



Presentaciones y Notificaciones Electrónicas

Novedades **Notificaciones** **Presentaciones** **Inicio Causas** **Mis Causas** **Autorizaciones** **Juicios Universales** **Configuración**

Versión 8.0

Usuario conectado: **Alicia Cristina Abeledo**. Acceso anterior: **28/10/2022 08:01:30** | Acceso anterior sólo lectura: **03/09/2021 15:51:05** | Cerrar Sesión

CAUSA

Número: SI-15991-2014

Carátula: UNIRROL S.A C/ GONZALEZ ANALIA VIVIANA Y OTROS S/DIVISION DE CONDOMINIO

Juzgado: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 6 - SAN ISIDRO

LISTA DE REFERENCIAS

Observación --B

2019-10-18 [http://docs.scba.gov.ar/documentos/?nombre=7d672569-15be-488e-bfb6-\(2\).pdf](http://docs.scba.gov.ar/documentos/?nombre=7d672569-15be-488e-bfb6-(2).pdf) 1965900aaeb3.augusta&hash=EA82C3DD33C4EC1849CB4D601868C0A7

Funcionario Firmante 21/10/2019 16:46:50 - BONANNI Mariano Aristobulo (mariano.bonanni@pjba.gov.ar) -

Trámite Despachado SUBASTA - SOLICITA SE ORDENE (242800648023873614)

SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE

UNIRROL S.A C/ GONZALEZ ANALIA VIVIANA Y OTROS S/DIVISION DE CONDOMINIO

San Isidro, .. Octubre

AUTOS Y VISTOS:

I) Habiéndose celebrado a fs.148 y fs.158 las audiencias que dispone el art.674 del CPCC sin que se haya arribado a un acuerdo, de conformidad con lo solicitado por ambas partes (v.fs.251 y fs.289) y encontrándose satisfechos los recaudos establecidos en el art. 568 del Cód. Proc., a saber: certificado de dominio y gravámenes a fs. 300/302; de inhibiciones a fs.292/299; municipal a fs. 268/272; inmobiliario a fs.273/278 y valuación fiscal a fs. 303, corresponde hacer lugar a la subasta habida cuenta de no apreciarse bien de familia vigente e informar el Actuario que no hay tercerías, ni pedidos de desembargo pendientes, ni comunicación de subasta anterior.

La venta antes referida se efectuará mediante la modalidad de Subasta Electrónica, de acuerdo a lo previsto en el art. 562 del CPCC según ley 14.238, Res.307/18 y en los arts.1 ss del Ac. 3604/2012, su anexo reglamentario y Ac.3864/2017 y 3875/2017 SCBA.

II) Identificación del bien: En su mérito y atento a lo solicitado, decretese el remate en pública subasta del 100% del inmueble sito en San Lorenzo 3679 Vicente López (C.VI,Sec.E,Manz.24,P.14 Matricula 59.113 Ptda.62.872) de propiedad de: Unirrol S.A (1/2) y Analia Viviana Gonzalez (1/6) Natalia Carolina Gonzalez (1/6) y Marina Alejandra Gonzalez (1/6) con la base de \$1.425.490.- al contado, en dinero en efectivo y al mejor postor.

III) Designación de Martillero: A tal fin, líbrese oficio a la Excma. Cámara Departamental para que se proceda a la desinsaculación de martillero, quien previa aceptación del cargo ante el Actuario dentro del tercer día de notificado y bajo apercibimiento de remoción, procederá a cumplir su cometido del que rendirá cuenta de conformidad con lo dispuesto por el art. 579 del CPCC.

a) Obligaciones a su cargo.

i. Realizar la constatación sobre las características físicas del inmueble y datos del edificio si lo hubiere (comodidades, antigüedad y superficie), oportunidad en la que deberá obtener las fotografías que complementen la publicidad virtual (art. 3 y 26 del Ac.3604/2012), a cuyo fin líbrese mandamiento.

El oficial de justicia interviniente en la diligencia, en 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, debiéndose dejar constancia en la publicación de edictos del resultado de la referida constatación.

En la oportunidad de acreditar en autos el mandamiento diligenciado, se pronunciará sobre los siguientes puntos: 1) el probable valor de la realización a la fecha en plaza y 2) la suficiencia de la base fijada supra.

ii. Una vez diligenciado el mandamiento de constatación, agregado en autos el título de propiedad, acreditada la citación de acreedores hipotecarios, embargantes, inhibientes y acreditada la inscripción de la subasta en el Registro de la Propiedad Inmueble; procederá a fijar fecha y hora de comienzo de la subasta electrónica con al menos dos meses de anticipación a la celebración de la misma, estableciendo también los días de exhibición del inmueble, la que deberá ser aprobada por el Juzgado, oportunidad en la que el suscripto fijará la fecha de la audiencia de adjudicación prevista en el art. 38 de la Ac.3604/12.

Hágase saber al martillero propuesto que previo a la fijación de la fecha de subasta y para el caso en que se encuentren vencidos, deberán acompañarse nuevos certificados de dominio y de anotaciones personales de las partes.

iii. Proveer a la Seccional del Registro General de Subasta departamental los datos establecidos en el art.3 del Anexo Reglamentación de Subastas Electrónicas (art.26 Ac.3604 SCBA).

IV) Publicidad: Publíquense edictos en la forma establecida por los arts. 574 y 575 del CPCC, por el término de tres días en el Boletín Judicial y en el diario diario "Conceptos del Norte" de Vicente López. La publicación de los edictos deberá encontrarse efectuada con una anticipación de diez días corridos a la fecha propuesta por el Sr. Martillero para la realización de la subasta, bajo apercibimiento de suspensión de ésta, con gastos a cargo del martillero o de quien asuma la publicación.

Asimismo, publíquese la subasta en la página web de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas) con una antelación no menor de diez (10) días hábiles al comienzo del lapso de celebración de la subasta judicial (arts.3 y 4 del Ac.3604/12 SCBA) En esa oportunidad se dará a conocer toda la información de acceso público relativa a la publicación edictal, fotografías del bien a rematar, la fecha y hora con inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero y número de cuenta judicial y CBU abierta a nombre de las presentes actuaciones (art.38 Ac.3604 SCBA)

Déjese constancia en los edictos que el saldo del precio deberá ser depositado en pesos dentro del quinto día de aprobada la subasta sin necesidad de otra notificación ni intimación y/o requerimiento alguno bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 585 del Cód. Procesal.- Como así también que los impuestos,

tasas, contribuciones son a cargo del comprador a partir de la posesión. Sin perjuicio de ello, deberá dejarse expresa constancia que el adquirente en subasta deberá pagar además del precio, las deudas por expensas comunes en la medida que el precio obtenido en la subasta no alcance para ello.-

El adquirente podrá optar por la inscripción directa del dominio conforme lo establece el art.581 del CPCC o designar escribano. En ambos casos los gastos son a cargo del adquirente. Los gastos correspondientes a Catastro Parcelario son a cargo del adquirente.

Asimismo, transcríbase que quien resulte comprador en subasta, a los fines del depósito del saldo del precio deberá estarse a las disposiciones de la OPASI 2-419 del Banco Central de la República Argentina.

V) Inscripción de interesados y depósito en garantía: Los usuarios registrados en el portal para poder pujar en la subasta deberán encontrarse inscriptos con una antelación mínima de tres días hábiles al comienzo de la celebración de la misma (art.24 anexo 1 Ac.3604 SCBA)

A esos fines deberán depositar, al menos tres días antes de la fecha fijada para el inicio de la puja electrónica, un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de la base fijada en la cuenta abierta a nombre del suscripto (art.562 del CPCC y arts.22 y 37 Ac.3604 y Ac.3731 SCBA)

Si el usuario se presentase a fin de intentar una compra en comisión deberá denunciar el nombre de su comitente, debiendo ambos (comisionista y comitente) encontrarse inscriptos en el Registro General de Subastas Judiciales a los fines de la admisibilidad de su inscripción en la subasta, 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 (arts.581 y 582 del CPCC)

Déjase establecido que en caso de efectuarse la subasta no se admitirá la cesión del boleto de compraventa.

Para el supuesto de solicitar la exención del depósito de garantía el ejecutante deberá -además de completar el formulario de inscripción en la página web de la SCBA- presentar en la seccional correspondiente el testimonio de la resolución judicial que lo exime del depósito en garantía o comprobante de pago del depósito (art.22 Ac.3604/12 SCBA)

Estas condiciones de venta deberán ser incluidas en la publicación de edictos.-

VI) Monto de la oferta: Las sumas dentro de las cuales podrán efectuar sus ofertas los postores estarán determinadas por un cuadro de tramos de puja numerado correlativamente e incrementados de acuerdo a lo establecido en el art.32 de la Ac.3604/12, correspondiendo a cada uno de ellos un monto concreto. La primera oferta a efectuarse deberá- al menos- ser igual a la base aquí establecida (arts.31, 32 y 33 Ac.3604/2012 SCBA) Los tramos subsiguientes se incrementarán en un 5% de la primera oferta (arts.31,32 y 33 Ac.3604/12)

Si en los últimos tres minutos del plazo algún postor hace una oferta, el tiempo de duración de la puja virtual se ampliará automáticamente 10 minutos más (tiempo de extensión conforme el art.42 Ac.3604/12). Si durante el tiempo de extensión algún postor realizara una nueva oferta, el plazo de la puja virtual se ha de extender por otros nuevos 10 minutos y así sucesivamente, hasta que luego de una última oferta transcurran 10 minutos sin una nueva oferta que la supere.

El bien será adjudicado a quien hubiere realizado la mejor oferta. Una vez concluido el acto de subasta y 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 (art. 35 Ac.3604/12 SCBA).

VII) Audiencia adjudicación:

Finalizado el acto de subasta el martillero deberá elaborar el acta que determina el art.36 del Ac.3604/12 y acompañarla al Juzgado en el término de tres días hábiles de finalizado aquel acto. En igual término deberá la Seccional del Registro de Subastas acompañar el listado certificado en el que consten los datos personales de los postores (art.37 Ac.3604/12)

Agregados ambos listados en autos, constatada la identidad del mejor postor, se procederá en la fecha indicada y publicada oportunamente en el portal de subastas a celebrar la audiencia de adjudicación (arts.3 y 38 Ac.3604/12 SCBA)

Deberán concurrir a esta audiencia el martillero y el adjudicatario. Este último deberá presentar el formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago del depósito en garantía y el comprobante de pago de la seña (art.38 Ac.3604/12; art. 562 CPCC) momento en el que también deberá constituir domicilio procesal en el radio de asiento del juzgado, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le darán por notificadas automáticamente conforme el art.133 del CPCC.

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.

VIII) Depósito en garantía: Se fija para el presente caso un depósito en garantía (5% de la base) el que deberá cumplirse al menos tres días antes del fijado para el inicio de la puja electrónica en la cuenta que se abrirá al efecto (art.562 del CPCC). Líbrese oficio por Secretaria al Banco de la Provincia de Buenos Aires. Hágase saber al ejecutante que, en caso de solicitar la eximición de seña, la función de garantía del depósito queda igualmente cumplida con o por el crédito esgrimido por el ejecutante, en la medida que el importe de éste supere al de aquella

A los postores que no resulten compradores en la subasta se procederá a devolver el depósito en garantía en forma automática mediante oficio al Banco de la Provincia de Buenos Aires, en el que se consignará el listado de postores no adjudicatarios que remita la Seccional del Registro de Subastas, a excepción de aquellos postores que hubieran hecho reseva de postura para el supuesto en que existiera postor remiso (art.585 1er párrafo "in fine" y 2 párrafo. CPCC; art.40 Ac.3604/12 SCBA)

IX) Postor remiso: Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta, por culpa del postor remiso y se ordenare un nuevo remate, este último pierde 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 este motivo (art.585 del 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, se observará el procedimiento previsto en el punto VII, 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.

X) Comisión, seña y rendición de cuentas: La seña, a cargo del comprador se fija en un 30 % del precio, la que deberá ser depositada en la cuenta de autos, acompañando la correspondiente boleta de depósito en la oportunidad en que concurra a celebrar la audiencia del art.38 Ac.3604/12. .En el acto de la subasta quien resulte comprador deberá abonar también el sellado de ley y el 10 % de los honorarios del martillero en concepto de aportes previsionales. La comisión del martillero será del 3% por cada parte (art. 54 ap. 4 Ley 14.085). El martillero deberá rendir cuentas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 579 del C.P.C.C. Antes de la entrega del bien rematado a su comprador los honorarios del martillero deben ser abonados (art.71 ley 10.973).

PREVIO A TODO TRÁMITE:

Adjúntese un nuevo certificado de anotaciones personales de Natalia Carolina González, toda vez que en el acompañado figura como "Natalia **Catalina** González"

Fecho, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de anotar el auto de subasta precedentemente ordenado.

Acreditese la deuda que pudiere pesar sobre el inmueble en concepto de Obras Sanitarias de la Nación, Aguas Argentinas y AySA (v.fs.286 no corresponde al inmueble)

Intímese a las partes para que dentro del quinto día de notificadas acompañen a los actuados el título de propiedad del inmueble en ejecución, bajo apercibimiento en caso de silencio de obtenerse segundo testimonio a su costa. Notifíquese.

Resérvense las actuaciones en Secretaría.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE el presente auto a las partes.

Aceptado que sea el cargo por el martillero desinsaculado, notifíquese el presente decreto al Registro de Subastas Electrónicas, mediante el correspondiente oficio electrónico.

Atento la nota que surge del certificado de dominio, hágase saber al martillero que resulte desinsaculado que deberá constatar si el inmueble se encuentra dividido en unidades funcionales.

Procédase a digitalizar por Secretaria la valuación fiscal de fs.303.

Sin perjuicio de ello, y en atención a las facultades que al Suscripto le concede el art. 36 del CPCC, se fija audiencia conciliatoria a fin de arribar un acuerdo para instrumentar la venta del inmueble antes señalado y evitar incurrir en mayores gastos, para el día 13 de noviembre de 2019 a las 9.00 hs. Hágase saber que deberán comparecer las partes con asistencia letrada. **NOTIFIQUESE por Secretaría.**

Interín, suspendase el libramiento de las piezas antes ordenadas, para una vez celebrada la misma.-

MARIANO A. BONANNI

JUEZ ATC

<< Volver



Presentaciones y Notificaciones Electrónicas

[Novedades](#) [Notificaciones](#) [Presentaciones](#) [Inicio Causas](#) [Mis Causas](#) [Autorizaciones](#) [Juicios Universales](#) [Configuración](#)

Versión 8.0

Usuario conectado: **Alicia Cristina Abeledo**. Acceso anterior: **28/10/2022 07:19:59** | Acceso anterior sólo lectura: **03/09/2021 15:51:05** | Cerrar Sesión

CAUSA

Número: SI-15991-2014

Carátula: UNIRROL S.A C/ GONZALEZ ANALIA VIVIANA Y OTROS S/DIVISION DE CONDOMINIO

Juzgado: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 6 - SAN ISIDRO

LISTA DE REFERENCIAS

Observación	SE RESUELVE IMPUGNACIÓN DE ESTIMACIÓN DE VALOR DE VENTA
Funcionario Firmante	07/06/2022 11:31:51 - BONANNI Mariano Aristobulo - JUEZ
Trámite Despachado	SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE (246100648029559053)
Trámite Despachado	PERITO - SOLICITA (247100648029700829)
Cargo del Firmante	JUEZ
Notificado por	BONANNI MARIANO ARISTOBULO
Fecha de Notificación	10/06/2022 00:00:00
Fecha de Libramiento:	07/06/2022 11:31:56
Domicilio Electrónico	20287522364@CDA.NOTIFICACIONES
Domicilio Electrónico	20054056045@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
Domicilio Electrónico	27125144786@CMA.NOTIFICACIONES

SUBASTA - ORDENA

UNIRROL S.A C/ GONZALEZ ANALIA VIVIANA Y OTROS S/DIVISION DE CONDOMINIO

SI-15991-2014

San Isidro, .. de Junio de 2022.

Y vistos: Por contestado el traslado oportunamente dispuesto, correspondiendo en este momento resolver la impugnación planteada por la parte demandada en su presentación electrónica de fecha 29/03/2022 y 12/04/2022 a la estimación propuesta como base de subasta por la martillera designada en autos, que fuera oportunamente ordenada en fecha 21/10/2019, y

CONSIDERANDO:

Que en fecha 21/10/2019 se dispuso la subasta del 100 % del inmueble sito en San Lorenzo 3679/81 de Vicente López (C. VI, sec. E. Manz. 24, Parc. 14, matrícula 59.113, partida 62872).

Que a tales fines la perito martillera designada en autos efectuó la estimación del probable valor de venta en la presentación de fecha 04/11/2021 en la suma que ella indica "pesos equivalentes a u\$s 208.800 (dólares estadounidenses docientos ocho mil ochocientos)" y que por orden del juzgado (providencia de fecha 03/03/2022) en fecha 04/03/2022 expresa dicho valor en pesos \$ 23.646.600 tomando como base la cotización de cierre del dólar oficial precio vendedor del Banco de la Nación Argentina, es decir \$ 113,25 por dólar.

Que la parte demandada en fecha 29/03/2022 impugna dicha estimación por entender que la martillera no había dado cumplimiento con lo requerido por el Juzgado por providencia de fecha 03/03/2022 por que según manifiesta no expresó en moneda pesos el valor estimado en dólares al mismo momento de su estimación original (04/11/2021) sino que efectuó la conversión al cambio del momento de la presentación impugnada, es decir en fecha 04/03/2022.

La Martillera Abeledo al contestar la impugnación efectuada por la parte demandada en fecha 04/04/2022 ratifica los montos estimados por lo que se corre un nuevo traslado siendo nuevamente observada por la parte demandada quien insiste en que la diferencia de cotización del dólar estadounidense entre la fecha de presentación de la estimación original (04/11/2021) y la aclaración efectuada por la martillera en fecha 04/03/2022 arroja una diferencia de \$ 1.775.400, la que considera significativa.

A su vez la martillera al contestar esta nueva impugnación otra vez ratifica los valores estimados en dólares y en pesos y señala errores de cálculo efectuados por la parte demandada en su presentación.

Para casos como el presente de división de condominio el Código de forma establece en su art. 674 la designación de un perito tasador y luego nos remite a las reglas contenidas en el juicio ejecutivo, es decir, al art. 566 del C.P.C.C. a los fines de establecer la base para la subasta y para los trámites subsiguientes.

De ello se colige que una vez efectuada la tasación por la perito martillera, la base para la venta "equivaldrá a las dos terceras partes de dicha tasación", por lo que en mi parecer tal diferencia no resultaría ser tan significativa máxime si se considera que se trata de la venta de un inmueble en regular estado de conservación, en una zona de tipo industrial con cercanía a importantes vías de acceso y con acceso a todos los servicios.

Por lo que más allá de los errores de cálculo señalados por la perito martillera los que sí se evidencian al leer la presentación efectuada por la parte demandada, y más allá de lo oportunamente proveído en fecha 03/03/2022, en mi parecer resulta apropiado tomar como valor probable de venta la suma de Pesos veintiséis millones trescientos sesenta y un mil (\$ 26.361.000) que resulta de convertir el monto de dólares estadounidenses 208.800 al tipo de cambio oficial dólar venta del Banco de la Provincia de Buenos Aires al día de la fecha (\$ 126,25).

En consecuencia por los argumentos expuestos, y lo dispuesto por los arts. 674 y 566 y sptes. del CPCC, corresponde:
1. Rechazar la impugnación interpuesta por la parte demandada en su presentación electrónica de fecha 29/03/2022 y 12/04/2022. Costas en el orden causado atento la forma en que se resolvió el presente y habida cuenta que es a los fines de establecer la base de subasta. 2. Fíjar la base para la subasta oportunamente ordenada, en la suma de \$ 17.574.000.

NOTIFIQUESE. REGÍSTRESE.

NEG

MARIANO A. BONANNI JUEZ

<< Volver