepto de depósito en garantía (cfme. art. 22 de la Ac. 3604 de la SCB), podrán ser descontadas de las sumas a integrarse en concepto de seña (10%), en caso de resultar comprador adquirente del bien a rematar.

GABRIELA A. PALADIN

JUEZ

Referencia: Mandamiento fecha 24/08/2021

En Alte. Brown, a los 16 (dieciseis) días del mes de Septiembre de 2021, siendo las 10:10 hs, me constituí en el domicilio de la calle Enrique de Rosas a la altura del 200, sin chapa municipal 225, ubicando el inmueble conforme a la foto y a la plancheta catastral adjunta, de la localidad de Burzaco, Pdo. de Alte. Brown, en compañía del autorizado Martillero Ignacio José Cifuentes (DNI 13407724), con el objeto de cumplir con la medida ordenada. Allí fui atendida por una persona que dice ser de la casa, llamarse ROMINA ALEINIKOW y denuncia DNI 27627646, quien al ser impuesta de mi cometido, me manifestó que habita el inmueble en carácter de propietaria, junto a su marido Paulo Morán y 2 (dos) menores de edad. No siendo para más, doy por terminado el acto, haciéndole entrega a la dicente de 1 (uno) duplicado de igual tenor al que antecede, sin copias, firmando para constancia sólo la actuante. Conste.-Fdo.: Molina Alejandra E. - Oficial de justicia-