

Trámite: AUTO DE SUBASTA

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - QUILMES

Referencias:

Fecha de Libramiento:: 21/05/2025 11:32:30

Fecha de Notificación: 23/05/2025 00:00:00

Notificado por: ESPAÑOL DIANA

Año Registro Electrónico: 2025

Código de Acceso Registro Electrónico: 79B6D186

Domic. Electrónico no cargado como parte: 27270227924@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27265742292@cma.notificaciones

Domicilio Electrónico: 27262061642@notificaciones.scba.gov.ar

Fecha y Hora Registro: 22/05/2025 08:30:41

Funcionario Firmante: 21/05/2025 11:32:29 - ESPAÑOL Diana Ivone (diana.espanol@pjba.gov.ar) - JUEZ

Número Registro Electrónico: 380

Prefijo Registro Electrónico: RR

Registración Pública: SI

Registrado por: GILARDINI MAURO

Registro Electrónico: REGISTRO DE RESOLUCIONES

Trámite Despachado: INTIMACION - SOLICITA (232400593023414343)

Trámite Despachado: SUBASTA - SOLICITA (238100593023414095)

Texto con 15 Hojas.

Documentos adjuntos en formato PDF:

Archivo 1: 1 hoja.

[http://docs.scba.gov.ar/documentos?nombre=de7ac7e6-245f-446a-a977-](http://docs.scba.gov.ar/documentos?nombre=de7ac7e6-245f-446a-a977-33b3d07cca90.augusta&hash=A3B8931DCC9B538D07BACD13D283A1DF)

[33b3d07cca90.augusta&hash=A3B8931DCC9B538D07BACD13D283A1DF](http://docs.scba.gov.ar/documentos?nombre=de7ac7e6-245f-446a-a977-33b3d07cca90.augusta&hash=A3B8931DCC9B538D07BACD13D283A1DF)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



AUTOS: "ARGÜELLO JUAN PABLO C/ OJUEZ SABRINA SOLEDAD S/  
DIVISION DE CONDOMINIO".

EXP. N° 51971

*Juzgado Civil y Comercial N° 3 Qs.*

Quilmes, a la fecha de la firma digital del presente. LE.-

Proveyendo conjuntamente los escritos electrónicos de fecha  
24/04/2025 - 09:02:06 hs. y 18:19:21 hs.:

**AUTOS Y VISTOS:**

**1) 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, **decrétase la venta en subasta electrónica del 100% del bien inmueble** a que se refiere el informe de dominio adjunto a la presentación electrónica de fecha 12/02/2025, ubicado la calle **Misiones N° 2.452** en la localidad y partido de **Florencio Varela**, inscripto en la **Matrícula N° 52.351, Nomenclatura Catastral: Circ.: I; Secc. B; Mza. 143; Parc. 30**. La venta antes referida se efectuará mediante la modalidad de Subasta Electrónica, de acuerdo a lo previsto en el art. 562 del CPCC -según ley 14.238- y en los artículos 1 y ssgtes. del Ac. 3604/2012 SCBA y su anexo reglamentario.

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.

Su fecha de inicio y de finalización será fijada por el Registro General de Subastas Judiciales -Seccional departamental- a cuyo fin se librará oficio por Secretaría con copia del presente proveído.

A partir de la fecha que se fijará como de inicio de la subasta los usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas (art. 30 de la Ac. 3604/2012 SCBA). Se deja aclarado que si en los últimos



diez minutos de la fecha y hora fijados para la finalización de la subasta algún postor realizara una oferta, el plazo de puja se extenderá por diez minutos más, procediéndose en igual forma, sucesivamente, si dentro de este último plazo llegaran otras ofertas, hasta que transcurran diez minutos sin recibir una nueva (arts. 28, 30, 42 del Ac. antes citado).

### **2) Base - Precio:**

En virtud de la tasación efectuada en autos en fecha 27/09/2024, establécese la base de la subasta en las 2/3 partes de la suma de USD 75.000,00.-, ascendiendo la misma a la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (USD 50.000,00.-)** (arts. 34, 36, 566 del CPCC).

Dejase aclarado que a los fines de aceptar o rechazar inscripciones de postores que quieran realizar el depósito de garantía como así también el pago de saldo del precio deberá efectuarse únicamente en **moneda extranjera.**

### **3) Martillero:**

Hágase saber que la subasta ordenada será llevada a cabo por la martillera Paula Cecilia Kapusta, designada en fecha 01/12/2023, quien aceptó el cargo en fecha 03/03/2024.

### **4) Honorarios y aportes del martillero:**

Fijanse los honorarios de la martillero en el 3% a cargo de cada parte con más el 10% de aportes previsionales a cargo del comprador, e IVA si correspondiere. La parte adquirente deberá depositarla junto el saldo de precio. La de la parte vendedora se pagará con los fondos depositados en la cuenta de autos una vez aprobado el remate (arts. 54. punto IV ley 10.973, modific. por ley 14.085 y 51 ap. "b" ley 14.553).

### **5) Título de propiedad:**

Recuérdase a la parte ejecutante y a la martillera que deberá encontrarse agregados en autos el título de propiedad del inmueble.

A dichos fines, **intímase a la actora para que dentro del**



**término de 3 (tres) días de notificada, acompañe a estas actuaciones el título de propiedad del bien inmueble a subastarse (en formato papel),** bajo apercibimiento -en caso de incumplimiento- de obtenerse un segundo testimonio a su costa (arts. 133 y 570 CPCC).

De no acompañar el título de propiedad, sin previa petición, líbrense el oficio al notario o al Archivo Notarial que corresponda, a efectos de que se sirva expedir copia certificada del título de propiedad para su posterior inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

**6) Comunicaciones a acreedores hipotecarios, embargantes e inhibientes:**

Cítese, 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, en caso de que los hubiere. A tales efectos, hágase saber que, respecto de los oficios que se libren a los jueces embargantes e inhibientes, se tendrá por cumplido dicho anoticiamiento electrónico y/o, en su caso, con los oficios firmados y sellados por Secretario u Oficial Mayor, y sello del/los Juzgados destinatarios del/los mismos (Conf. Cám. 2da., Sala II, L.P., causa b-37301, reg. int. 230/73). Líbrense los oficios, en su caso, con los recaudos de la ley 22.172.

Recuérdese que a los efectos de la citación de los Sres. Jueces embargantes e inhibientes y acreedores hipotecarios -si los hubiere- deberán acompañarse, antes de la publicación edictal, las comunicaciones ordenadas debidamente diligenciadas.

**7) Inscripción del decreto de subasta electrónica:**

A los fines de dar publicidad al acto que aquí se ordena, publíquense edictos por el término de tres días en el Boletín Judicial y en el diario "Perspectiva Sur" en la forma establecida por el art. 575 del CPCC. Asimismo, publíquese la subasta en la página web de la Suprema Corte de



la Provincia de Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas) con una antelación no menor de diez (10) días hábiles al comienzo del lapso de celebración de la subasta judicial (arts. 3 y 4 del Ac. 3604/12 SCBA). En esa oportunidad se dará a conocer toda la información de acceso público relativa a la publicación edictal, fotografías del bien a rematar, la fecha y hora 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 CBU abierta a nombre de las presentes actuaciones (art. 38 Ac. 3604 SCBA).

Asimismo, 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 efectos de que tome nota.

**8) Apertura de cuenta:**

Procédase a la apertura de una cuenta de autos en pesos y/o en dólares estadounidenses, a nombre de la infrascripta, para lo cual, por Secretaría, librese comunicación electrónica al Banco de la Pcia. de Bs. As. -Sucursal Quilmes Centro (5087) (art. 34 inc. 5 CPCC).

**9) Informes de dominio y anotaciones personales:**

Recuérdase que tienen una vigencia de noventa días corridos a partir de su emisión y que deberán estar vigentes a la fecha en que se efectúe la subasta (arts. 34 inc. 5°, 568, CPCC).-

**10) Informes de deudas de impuesto inmobiliario, tasas municipales y/o de servicios sanitarios y de expensas:**

Más allá de los informes de deudas agregados a la causa con fechas 21/03/2025, 09/04/2025 y 14/04/2025, déjase establecido que no corresponde adjuntar nuevos informes en este sentido con anterioridad a la publicación de los edictos, desde que dichas deudas no serán incluidas en los edictos a publicarse, ya que el adquirente en subasta debe hacerse cargo de las mismas a partir de la toma de posesión, no siendo de su interés conocer las deudas anteriores a dicho acto, máxime que su inclusión en los



edictos acarrearía un costo más elevado en la publicación, más allá de no exigirse su previo pago (arts. 34 inc. 5° aps. b y e, 568 y su doct., 575 Cód. Procesal).

**11) Condiciones de ocupación del inmueble:**

A los fines de actualizar el estado de ocupación del bien inmueble a subastar y obtener las fotografías que complementan la publicidad virtual de la subasta ordenada, librese el mandamiento correspondiente.

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 con los alcances del art. 588 del CPCC, debiendo encontrarse sustanciados y dilucidados los eventuales derechos de los potenciales ocupantes del bien 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. Ira., 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).

**12) Exhibición del inmueble y mandamiento de apertura:**

La exhibición del inmueble se deberá llevar a cabo por UN DÍA con 5 (cinco) días de antelación al inicio del período de celebración de subasta (art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC).

A los fines de un mejor y ágil cumplimiento de la labor encomendada al martillero, teniendo en cuenta el cúmulo de tareas que pesa sobre los Oficiales de Justicia de las Oficinas de mandamientos y Notificaciones departamental, librese mandamiento de apertura y de exhibición del inmueble a los fines de la visita a los interesados en su adquisición, encomendando la diligencia al martillero interviniente junto con



el Oficial de Justicia que corresponda, facultándolo, para el caso de ser necesario, a requerir el auxilio de la fuerza pública, así como el servicio de cerrajería, y demás facultades comprendidas en los arts. 211, 213, 214, 215, 216 de la Ac.3397/08 SCBA, según sea el caso (arts. 211, 213, Ac. 3397/08 SCJBA; arts.34, 36, CPCC).-

**13) Auxilio de la fuerza pública:**

En caso de considerarlo necesario, librese oficio a la Policía de la Provincia de Buenos Aires y/o a la Comisaría del lugar de asiento del bien a subastarse, cuya confección y diligenciamiento estará a cargo de la actora, de la o las personas que ella autorice y/o del martillero interviniente.-

**14) Publicidad de la subasta:**

a) *PUBLICACIÓN DE EDICTOS*: Publíquense edictos por el término de 3 (tres) días en el Boletín Judicial y en el diario local de asiento del bien a subastarse ("Perspectiva Sur"), en la forma dispuesta por el art. 575 del Código citado, a fin de posibilitar una -eventual- mayor cantidad de oferentes, publicaciones que deberán efectivizarse con diez días hábiles antes de la fecha fijada para la subasta.

b) *PUBLICACIÓN EN SITIO WEB*: Publíquense idénticos datos que los que se consignarán 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 que lo componen, de su frente y contrafrente, etc.; y debiéndose indicar asimismo fecha y hora del inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados por el sistema electrónico y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero designado en autos, fecha y horario de visitas y de suscripción del acta de adjudicación y número de cuenta judicial y CBU abierta a nombre de las presentes actuaciones.-



Hágase saber al martillero interviniente 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).-

**15) 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 citado portal informático, instrumentado por la SCBA, deberán -a su vez- registrarse personalmente como postor en la presente subasta 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, primer párrafo "in fine" y segundo 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 tal fin se abrirá, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la base fijada para la venta en concepto de garantía, **en dólares estadounidenses**, 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. Dicho 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, 4o párrafo, 22 y 37 Ac. 3604 y Ac. 3731 SCBA).

Para el supuesto de solicitar la exención del depósito de garantía el ejecutante deberá –además de completar el formulario de inscripción en



la página web de la SCBA- presentar en la seccional correspondiente el testimonio de la resolución judicial que lo exime del depósito en garantía, sustitutivo del comprobante de pago del depósito (art. 22 Ac. 3604/12 SCBA).

**16) 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 efectuar objeciones con posterioridad a la formulación de las ofertas.

**17) Compra en comisión:**

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.

**18) Monto de la oferta y adjudicación:**

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 art. 32 de la Ac. 3604/15, correspondiendo, a cada uno de ellos, un monto concreto **en dólares estadounidenses**. La primera oferta a efectuarse deberá –al menos- ser igual a la base que se establezca (art. 31, 32 y 33 Ac. 3604/2012 SCBA).

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

La adjudicación recaerá en el postor que, que supere la base fijada judicialmente. La subasta se realizará de manera automatizada en internet durante un periodo de diez (10) días, finalizando la misma en un día



y hora determinados, que serán publicitados. Durante todo ese período se recibirán las ofertas, las que serán públicas para permitir la puja permanente, por tramos, adjudicándose el bien al postor que hubiera efectuado la oferta más alta, mediante un programa que enviará automáticamente una comunicación al ganador. luego de la eventual puja que se llevará a cabo en el período de celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto establecido en el cuadro de tramos de la misma, 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 aquella realizada con fecha y/u hora anterior determinado previamente por el sistema informático, cuyo primer importe será el valor de la base o eventual precio de reserva formulado por alguno de los postores (arts. 30, 31, 32,34 y cctes Anexo I Ac. cit. prec.)-

**19) Resultado del acto y rendición 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 presentada en el expediente judicial en el plazo de 3 días hábiles de finalizado el acto de la subasta. En forma conjunta, deberá también rendir cuenta de sus gastos. Todo ello bajo apercibimiento de aplicársele una multa, si así no lo hiciere sin justa causa (arts. 579 CPCC; 36 Anexo I Ac. 3604/2012 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.

**20) Depósito de seña:**

El martillero exigirá, de quien resulte comprador, el 30% del precio como seña en dólares estadounidenses, al momento de la



suscripción del acta de adjudicación, que será depositado en la cuenta de autos, poniéndose en conocimiento del adquirente que el estado parcelario del bien, si correspondiere, será a su cargo conforme lo dispuesto en el punto XXII.-

**21) Audiencia de adjudicación:**

Dentro del plazo de 5 (cinco) días de aprobada la rendición de cuentas presentada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 19, se fijará una audiencia a celebrarse 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 físico en el radio asiento del Juzgado, y electrónico, bajo apercibimiento de que, las sucesivas providencias, se le tendrán por notificadas automáticamente conforme el art. 133 CPCC (art. 38 Anexo I Ac. cit.).-

Asimismo, deberá acreditar el depósito correspondiente al 30% del precio de compra en concepto de seña, honorarios y aportes del martillero interviniente y el sellado del boleto (art. 1059 CCCN y arts. 34, 36, 575, 585, CPCC).-

**22) Prohibición de cesión de adjudicación. Escrituración. Estado parcelario. Gastos. Deudas por expensas.**

Como dijera, queda prohibida la cesión del boleto de compraventa (arts. 34 y 36 del CPCC).

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 con lo dispuesto en el artículo 21 del AC. 3604/2012, que no se admitirá la cesión de la adjudicación. Hácese saber que, a los efectos de



la inscripción de la venta ante el Registro de la Propiedad Inmueble, serán suficientes el oficio y/o el testimonio que se ordenen en autos, con los recaudos pertinentes, por lo que en caso de que el comprador opte por la protocolización de las actuaciones (art. 583 CPCC), la escritura traslativa de dominio será autorizada 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 -anterior art. 1424 del Cód. Civil-, y concordantes de dicho cuerpo legal, conforme doctrina y jurisprudencia elaborada en torno al tema (Conf. LLAMBIAS "Cód. Civil anotado", T° III-A, pág. 497, n° 3 y pág. 511 n° 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 RSI237-6 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 1 19/03/2012, JUBA B2905030).

Por último, hágase saber que el eventual adquirente del inmueble, cuya subasta se ordena, 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 se hará constar en la publicación edictal y en el portal de subastas electrónicas de la Suprema Corte de Justicia Provincial.

### **23) Saldo de precio:**

Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles desde la notificación en la dirección electrónica 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), bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (art. 585 del CPCC).-

Asimismo, en dicha oportunidad 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 aquélla, 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 del pago de impuestos y gastos de justicia (art. 581 del CPCC).-

Cumplido el pago del saldo del precio, que deberá incluir además, la suma equivalente al 3% sobre el valor de venta por comisión del martillero correspondiente a la parte compradora, los honorarios y aportes previsionales correspondientes al martillero interviniente en autos, se ordenarán las inscripciones pertinentes y se otorgará la posesión de lo vendido, mediante el mandamiento que se libraré a tal fin, y que se diligenciará con habilitación de días y horas inhábiles (arts. 71 ley 10.973; 153, 586 CPCC).

Se deja constancia que, no se le requerirá al comprador el monto correspondiente al 1,5% por impuesto a la transferencia de inmuebles dispuesto en la Ley 23.905, ya que aquél deberá abonarlo al momento de procederse al acto escriturario o al inscribir el bien a su nombre, mediante la documentación pertinente.-

#### **24) Devolución de depósitos en garantía:**

Los depósitos de quienes no resultaren ganadores, serán restituidos de oficio a los depositantes, 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 dispuesto en el apartado 15 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



reintegrará 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. 4o CPCC; 39 del Anexo I de la Ac. 3604/2012 -texto según Ac. 3875/2017-).-

**25) Postor remiso:**

Si vencido el plazo, el adjudicatario no hubiera depositado el precio, perderá su derecho, el depósito de garantía y, en su caso, la seña, 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).-

En caso de ratificación de la oferta, se señalará una nueva fecha de audiencia para la adjudicación y pago de saldo de precio.

**26) Eximisión del depósito en garantía, de la seña y compensación:**

Si el bien no se encontrare hipotecado o embargado por terceros y el ejecutante resultare ser primer embargante, según conste en el informe de dominio vigente, se autoriza automáticamente -para el supuesto que la actora resulte adquirente en subasta, quien deberá haber cumplimentado la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



inscripción en el Registro de Postores y en la Subasta de autos-, a la eximisión de abonar el depósito en garantía, la seña y el precio hasta el monto de su crédito, que resulta de la sentencia dictada en autos, debiendo el ejecutante, previo al acto de subasta, practicar liquidación a fin de ser determinados. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (arts. 921 del CCCN; 34 inc. 5 "e"; 135 inc. 5; 501 CPCC).-

**27) Comunicación al registro general de subastas judiciales:**

Difiérase la comunicación del presente decreto de venta al Registro General de Subastas Judiciales, para la oportunidad en que se encuentre consentido o ejecutoriado, y asimismo en que se cumplimente con lo aquí ordenado en los puntos 2, 3, 5 6, 7, 8 y 11 precedentes (art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC). **NOTIFÍQUESE** (arts. 133, 135; CPCC).

Proveyendo la contestación de oficio recibida por mail que se adjunta al presente, de fecha 29/04/2025:

Agréguese, téngase presente y hágase saber lo informado por Edesur.

**DIANA IVONE ESPAÑOL**  
**JUEZA**

**REFERENCIAS:**

Domicilio Electrónico: 27265742292@cma.notificaciones

Domicilio Electrónico: 27262061642@notificaciones.scba.gov.ar

Funcionario Firmante: 21/05/2025 11:32:29 - ESPAÑOL Diana Ivone - JUEZ



239900593023441808



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - QUILMES**

**CONTIENE 1 ARCHIVO ADJUNTO**

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 22/05/2025 08:30:41 hs.  
bajo el número RR-380-2025 por GILARDINI MAURO.

T&RC N° 921/25

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25/04/2025

**JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3  
9 DE JULIO 287  
CP -C1878- QUILMES**

De nuestra mayor consideración

Nos dirigimos a V.S. en respuesta, al **EXPTE N° QL 7294/2022**, en autos caratulados: "**ARGÜELLO JUAN PABLO C/ OJUEZ SABRINA SOLEDAD S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO**", librada a esta empresa informando que el **CLIENTE 5843804, N° DE MEDIDOR 257469, DIRECCION MISIONES 2452 FLORENCIO VARELA**, a la fecha no registra saldos pendientes de pago.

Quedamos a su disposición para brindarle toda otra información que V.S. requiera.

EMPRESA DISTRIBUIDORA SUR S.A.



Gabriel F. Puebla  
Technical and Regulatory Claims

ND

Trámite: SENTENCIA INTERLOCUTORIA - ACLARATORIA

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - QUILMES

Referencias:

Observaciones: REGISTRAR EN RELACION AL REGISTRO 380

Fecha de Libramiento:: 25/06/2025 12:01:54

Fecha de Notificación: 25/06/2025 12:01:54

Notificado por: SEÑARIS HERNAN

Año Registro Electrónico: 2025

Código de Acceso Registro Electrónico: 65127BBA

Domicilio Electrónico: 27265742292@cma.notificaciones

Domicilio Electrónico: 27262061642@notificaciones.scba.gov.ar

Domicilio Electrónico: 27270227924@notificaciones.scba.gov.ar

Fecha y Hora Registro: 25/06/2025 12:09:39

Funcionario Firmante: 25/06/2025 12:01:54 - SEÑARIS Hernan (herman.senaris@pjba.gov.ar) - JUEZ

Número Registro Electrónico: 492

Prefijo Registro Electrónico: RR

Registración Pública: SI

Registración Relacionada: 79B6D186

Registrado por: GILARDINI MAURO

Registro Electrónico: REGISTRO DE RESOLUCIONES

Trámite Despachado: MANIFESTACION - FORMULA (242600593023780815)

Trámite Despachado: PERITO - SOLICITA (252800593023769249)

Texto con 3 Hojas.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



## REGISTRO EN RELACION

**AUTOS: "ARGÜELLO JUAN PABLO C/ OJUEZ SABRINA SOLEDAD S/  
DIVISION DE CONDOMINIO"**

**EXP. Nº 51971**

*Juzgado Civil y Comercial N° 3*

Quilmes, a la fecha de la firma digital del presente. LE

Proveyendo la presentación electrónica de fecha 12/06/2025 -

20:47:14 hs.:

**AUTOS y VISTOS:** En atención a lo requerido por la perito martillera en la presentación a despacho, conforme las facultades ordenatorias e instructorias que me confiere el código de rito (arts. 36 del CPCC), estimo conveniente, efectuar las aclaraciones y modificaciones respecto del auto de subasta de fecha 21/05/2025.

Consecuentemente, respecto de los apartados:

1) En relación a los datos del bien inmueble, déjase constancia que el número de Partida inmobiliaria es el **(032) 001800-5**.

4) Respecto de los honorarios y aportes del martillero, fíjense los mismos en el 4% a cargo de cada parte con más el 10% en concepto de aporte, conforme surge del art. 54, Punto IV de la Ley 10.973, mod. de Ley 14.085.

12) Déjase aclarado que la exhibición del bien inmueble se realizará por un plazo de dos (2) horas, horario que será establecido al fijar fecha de subasta con una antelación de 5 días al inicio de la misma.

18) En relación a los tramos de puja, aclárese que corresponde el 5% sobre la base de salida a subasta.

21) Respecto de este apartado, corresponde aclarar que efectuada la adjudicación del bien, y suscripto el boleto de compraventa, quedará a cargo del adjudicatario el pago y la acreditación del sellado correspondiente.

23) Aclárese respecto del tercer párrafo de este apartado que,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



satisfecho el saldo de precio, la martillera podrá solicitar la transferencia de los honorarios y aportes por la parte vendedora.

Asimismo, corresponde dejar sin efecto lo dispuesto en el último párrafo de este apartado, en cuanto al 1,5% respecto al impuesto sobre la transferencia de inmuebles, en virtud de la entrada en vigencia de la Ley 27.743.

**REGISTRESE EN RELACIÓN AL N° RR-380-2025.  
NOTIFÍQUESE.**

Proveyendo el escrito electrónico de fecha 13/06/2025 - 20:00:20  
hs.:

Hácese saber a la parte demandada la fecha fijada para la constatación del bien inmueble objeto de autos, para el día **27 de Junio de 2025 a las 8:00 hs.** (Ac. 4039 SCJBA).

HERNÁN SEÑARIS  
JUEZ  
P.D.S.

**REFERENCIAS:**

Domicilio Electrónico: 27265742292@cma.notificaciones

Domicilio Electrónico: 27262061642@notificaciones.scba.gov.ar

Domicilio Electrónico: 27270227924@notificaciones.scba.gov.ar

Funcionario Firmante: 25/06/2025 12:01:54 - SEÑARIS Hernan - JUEZ





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



252300593023834696

**JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - QUILMES**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 25/06/2025 12:09:39 hs.  
bajo el número RR-492-2025 por GILARDINI MAURO.

# TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	MEDINA Angela Isabel - angela.medina@pjba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - QUILMES
Carátula:	ARGÜELLO JUAN PABLO C/ OJUEZ SABRINA SOLEDAD S/ DIVISION DE CONDOMINIO
Número de causa:	51971
Tipo de notificación:	OFICIO ELECTRONICO
Destinatarios:	subastas-ql@jusbuenosaires.gov.a
Fecha notificación:	05/08/2025 13:43:18
Alta o disponibilidad	5/8/2025 13:43:19
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	ESPAÑOL Diana Ivone. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 05/08/2025 13:43:19
Firmado por:	ESPAÑOL Diana Ivone. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 05/08/2025 13:43:18

Quilmes, a la fecha de la firma digital del presente.

**AL REGISTRO GENERAL  
DE SUBASTAS JUDICIALES  
SECCIONAL QUILMES  
S / D**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Jueza titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 del Departamento Judicial de Quilmes, en los autos **"ARGÜELLO JUAN PABLO C/ OJUEZ SABRINA SOLEDAD S/ DIVISION DE CONDOMINIO"** Expte. N° interno **51971**, a fin de hacerle saber que en las presentes actuaciones con fecha 21 de Mayo de 2025 se ha dictado auto de subasta electrónica y se ha designado como perito martillera Paula Cecilia Kapusta, designada en fecha 01/12/2023, quien aceptó el cargo en fecha 03/03/2024.

Se adjuntan al presente la digitalización del auto de subasta electrónica de fecha 21/05/2025 y la aclaratoria de fecha 25/06/2025, y todas las resoluciones relacionadas al mismo y la aceptación de cargo efectuada por la perito martillera interviniente, haciéndole saber que podrá visualizar las constancias del expediente en la Mesa de Entradas Virtual (MEV).

Cumplo en informar que el número de la cuenta judicial a nombre de autos, es la N° 5087- 028-0001678/7 y su CBU 0140027428508700167875.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

DIANA IVONE ESPAÑOL JUEZA

Archivos Adjuntos de la notificación electrónica

Aclaratoria Arguello.pdf

Auto de Subasta Arguello.pdf

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>  
Su código de verificación es: 6Q9U3J33



239500593024029129