

Nº LP 12349/2019

**DATOS NOTIFICACION ELECTRONICA**

Usuario conectado: BRECKON ELEONORA LAURA - elbreckon@scba.gov.ar
Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº23 - LA PLATA
Carátula: CLUB DE CAMPO LOS CEIBOS C/ SYNCO SRL S/COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.)
Número de causa: LP-18978-2014
Tipo de notificación: OFICIO
Destinatarios: CAL? LAURA ALEJANDRA
Fecha Notificación: 5 jul 2019
Firmado y Notificado por: ORLANDO Lucas Eduardo. lorlando@pjba.gov.ar. 05/07/2019 13:54:34 --- Certificado Correcto. Certificado
Firmado por: ORLANDO Lucas Eduardo. lorlando@pjba.gov.ar. 05/07/2019 13:51:31 --- Certificado Correcto. Certificado
Firma Digital: ☒ Verificación de firma digital: Firma válida

TEXTO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA

La Plata, 5 de Julio de 2019. -

**A LA SEÑORA TITULAR A CARGO DEL REGISTRO GENERAL DE SUBASTAS JUDICIALES
DEPENDIENTE DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PCIA. DE BS. AS.**

lcala@scba.gov.ar

S...../.....D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Secretario del Juzgado en lo Civil y Comercial Nº 23 del Departamento Judicial de La Plata, en los autos **"CLUB DE CAMPO LOS CEIBOS C/ SYNCO SRL S/COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.) - EXPTE. Nº LP-18978-2014"** en trámite por ante dicho Órgano jurisdiccional, a fin de informarle que con fecha **04/09/2018** se ha decretado la venta en **subasta electrónica** respecto del **100%** del bien inmueble de titularidad de la ejecutada **"SYNCO SRL"**, ubicado en la localidad de City Bell, partido de La Plata (055), e individualizado como **Matrícula Nº240.048 (055)**, Nomenclatura Catastral: Circ.: VI; Secc. I; Fracc. XXIX; Parc. 5; habiéndose constatado su **estado de ocupación** como libre de ocupantes de acuerdo con lo que surge del acta de fs. 356.

Asimismo se pone en conocimiento que el día 07/02/2019 el **martillero Ricardo Jorge Fronza DNI Nº13.025.876**, Col Nº6.464, Tº 30 Fº LXXV, CUIT 20-13025876-0, Monotributista, ha aceptado el cargo para el que había sido desinsaculado según se desprende del **acta de fs.300**; en tanto que de consuno con lo informado el 09/04/2019 a las 09:59 hs. por el Banco de la Pcia. de Bs. As., se ha procedido a la apertura de la cuenta judicial a nombre de los referidos actuados, cuyos datos son los siguientes: **Cuenta Nº2050-027-0014160/0**, CBU: 0140114727205001416008, CUIT: 30-99913926-0, Banco de la Provincia de Buenos Aires - Sucursal Tribunales La Plata (2050).

Por último, se hace saber que a fs. 373 se ha determinado como **base** la suma de **\$2.600.000**; al par que a fs. 376/378 se ha ordenado la comunicación en la publicación edictal y en el portal de subastas electrónicas de la Suprema Corte de Justicia Provincial, en torno a que el eventual adquirente del inmueble objeto de autos resulta responsable del pago de las deudas por expensas correspondientes a los períodos posteriores a los reclamados en autos y hasta la toma de posesión, en caso de que el importe obtenido de la subasta decretada en autos no alcance para solventarlas, aunque limitándose la extensión de aquélla al aludido bien; en tanto que la demandada se encuentra obligada con todo su patrimonio con respecto a las devengadas durante su titularidad, todo lo cual habrá de hacerse saber en la publicación edictal y en el portal de subastas electrónicas de la Suprema Corte de Justicia Provincial

Para mayor ilustración mayor sobre el particular, se transcriben los autos que ordenan el presente: "La Plata, 4 de Septiembre de 2018.

AUTOS Y VISTOS:

I) Siendo que la documentación presentada en formato papel que luce a fs.274/276 se compadece con la que fuera adjunta al escrito electrónico confeccionado el día 31/08/2018 a las 11:59 hs según lo informa el Actuario en este acto (**art. 116 CPCC**); encontrándose cumplimentado lo dispuesto por el art. 4 del Anexo Único del Ac. 3886/18 SCBA, corresponde su proveimiento conforme se dispone a continuación.

II) SUBASTA ELECTRÓNICA: Atento lo solicitado, lo dispuesto por la Acordada N° 3604/2012 y las resoluciones N°1905/15 y N° 2235/15 de la Suprema Corte de Justicia Provincial y encontrándose reunidos los requisitos exigidos por el art. 568 del CPCC, decretese la venta en subasta electrónica del 100% del bien inmueble de titularidad de la ejecutada "SYNCO SRL" a que se refiere el informe de dominio de fs. 256/258, ubicado en la localidad de City Bell, partido de La Plata (055), e individualizado como **Matrícula N°240.048 (055)**, Nomenclatura Catastral: Circ.: VI; Secc. I; Fracc. XXIX; Parc. 5.

La venta se realizará a través del sitio web habilitado por el Máximo Tribunal Provincial: "<http://subastas.scba.gov.ar/>" durante el plazo de 10 (diez) días conforme lo normado por el art. 562 del CPCC, pudiendo extenderse su cierre por el término de 10 (diez) minutos si en sus últimos 3 (tres) previos a la finalización algún postor ofertara un precio más alto, y hasta que no se realicen nuevas ofertas en el período de extensión (**arts. 28 y 42 Anexo I Ac. 3604/2012**).

III) BASE - PRECIO: Difiérese la determinación de la base y demás aspectos como ser el estado de ocupación, para la oportunidad en que se conozca el resultado del mandamiento respectivo y se visualice por el martillero de intervención las condiciones de ocupación, debiendo dicho profesional efectuar un mero justiprecio sobre el bien inmueble y demás circunstancias para ilustrar sobre el particular.

El importe a cotizar deberá superar como mínimo la suma que oportunamente se fije como base para la subasta, dejándose constancia que ante la falta de oferentes, no se procederá a la reducción de la misma, en cuyo caso el Juzgado determinará la oportunidad y conveniencia de una nueva subasta.

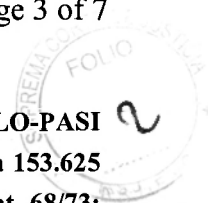
IV) MARTILLERO: Una vez adquirida firmeza el presente, a instancia de la parte interesada y a los fines de la desinsaculación del martillero que corresponda intervenir en autos, se expedirán las planillas de sorteo previstas en el art. 26 Anexo I del Acuerdo N°2728; **desestimándose** la designación del profesional propuesto por la parte actora, toda vez que dicha facultad no ha sido acordada por las partes (**art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC**).

El profesional que resulte desinsaculado deberá aceptar el cargo dentro del tercer día de notificado, debiendo constituir en dicha oportunidad domicilio procesal y electrónico de acuerdo con lo normado por el art. 8 de la ley 14.142; ello bajo apercibimiento eventualmente de dejarse sin efecto su designación y comunicarse a la Excm. Cámara de Apelación. **NOTIFÍQUESELE.**

A efectos de cumplimentar la notificación que viabilice lo aquí dispuesto, deberá practicarse el correspondiente anoticiamiento mediante cédula soporte papel conforme la modalidad dispuesta en el art.177 de la Ac.3397/2008 SCBA, dado que no habría otra posibilidad de llevar a cabo la misma, atento la carencia de domicilio electrónico tal lo antes indicado (**art.1 del Anexo I Ac. 3845/2017 SCBA**).

V) CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y PRECIO: El bien se entregará conforme el estado de ocupación constatado en autos y que se publicitará en los edictos y en el sitio web en los términos y alcances del art. 588 del CPCC, debiendo por natural consecuencia encontrarse sustanciado y dilucidado los eventuales derechos de los potenciales ocupantes del bien de autos con anterioridad a la aludida publicidad (**Conf. Cám. 2da., Sala I, La Plata, causa B-37.743, reg. int. 374/73; Cám. Ira., Sala II, La Plata causa 156.794, reg. int. 123/73; Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 153.857, reg. int. 548/72; cit. por Morello y otros "Códigos...", t. VI-C, pág. 121**); para lo cual el martillero deberá practicar las diligencias de **constatación** pertinentes, a cuyo fin librese el mandamiento del caso (**Conf. CC0001 QL 800 RSI-167-96 1 17/12/1996, B2900263 JUBA; SOSA, Toribio Enrique, "Subasta Judicial", Librería Editora Platense, La Plata, 2000, p. 136 pto. 7.2.2**).

Para la hipótesis de encontrarse ocupado, deberá exigirse a los ocupantes el carácter que ostentan en tal calidad e intimarlos para que dentro del término de 5 (cinco) días concurran al presente juicio a hacer valer los derechos que pudieran corresponderles, acreditando el carácter invocado; ello bajo apercibimiento -en caso de incomparecencia- de hacer constar en los edictos que el inmueble en cuestión se halla ocupado por terceros que carecen de título legítimo para ejercer la ocupación de detentan, al par de tener por constituido el domicilio procesal y electrónico en los Estrados del Juzgado y asimismo disponerse su **lanzamiento** mediante el auxilio de la fuerza pública -en caso de resultar



necesario-, para la oportunidad prevista en el art. 588 del CPCC (arts. 575 y 588 CPCC; Conf. MORELLO-PASI LANZA-SOSA-BERIZONCE, "Códigos...", T° VI-2, p. 886; Conf. Cám. Ira, Sala III, La Plata, causa 153.625 reg. int. 519/72; Cám. 2da, Sala III, La Plata, causas B-36.128, reg. int. 556/72; ídem B-36.513, reg. int. 68/73; B-36.467, reg. int. 70/73; Cám. 2da, Sala I, La Plata, causa B-36.065, reg. int. 543/72).

VI) SALDO DE PRECIO: Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles desde la notificación de la resolución definitiva que apruebe la adjudicación, el postor deberá pagar el saldo de precio, depositando su importe en la cuenta de autos (art. 581 CPCC).- Cumplida esta exigencia, se ordenarán las inscripciones pertinentes y se otorgará la posesión de lo vendido, previo pago o afianzamiento con garantía suficiente de la comisión, aportes previsionales y gastos correspondientes al martillero (arts. 71 ley 10.973; 586 CPCC).

VII) POSTOR REMISO: Si vencido el plazo, el adjudicatario no hubiera depositado el precio, perderá su derecho y el depósito de garantía, siendo responsable asimismo de la disminución real del precio que se obtuviere en la eventual nueva subasta o por la aceptación de la siguiente mejor oferta conforme se verá a continuación, de los intereses acrecidos, gastos y costas causadas por ese motivo (arts. 581 y 585 CPCC).

En el supuesto de existir más de un postor, habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", y alguno de los restantes oferentes hubieran hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta ganadora, se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta a ratificarla. Si lo hiciera, será considerado como el oferente ganador de la subasta. Caso contrario, serán invitados sucesivamente quienes hubieren realizado las siguientes mejores ofertas, siempre que cumplan la condición antes señalada, hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta (art. 585 CPCC).

VIII) REQUISITOS DE LAS OFERTAS:

a) INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE SUBASTAS JUDICIALES: Para poder pujar, los postores deberán encontrarse inscriptos en el Registro General de Subastas Judiciales Departamental mediante el procedimiento normado en el capítulo II de la citada Acordada.

b) REGISTRACIÓN COMO POSTOR EN SUBASTA: Los usuarios registrados en el mentado portal informático suministrado por la Suprema Corte deberán -a su vez- registrarse personalmente como postor en la subasta en cuestión con una antelación mínima de 3 (tres) días hábiles al comienzo de su celebración, debiendo indicar en dicha oportunidad si efectúan reserva de postura a los efectos contemplados por el art. 585, 1° párrafo "in fine" y 2° párrafo (arts. 21, 24 y 40, Anexo I de la Ac. 3604/2012).

c) DEPÓSITO EN GARANTÍA: Los postulantes como oferentes de la subasta deberán depositar en la cuenta de autos que a tales fines se abrirá, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la base fijada para la venta en concepto de garantía, como presupuesto de aceptación de su calidad de postor para la presente subasta, quedando dicho importe como pago a cuenta para aquél que resulte adjudicatario. El mentado depósito deberá encontrarse acreditado en la referida cuenta con una antelación mínima de 3 (tres) días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta (arts. 562, 4° párrafo, 22 del Anexo I de la Ac. antes cit.).

IX) DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA: Los depósitos de quienes no resultaren ganadores serán restituidos de oficio a su titular de manera inmediata, mediante giro o transferencia judicial, excepto que hubieran solicitado su reserva a efectos de lo normado por el art. 585 del CPCC, tal como se lo ha señalado en el punto VIII ap. "b" del presente; en cuyo caso podrán requerir su devolución en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta. En el supuesto de que tal opción no se hubiera ejercitado, el Juzgado los devolverá luego de que se perfeccione la venta en cabeza de otro postor o, en su caso, de que se produzca el sobreseimiento de la ejecución en los términos del artículo 573 del CPCC. En ningún caso, el importe del depósito de garantía devengará intereses ni será actualizado de manera alguna (arts. 562, párr. 4° CPCC; 39 del Anexo I de la Ac. 3604/2012 -texto según Ac. 3875/2017-).

X) ADJUDICACIÓN: La adjudicación recaerá en el postor que luego de la eventual puja que se llevará a cabo en el periodo de celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto establecido en el cuadro de tramos de la misma determinado previamente por el sistema informático, correspondiendo a cada uno de ellos un monto determinado, cuyo primer importe será el valor de la base o eventual precio de reserva formulado por alguno de los postores, incrementándose los posteriores en un cinco por ciento (5%) respecto del tramo anterior. En caso de que exista

igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquélla realizada con fecha y/u hora anterior (**arts. 30, 31, 32, 34 y cctes Anexo I Ac. cit. prec.**).

Dentro del plazo de 5 (cinco) días de aprobada la rendición de cuenta presentada de consuno con lo que se dispone en el punto XV, se fijará una audiencia ante el Actuario a la que deberán comparecer el martillero y el mejor postor de la subasta a fin de suscribir el acta de adjudicación del bien realizado, debiendo acompañar el oferente el formulario de inscripción a la misma, el comprobante de pago del depósito de garantía, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización como comprador en subasta, y constituir domicilio procesal en el radio asiento del Juzgado y asimismo electrónico, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le darán por notificadas automáticamente conforme el art.133 CPCC (**art. 38 Anexo I Ac. cit.**).

XI) PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE ACTA DE ADJUDICACIÓN. ESCRITURACIÓN. ESTADO PARCELARIO. GASTOS. DERECHOS DE ADMISIÓN Y/O DE INGRESO: Hágase saber al Martillero interviniente que previo a la expedición de edictos deberá denunciar su condición frente al IVA, así como hacer constar en los mismos lo dispuesto por el art.582 del CPCC en conjunción armónica con el artículo 21 del AC. 3604/2012, que no se admitirá la cesión del acta de adjudicación respectivo.

Asimismo, deberá ponerse conocimiento que a los efectos de la inscripción de la venta ante el Registro de la Propiedad Inmueble, resulta suficiente el oficio y/o testimonio que oportunamente se ordene en autos con los recaudos pertinentes, por lo que en caso de que el comprador opte voluntariamente por la protocolización de las actuaciones (art. 583 CPCC), la eventual escritura traslativa de dominio será otorgada por el escribano que designe el mismo en orden a lo normado por el artículo 1141 inc. "c" del Código Civil y Comercial de la Nación -otrora art. 1424 del Cód. Civil-, y concordantes de dicho cuerpo legal, conforme doctrina y jurisprudencia elaborada en torno al tema (**Conf. LLAMBIAS "Cod. Civil anotado", Tº III-A, pág. 497,nº 3 y pág. 511 nº 6**), siendo a cargo del referido adquirente los gastos que irrogue dicho acto (**Conf. CC0201 LP 89917 RSI-76-99 I 06/04/1999, JUBA B253371; CC0002 SM 48797 RSD-8-1 S 13/02/2001, JUBA B2001861; CC0001 QL 7281 RSI-243-4 I 21/09/2004, CC0001 QL 9240 RSI-237-6 I 05/09/2006, JUBA B2902438**), al igual que los que se originen con motivo de la determinación del estado parcelario del inmueble subastado (**Conf: CC0001 QL 5331 RSI-20-12 I 19/03/2012, JUBA B2905030**).

Por último, deberá consignarse en los edictos respectivos que resulta condición de la perfección de la venta aquí ordenada, que se cumplimente con el pago de los derechos de admisión y/o ingreso correspondientes a 14 expensas -cuyo valor mensual asciende en la actualidad a la suma de \$10.500-; y asimismo que en caso de construcción deberá abonarse el monto equivalente a 28 expensas. Ello así, de acuerdo con lo establecido por la Comisión Directiva del Club de Campo aquí actor y de que da cuenta el acta labrada el día 08/04/2014 que luce a fs. 274/276, en los términos de lo normado por el artículo 20 inc. 11 del Estatuto otrora acompañado a fs. 248/255, y asimismo del art. 4 del Reglamento de Edificación de fs. 236/247.

XII) POSTORES. ACEPTACIÓN DE CONDICIONES: La formulación de ofertas implica el conocimiento y aceptación de todos los términos y de las presentes condiciones con sujeción a las cuales se realiza la venta. Los postores declaran conocer el estado físico, fiscal, impositivo y jurídico del bien cuya venta se instrumenta por subasta, no teniendo adquirido ningún derecho a objeciones que realizar con posterioridad a la formulación de las ofertas.

XIII) EXHIBICIÓN DEL INMUEBLE: Igualmente, la exhibición del inmueble se deberá llevar a cabo por un período no menor a tres días y por lo menos durante dos horas diarias debiéndose distribuir dichos horarios para abastecer los horarios centrales matutinos, del mediodía y por la tarde, siendo como mínimo la última de las fechas con 5 (cinco) días de antelación al inicio del período de celebración de subasta (**art.34 inc. 5 ap. "b" CPCC**).

XIV) PUBLICIDAD DE LA SUBASTA:

a) PUBLICACIÓN DE EDICTOS - SEÑA: Publíquense edictos por el término de 3 (tres) días en el Boletín Judicial y en el diario "El Día" de La Plata -por resultar esta ciudad donde se encuentra el bien en cuestión- en la forma dispuesta por el art.575 del Código citado, ello en aras de posibilitar una -eventual- mayor cantidad de oferentes. El martillero exigirá de quien resulte comprador el 10% del precio como seña al momento de la suscripción del acta de adjudicación, el 12 0/00 por su estampillado (ley 7.839), poniéndose en conocimiento del adquirente que el estado parcelario, si correspondiere, será a su cargo conforme lo ya dispuesto en el punto XI "in fine".

b) PUBLICACIÓN EN SITIO WEB: Publíquense idénticos datos que los indicados en los edictos ordenados precedentemente, en el sitio web habilitado por la Suprema Corte Provincial: "http://subastas.scba.gov.ar/" con una antelación mínima de 10 (diez) días hábiles al comienzo de la subasta judicial electrónica, conjuntamente con fotografías del bien a rematar que ilustren en cuanto al estado de conservación del inmueble objeto de autos, de cada uno de sus ambientes y su frente y contrafrente, plano de obra, etc.; y debiéndose indicar asimismo fecha y hora del inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, datos profesionales y de contacto del martillero designado en autos, fecha y horario de visitas y de suscripción del acta de adjudicación. Hágase saber al aludido martillero que deberá proveer los datos antes indicados al Registro General de Subastas Judiciales, acreditar su designación en autos y el cumplimiento de la publicación de edictos con una antelación mínima de 10 (diez) días al término antes señalado (**arts. 3 y 4 del Anexo I de la Ac. 3604/2012 SCBA**).

XV) **RENDICIÓN DE CUENTAS**: Póngase en conocimiento al martillero de intervención que dentro del tercero día de realizado el acto de subasta, deberá rendir cuentas, acompañando un acta labrada por el mismo, en doble ejemplar, en la que deberá indicarse el resultado del remate, los datos del mejor postor (código de postor y monto de adjudicación), y los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos; bajo apercibimiento de aplicársele una multa, si así no lo hiciere sin justa causa (**arts. 579 CPCC; 36 Anexo I Ac. 3604/2012 SCBA**).

XVI) **COMISIÓN Y APORTES DEL MARTILLERO**: Fijase la comisión del martillero en el 3% a cargo de cada parte con más el 10% de aportes previsionales a cargo del comprador (**arts. 54. punto IV ley 10.973, modific. por ley 14.085 y 51 ap. "b" ley 14.553**).

XVII) **TÍTULO DE PROPIEDAD**: Intímase a la ejecutada "SYNCO SRL" para que dentro del término de 3 (tres) días de notificada, proceda a acompañar en autos el título de propiedad del bien inmueble a subastarse; bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de obtenerse un segundo testimonio a su costa (**arts. 133 y 570 CPCC**).

XVIII) **COMUNICACIONES A ACREEDORES HIPOTECARIOS, EMBARGANTES E INHIBIENTES**: Cítase mediante cédula a los acreedores hipotecarios para que dentro del tercer día de notificados presenten sus títulos, debiendo cumplimentarse asimismo con la comunicación a los señores jueces embargantes e inhibientes en los términos del art. 569 del CPCC, ello en caso de que los hubiere. A tales efectos, hágase saber que respecto de los oficios que se libren a los eventuales acreedores embargantes e inhibientes se tendrá por cumplido dicho anoticiamiento con la agregación a estas actuaciones de la respuesta a la misma de parte de los Señores Magistrados embargantes o inhibientes (**Conf. Cám. 2da., Sala II, L.P., causa b-37301, reg. int. 230/73**).

XIX) **RESERVA DE ACTUACIONES**: Por razones de seguridad resérvense los autos en Secretaría.

XX) **INSCRIPCIÓN DEL DECRETO DE SUBASTA ELECTRÓNICA**: A los fines de dotar al presente decreto de la debida publicidad registral, librese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires a los fines que tome debida nota de lo aquí resuelto.

XXI) **APERTURA DE CUENTA**: Librese oficio electrónico al Banco de la Pcia. de Bs. As. -Sucursal Tribunales-, a los fines de proceder a la apertura de una cuenta de autos y a nombre del Infrascripto (**art. 34 inc. 5 CPCC**).

XXII) **COMUNICACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE SUBASTAS JUDICIALES**: Difiérese la comunicación del presente decreto de venta respecto del Registro General de Subastas Judiciales para la oportunidad en que el mismo se encuentre consentido o ejecutoriado, y asimismo en que se cumplimente con lo aquí ordenado en los puntos III, IV, V, XVII, XVIII, XX y XXI precedentes (**art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC**). NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula tanto respecto de la parte ejecutante y el martillero de intervención; cuanto de la parte ejecutada, debiéndosele cursar la pieza anoticiatoria respectiva a su domicilio social, dada la trascendencia que reviste el presente decreto de venta y no obstante el estado procesal de la causa en que a fs. 110 hubo de declarársela rebelde. Fdo. Héctor Daniel Arca Juez".

Otro auto: "La Plata, 31 de Mayo de 2019.- **AUTOS Y VISTOS**:

I) Téngase presente el consentimiento formulado por la actora "Asociación Civil Club de Campo Los Ceibos" respecto del decisorio de fs. 373 punto I del 20/05/2019, y hágase saber a sus efectos (**art. 34 inc. 5 CPCC**).

II) Los presentes en estado de resolver la solicitud formulada por la aludida parte accionante mediante su presentación del 30/04/2019 a las 09:17 hs, en torno a la responsabilidad del pago de las deudas por expensas correspondientes a los períodos posteriores a los reclamados en autos; cuyo traslado conferido a fs.369 punto II del 02/05/2019 quedara incontestado por parte de la demandada "SYNCO SRL" (**arts. 133 y 155 CPCC**).

Y CONSIDERANDO:

I) Que inicialmente se destacará que el adquirente en subasta se ve expuesto a pagar la deuda pendiente por expensas que la unidad funcional registraba con antelación a la toma de posesión (siempre que el precio obtenido en el remate no alcance para satisfacerlas), en tanto este tipo de obligación (propter rem) sigue siempre a la cosa como una carga real y grava en tal carácter a los adquirentes sucesivos (Conf. CC0101 LP 240526 RSD-265-2 S 03/12/2002, JUBA B101793; SCBA LP C 112972 S 09/05/2012, JUBA B3902034; CC0103 MP 164436 14 S 02/02/2018, JUBA B5055490).

II) Que la deuda existente por expensas comunes, de acuerdo al carácter propter rem de la obligación, está a cargo del comprador en subasta judicial, y contra él puede ejercer su derecho el consorcio (Conf. CC0000 DO 79933 RSD-542-3 S 20/11/2003, JUBA B950682; CC0001 SM 49218 RSI-37-8 I 28/02/2008, B1951743); mas el adquirente responde por esa deuda, devengada cuando él aún no era propietario, con el alcance del art. 3266 del Código Civil, es decir, sólo con la cosa -unidad y correspondiente porcentual sobre los bienes comunes- (Conf. SCBA LP L 89819 S 25/08/2010, JUBA B53595).

III) Que el art. 2049 del Código Civil y Comercial establece que: *“Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición..por enajenación...forzosa...de su unidad funcional”*. Por tanto, el deudor por expensas responde con todo su patrimonio con respecto a las devengadas durante su titularidad. Si luego enajena su unidad adeudando períodos anteriores, el adquirente responde por ellos, pero sólo con la cosa, mientras que el enajenante sigue obligado en la misma extensión que antes de la transmisión (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ira Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, Tº IX, p. 481 y 483).

IV) Que la cuestión concerniente a la subsistencia o ambulatoriedad de la deuda por expensas respecto al adquirente del inmueble mediante subasta judicial cuando los fondos obtenidos eran insuficientes para cancelar los créditos de los acreedores concurrentes, había sido sometida a resolución plenaria en el ámbito nacional civil en los autos “Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto I. s/ ejecución hipotecaria”, de los que surgió la doctrina en el sentido de que no corresponde que el adquirente en subasta judicial quede liberado de la deuda que registre el inmueble por expensas comunes, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarla (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ira Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, Tº IX, p. 484 y juris. allí cit.).

V) Que en ese sentido, la nueva norma (art. 2049 del Cód. Civ. y Com.) se decide por la solución adoptada en el plenario antes indicado, vale decir la subsistencia de la deuda por expensas comunes anterior a la adquisición aun en el caso de tratarse de un comprador en subasta pública. La ambulatoriedad de la obligación de abonar expensas, y con ella la posibilidad del acreedor de accionar contra el enajenante y el adquirente, se introdujo con la finalidad de asegurar al consorcio la efectiva percepción de su crédito, protegiéndolo de la insolvencia de alguno de ellos (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ira Ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, Tº IX, p. 490).

VI) Que habida cuenta las consideraciones precedentes, cabe disponer que el eventual adquirente del inmueble objeto de autos resulta responsable del pago de las deudas por expensas correspondientes a los períodos posteriores a los reclamados en autos y hasta la toma de posesión, en caso de que el importe obtenido de la subasta decretada en autos no alcance para solventarlas, aunque limitándose la extensión de aquélla al aludido bien; en tanto que la demandada se encuentra obligada con todo su patrimonio con respecto a las devengadas durante su titularidad, todo lo cual habrá de hacerse saber en la publicación edictal (art. 2049 y cctes. Cód. Civ. Com.).

VII) Que finalmente, cabe **diferir** la comunicación del auto de venta respecto del Registro General de Subastas Judiciales para la oportunidad en que la presente adquiera firmeza, y asimismo se determine con criterio de actualidad el importe de la referida deuda por expensas conforme las pautas de la sentencia de autos, lo cual se hará constar en la publicación edictal y en el sitio web habilitado por nuestro Máximo Tribunal de Justicia Provincial concerniente a las subastas electrónicas (art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC).

POR ELLO. SE RESUELVE:

1º) Disponer que el eventual adquirente del inmueble objeto de autos resulta responsable del pago de las deudas por expensas correspondientes a los períodos posteriores a los reclamados en autos y hasta la toma de posesión, en caso de que el importe obtenido de la subasta decretada en autos no alcance para solventarlas, aunque limitándose la extensión de aquélla al aludido bien; en tanto que la demandada se encuentra obligada con todo su patrimonio con respecto a las devengadas durante su titularidad, todo lo cual habrá de hacerse saber en la publicación edictal y en el portal de subastas electrónicas de la Suprema Corte de Justicia Provincial.

2º) Diferir la comunicación del auto de venta respecto del Registro General de Subastas Judiciales para la oportunidad en que la presente adquiera firmeza, y asimismo se determine con criterio de actualidad el importe de la referida deuda por expensas conforme las pautas de la sentencia de autos, lo cual se hará constar en la publicación edictal y en el sitio web habilitado por nuestro Máximo Tribunal de Justicia Provincial concerniente a las subastas electrónicas. **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE.** personalmente o mediante cédula con relación a la parte actora y el martillero de intervención, y en el caso de la demandada "SYNCO SRL" en los términos del art. 133 del CPCC .Fdo. Héctor Daniel Arca Juez".

Otro auto: "La Plata, 5 de Julio de 2019.- De conformidad con lo solicitado y el estado procesal de la causa, procédase por Secretaría a comunicar el decreto de venta en cuestión en la forma de estilo, respecto del Registro General de Subastas Judiciales dependiente del Máximo Tribunal de Justicia Provincial, conforme lo allí ordenado a fs. 277/282 punto XXII (art. 34 inc. 5 CPCC). Fdo. Héctor Daniel Arca Juez".

Saluda a VS atte.-

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>
Su código de verificación es: DQ2N2R

