

## **AUTO DE SUBASTA (03/10/2022)**

### **REGISTRO INTERLOCUTORIO**

**AUTOS: "MELFI BLAS PEDROC/ RAMOS MARIANA PATRICIA Y OTROS S/EJECUCION HIPOTECARIA"**

**RECEPTORIA Nº SM-32952-2010.-**

**EXPTE. INTERNO Nº 56340/5.-**

Gral. San Martín, de Octubre de 2022.-

Proveyendo el escrito de fecha 26/09/22 peticionado por **EDUARDO DANIEL COHEN, LETRADO APODERADO DE LA PARTE ACTORA** quien: **ADJUNTA INFORMES. VALUACION. SOLICITA SE DECRETE SUBASTA:** En atención 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, Res. 2129/15, 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 (art. 3196 del Cód. Civil 7 del Código Civil y Comercial) para que presente 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 líbrese los oficio del caso (arts. 18 de la Constitución Nacional, 34, inc. 5º "e"; 41; 150; 155; 575, CPCC.), **DECRETASE LA VENTA EN SUBASTA ELECTRÓNICA**, del bien a que se refiere el certificado de dominio que luce con fecha 26/09/22; saliendo a la venta el **100%** de titularidad de los demandados: Mariana Patricia, Ramos, Juan José Rosato y Mabel Soledad Rosato.-

**DATOS DEL INMUEBLE A SUBASTAR:** Domicilio: **Marconi Nº 1922 entre Gelly y Obes y Granaderos a Caballo de San Miguel**, NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC.I, SECC.H, MZA.83, PARC.7, MATRÍCULA 20629, PARTIDA 131-34299.-

MEDIDAS: 13,00 de fte. por 31,00 de fdo.

LINDEROS: SE calle s/nombre, NE lote 6, NO Pte. lote 5 y SO lote 8

DATOS CONFORME TITULO, PLANO, DOMINIO: s/título Lote 7 Mza.3

Superficie: 403m2

Antecedente Dominial: Folio 1617 Año 1964 (48) Gral. Sarmiento

**DURACION:** La subasta ordenada tendrá una duración de diez (10) días, la que comenzará en la fecha que será fijada por el juzgado, una vez cumplido todos los requisitos establecidos en el presente.-

**MARTILLERO:** Haciéndose efectiva por intermedio del martillero que revestirá el carácter de auxiliar de justicia como delegado del Infrascripto, quien será designado por sorteo por la Excma. Cámara 1ra. de Apelaciones (Anexo I del Acuerdo 2728, texto según Acuerdo 2873 (artículos 74 y ss. ley 7.021, 558 inc.1º; 565, Código de norma), quien previa aceptación del cargo ante la Actuaria, 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. 5º; 467; 468, CPCC., Ac. 3604). A cuyo fin líbrese la correspondiente planilla.-

**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. 5º; 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) y 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 incs. 2, CPCC.; 2582 inc. "a" del Código Civil y Comercial del Código Civil y Comercial).-

**PUBLICIDAD: EDICTOS:** Publicando este último, por el término de 3 días en el Boletín Judicial y diario "**LA NUEVA PAGINA SOCIAL**" de "**San Miguel**", con las condiciones y formas dispuestas en los arts. 575, CPCC. y 574, igual Código). Otorgando el bien al mejor postor, con la base de las **2/3 partes de la valuación fiscal actualizada al momento de la subasta**, la que se fija en el día de la fecha en **Pesos SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOS (\$ 689.302)**, pudiendo actualizarse al momento de la subasta en caso que la misma varíe (art. 566 - 1ra. parte - CPCC.). Debiendo hacer saber el monto de deudas sobre expensas comunes si las hubiere y debiendo indicarse el monto que correspondiere al último mes (arts. 34 inciso 5º; 568 incs. 2º, CPCC., art. 2582 inc. "a" del Código Civil y Comercial). **Dejándose constancia en el cuerpo del mismo que se prohíbe la compra en comisión y la cesión del boleto de compraventa.**-

En el cuerpo del edicto deberá figurar la fecha de la audiencia que se establece en el art. 38 de la Ac. 3604 y la cual que se hace mención infra (audiencia).-

**PUBLICACIÓN 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) 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. Asimismo deberá consignarse fecha y hora del inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero designado; y en caso de corresponder, precio de reserva, fecha y horario de visitas; fecha de suscripción del acta prevista en el artículo 37 (Conf. Art.3 Anexo 1 – Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas-Ac. 3604).-

**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).-

**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 (art. 562 del CPCC), la que se establece en la suma de ***Pesos Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Sesenta y Cinco (\$ 34.465)*** 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 -y no hubiere hecho reserva de postura-, deberán ser devueltos al oferente respectivo, y no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna (art. 562 del CPCC.). Celebrada la audiencia a que refiere el acápite siguiente, se procederá a la devolución del depósito en garantía -sin retención ni gravamen alguno-, de aquellos que hicieron reserva de posturas.-

**Se hace saber al ejecutante para el caso de resultar comprador en la subasta decretada en autos que no se lo exime de abonar el depósito en garantía.-**

**SEÑA. Se establece en el 20% del monto que resultare vencedor, haciéndose saber que la misma integra el depósito en garantía, debiendo ser depositada por quien resultare adquirente dentro de las 24 hs de realizado el acto de remate.-**

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.-

**AUDIENCIA.** Una vez finalizada la subasta y determinado el comprador en la misma, se fijará una audiencia (**que se realizará a los 20 días hábiles de su finalización y se llevará a cabo a las 10.00 hs.**) a la que deberán comparecer al juzgado, 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 de pago de seña -equivalente al veinte por ciento (20%) del monto que resultare vencedor y el tres por ciento (3%) a cargo de cada parte en concepto de honorarios profesionales del martillero (con más el 10% en concepto de aportes previsionales) (art. 54 de la ley 10973).-

***Finalizada la audiencia, se expedirá copia certificada del acta labrada por Secretaría, la que será entregada al adjudicatario quien deberá abonar, en el término de 48 horas, el 1,2% del monto de subasta en concepto de impuesto de sellos.-***

**SALDO DE PRECIO:** Finalizada la subasta, el adquirente tendrá un plazo de veinte (20) días, a fin de 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; teniendo el requirente la facultad de solicitar en la audiencia a que refiere el punto 6 del presente (art. 38 Ac. 3604) la indisponibilidad 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 se le hace saber que la indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia, ya que teniendo en cuenta que se hecho en el interés común de los acreedores, la preferencia en todos los casos debe ser abonados en primer término, norma que no fue alterada, haciendo saber que para el caso que deba establecerse el orden de privilegios, no estarán incluidos en la resolución pertinente, ya que si las condiciones de la tramitación del proceso lo permiten, serán abonados inmediatamente al ser depositado el saldo de precio por el adquirente (arts. 34 inc. 5°, 581, CPC.).-

Se deja constancia que, no se le requerirá al comprador el monto correspondiente al 1 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.-

**POSTOR REMISO:** Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta, por culpa del postor remiso, 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 descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.-

**GASTOS DE 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.-

**CATASTRO PARCELARIO:** Serán a cargo del adquirente.-

**DEUDAS INMUEBLE:** Hágase saber que el adquirente en subasta asumirá a su cargo las deudas que pudiere registrar el inmueble en concepto de expensas, a los que deberán adicionarse los correspondientes intereses, sin perjuicio de oportunamente ocurrir por la vía y forma que corresponda para repetir las sumas pertinentes o bien retirar los fondos de autos si existe saldo alguno una vez que se haya satisfecho la totalidad de la condena (capital, costas y honorarios) dispuesta en la causa.-

En cuanto a las demás deudas que registrare el bien por impuestos, tasas y contribuciones, siendo que el comprador en remate judicial tiene derecho a que se le transmita el bien adquirido libre de carga obligacional y privilegio alguno derivado de gravámenes e impuestos que existieran a la fecha en que se adquiere la posesión y sin perjuicio de los derechos que le asisten a los titulares de los créditos, corresponde la liberación de las deudas fiscales del inmueble subastado hasta la fecha de toma de posesión por el adquirente, la que operará exclusivamente respecto de este (art. 558, 583 y 590 del C.P.C.C. su doc. y arg). Asimismo, déjese constancia que la toma de posesión del bien no podrá extenderse del plazo de sesenta (30) días de ordenada la medida. Superado dicho lapso y salvo causas no imputable al mismo, correrán los que se devenguen a cargo del adquirente.-

**TITULO DE PROPIEDAD:** Deberá estar agregado, antes de expedirse los edictos ordenados, por ello, intímese a la ejecutada -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, CPC. y 1.007 del Cód. Sustancial).-

**ESTADO DE OCUPACION:** Líbrese mandamiento de constatación con habilitación de días y horas inhábiles (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 (art. 34, inc. 5º"b; c y e", CPC.).-

**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.-

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, la que deberá estar agregada en autos antes de la fecha de comienzo de la subasta (arts. 34, inc. 5º; 135, inc. 5º; 153, CPC.).-

Asimismo se hace saber que la fecha de realización no podrá ir más allá de los quince días previos antes del receso invernal ni más allá del 15 de diciembre, toda vez que los trámites referidos a la compraventa se extenderán al mes de feria judicial con el perjuicio consiguiente (art. 34 inc. 5º ap. "b" del CPCC).-

**Previamente** a cumplimentar la totalidad del presente proveído, comuníquese la subasta ordenada al **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**, a efectos de que dicho Organismo tome razón de la misma, al margen de la inscripción de dominio del inmueble objeto de dicha subasta, a cuyo efecto líbrese oficio.-

A tal fin el peticionante deberá abonar el arancel fijado si correspondiere e incorporar el Código de Pago en el oficio que deberá acompañar electrónicamente conforme modelos aprobados (Res. SCJBA. 2809/18 y Disp. Tec. Registral N° 4/19 del RPI.) para ser suscripto y diligenciado por el Juzgado.-

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.-

Designado el martillero interviniente, comuníquese por Secretaría la totalidad del presente al Registro General de Subastas Electrónicas. **REGISTRESE.**- Líbrese oficio a los fines de la apertura de una cuenta de autos y a orden de la Infrascripta.-

***Dra. Gladys Mabel Zaldúa Juez Firmado Digitalmente Acuerdo 3886/2018 SCBA***

## **DISPOSICIONES AMPLIATORIAS DEL AUTO DE SUBASTA**

**(02/10/2024)**

**AUTOS: "MELFI BLAS PEDROC/ RAMOS MARIANA PATRICIA Y OTROS S/EJECUCION HIPOTECARIA"**

**RECEPTORIA N° SM-32952-2010.-**

**EXPTE. INTERNO N° 56340/5.-**

Gral. San Martín, de Octubre de 2024.-

Proveyendo el escrito de fecha 23/09/24 peticionado por **EDUARDO DANIEL CONDE, LETRADO APODERADO DE LA PARTE ACTORA** quien: **ACOMPaña SEGUNDO TESTIMONIO. ACREDITA GASTOS:**

Téngase presente el segundo testimonio acompañado y hágase saber.-

Tiénesse por acreditados los gastos efectuados, los que serán tenidos en cuenta en el momento procesal oportuno.-

Proveyendo el escrito de fecha 25/09/24 peticionado por **CLAUDIA ALEJANDRA MORETTI, MARTILLERA** quien: FIJA FECHA DE SUBASTA. ADJUNTA: Téngase presente la certificación del Registro de Subastas Electrónicas acompañada.-

Atento el tiempo transcurrido desde la orden de subasta de fecha 03/10/22 y la valuación fiscal acompañada correspondiente al año en curso, fíjase la nueva base de la subasta en la suma de Pesos **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL** (\$ 7.400.000); estableciéndose el depósito en garantía, en la suma de Pesos **TRESCIENTOS SETENTA MIL** (\$ 370.000).-

Téngase presente y hágase saber la fijación de fecha para la celebración de la subasta desde el día **22 de Noviembre de 2024 a las 11.30 hs.** hasta el día 06 de Diciembre de 2024 a las 11.30 hs. (art. 29 Ac. 3604).-

Déjese constancia que el inmueble será exhibido los días 13 de Noviembre y 14 de Noviembre de 2024 de 13 a 14 hs.-

Atento lo pedido, fíjase audiencia en los términos del art. 38 de la Ac. 3604, para el día **14 de Febrero de 2025 a las 10.00 hs.**, debiendo publicarse dicha fecha en el edicto a librarse. Comuníquese el presente al Registro de Subastas Electrónicas.-

Hágase saber a las partes la fecha y hora de la subasta fijada por el Martillero interviniente, debiendo estarse a lo proveído el 03/10/22 (notificación a ocupantes del inmueble).-

**(07/10/2024)**

**AUTOS: "MELFI BLAS PEDROC/ RAMOS MARIANA PATRICIA Y OTROS S/EJECUCION HIPOTECARIA".-**

**RECEPTORIA Nº SM-32952-2010.-**

**EXPTE. INTERNO Nº 56340/5.-**

Gral. San Martín, de Octubre de 2024.-

Atento a las facultades que me acuerda el art. 36 del CPCC, aclárese el auto de fecha 2/10/2024, dejándose expresamente establecido que se fija audiencia en los términos del art. 38 de la Ac. 3604, para el día **19 de Diciembre de 2025 a las 10.00 hs.** debiendo publicarse dicha fecha en el edicto a librarse y no como allí se consignara. Comuníquese el presente al Registro de Subastas Electrónicas.-

***Dra. Gladys Mabel Zaldua Juez Firmado Digitalmente Acuerdo 3886/2018 SCBA***

(07/10/2024)

**AUTOS: "MELFI BLAS PEDROC/ RAMOS MARIANA PATRICIA Y OTROS S/EJECUCION HIPOTECARIA".-**

**RECEPTORIA Nº SM-32952-2010.-**

**EXPTE. INTERNO Nº 56340/5.-**

Gral. San Martín, de Octubre de 2024.-

Aclárese el proveído de fecha 7/10/2024 en donde se fija audiencia en los términos del art. 38 de la Ac. 3604, dejándose establecido que el año consignado es erróneo siendo correcto el año 2024 y no como allí figura.-

***Dra. Gladys Mabel Zaldúa Juez Firmado Digitalmente Acuerdo 3886/2018 SCBA***

**CUENTA JUDICIAL PARA DEPÓSITOS EN GARANTÍA**

Consulta de Saldos de Cuentas Judiciales (14/10/2024 a las 09:23)	
CBU::	0140138327510088906613
Sucursal:	(5100) TRIBUNALES SAN MARTIN (SAN MARTIN)
Cuenta:	5100-8890661
Juzgado:	JUZGADO FAMILIA N 5
Causa:	MELFI BLAS PEDRO C/ RAMOS MARIANA PATRICIA Y OT S/ EJE HIPOTEC 56340