

AUTO DE SUBASTA (15/04/2025)

"CONSORCIO BRANDSEN C/ RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARI S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS"

Receptoría-causa: **SM-36155-2017**

Expte.Interno N°: **78403**

PROVEYENDO LA PRESENTACION ELECTRONICA EFECTUADA POR LA PARTE ACTORA EN FECHA 26/03/2025 A LAS 15:42:25 P.M. HS. TITULADO "ADJUNTA VALUACIÓN FISCAL E INFORMES DE DOMINIO E INHIBICIONES ACTUALIZADOS. REITERA PETICIÓN DE SUBASTA":

Agréguese informe de dominio y de inhibición acompañados y ténganse presentes.-

Agréguese nueva valuación fiscal correspondiente al año en curso.-

Estese a lo resuelto a continuación:

AUTOS Y VISTOS:

En atención a lo que resulta de las constancias de autos, con previa citación de los acreedores hipotecarios y de los señores Jueces embargantes e inhibientes - en caso de que los hubiere- (Art. 569 CPCC), decretase la venta en pública subasta electrónica del inmueble cuyo certificado de dominio lucen agregado en fecha 26/3/2025 individualizado de la siguiente manera: Matrícula N° 2323/9 Partido Malvinas Argentinas, Circunscripción IV, Sección C, Manzana 19, Parcela 7 Subparcela 9 **y en el porcentaje del cien por ciento indiviso (100%) que le corresponde a la ejecutada RAES Sociedad Anonima Comercial, Industrial, Financiera, Inmobiliaria**, por intermedio del martillero que resulte designado en la Excm. Cámara de Apel. Civ. y Com. que corresponde, y ello conforme al funcionamiento y aplicación en este Departamento Judicial, y con vigencia a partir del 22/05/2000 del Acuerdo 2728/96 según texto Acuerdo 2873/99 de la SCJ.B.A., debiendo al efecto librarse el oficio correspondiente por Secretaría (Formulario de Solicitud de Desinsaculación de Peritos -art. 27 Anexo I, Ac. 2728, según texto Ac. 2873-).-

Oportunamente deberá el martillero desinsaculado, previa aceptación del cargo ante el señor Actuario, y dentro del plazo y bajo apercibimiento de ley, (Art. 37 inc. a), del Capítulo IX del Ac. 2728, -art. 36 inc. a) según texto Ac. 2873 SCJBA), llenar su cometido en legal forma.-

El inmueble se subastará con la base de la dos terceras partes de la valuación fiscal, que alcanza la **BASE de \$ 205.998, conforme a la valuación fiscal acompañada.**-

Publíquense edictos por el término de dos días en el Boletín Judicial, y en el diario "La voz de Gral. Sarmiento" de San Miguel (art. 574 CPCC) en la forma dispuesta por el art. 575 del código citado.-

Se exigirá de quien resulte comprador la integración del saldo de precio mediante depósito y/o transferencia bancaria (ello teniendo en cuenta el depósito en

garantía) y la constitución de domicilio procesal en el radio de asiento del Juzgado bajo apercibimiento de lo normado por el art. 133 CPCC.-

Establecese para el Martillero comisión del 3% a cargo de cada parte, total 6%, más el 10% de los honorarios en concepto de aporte previsional a cargo del comprador (conforme art. 54 de la ley 14085) -todo ello en el acto de la firma del acta de adjudicación-.-

Asimismo, el Enajenador deberá rendir cuentas dentro del tercer día de realizada la subasta, bajo apercibimiento de multa (art. 579 CPC y 69 ley 10.973).-

Hágase saber que para el caso de que el inmueble se encuentre ocupado por inquilino y el mismo resulte comprador en subasta, deberá continuar abonando el canon locativo estipulado hasta la efectiva toma de posesión y en igual sentido, hágase saber al futuro comprador, que DEBERÁ hacerse cargo de la deuda por EXPENSAS comunes aún antes de la toma de la posesión, para el caso de resultar insuficiente los fondos del producido de la subasta.-

El desarrollo de la subasta electrónica, se llevara a cabo en las siguientes condiciones:

1) Atendiendo a lo novedoso de esta modalidad y a los fines de un mejor cumplimiento, deberá el Auxiliar de Justicia proponer (con la conformidad de la Seccional del Registro General de Subastas) a esta Judicatura las fechas estipuladas para el inicio y finalización de la subasta y fecha para la suscripción del Acta de Adjudicación, todas ellas con la suficiente antelación y tiempo a efectos de cumplir cabalmente con los actos y plazos establecidos en el Código adjetivo y en la normativa de subastas electrónicas (arts. 562 5 parr. del CPCC y 28, 30, 35, 38 y cc. Ac. 3604).-

2) Publíquese en el Portal de Subastas Electrónicas de la página WEB de la SCBA, más allá de los edictos ordenados anteriormente.-

3) Todo interesado en participar de la subasta deberá -indefectiblemente- en forma previa a la misma, registrarse como postor en la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales que corresponda (arts.6 a 20 del Ac.3604/12). Debiendo ello ser realizado al menos con una antelación de 3 días hábiles al inicio de la puja (arts. 562 del CPCC y 21 a 24, Ac.3604/12).-

4) Para participar en esta subasta en particular, se exige que los interesados depositen en garantía (mediante depósito y/o transferencia bancaria en la cuenta que a tal efecto se abrirá) la suma de **\$ 80.000 -ello atendiendo al monto base de la subasta y a los fines de alcanzar el mejor resultado en la venta forzosa-** (el depósito se deberá efectivizar tres días hábiles antes a la fecha de inicio de la subasta), ello en los términos del art. 22 del Ac. 3604.-

Hágase saber a los potenciales oferentes que en caso de no resultar ganadores, la suma dada en garantía será automáticamente devuelta a sus respectivas cuentas por medio de transferencia bancaria (sin excepción) una vez concluida la subasta, siempre que no hayan efectuado reserva de postura (a tales fines deberán encontrarse denunciados los datos respectivos de la cuenta bancaria:

número de cuenta, tipo de cuenta, banco, número de sucursal bancaria, CBU y condición frente al IVA del oferente).-

Para aquellos oferentes que hayan efectuado reserva de postura (art. 40 del Ac. 3604) podran requerir en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta la restitución del dinero, desistiendo de esa manera a la reserva oportunamente pedida

5) La puja de los oferentes deberá ser por tramos que se incrementaran de a un 5% (cinco por ciento) sobre el valor de la base de la subasta (arts. 31 y 32 Ac. 3604).-

6) Se autoriza la puja en comisión, en cuyo caso, y al momento de pujar en comisión, deberá individualizar a su comitente, debiendo ambos estar previamente inscriptos en el RSJD (art.582 CPCC; art.21 3er. Párrafo Ac.3604).-

7) En cuanto al desarrollo del acto, esto es desde el cumplimiento de los requisitos previos y desde la fecha y hora de inicio de la puja hasta el momento del cierre de la misma -a cargo del Martillero interviniente- deberá estarse a lo normado por los arts. 575 del CPCC y 2, 3, 26 in fine, 28, 29, 30, 34, 35, 42, 43, 48 Ac. 3604/12 de la SCJBA.-

8) Dentro del plazo de tres días contados desde el cierre de la puja virtual, el Martillero deberá presentar en autos acta que de cuenta del resultado del remate, con los datos del vencedor y nómina o código de postores con mayor oferta realizada. Asimismo, en el mismo lapso, deberá rendir cuentas (arts.579 del CPCC y 36 Ac.3604/12).-

También en el mismo plazo, la Seccional del RGSJ correspondiente, 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; a fin de evaluar las hipótesis previstas en relación al postor remiso (art.585, CPCC.; art.37, Ac.3604/12).-

9) Acta de adjudicación: La misma se celebrara a traves de la modalidad de audiencia remota por medio de la aplicación Microsoft Teams en presencia del Actuario, debiendo comparecer el adjudicatario y el Martillero interviniente -con la posibilidad de asistencia de las partes del proceso-, destinada a proceder a la confección del acta de adjudicación del inmueble establecida en los términos de los arts. 3 y 38 del Ac.3604/12.-

En tal acto, el adjudicatario debera acreditar su identidad y concurrir munido también del comprobante de deposito y/o transferencia bancaria que acredite haber abonado las sumas correspondientes al deposito en garantia y al saldo de precio.-

En igual sentido, deberá acreditar el pago de la comisión a favor del martillero y aportes de ley (a cuyos efectos el Auxiliar de Justicia debera denunciar previamente su cuenta bancaria y constar la misma en las publicaciones a librarse).-

10) Postor remiso: En caso de incumplimiento del pago del saldo de precio por parte del adquirente en la subasta, éste incurre en situación de postor remiso, debiéndose adjudicar el bien subastado, con el fin de evitar que fracase la subasta, al mejor de los postores siguientes que hayan formulado reserva de postura, debiéndose estar para ello, a las alternativas previstas dentro del marco legal establecido (art.585, CPCC; arts.21, 40, Ac.3604/12).-

11) Se deja constancia que se autoriza la cesión de los derechos emergentes del acta de adjudicación, siempre que sea previa a la toma de la posesión del inmueble por parte del comprador.-

12) Los gastos de inscripción se encuentran a cargo del comprador. Mientras que las deudas que pesen sobre el inmueble deberán ser soportadas con el precio de la venta hasta la toma de posesión por parte del comprador.-

13) La posesión del inmueble se ordenara una vez aprobado el remate y la liquidación de gastos del Martillero, pago el saldo de precio y designado comprador definitivo (arts. 586, 36 inciso tercero del CPCC).-

Hágase saber al Martillero que, a fines del libramiento de edictos, en miras de cumplir con la subasta decretada en autos, que la misma se lleve a cabo con la debida publicidad y atendiendo al principio de economía, deberá transcribirse en los mismos la siguiente leyenda: "LA INSCRIPCION A LA PRESENTE SUBASTA ELECTRONICA IMPORTA EL CONOCIMIENTO Y ACEPTACION DE LAS CONDICIONES DE VENTA QUE SURGEN DEL PROVEIDO DE SUBASTA -el que podra consultarse respecto al rodado en cuestion en el sitio web <http://subastas.scba.gov.ar/> " (arts. 562 y 575 del CPCC).-

A cuyos fines, se hace saber al Sr. Martillero que deberá publicarse en el Portal de Subastas Electronicas copia integra del decreto de subasta dictado en autos.-

A efectos de comunicar la presente a la Seccional Departamental del Registro General de Subastas, expidanse copias certificadas de esta resolución, del certificado de dominio aludido y de aquellos instrumentos que integren el presente proceso (que a consideración del Auxiliar de Justicia sea necesario para su eficaz anociamiento).-

Líbrese por Secretaría oficio electrónico al Banco de la Provincia de Buenos Aires Sucursal Tribunales de San Martin a los fines de que proceda a la apertura de una cuenta en pesos a la orden del Titular de la Dependencia.-

Atento el estado de autos, resérvense las actuaciones en Secretaría las que podrán ser consultadas por las partes y letrados intervinientes, previa exhibición de la documentación que los acredite como tales.-

Inscribase como medida cautelar genérica el presente auto, a cuyo fin líbrese el oficio de estilo (Art. 232 del CPCC). Hágase saber al ejecutante que si se inscribe el presente dentro del plazo de vigencia de los certificados de dominio e inhibición acompañados a fin de obtener el dictado del auto de subasta, no se requerirá la actualización de los certificados, toda vez que la inscripción asegura la correspondiente publicidad por el término de cinco años.-

PREVIAMENTE: Acompañense informes de deuda actualizados correspondiente a Arba, Municipalidad del bien inmueble objeto de subasta y de servicio de Agua.-

MAZZARELLO Silvio Jose

JUEZ

(24/04/2026)

"CONSORCIO BRANDSEN C/ RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARI S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS"

Receptoría-causa: **SM-36155-2017**

Expte.Interno N°: **78403**

PROVEYENDO LA PRESENTACION ELECTRONICA EFECTUADA POR CLAUDIO NORBERTO RUFACH, MARTILLERO PÚBLICO EN FECHA 13/04/2026 17:26:18 p. m. HS. TITULADO "MARTILLERO ACOMPAÑA ACTA COORDINACION FECHA SUBASTA-ACREDITACION POSTORES-EXHIBICION- SE FIJE BASE-MONTO EXACTO DEPOSITO EN GARANTIA-FECHA Y HORA ACTA ADJUDICACION-DENUNCIO CAJA AHORRO-ANTICIPO PARA GASTOS-FOTOS Y DESCRPCION U.F":

Al punto 1 y 6) Téngase presente la fecha de inicio y cierre de subasta designada por el martillero interviniente y hágase saber a sus efectos.-

En atención a lo solicitado en la presentación a despacho, fijase fecha para el acta de adjudicación respectiva la del día **17 de Junio de 2026 a las 10:00 hs.** (art. 38 Ac. 3604 SCJBA), que se celebrara bajo la modalidad de videoconferencia por Sistema Microsoft Teams conforme lo preve la resolución 480/20 y cc. de la SCJBA, debiendo los letrados de las partes y el Martillero designado en autos, en el término de cinco días denunciar la dirección de correo electrónico para que en forma remota se lleve a cabo la misma, previa individualización y verificación de la identidad a su cargo, adjuntando con la antelación necesaria el DNI escaneado. **NOTIFIQUESE.-**

Hágase saber a los intervinientes, de conformidad con la Res. 816/20 y su anexo de la SCJBA, que a los fines de una mejor utilización de la aplicación Microsoft Teams se recomienda leer los manuales e instructivos publicados por la SCJBA en el link: [http://www.scba.gov.ar/institucional/nota.asp?expre=COVID-19%20\(Coronavirus\).%20Gu%EDa%20para%20la%20realizaci%F3n&veradjuntos=no](http://www.scba.gov.ar/institucional/nota.asp?expre=COVID-19%20(Coronavirus).%20Gu%EDa%20para%20la%20realizaci%F3n&veradjuntos=no) .-

Al punto 2 y 3) Téngase presente.-

Al punto 4 y 5) Estése el peticionante a la Subasta dictada en autos con fecha 15/04/2025.-

Al pto. 7) Téngase presente los datos bancarios denunciados.-

Al punto 8) Téngase presente .-

MAZZARELLO Silvio Jose

JUEZ

CUENTA JUDICIAL PARA DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Consulta de Saldos de Cuentas Judiciales (27/4/2026 a las 09:38)	
CBU::	0140138327510092329307
Sucursal:	(5100) TRIBUNALES SAN MARTIN (SAN MARTIN)
Cuenta:	5100-9232930
Juzgado:	JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL N 3
Causa:	78403 - CONSORCIO BRANDSEN C/ RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMO

MANDAMIENTO DE CONSTATACIÓN (17/12/2025)

En Malvinas Argentinas, el diecisiete de diciembre de 2025, aproximadamente a las 09:15 horas, me constituí en el ingreso al barrio cerrado *Olivos Golf Club* sito en la esquina de Avenida Olivos y Alférez Sobral, localidad de Pablo Nogues, junto al martillero autorizado Claudio Norberto Rufach T°1 F°538 CMCPSP, donde soy atendido por personal de seguridad quienes se comunican telefónicamente con quien dijo ser Juan Rabasola, administrador del consorcio, y enterados de mi cometido me autorizan el ingreso hasta el departamento 9 del consorcio

Brandsen. Apersonado allí no responde persona alguna a mis insistentes llamados y consultados el Sr. Aguirre Angel, personal de seguridad, y el Sr. José María Ibañez, vecino del departamento 1, manifiestan que el inmueble se encuentra actualmente desocupado. –

No siendo para más se da por finalizado el acto, quien comparece, previa lectura íntegra del presente mandamiento como del acta, y su ratificación no firmando para constancia. –

Gonzalo Mansilla

Oficial de Justicia

Datos de la Notificación Electrónica

Usuario conectado:

FIGUEROA FLAVIO ANTONIO - flavio.figueroa@pjba.gov.ar

Organismo:

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 3 - SAN MARTIN

Carátula:

CONSORCIO BRANDSEN C/ RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL
INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARI S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Número de causa:

78403

Tipo de notificación:

MANDAMIENTO ELECTRONICO

Destinatarios:

mandamientos-malvinasargentinas@jusbuenosaires.gov.a

Fecha notificación:

25/11/2025

Alta o disponibilidad

19/11/2025 11:25:03

Firma digital:

Firma válida

Firmado y Notificado por:

MAZZARELLO Silvio Jose. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma:

19/11/2025 11:25:02

Firmado por:

MAZZARELLO Silvio Jose. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma:

19/11/2025 11:25:02

RUFACH Claudio Norberto. --- Certificado Correcto. Fecha de Firma:

07/11/2025 19:15:55

Texto de la Notificación Electrónica

Fecha de recepción en Oficina, Delegación o Juzgado de Paz

M

PODER JUDICIAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MANDAMIENTO DE CONSTATAcion

Sello del órgano

Concertación de fecha con autorizado

órgano: **DEPARTAMENTO JUDICIAL DE SAN MARTIN**

Juzgado Interviniente: **Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3**

Día

Mes

Año

Dirección: **Av. R. Balbin N° 1753, piso 3ro. San Martín**

Hora

Juzgado **3**

Lugar

Tipo de diligencia: **MANDAMIENTO DE CONSTATAcion**

Firmas

Carátula del expediente: "**CONSORCIO BRANDSEN C/ RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**"

Copias para traslado

SI / NO

En

fs.

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

Día

Mes

Año

CARÁCTER (Indicar por **SI ?NO** según corresponda)

Hora

URGENTE

Y/O HABILITACION DE DIA Y HORA

Lugar

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

Firmas

Denunciado: **X**

Constituido

Bajo responsabilidad

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

Allanamiento: **X**

Allanamiento en domicilio sin ocupantes:

Con auxilio de la fuerza pública: **X**

Con cerrajero. **X**

Denuncia de otro domicilio

Denuncia de bienes

Otros

El Oficial de Justicia de la zona que corresponda, se constituirá, para la ejecución del presente en el domicilio de Ruta Panamericana Ramal Pilar Km. 32, 1613 (Olivos Golf Club), de Malvinas Argentinas (Consorcio Brandsen), nom. cat. circ. 4, Secc. C., Mz. 19, Parc. 7., Sub- Parc.9, U.F. 9 (Se acompaña plancheta en adjunto)y procederá a identificar a ocupantes del inmueble, requiriendo datos personales, documentos y en que caracter ocupan el Inmueble.-----

El auto que lo ordena dice en lo pertinente " Gral. San Martin, 6 de Noviembre de 2025.De conformidad con lo solicitado, líbrese el mandamiento de constatación a los fines expuestos, con las facultades requeridas.Fdo. Dr. Silvio Jose Mazzarello. JUEZ.-----

Facultades del Oficial de Justicia: Identificar a ocupantes del inmueble, requiriendo datos personales, Documentos y en que carácter ocupan el inmueble. Se autoriza al Oficial de Justicia a allanar el domicilio, hacer uso de la fuerza publica, y utilizar los servicios de un cerrajero.-----

Se deja constancia que el presente se encuentra suscripto con Firma Digital.-

Nombres de los autorizados y Auxiliares de la Justicia: Se encuentra autorizado a diligenciar el presente el Martillero Público Claudio Norberto Rufach, Col. 1601 CMCP SM., quien debera encontrarse presente en el momento de la diligencia.-----

En la ciudad de General San Martín, a los 10 días del mes de Noviembre del año 2025.

**FIGUEROA Flavio Antonio (20307429897)
ABOGADO JEFE DE LA OFICINA DE MANDAMIENTOS Y NOTIFICACIONES DE
LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

INFORME DE DOMINIO



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES
MINISTERIO DE ECONOMÍA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD



98 268698/4 3/3/2026

Número y fecha de entrada

752

SIMPLE

INFORME DE DOMINIO INMUEBLE MATRICULADO - FOLIO REAL					FR
Casillero/Visado:		Solicitante: ERTOLA, RODRIGO GUILLERMO			
		Organismo: Colegio de Abogados de Morón			
		Motivo de la solicitud: 46 - OTROS ACTOS: PEDIDO DE SUBASTA			
		Lugar de entrega: FIRMA DIGITAL			
Escribanos	Carnet:	Cód. Partido:	Provincia:	Registro:	Titular (T) /Adsc. (A):
Otros profesionales/Organismos		Tomo/Folio, Matrícula o Legajo: LEGAJO 9-115			

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

Partido: 133	Matrícula: 2323	U.F./U.C.:
--------------	-----------------	------------

NOMENCLATURA CATASTRAL

Cir.: 4	Sec.: C	Chac.-Quinta:	Fracción:
Mza.: 19	Parc.: 7	Subpar.: 9	

DESIGNACIÓN SEGÚN: TÍTULO PLANO

--


TITULARES Y OBSERVACIONES

RAES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA IN MOBILIARIA
--



--

..... Firma del Solicitante Sello del Solicitante
--------------------------------	--------------------------------

ESPACIO RESERVADO PARA EL USO DEL RPBA	
https://servicios.rpba.gob.ar/firma/F11ACE67F008FA414231F2790	
<p>La presente expedición es sin reserva de prioridad, artículo 27 - Ley 17801 El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506, Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI) Respecto de las medidas cautelares e hipotecas informadas deberá cumplimentar el Art.6 de la resolución Nro. RESO-2020-35-GEDEBA-DAJMHYFGP</p>	

MATERICULA	PARTIDO (y código)	NOMENCLATURA CATASTRAL
MATERICULA : 2323/9(133)	PH A	
a) Titularidad sobre el dominio	Proporción	<p>ASIENTO 2----- SEGUNDO TESTIMONIO----- del acto jur. en al. esc.1306 del----- 6/12/72, en autos: Consorcio de----- Propietarios c/Raes Sociedad Anonima----- Comercial Industrial Financiera----- Inmobiliaria s/cobro ejecutivo de----- expenses, Juz. c y c dpto Jud. Gral----- San Martin----- FS 128458/2005----- Present.Nro.1 272669/8 del 17/10/2025----- (22)</p>
b) Gravámenes, Restricciones e Ineficacias	Cancelaciones	<p>ASIENTO 3----- ANOTACION DEFINITIVA DE----- EMBARGO Nro. 98 0557812/----- del 10/05/2024 del Asiento----- B-2: \$1.114.194,67 +----- \$334.258 Present. Nro. 98----- 0763212/9 del 14/05/2024----- (28)</p>
c) Certificaciones	Certificaciones	
d) Gravámenes, Restricciones e Ineficacias	Cancelaciones	
e) Certificaciones	Certificaciones	



Vº Bº				
-------	--	--	--	--