

TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

| | |
|----------------------------------|---|
| Usuario conectado: | FABIAN Fernanda - fernanda.fabian@pjba.gov.ar |
| Organismo: | JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°11 - MORON |
| Carátula: | ROSALES JORGE RAUL Y OTRA C/CABO ANA MARIA S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO |
| Número de causa: | 68802 |
| Tipo de notificación: | OFICIO ELECTRONICO |
| Destinatarios: | subastas-mo@scba.gov.a |
| Fecha notificación: | 8/8/2025 |
| Alta o disponibilidad | 6/8/2025 13:19:57 |
| Firma digital: | Firma válida |
| Firmado y Notificado por: | DE AGOSTINO Diego Rodolfo. SECRETARIO --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 06/08/2025 13:19:56 |
| Firmado por: | DE AGOSTINO Diego Rodolfo. SECRETARIO --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 06/08/2025 13:19:56 |



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

OFICIO

AL REGISTRO GRAL. DE SUBASTAS JUDICIALES DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MORON

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Secretario del Juzgado de 1° Instancia en lo Civil y Comercial n°11 Dptal., a cargo de la Dra. Gabriela Fernanda Gil, en los autos caratulados "**ROSALES JORGE RAUL Y OTRA C/CABO ANA MARIA S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**" (exp. n°68802) a fin de poner en su conocimiento que el día 10/4/2024 se ha decretado la venta en pública subasta electrónica al mejor postor del 100% del bien cuya titularidad se encuentra en cabeza de la parte demandada Ana María Cabo DNI 6.547.721 y a que se refiere el informe de dominio agregado con fecha 26/1/2024, cuyos datos catastrales son: **Circ. II, Secc. A, Mza. 64, Parc. 12, Matricula n°69561, partida inmobiliaria n°101-018219-7 de la localidad de Castelar, partido de Morón, Pcia. de Bs. As.**

Se transcribe a continuación el auto que lo ordena: "... **MODALIDAD DE VENTA E IDENTIFICACION DEL BIEN.** En atención a lo pedido y lo que resulta de las constancias de autos, con citación de los acreedores hipotecarios y de los Sres. Jueces embargantes e inhibientes, en caso de que los hubiere (art. 569 del CPCC), **decrétase la venta en pública subasta electrónica al mejor postor del 100% del bien cuya titularidad se encuentra en cabeza de la parte demandada Ana María Cabo DNI 6.547.721 y a que se refiere el informe de dominio agregado con fecha 26/1/2024, cuyos datos catastrales son: Circ. II, Secc. A, Mza. 64, Parc. 12, Matricula n°69591, partida inmobiliaria n°101-018219-7 de la localidad de Castelar, partido de Morón, Pcia. de Bs. As.**

La subasta se efectuará conforme lo establecido por el art. 562 del CPCC y Acs. n°3604/12, 3864/17 y 3875/17 y art. 5 de la Res. 289/19 de la S.C.B.A..

En cuanto a la base del remate, considero apropiado de acuerdo a las características del bien y dentro del ámbito de discrecionalidad que posee la Suscripta, y siempre resguardando los derechos de las partes, adoptar las medidas pertinentes a fin de lograr el mayor ingreso de dinero como producido de la subasta, evitando así arribar a un resultado de la venta que sea disvalioso, teniendo especialmente en cuenta el bajo monto de la valuación fiscal informada con fecha 13/3/2024.-

En consecuencia con ello, deberá efectuarse una tasación del inmueble objeto del remate, en la que se tendrá en cuenta la superficie del terreno, ubicación geográfica, construcciones existentes, antigüedad y tipología de las mismas, y toda otra característica de significación de incida en el valor actual de los bienes (arts. 34 inc. 5° ap "b", 566 segundo párrafo y concls. del CPCC.).-

Dicha tasación estará a cargo del martillero que resulte designado, quién deberá presentar su dictámen dentro del plazo de VEINTE (20) días de notificado, bajo apercibimiento de remoción.

A tal fin, librese oficio electrónico al organismo de contralor por Secretaría (Acuerdos SCBA 2728/96, 2873, 2887/99 Cám. Morón), quien previa aceptación del cargo ante el señor Actuario dentro del tercer día de notificado, bajo apercibimiento de remoción, procederá a llenar su cometido.-

La subasta ordenada tendrá una duración de diez (10) días hábiles, plazo que comenzará el día que establezca el martillero interviniente y que deberá ser comunicado al Juzgado con antelación de no menor a los diez días hábiles.

El martillero, como profesional auxiliar de la Justicia, habrá de requerir todas las medidas conducentes al mejor cumplimiento de su cometido (art. 3 y 98, ley 5827; arts. 52 ap. "a" incs. 15 y 18, 52 ap. "b" inc. 11 y 66, ley 10973). Así como lo establecido por el Anexo I del Ac.3604/12 de la SCBA.

A fin de establecer el estado de ocupación del inmueble cuya subasta se ordena, librese el correspondiente mandamiento de constatación con habilitación de días y horas inhábiles. En el mismo acto el Oficial de Justicia procederá a identificar a cada uno de los ocupantes del bien objeto de la presente, indicando nombre, apellido y documento, debiendo requerirles indiquen la calidad que reviste su ocupación (art. 575 del CPCC). Hágase saber al Oficial de Justicia que deberá poner en conocimiento a los ocupantes del bien, que dicha la medida se realiza en virtud de la subasta aquí decretada.

El martillero designado deberá informar al Juzgado acerca del estado físico y ambiental del inmueble objeto de la presente y acompañar constancia de la publicación de edictos con una anticipación no menor a los DIEZ días hábiles de la fecha de subasta (art. 4 del Ac.3604/12 de la SCBA).

PUBLICIDAD: A lo fines de dar publicidad al acto que aquí se ordena, publíquense edictos por el término de TRES DIAS, en el Boletín Judicial y en el diario "La Opinión", sito en la calle Martin Irigoyen 739, depto. 3, de la localidad de Castelar, Partido de Morón (art. 574 del CPCC), en la forma dispuesta por el art. 575 del Código citado y art. 38 del Ac.3604/12 de la SCBA.

En el cuerpo del edicto deberá figurar la fecha de la audiencia que se establece en el art. 38 de la Ac. SCBA 3604/12.

La subasta judicial libera a la cosa de los créditos por impuestos, tasas y contribuciones respecto del adquirente, quién la recibe libre de dichas cargas, trasladándose tales acreencias de la cosa al precio y sin perjuicio de la subsistente responsabilidad del anterior propietario, esto es, del deudor-ejecutado. Es que, si quien vende es el Juez en ejercicio de su potestad jurisdiccional, el adquirente de un inmueble en subasta judicial no debería ser considerado como sucesor singular de la cosa en los términos de los arts. 3265 y 3266 del Código Civil, pues debe recibir un derecho autónomo, libre de cargas y tributos (conf. Sosa T.E., "SUBASTA JUDICIAL", Ed. Platense año 2000, pág. 65/6 y doctrina allí citada).-

Por lo tanto, y para evitar toda incertidumbre al momento de publicitarse la subasta, déjase establecido que el adquirente se encuentra eximido del pago de los mismos, hasta la fecha de la toma de posesión, lo que se hará constar en la publicación edictal.-

Se hace saber que en los edictos a publicarse deberá consignarse obligatoriamente la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o en su defecto, el tipo y número de documento de identidad de la fallida, síndico y martillero interviniente (arts. 4 y 5 de la Resolución General 745/99 de la A.F.I.P.-D.G.I.).-

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 sitio web oficial de la S.C.B.A. (Portal de Subastas Electrónicas) el contenido del edicto ordenado precedentemente (arts. 3 y 4 del Ac. 3604/12 de la SCBA). En esa oportunidad se dará a conocer toda la información de acceso público relativa a la publicación edictal, adicionándose fotografías del bien a rematar, la fecha y hora de 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 la cuenta judicial y CBU abierta a nombre de las presentes actuaciones y fecha de suscripción del acta de adjudicación (art. 38 del Ac. 3604 de la SCBA).-

COMISION DEL MARTILLERO: La comisión del martillero se fija en un 3% a cargo de cada parte, con más el 10% de aportes previsionales a cargo del comprador (art. 54 ap. IV, ley 10.973, modif. ley 14.085)).

DE LOS OFERENTES: Para poder adquirir la calidad de tal deberán resultar inscriptos en el Registro General de Subastas Judiciales con una antelación mínima de tres (3) días a la fecha de iniciación de la subasta (art. 24, Anexo I, Ac. 3604/12 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.-

Quien se postule como oferente de subasta deberá depositar en la cuenta de autos una suma equivalente al cinco (5%) del valor de la base de subasta en concepto de garantía (art. 562 del CPCC y arts. 22 y 37 del Ac. 3604 y Ac. 3731 SCBA). Dicho depósito deberá realizarse en la cuenta judicial consignada en el cuerpo del edicto, con una antelación no menor a tres (3) días de la fecha establecida para el inicio del remate digital.

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

Quando el ofertante no resultara ganador y no hubiere hecho reserva de postura, las sumas depositadas en garantía le serán devueltas inmediatamente por medio de transferencia electrónica a la cuenta denunciada al momento de su inscripción.

En el caso de oferente no ganador con reserva de postura realizada, una vez celebrada la audiencia de adjudicación, se procederá a la devolución del depósito en garantía mediante la misma modalidad establecida en el párrafo precedente, el que no podrá ser gravado por impuesto o tasa alguna (art. 562 del CPCC).-

CELEBRACION DE LA SUBASTA JUDICIAL: En lo atinente a la celebración del acto, esto es, desde el cumplimiento de los requisitos previos descriptos y alternativas desde la fecha y hora de inicio de la puja -a cargo del martillero- hasta el momento del cierre de la misma deberá estar a lo dispuesto en el art. 575 del CPCC y arts. 2, 3, 26 "in fine", 27, 28, 29, 30, 34, 35, 42, 43 y 48 de la Ac. 3604/12 de la S.C.B.A..

RESULTADO DEL ACTO Y RENDICION DE CUENTAS: 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 tres días hábiles de finalizado el acto de la subasta. En forma conjunta, deberá también rendir cuentas de sus gastos, ello bajo apercibimiento de multa (art. 579 del CPCC y art. 36 del anexo I, Ac. 3604/12).

También en el mismo plazo, la Seccional del Registro de Subastas Electrónicas Dptal. deberá remitir informe conteniendo listado que vincule los datos personales de todos los postores acreditados a la subasta, con sus respectivos códigos y cuales de éstos efectuaron reserva de postura al momento de acreditarse en la subasta, ello a los fines de la devolución de los depósitos en garantía y para evaluar las hipótesis previstas en relación al postor remiso (art. 585 del CPCC y art. 37 del Ac. 3604/12 de la SCBA).-

El bien será adjudicado a quien hubiere realizado la mejor oferta una vez concluido el acto de subasta. 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. **Se le hará saber también que dentro de los tres días hábiles de finalizada la subasta el adjudicatario deberá completar el 30% del precio en concepto de seña computando a tal efecto el depósito en garantía, mediante depósito judicial en la cuenta de autos.**-

Déjase establecido que queda prohibida la cesión del boleto de compraventa (arts. 34 y 36 del CPCC).-

AUDIENCIA: Una vez finalizada la subasta y determinado el vencedor de la misma, se realizará una audiencia cuya fecha deberá constar en los edictos a publicarse, a la que deberán comparecer el martillero y quien resultare ser el adjudicatario de la subasta, no obstante la posibilidad de concurrencias de las partes del proceso. 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 fehaciente como comprador en subasta. Deberá en ese acto constituir domicilio legal y mantener el domicilio electrónico oportunamente denunciado, en los términos del art. 40 del CPCC, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los Estrados del Juzgado (art. 41 del ordenamiento ritual).

En dicha audiencia, el vencedor deberá adjuntar el comprobante de depósito correspondiente al 30% del precio de compra en concepto de seña (art. 1059 del CCyCN y art. 575 del CPCC), computando a tal efecto el importe ya depositado en concepto de garantía; y asimismo el tres por ciento (3%) en concepto de honorarios profesionales del martillero (con más el 10% en concepto de aportes previsionales), como así también el 1,2% por impuesto de sellos.

Finalizada la audiencia, se expedirá copia certificada del acta labrada por Secretaría, la que será entregada al adjudicatario.

SALDO DE PRECIO: Deberá ser abonado al quinto día de aprobada la subasta mediante depósito en la cuenta abierta a nombre de estos autos en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Sucursal Morón, Delegación Tribunales (art. 38 del Ac.3604/12 de la SCBA), la que le será notificada en el domicilio electrónico, bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (art. 585 del CPCC). En esa oportunidad se mandará entregar la posesión de lo subastado.-

Podrá requerir su indisponibilidad hasta que se le otorgue la escritura correspondiente, o se inscriba el bien a su nombre cuando se hubiere prescindido de aquella, salvo que la demora en la realización de estos trámites le fuera imputable. La indisponibilidad no registrará respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia (art. 581 del CPCC).-

POSTOR REMISO: Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta por culpa del postor remiso y se ordenare un nuevo remate, este último perderá todos los importes depositados y será responsable de la disminución del precio que se obtuviere en la eventual segunda subasta, de los intereses acrecidos y las costas causadas por ese motivo (art. 585, CPCC.).

En caso de existir más de un postor, y habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", se considerará vencedor al postor que hubiese realizado la segunda mejor oferta, siempre que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura. En este caso, se lo llamará a ratificarla dentro del plazo del quinto día de notificado, 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 continuará con el procedimiento previsto anteriormente fijándose una nueva audiencia de adjudicación y pago de saldo de seña. En caso contrario, se seguirá el procedimiento descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.

GASTOS DE INSCRIPCIÓN O ESCRITURACIÓN: 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, al igual que los gastos correspondientes a catastro parcelario.-

TÍTULO DE PROPIEDAD: Intímese al ejecutado para que dentro del término de TRES días, acompañe en autos el título de propiedad del bien embargado, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 570 del CPCC.

De ser necesario, requiérase segundo testimonio del inmueble objeto de autos, a cuyo fin deberá oficiarse al Archivo Notarial respectivo. Fecho, librese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Bs. As. a los fines de su inscripción (artículos 26, 27 y 28 de la ley 17801); dejándose constancia en el asiento de que se ordenó judicialmente la subasta del bien respectivo. Todo a costa del deudor (art. 570 del CPCC).

APERTURA CUENTA: Librese oficio por Secretaría a los fines de la apertura de una cuenta bancaria...". Fdo. Digitalmente el día 10/4/2024 por Gabriela Fernanda Gil. Juez.

Se transcribe el auto que aclara el número de matrícula: "... Advirtiendo en este acto que en el dictado de la resolución de fecha 10/4/2024 se ha incurrido en un error involuntario de tipeo, aclárese la misma en el sentido de que el correcto número de la matrícula del inmueble a subastarse es el Matrícula n°69561...". Fdo. Digitalmente el día 15/4/2024 por Gabriela Fernanda Gil. Juez.

Se transcribe el auto que fija la base de la subasta, el depósito en garantía y brinda los datos de la cuenta bancaria: "... Así las cosas, la base de la subasta ascenderá a la suma total de \$ 124.315.328,89.-, resultante de multiplicar el monto de U\$S 93.333,33.- por \$ 1.331,95.- (conforme cotización de referencia del dólar MEP obtenida en este acto por Secretaría de la página web de Ámbito Financiero), la que deberá ser actualizada al momento de la publicación edictal de acuerdo a la cotización vigente a esa fecha.-

A su vez, déjase establecido que el monto en concepto de depósito en garantía ascenderá a la suma de \$ 6.215.766,44.-, equivalente al cinco (5%) del valor de la base de subasta, el que también será actualizado de acuerdo a la base (art. 562 del CPCC y arts. 22 y 37 del Ac. 3604 y Ac. 3731 SCBA).

Por último, librese por Secretaría los oficios correspondiente para anotar a los Sres. Jueces embargantes e inhibientes.-

Se transcribe a continuación y para su publicidad, los datos de identificación de la cuenta bancaria abierta a nombre de autos:

CBU: 0140030427509883968766

Sucursal: 5098 MORON

Cuenta: 5098-8396876

Juzgado: JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL 11

Causa: ROSALES JORGE RAUL Y OT C/CABO ANA MARIA S CUMP CONTRATO...". Fdo. Digitalmente el día 8/8/2024 por Gabriela Fernanda Gil. Juez.

Asimismo, informo que se ha designado la martillera ADRIANA BEATRIZ NUTI, legajo 2589, folio 164, Tomo V, CMM, CUIT 27-22126485-7, con domicilio electrónico: 27221264857@CMA.NOTIFICACIONES, con domicilio legal constituido en la calle Avda. Rvadávia 17927, Moron, mail anestudioinmobiliario@gmail.com, teléfono 2197-3255.-

Sin más saludo a Ud. atte.-

**FIRMADO DIGITALMENTE POR:
DIEGO R. DE AGOSTINO
SECRETARIO**

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>
Su código de verificación es: 7167YR69



250900440026947818