

**DATOS NOTIFICACION ELECTRONICA**

Usuario conectado: LARDIZABAL Andres Oscar  
Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº12 - MAR DEL PLATA  
Carátula: KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951  
Número de causa: 36645  
Tipo de notificación: MANDAMIENTO ELECTRONICO  
Destinatarios: mandamientos-mardelplata@jusbuenosaires.gov.ar  
Fecha Notificación: 23/04/2024  
Alta o Disponibilidad: 19/4/2024 21:45:06  
Firmado y Notificado: FERRAN Felix Adrián. MAGISTRADO SUPLENTE --- Certificado Correcto. Fecha de por: Firma: 19/04/2024 21:45:05  
Firmado por: FERRAN Felix Adrián. MAGISTRADO SUPLENTE --- Certificado Correcto.  
CENTENO Andres Eduardo. --- Certificado Correcto.  
Firma Digital: ☒ Verificación de firma digital: Firma válida

7 2 ABR 2024

**TEXTO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de recepción en Oficina, Delegación o Juzgado de Paz

M

1 XI  
PODER JUDICIAL PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES

MANDAMIENTO

Sello del órgano

Concertación de órgano: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº12

fecha con Juzgado Interviniente: JUZGADO EN LO CIVIL Y  
autorizado COMERCIAL Nº12

Día Mes Año Dirección: Almirante Brown 1771

Hora Juzgado/Tribunal: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL  
Nº12

ar Tipo de diligencia: MANDAMIENTO DE CONSTATAcion

Carátula del expediente: KALLENBACH ERICA Y OTRO/A  
C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR  
S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

Firmas

Copias para SI / NO En fs.  
traslado

Supuestos de  
excepción (Art.  
172 - Ac. 3397)

Día Mes Año CARÁCTER (Indicar por SI ?NO según corresponda)

Hora URGENTE NO Y/O HABILITACION DE SI  
DIA Y HORA

Lugar TIPO DE DOMICILIO (Indicar por SI ?NO según  
corresponda)

Firmas Denunciado SI Constituido NO Bajo  
responsabilidad NO

**FACULTADES Y ATRIBUCIONES** (Indicar por **SI** ?**NO** según corresponda)

Allanamiento: SI Allanamiento en domicilio sin ocupantes: NO

Con auxilio de la fuerza pública: SI Con cerrajero NO

Denuncia de otro domicilio NO Denuncia de bienes NO Otros NO

El Oficial de Justicia de la zona que corresponda, se constituirá, para la ejecución del presente en el domicilio de **Necochea N° 5416** entre las calles Chile y Mexico sito en la ciudad de Mar del Plata y procederá a constatar el estado material y/o de ocupación del inmueble embargado en autos. En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen para hacerlo. El Oficial de Justicia requerirá a tal efecto la exhibición de documentos idóneos y podrá hacer uso de la fuerza pública y allanar el domicilio si fuera menester.

Se deja constancia que el inmueble sito en calle Necochea N 5416 carece de chapa, el inmueble no se encuentra habitado ni "tapiado", que tiene las puertas del garage cerradas y cuenta con una puerta sin timbre ni portón eléctrico. Se trata de un edificio en block de 4 pisos no subdividido.

El auto que lo ordena dice en lo pertinente \ Mar del Plata, 5 de agosto de 2022 Líbrese asimismo **mandamiento de constatación** sobre las características físicas y estado de ocupación del inmueble. En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen para hacerlo. El Oficial de Justicia requerirá a tal efecto la exhibición de documentos idóneos y podrá hacer uso de la fuerza pública y allanar el domicilio si fuera menester.\ - **Fdo GARCIA MARCOTE Andrea Sara MAGISTRADO SUPLENTE.**

\ Mar del Plata, 28 de Noviembre de 2022 Conforme lo peticionado, líbrese nuevo mandamiento a los mismos fines y efectos que el anterior.\ **Fdo GARCIA MARCOTE Andrea Sara - MAGISTRADA SUPLENTE**

\ Mar del Plata 9 de Febrero de 2023 Conforme lo peticionado, líbrese nuevo mandamiento a los mismos fines y efectos que el anterior. Se autoriza a acompañar fotografía a los fin que el oficial de justicia pueda individualizar correctamente el domicilio donde llevar a cabo la diligencia.\ - **Fdo CASAS Héctor Fabián. JUEZ**

\ Mar del Plata 04 de julio de 2023 Atento lo manifestado y como se solicita, líbrese nuevo mandamiento a los mismos fines y efectos que el anterior. Deberán adjuntarse al instrumento las fotografías y croquis acompañadas en PDF para la correcta individualización del domicilio por parte del oficial de justicia.\ - **Fdo FERRAN Felix Adrián - MAGISTRADO SUPLENTE**

\ Mar del Plata Toda vez que en el proveído del 05/08/2022 se autorizó al Oficial de Justicia a hacer uso de la fuerza pública y allanar el domicilio si fuera necesario al momento de la diligencia, líbrese nuevo mandamiento de constatación **con habilitación de días y horas inhábiles** (arts. 36 y 153 del C.P.C.C.). Transcríbanse en el instrumento las especificaciones ya denunciadas para la efectivización de la diligencia (art. 34 del ritual).\ - **Fdo FERRAN Felix Adrián - MAGISTRADO SUPLENTE.**

\ Mar del Plata 11 de abril de 2024 Atento a lo manifestado y como se pide, líbrese nuevos oficios por Secretaría al Registro de la Propiedad Inmueble. Consignase en el mismo que la parte cuenta con el beneficio de gratuidad.. Asimismo y como se solicita en el apartado II del escrito en proveimiento, líbrese **nuevo mandamiento de constatación a los mismos fines y efectos que el anterior**\ - **Fdo FERRAN Felix Adrián - MAGISTRADO SUPLENTE.**

Facultades del Oficial de Justicia a Constatar bien embargado en autos. En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen para hacerlo. Requerir la exhibición de documentos idóneos y **podrá hacer uso de la fuerza pública y allanar el domicilio si fuera menester.**

22/4/24, 7:42

about:blank

Nombres y facultades de los autorizados y Auxiliares de la Justicia Andrés Eduardo Centeno, Juan Rafael Luena, y/o Maria Pia Ianni.

En la ciudad de Mar del Plata , a los 11 días de abril del año 2024.

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>  
Su código de verificación es: M0AZ9KU501J9



245101077023396067





- Imagen exterior general del Edificio, ubicado en Calle Necochea 5416.
- Se puede observar que tanto porton lateral como sector de puerta de ingreso se encuentra "tapiado".
- Se observa un nivel -4"- que se encuentra sin cubierta.

1998









## TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	MELBA Marcela Elizabeth - marcela.melba@pjba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº12 - MAR DEL PLATA
Carátula:	KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951
Número de causa:	36645
Tipo de notificación:	SUBASTA - ORDENA
Destinatarios:	20287297700@notificaciones.scba.gov.ar, 20140673979@notificaciones.scba.gov.ar, subastas-mp@jusbuenosaires.gov.ar
Fecha notificación:	01/10/2024
Alta o disponibilidad	30/9/2024 23:11:27
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 30/09/2024 23:11:26
Firmado por:	DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 30/09/2024 23:11:25



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

%9q!'f7Â'fdS

Juzgado Civil y Comercial Número 12 - Expediente número 36645

Autos: "KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951"

Objeto: PARTE ACTORA CONTESTA TRASLADO. SOLICITA DECRETO DE VENTA CON HABILITACION Y URGENCIA.

Peticionario: ANDRES EDUARDO CENTENO, patrocinante de los accionantes.

Mar del Plata (bp)

Sin perjuicio del desconocimiento del contrato de comodato realizado por el peticionario -atento el contrato acompañado en fecha 6/8/2024 y el mandamiento de constatación agregado en autos- acreditando ambos instrumentos el estado de ocupación del inmueble a subastar, se procede a dictar el decreto de venta solicitado:

**DECRETO DE VENTA:** I) En atención a lo dispuesto por la Resolución n° 955/18 de la SCBA de fecha 13-6-2018, se ordena subasta de conformidad con lo previsto por el art. 562 del Código Procesal Civil y Comercial (Ley 14.238), ello es, bajo la modalidad de la subasta electrónica, reglamentado por la Acordada 3604/12 de la SCBA de fecha 9-8-2012 y sus modificatorias.

II) Atento lo pedido, teniendo en cuenta el estado de autos y lo dispuesto por el art. 562 y conc. del CPCC, con previa citación de los jueces embargantes e inhibientes (Art 558, inc 5°) se decreta la venta en pública subasta del 100 % del inmueble ubicado en calle Necochea 5416 esta ciudad de Mar del Plata, con todo lo adherido y plantado -Nomenclatura catastral: Circ. VI, Secc. C, MZ.: 189-r, Parc.: 7; Matricula: 59.603 (045) Partida 129454, excluyéndose los bienes muebles que se encuentran en su interior, por intermedio del martillero que resulte sorteado, a cuyo fin deberá comunicarse al Organismo de contralor, con la base de las dos terceras partes del valor impuesto al acto, atento que resulta evidente que la valuación fiscal acompañada quedó desactualizada con los precios de venta de los inmuebles. En consecuencia se fija en la suma de \$ 20.003.042 (art. 566, CPCC), al contado y al mejor postor.-

En lo que respecta a la comisión del martillero, se fija en el 4% a cargo de cada parte; con mas el 10% de aportes de ley a cargo del comprador. Dicha comisión deberá abonarme inmediatamente una vez acreditado el depósito de saldo de precio (art. 54 ap. IV de la ley 10973 -texto según ley 14085-).

Es dable destacar que en el caso de que el beneficiario sea un profesional que se encuentren registrado en la Afip como responsable inscripto, se debe tributar el I.V.A. sobre el monto de las comisiones del comprador y del expediente.-

La comisión del martillero, aportes e IVA (de corresponder), que se encuentren a cargo del comprador, no forman parte del depósito en garantía.-

### III) Procedimiento y Modalidad de venta:

a) Publíquense edictos en el Boletín Oficial y en el diario "La Capital" de esta ciudad, por 3 (tres) días, dejándose constancia que el inmueble saldrá a la venta en el estado de ocupación que indique el mandamiento librado en autos (ocupado por el comodatario Jonathan Manchado)

Cítese a los respectivos entes estatales a fin de que se presenten a estos autos en el término de VEINTE días a hacer valer el eventual derecho de cobro preferente sobre el producido de la subasta a efectuarse, la que se ordena libre de gravámenes, impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de la entrega de la posesión al adquirente. A tal efecto, líbrese cédula de notificación a los respectivos entes (Cám. Apel. Mar del Plata, causas N° 69.754, 87.851, 87.852, entre otras), intimándose por el mismo medio a la Municipalidad de General Pueyrredón para que dentro del plazo de citación informe las deudas que pudieren recaer sobre el inmueble con empresas públicas o privadas concesionarias por la realización de mejoras u obras públicas que afecten el bien, liberándose al adquirente en subasta de las mismas a la fecha de la toma de posesión. Consígnese en la cédula los datos del inmueble a subastar.

El envío del edicto respectivo al Boletín Oficial, será confeccionado por el peticionario y oportunamente remitido al casillero electrónico boletinoficial-prov-bsas@bof.notificaciones (arts. 34 inc. 5, 36 inc. 1, 38 y conc, CPCC; arts. 15 y ccdts. Ley 14828).

Con el objeto de evitar gastos excesivos al presente proceso se deja constancia que el edicto a librar, brindará únicamente la siguiente información: datos de la causa, martillero interviniente, estado de ocupación y el link de la publicación en la página web de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas) en donde se podrá acceder a la totalidad de los datos de interés.

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 a 10 (diez) días hábiles del 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 del 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 CB abierta a nombre de las presentes actuaciones (art. 38, Ac. 3604, SCBA).

Asimismo, deberá constar que en el acto de poner en posesión al comprador en subasta del inmueble adquirido, se deberá practicar inventario a través del oficial de justicia encargado de la diligencia o, en su caso, escribano público -a costo del comprador- de los bienes muebles existentes en el lugar (arts. 146, 574, CPCC; arts. 204, 217 y conc., Ac. 3397/08, SCBA).

Hágase saber al martillero interviniente que la publicación en el Portal de Subastas Electrónicas deberá cumplir cabalmente con lo prescripto por el art. 575 párrafo segundo del CPCC, debiendo contener la prevención para quien resulte adquirente de que no quedará desobligado con respecto a la deudas por expensas comunes cuya liquidación haya sido aprobada en autos y publicada (comprendiendo las mismas el capital aprobado y publicado en autos y los intereses sobre el mismo hasta su efectivo pago), las que debido al resguardo judicial de su pago, para obtención de sus efectos plenos en su oportunidad deberán ser abonadas mediante depósito en autos y/o extrajudicialmente previa a autorización judicial (Art. 34 y 36 CPCC y arts 724 y sgtes del Código Civil).

b) Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que tome nota marginal de la venta decretada en estos autos (arg. disposición técnico registral Nro. 10 del Registro de la Propiedad Inmueble).

c) 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 3 (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 -\$ 1.000.152,13 - en la cuenta abierta de autos (art. 562 del CPCC y arts. 22 y 37 Ac. 3604 y Ac. 3731, SCBA).

Hágase saber a los usuarios inscriptos ante la Seccional del Registro General de Subastas y como postores en esta subasta en particular, que en dicho acto deberán indicar si efectuarán la reserva de postura; como así también si se presentasen a fin de intentar una compra en comisión, en cuyo caso deberán 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.

Para el supuesto de efectuarse la compra en comisión, deberá ser ratificada en escrito firmado por ambos dentro de los 5 (cinco) días de aprobado el remate, bajo apercibimiento de lo previsto por el art. 582 del CPCC.

En caso 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, sustitutivo del comprobante de pago del depósito (art. 22, Ac. 3604/12, SCBA -según texto Ac. 3731-).

d) Cuando el oferente no resultara ganador y no hubiere ejercido reserva de postura, las sumas depositadas en garantía le serán devueltas de oficio, por medio de libranza judicial o comunicación emanada del órgano jurisdiccional interviniente, disponiendo la transferencia electrónica de los montos correspondientes a la cuenta bancaria cuyos datos se aportaron al momento de admitirse su participación en dicha subasta particular.

Si el oferente no ganador hubiera efectuado reserva de postura, podrá solicitar en el expediente judicial la restitución del dinero depositado en garantía en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta. En el supuesto de que tal opción no se hubiera ejercitado, el órgano jurisdiccional interviniente lo devolverá de oficio -por los medios y en las condiciones indicadas en el párrafo anterior- 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 (art. 39, Anexo I, Acuerdo n° 3604 -según texto Ac 3875- SCBA).

e) El acto de subasta tendrá una duración de diez días hábiles y se iniciará el día 17-2-2025 a las 09:00 horas momento a partir del cual los usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas, finalizando el día 3-2-2025 a las 09:00 horas., sin perjuicio de lo previsto en el art. 42 del Ac. 3604/2012 -extensión por 3 (tres) minutos previos al cierre de la subasta si algún postor oferta un precio más alto, el tiempo para el cierre de ésta se ampliará automáticamente 10 (diez) minutos más- (art. 562, CPCC; arg. arts. 28, 29, 30, Ac. 3604/2012 SCBA -según texto Ac. 3864- SCBA).

f) Las sumas dentro de las cuales podrán efectuar sus ofertas los postores estarán determinadas por un cuadro de tramos de pujas numerado correlativamente, e incrementados de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la Ac. 3604/15, SCBA correspondiendo a cada uno de ellos un monto concreto. La primera oferta a efectuarse deberá -al menos- ser igual a la base aquí establecida (art. 31, 32 y 33 Ac. 3604/2012 SCBA).

A cuyos efectos se determina el primer tramo de puja en la suma de \$ 20.003.042 incrementándose en un 5% cada uno de ellos -\$ 1.000.152.

#### **IV) Procedimiento posterior al cierre del acto de subasta:**

a) Finalizada la subasta, el martillero deberá elaborar un acta, en doble ejemplar, en la que indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (Código de postor y monto de adjudicación), detallará los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos y deberá ser presentado en el expediente judicial en el plazo de 3 (tres) días hábiles de finalizado el acto de la subasta. En forma conjunta, deberá también rendir cuenta de sus gastos.

El bien será adjudicado a quien hubiere realizado la mejor oferta una vez concluido el acto de subasta.

b) 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, a los efectos de que en el plazo de 5 (cinco) días hábiles acredite el depósito del 10% del precio de compra en concepto de seña (conf. Art. 1059 CCCN y art. 575, CPCC) y el 4% sobre el valor de venta por comisión del martillero a cargo del comprador, con más el 10 % en concepto de aportes previsionales (art. 54 ap. IV de la ley 10973 -texto según ley 14085-), ello bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (art. 585, CPCC).

La notificación mediante email entre otros medios tecnológicos, si bien no están regulados en nuestro Código de Procedimientos Civil y Comercial, han sido admitidos tanto por la Doctrina, como la Jurisprudencia, considerándose válida la notificación en tales términos, ello siempre y cuando se respete el derecho de defensa del destinatario de la notificación (conf. art.18 CN, y Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial N° 1 Sala 2 de la Plata, D.C.A c/A.H s/alimentos , Causa 127714, 4/8/20).

A tal fin, hágase saber al ejecutante y/o martillero designado que, deberá acompañar en su oportunidad copias en archivo pdf de las capturas de pantalla en donde conste haberse remitido mediante dicho mecanismo la presente notificación. Cumplido dicho recaudo, se tendrá por válida la notificación autorizada (art. 34 inc. 5to b del CPCC).

Se deja constancia de que el depósito en cuestión, no podrá ser integrado con aquel que fue efectuado en concepto de garantía.

Por su parte, y 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 -texto según Ac. 3731- SCBA).

c) El depósito será reintegrado a los oferentes no ganadores de manera inmediata o automática mediante oficio -a confeccionar por el Juzgado-, 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, donde identificará el postor que resultare adjudicatario -al que no se le devolverá el depósito-, y tampoco aquellos que hubieran hecho reserva de postura, a los que les será devuelta sólo si lo solicitan (art. 585, 2do. Párrafo, CPCC.; art. 39, Ac. 3604/12 -según texto Ac. 3875- SCBA).

d) A los fines de proceder al labrado del acta de adjudicación pertinente y su firma por ante el actuario, fijase audiencia para el día 7-04-2025 a las 12:00 HS., a la cual deberán comparecer el martillero y el adjudicatario munido del formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago del depósito en garantía, constancia de código de postor, y demás instrumentos que permitan su individualización fehaciente como comprador en la subasta electrónica - depósito de seña, pago de comisión de martillero, etc -. En el mismo acto, constituirá domicilio dentro del radio del Juzgado a los efectos legales pertinentes. Podrán intervenir también en el acta mencionada el ejecutado y el acreedor ejecutante.

El martillero designado deberá confeccionar el respectivo boleto de compraventa, el que será firmado en la audiencia dispuesta supra y en presencia del Actuario.

Asimismo, el adjudicatario deberá acreditar en la audiencia el depósito del importe correspondiente al impuesto de sellos que se encuentra a cargo del comprador (en la proporción de la alícuota vigente al momento del acto) (Ley 23.905)

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.

e) El saldo de precio deberá ser abonado al quinto día hábil de aprobada la subasta que será notificada en la dirección electrónica, bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (art. 585, CPCC).

Se dispondrá automáticamente la indisponibilidad del 100% 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. Déjase constancia que la indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia (art. 581, CPCC).

f) Si no alcanzare a perfeccionar 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 de 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, se observará el procedimiento previsto en los puntos III.a y III.b 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.

#### **V) Actividad del Martillero:**

1). Deberá acreditar en autos la publicación edictal, en el plazo de 10 (diez) días hábiles.

2). Líbrese mandamiento de estilo con carácter urgente, a los efectos que se constituya en el bien a subastarse, constate el estado de ocupación y proceda a obtener las fotografías respectivas y video, denunciando el link a sus efectos, que servirán para complementar la publicidad virtual de la subasta decretada y en el cual será presentado en su momento oportuno por ante la Seccional del Registro General de Subastas, ello a los fines de una adecuada publicidad en el sitio web (arg. art. 3, 4, 26 del Anexo I Ac. 3604/12);

En virtud de lo dispuesto por el art. 215 de la Acordada 3397/08, hágase saber al Oficial de Justicia interviniente, en relación a la medida ordenada, que se encuentra facultado para allanar domicilio, aún cuando no existan ocupantes al momento de iniciar la diligencia, en un todo de acuerdo con lo establecido por los arts. 211, 212, 213, 214, 215 y 216 de la Ac. 3397/08 de la SCBA en las "Instrucciones para el personal de las oficinas de mandamientos y notificaciones ...", en la Sección "Las diligencias con facultad de allanar"(arts. 34, 36, 153, CPCC y 202 inc. a Ac. 3397/08, SCBA).

Transcríbase lo precedentemente ordenado en el mandamiento a diligenciar.

Todo ello bajo apercibimiento de remoción y de comunicarse dicha circunstancia a la Excelentísima Cámara de Apelaciones Departamental (art. 468, CPCC). Notifíquese.

3) Cumplido que sea con lo previsto en el punto anterior, deberá constituirse en la Secretaría de Registro de Postores sito en la calle Gascón N° 2543 de esta ciudad, a los efectos del escaneo de la publicación edictal, fotografías del bien a rematar y demás circunstancias obrantes en autos, como así también proporcionar los datos profesionales y de contacto, a los efectos de su publicación en la página web de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas).

VI) Comuníquese al Registro Judicial de Subastas Electrónicas, correo electrónico -subastas-mp@scba.gov.ar.-

**Bernardo Marcos Diez**  
Juez en lo Civil y Comercial



Datos del Expediente

Carátula: KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

Fecha inicio: 02/11/2018

Nº de Receptoría: MP- 16494 - 2018

Nº de Expediente: 36645

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 01/10/2024 - Trámite: APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO - ( FIRMADO )

Anterior:01/10/2024 11:23:11 - APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO

REFERENCIAS

Fecha del Escrito 01/10/2024 11:23:11

Firmado por MOYA Facundo Osiris (20274188562)

Nro. Presentación Electrónica 112683275

Observación del Profesional Respuesta a APERTURA DE CUENTA - SOLICITUD ELECTRONICA AL BANCO

Presentado por MOYA Facundo Osiris (20274188562@bapro.notificaciones)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

Me dirijo a Ud., en mi carácter de Secretario del Juzgado en lo Civil y Comercial n°12 del departamento Judicial de Mar del Plata, en los autos caratulados "kallenbach erica y otro/a c/ grupo construcciones integrales del mar s.a. s/ homologacion mediacion ley 13.951 " con n° Expte. 36645 , a fin de solicitarle tenga a bien abrir una cuenta en tipo de moneda (pesos ) a la orden del Juez Bernardo Marcos Diez Juez en lo Civil y Comercial.

Se deja constancia que deberá comunicarse el número de cuenta en este acto, al portador del presente.-

Sin más, saludo a Ud. atte.

Nro. de Cuenta:	6102- 027-0912688/0 (Prop.: 351998)
Juzgado:	CIVIL Y COMERCIAL N 12
Denominación:	KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOM
CBU:	0140423827610291268802

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



MOYA Facundo Osiris (20274188562)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^





TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	MELBA Marcela Elizabeth - marcela.melba@pjba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº12 - MAR DEL PLATA
Carátula:	KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951
Número de causa:	36645
Tipo de notificación:	SENTENCIA INTERLOCUTORIA
Destinatarios:	20140673979@notificaciones.scba.gov.ar, 20287297700@notificaciones.scba.gov.ar, subastas-mp@jusbuenosaires.gov.ar, 20115061667@cma.notificaciones
Fecha notificación:	14/10/2024
Alta o disponibilidad	9/10/2024 14:34:30
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 09/10/2024 14:34:30
Firmado por:	DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 09/10/2024 14:34:29



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

%7t!'f8!Á]uS

Juzgado Civil y Comercial Número 12 - Expediente número 36645  
Autos: "KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951"  
Objeto: PARTE ACTORA REVOCA. APELA EN SUBSIDIO.  
Peticionario: ANDRES EDUARDO CENTENO, patrocinante de los accionantes.

Mar del Plata (bp)

**VISTAS:** Estas actuaciones caratuladas: "KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951" traídas a despacho para resolver acerca del estado de ocupación del inmueble embargado en autos.

En este sentido el peticionario interpone recurso de revocatoria contra la providencia de fecha 30 de septiembre de 2024 que ordena "...que atento el contrato acompañado en fecha 6/8/2024 y el mandamiento de constatación agregado en autos acreditando ambos instrumentos el estado de ocupación del inmueble a subastar dejándose constancia que el inmueble saldrá a la venta en el estado de ocupación que indique el mandamiento librado en autos (**ocupado por el comodatario Jonathan Manchado**)".

**Y CONSIDERANDO:** Que no resulta una cuestión totalmente pacífica en la doctrina y la jurisprudencia la que se plantea con relación a la oportunidad en que debe discutirse la eventual desocupación del inmueble objeto de una subasta.

Así desde una óptica, "por vía de principio, se ha declarado que las cuestiones relativas a la desocupación del inmueble subastado no pueden dilucidarse mientras no se haya hecho pago del saldo de precio y se haya otorgado la tradición. De ahí que si no se ha tomado aún posesión del bien que el comprador adquiriera, lo que procede luego de haberse pagado el precio, no corresponde resolver sobre dicha cuestión"(Cámara 1ra. Sala I La Plata, causa 146.473, reg. int. 186/71; Cámara 1ra. Sala II, La Plata, causa 142.292, reg. int. 145/70, fallos citados por Morello, Augusto Mario; Sosa, Gualberto

Lucas y Berizonce, Roberto Omar. **"Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación. Comentados y Anotados"**. Librería Editora Platense S.R.L. y Abeledo Perrot, Segunda Edición, t. VI-C, pág. 255).

Sin embargo, desde otra se ha establecido *"que en virtud de que la primera parte del artículo 588 en estudio se refiere evidentemente al comprador en pública subasta y no al acreedor ejecutante, el buen orden del juicio y la necesidad de posibilitar el ejercicio del derecho de defensa señalan -frente a lo que resulta de la diligencia de constatación en orden a la ocupación del bien a subastarse- la necesidad de formar incidente sobre la cuestión en forma previa al remate (art. 18, Const. Nac.; 34 inc. 5to., 175 y 178 del Cod. Proc.)"*(Cámara 1ra. Sala II, La Plata, causa 150.391, reg. int. 43/72; 150.594, reg. int. 84/72; 152.793, reg. int. 390/72, fallos citados por los mismos autores.

A mi criterio, a este último razonamiento corresponde agregar que a los fines de lograr el mejor resultado de la subasta a efectuar y evitar cualquier especulación al respecto, es palmaria la conveniencia de dejar establecido en que condiciones de ocupación se subastará el inmueble.

Este criterio también resulta apuntalado teóricamente por Martínez, quien sobre el particular enuncia que *"además, si bien no procede el desalojo hasta después del pago del precio y hecha la tradición, ello no implica que el incidente respectivo no pueda tramitarse con anterioridad, con motivo de haberse constatado la existencia de tales ocupantes cuando hubo de diligenciarse el pertinente mandamiento de constatación, a fin de que en los edictos se diere noticia del estado de ocupación"*(Martínez, Oscar J. "La subasta judicial", Librería Editora Platense, 1972, pág. 136)

En segundo lugar, a fin de desalentar la posible connivencia de un tercero con el deudor, se ha entendido que corresponde exigir a quien alega derechos de ocupación sobre un inmueble sujeto a subasta que el instrumento que justifica su pretensión, tenga **fecha cierta** anterior a la anotación del embargo del ejecutante en el Registro de la Propiedad o al menos -a fin de dotar de seriedad a la presentación- cuente con **sellado fiscal** anterior a esa fecha.

En este sentido nuestra Alzada tiene sentenciado que **"el contrato de locación que carece de fecha cierta deviene manifiestamente inoponible frente al tercero comprador en subasta"** (Sala 2da., causa 104.545, RSI 1372/97, I del 27/11/1997, autos caratulados "Quevedo Delinda c/ Fierro Graciela Noemi s/ Incidente de desalojo en autos Banco de Quilmes S.A. c/ Martín, Jorge A. y otro s/ Ejecución")

En el caso de autos, el contrato se celebró por el plazo de seis años a partir del 1 de diciembre de 2023, venciendo el 30 de noviembre de 2029.

Es decir, a posteriori del embargo decretado en autos, no contando con fecha cierta, ni firmas certificadas, ni sellado fiscal.

En consecuencia, corresponde admitir lo peticionado por la accionante en la presentación que antecede y ordenar que el inmueble sea subastado **ocupado por el Sr. Jonathan Machado**.

**Por ello, citas legales, doctrinarias y jurisprudenciales efectuadas y lo dispuesto por el art. 161 del C.P.C. RESUELVO:**

1) Ordenar la subasta del inmueble dejando constancia que se halla ocupado por el Sr. Jonathan Machado.

2) Sin costas atento no haber existido contienda sobre la petición formulada y participar el acuse de negligencia del genero de los *"sub-incidentes"*, *"cuestiones incidentales"* o *"meras incidencias"* (ver nota de Ariel Labrada, en suplemento de actualidad del diario La Ley del 18/2/99 y Suprema Corte de Justicia Ac. 51.728 Sum JUBA B. 22.850) que no generan honorarios de manera autónoma de los correspondientes al proceso principal.

3) Diferir la regulación de honorarios profesionales (art. 51 ley 8904)

4) Regístrese. Notifíquese a las partes, al martillero y al Registro Público de Subastas electrónicas.

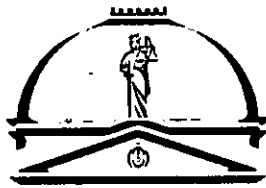
**Bernardo Marcos Diez**  
Juez en lo Civil y Comercial

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>  
Su código de verificación es: R8P6CE4D



238401077024019661





## Presentaciones y Notificaciones Electrónicas



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Usuario Conectado: OTEGUI Mercedes - Acceso anterior: 27/02/2025 13:20- Accesos anterior sólo lectura:

Cerrar Sesión

### TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

#### Datos de la Notificación Electrónica

Usuario conectado:	OTEGUI Mercedes - mercedes.otegui@pba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°12 - MAR DEL PLATA
Carátula:	KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951
Número de causa:	36645
Tipo de notificación:	SUBASTA - ORDENA
Destinatarios:	20287297700@notificaciones.scba.gov.ar, 20140673979@notificaciones.scba.gov.ar, subastas-mp@jusbuenosaires.gov.ar, 20115061667@cma.notificacione
Fecha notificación:	28/02/2025
Alta o disponibilidad	27/2/2025 13:22:00
Firma digital:	 Firma válida
Firmado y Notificado por:	DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 27/02/2025 13:21:59
Firmado por:	 DIEZ Bernardo Marcos. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 27/02/2025 13:21:58    Descargar Certificado

#### Texto de la Notificación Electrónica



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

%8;!'f8M;;HS

Juzgado Civil y Comercial Número 12 - Expediente número 36645  
Autos: "KALLENBACH ERICA Y OTRO/A C/ GRUPO CONSTRUCCIONES INTEGRALES DEL MAR S.A. S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951"  
Objeto: MARTILLERO SOLICITA  
Peticionario: RAUL HECTOR VAQUERO, martillero.

Mar del Plata (bp)

Atento lo solicitado se fijan nuevas fechas de subasta haciendo constar que el acto de subasta tendrá una duración de diez días hábiles y se iniciará el día 1/4/2025 a las 10:00 horas finalizando el día 16/4/25 a las 10.00 horas.

A los fines de proceder al labrado del acta de adjudicación pertinente y su firma por ante el actuario, fijase nueva audiencia para el día **20 de mayo de 2025**, a las 11.00 horas.

Notifíquese al ejecutado que durante el día **20 DE marzo DE 2025 en el horario comprendido de 11 a 12 horas** deberá permitir el acceso al inmueble del martillero designado y de las personas interesadas en su adquisición.

En caso que el inmueble en la fecha y horario previsto, se encuentre cerrado y no responda persona alguna a los llamados, se procederá al allanamiento del mismo con el auxilio de la fuerza pública y uso de cerrajero, a cuyo fin se librará mandamiento de estilo. En caso de cambiarse la cerradura, corresponderá al martillero, una vez finalizada la diligencia, agregar el nuevo juego de llaves a las actuaciones.

A los fines del cumplimiento de las diligencias ordenadas precedentemente se habilitan días y horas inhábiles (art. 153 del C.P.C).-

Notifíquese a la parte ejecutante y al Registro Público de Subastas Electrónicas.

**Bernardo Marcos Diez**  
Juez en lo Civil y Comercial

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>  
Su código de verificación es: 69S4LV3Z



242701077024452727

[Volver](#)[✉ Contestar](#) [📁 Ver Causa](#) [🖨 Imprimir](#) [⬇ Descargar Texto Firmado](#)