

CIFUENTES IGNACIO JOSE C/ CAROU MARCELO ARTURO S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS; (expte. SI-9228-2019)
CIVIL Y COMERCIAL Nº 12

San Isidro, de Marzo de 2020.

I. Téngase presente lo informado por el Actuario.

II. AUTOS Y VISTOS: De conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 3604 de la SCJBA, su reglamentación, Resolución Nº 1950/15 de la SCBA y Resolución 2235/15 de la SCJBA y lo normado por el art. 562 del C.P.C.C. (según ley 14.238):

I. Atento el estado alcanzado por las presentes actuaciones, decretese el remate en pública subasta de los derechos y acciones que le correspondan a MARCELO ARTURO CAROU en los autos: "CAROU MARCELO ARTURO Y OTRO/A C/ GOLIA FERNANDO MIGUEL Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO -Expediente: 12051-2009 - y autos: " CAROU MARCELO ARTURO Y OTS C/SUCESORES DE MADERNA Y OT S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ; (expte. nº 1581-2010), ambos en trámite por ante este Juzgado, respecto del inmueble Circunscripción III, Sección Rural, Parcela 350, Partida Inmobiliaria 084-002219-6, matrícula 100.234 del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, venta que se realizará según título y acerca de cuyas condiciones de dominio, inhibiciones de su titular y deudas obrantes en autos (art.568 del CPCC).

La venta se efectuará con la citación de los señores jueces embargantes, inhibientes y acreedor hipotecario si los hubiera (art.569 del código citado), a cuyo fin librese la documentación correspondiente. Deberá constar en autos el anoticiamiento respectivo, antes de la subasta.

II. Se llevará a cabo por intermedio del martillero que resulte designado por el Organismo de Contralor, quien previa aceptación del cargo por ante el Actuario, dentro del tercer día de notificado de su designación y bajo apercibimiento de remoción, procederá a llenar su cometido (art. 468 del código en la materia; 27 y conchs. del Ac. 2728/1996 de la SCJBA). Notifíquese.

El martillero, con carácter previo a la subasta, deberá estimar el valor de los derechos y acciones a subastar y comunicarlo a la suscripta en el plazo de diez días, para fijar la base tomando como pauta el valor de mercado del inmueble en cuestión, evitando que se malvenda y donde se publicarán los edictos (arts. 558, 566, segundo párr. su arg. y 574 del CPCC).

La subasta ordenada tendrá una duración de diez (10) días hábiles, comenzando y concluyendo la puja los días que se fijarán en autos una vez fijada la base de la subasta.

El martillero cumplirá con su cometido en un todo de acuerdo con el contenido del presente y del Anexo I del Ac. 3604 bajo apercibimiento de remoción, debiendo rendir cuentas dentro del tercer día de realizada la subasta conjuntamente con el acta que deberá confeccionar una vez finalizada la misma, que se labrará en doble ejemplar, indicando el resultado del remate, los datos del vencedor (código de postor y monto de adjudicación) y determinar los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos (art. 36 del Anexo I, Ac. 3604), bajo apercibimiento de multa (art. 34 inc. 5º, 579 del CPCC).

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 de conformidad con la normativa prevista en los arts.6/24 Ac.3604 con una antelación mínima de tres (3) días (art. 24, Anexo I Ac. 3604).

Quien se postule como oferente de subasta deberá depositar en la cuenta de autos una suma equivalente al cinco (5%) del valor de la base de subasta en concepto de garantía (art. 562 del CPCC) o sea la suma de U\$S 10.350, suma que integrará el porcentaje del precio en concepto de garantía 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)

III. La audiencia prevista por el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, será fijada una vez establecidas las fechas de comienzo y conclusión de la puja, en la misma quien resulte adquirente que 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 procesal y electrónico en los términos del art. 40 del CPCC, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los Estrados del Juzgado (art. 41 del CPCC).

Quien resulte adquirente deberá adjuntar en la referida audiencia y en concepto de seña el treinta por ciento (30%) del monto que resultare

vencedor; el 3% en concepto de honorarios a cargo de cada parte -art.54, inc.I.a- (con más el 10% de dicha suma en concepto de aportes previsionales y la alícuota de IVA si estuviera inscripto) y abonar el 1,2% del monto de subasta en concepto de impuesto de sellos, a cuyo fin se expedirá testimonio.

Una vez aprobada la rendición de cuentas presentada por el martillero y dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, sin necesidad de intimación previa, el adquirente 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 del Juzgado, bajo apercibimiento de declararlo 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; caso contrario se seguirá el procedimiento descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.

En el supuesto de compra en comisión el comprador deberá indicar el nombre de su comitente en la audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, debiendo ser ratificado en escrito firmado por ambos dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate, bajo apercibimiento de tenérselo por adjudicatario definitivo (art.581, 582 del cód. Procesal, ley 11909). se encuentra permitida la cesión del acta de adjudicación , toda vez que no existe impedimento legal alguno para la cesión de los derechos y acciones emergentes de la misma

IV. Publíquense edictos por el término de 2 días en el Boletín Judicial y en el diario que deberá proponer el martillero en los términos (los cuales deben encontrarse autorizados por la SCPBA) 2 días en el Boletín Judicial y en el diario propuesto por el martillero “Boletín Comercial” de Pilar y formas dispuestas en los art.574, 575 C.P.C.C. y conchs Ac.3604 SCBA, dejándose

constancia en el cuerpo del mismo el número de la cuenta de autos, debiendo constar en el mismo la fecha de subasta, su duración y la fecha de audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604.

V. 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 sitio web oficial de la SCBA (www.scba.gov.ar) el contenido del edicto ordenado, con fecha de subasta, su duración, fecha de audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, con difusión del número de la cuenta de autos, 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 Ac. 3604).

VI. Líbrese mandamiento de constatación, debiendo el Oficial de Justicia indicar el estado de ocupación y características del bien. En el caso de haber ocupantes, los intimará para que dentro del término de cinco días manifiesten y acrediten en autos el carácter de la ocupación bajo apercibimiento de declararla, en su oportunidad, como indebida.

VII. Deberá dejarse expresa constancia en los edictos a librarse también que el adquirente en la subasta deberá pagar además del precio, las deudas por expensas comunes, en la medida que el precio de la cosa no alcance para ello (art. 17 ley 13512; cfr. SCJBA., Ac. 65168 del 13-7-1999, DJBA. to.157, pag.4771) y los impuestos, tasas, contribuciones a partir de la posesión.

Asimismo, deberán consignarse las deudas del inmueble correspondientes al último año de la fecha de celebración de subasta, las que de no resultar de los informes antes del decreto de subasta podrán ser acreditadas por el martillero mediante consulta vía Web.

Hágase saber al martillero que deberá pedir al Colegio de Martilleros que publicite la venta con carácter adicional enviando correos electrónicos a las redes de las inmobiliarias de la zona.

VIII. Visitas: durante tres días y con un mínimo de tres horas cada día; hágase saber al martillero que en el supuesto de existir impedimentos para ingresar y exhibir el inmueble deberá comunicarlo en forma inmediata al Juzgado a los fines de tomar las medidas pertinentes al caso.

IX. Comuníquese la subasta dispuesta precedentemente al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Oficiése, haciéndose

saber al interesado que se encuentra a su cargo la confección y el diligenciamiento de la documentación pertinente al efecto y que aquél deberá encontrarse acreditado en autos previo al libramiento de los edictos de estilo.

Dra. Estela Robles MMM

Juez Civil y Comercial Nº12

San Isidro

San Isidro, 14 de Diciembre de 2021

I. Téngase presente lo informado por al Actuario.

II. Atento la aclaración efectuada y la estimación del valor del inmueble informada por la martillera con fecha 3/9/2021 y la conformidad prestada por la actora, fíjese la base de la **subasta en la suma de dolares estadounidenses doscientos siete mil (U\$S 207.000).**

III. Con respecto a la fijación de la base de subasta en dolares, entiendo que, teniendo en cuenta la tensión cambiaria y la constante depreciación del valor de la moneda local a causa del proceso inflacionario del país, sería contraproducente fijar el valor en pesos, ya que podría conducir a que el inmueble se malvenda. Por ello, siendo que el valor del dólar se mantiene constante en el tiempo y que la reglamentación no obsta a que la subasta se pueda celebrar en esa moneda, corresponderá fijar la base en esos términos.

En los edictos se hará constar que la seña y el saldo de precio se deberán abonar en dolar billete o en la cantidad de pesos necesarios para comprar via MEP el importe en dólares que resulte de la subasta. No se admitirá a los compradores ningún cuestionamiento al momento del pago ya que la oferta de venta se hace por un precio en dólares -arts. 766 y 772 del CCC-.

ACTOR ACLARA RESPECTO DE LO DISPUESTO CON FECHA 21.10.2021.-

Señor Juez:

Carlos D. Palacios, abogado, T° XII, F° 318, CASI, con inscripciones impositivas y previsionales denunciadas a fs. 29, con poder del actor y domicilio constituido en 9 de Julio 307, San Isidro, con domicilio electrónico constituido en 20082518984@notificaciones.scba.gov.ar, en autos **“CIFUENTES Ignacio José c/CAROU Marcelo Arturo s/INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS” Exp. 9228** a V.S. respetuosamente SOLICITO:

I. SE ACLARA RESPECTO de lo mencionado en auto de fecha 21.10.2021 con referencia a la titularidad obtenida por usucapión con fecha 4.4.2016 por parte de los Sres. Marcelo Arturo Carou, Maria Elvira Zubeldia de Carou y Patricia Carou que mi mandante solo actuó en el expediente caratulado “CAROU Marcelo Arturo y Otros c/GOLIA Fernando Miguel y Otros s/NULIDAD ACTO JURIDICO”, que tramita ante V.S. en su carácter de martillero tasador respecto del inmueble objeto de dichos autos cuya pericia resulto impugnada solamente por el Sr. Marcelo Arturo Carou a quién se le impuso las costas por la pericia impugnada que se ejecutan en estos autos no teniendo conocimiento del expediente mencionado en vuestro auto de fecha 21.10.2021 y tampoco resulta del certificado de dominio acompañado que se hubiere inscripto la sentencia dictada por la prescripción adquisitiva y tampoco por la nulidad de las escrituras a que hace mención los autos mencionados precedentemente por dicho motivo se cometió el error al establecer la parte indivisa del inmueble a subastar, **correspondiendo solo el 33% tal como lo expresa la Martillera designada en su escrito de fecha 26.10.2021, por lo que solicito se tenga por aclarado lo ordenado en el auto de fecha 21.10.2021 y se provea a la base mencionada por la citada martillera.-**

DIOS GUARDE A V.S.

San Isidro, de marzo de 2022

I. Atento a lo solicitado publíquense por el término de 2 días en el Boletín Judicial y en el diario propuesto por el martillero “Boletín Comercial” de Pilar en los términos solicitados y formas dispuestas en los art.574, 575 C.P.C.C. y concs Ac.3604 SCBA, dejándose constancia en el cuerpo del mismo el número de la cuenta de autos, debiendo constar en el mismo la fecha de subasta, su duración y la fecha de audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604.

II. A fin de dar cumplimiento con lo establecido por el Banco Central de la República Argentina, y lo resuelto mediante la Ac. 3552/2011 (denuncia de CBU), solicítese al Banco Provincia de Buenos Aires Sucursal San Isidro - Anexo Tribunales-, la apertura de una cuenta en pesos a nombre de esos autos. Debiendo comunicar el número de cuenta y CBU, a cuyo fin librese oficio electrónico.

III. Atento a lo solicitado, de conformidad con lo prescripto por el art.575 CPCC (según ley 14.238), déjese constancia en los edictos que el importe a depositar por los interesados en concepto de garantía de oferta asciende a la suma de U\$S 10.350, suma que integrará el porcentaje del precio en concepto de garantía.

Asimismo, déjese constancia que se encuentra permitida la cesión del acta de adjudicación , toda vez que no existe impedimento legal alguno para la cesión de los derechos y acciones emergentes de la misma.

Con respecto a la compra en comisión, estése a lo ordenado en el punto III del decreto de subasta ((...) *en el supuesto de compra en comisión el comprador deberá indicar el nombre de su comitente en la audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, debiendo ser ratificado en escrito firmado por ambos dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate, bajo apercibimiento de tenérselo por adjudicatario definitivo (art.581, 582 del cód. Procesal, ley 11909).*

COMUNICACIÓN DE APERTURA DE CUENTA:

Informamos que se procedió a la **APERTURA DE LA CUENTA JUDICIAL EN M.E N°003405-2..... CBU 0140136928509900340523.....** y cuyo N° de CUIT es 30- 70721665-0 .-