



Mesa de Entradas Virtual

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

UsuarioMEV: REGPUBL 
 Usuario apto para solicitar autorizaciones de causas
 Nombre: REGISTRO PUBLICO

Juzgado Civil y Comercial Nº 3

Dok

<< Volver Desconecta

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

Imprim

Datos del Expediente**Carátula:** CONSORCIO ZORBA C/ MALAESPINA JULIO ERNESTO Y OTRO/A S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**Fecha inicio:** 09/10/2020**Nº de Receptoría:** DL - 3147 - 2020**Nº de Expediente:** 71364**Estado:** En Letra**Pasos procesales:**

Fecha: 14/11/2025 - Trámite: AUTO DE SUBASTA - (FIRMADO)

[Anterior](#)

14/11/2025 12:55:56 - AUTO DE SUBASTA

[Siguiente](#)**REFERENCIAS****Despachado en** MANIFESTACION - FORMULA (232000129007363340)**Domicilio Electrónico de la Causa** 20228195880@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**Domicilio Electrónico de la Causa** 27184622535@CMA.NOTIFICACIONES**Domicilio Electrónico de la Causa** 27292792234@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**Domicilio Electrónico de la Causa** APELAEZ@MPBA.GOV.AR**Funcionario Firmante** 14/11/2025 12:55:55 - FERRAN Félix Adrián - MAGISTRADO SUPLENTE**Observación** READECUA SUBASTA**Trámite Despachado** [MANIFESTACION - FORMULA \(242500129007289180\)](#)

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Fecha de Libramiento: 14/11/2025 12:55:57**Fecha de Notificación** 18/11/2025 00:00:00**Notificado por** FERRAN FELIX ADRIAN**Texto del Proveído**

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

%074è,z'DAHGŠ

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 3 - DOLORES**Carátula:** CONSORCIO ZORBA C/ MALAESPINA JULIO ERNESTO Y OTRO/A S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**Expte Nº** 71364**Objeto:** oficio aclaratorio-readecua subasta**Peticionario:** Dra. MelinDolores, **fecha de la firma digital** - AA

ejor postor, excluyéndose los bienes muebles que se encuentran en su interior, por intermedio del martillero oportunamente sorteado, Luis Rafi Caputo, con la base en el 50% del valor real estimado por el perito (\$2.500.000) (art. 566, CPCC), al contado y al mejor postor.-

Atento que el suscripto ha sido designado como Juez subrogante de este Organismo a partir de fecha 07-10-2025 conforme resolución Nº 3535-/09 de SCBA, resulta necesario dejar aclarado el nuevo criterio a tomar y atento el estado de autos, en donde se ha pronunciado readecuación del decreto venta en fecha 01-12-2023, siendo que al día de la fecha solo se encuentra parcialmente cumplido el mismo, y en vistas de la toma de intervención y suscripto en este juzgado desde el mes de octubre, se adecua y provee a continuación un NUEVO Decreto de Venta al que deberán de ajustarse partes (debiendo actualizar deudas) .

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 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, se decreta la venta en pública subasta al 100%, con todo lo adherido y plantado en el inmueble pertenecientes a los ejecutados e indiviso del que da cuenta el certificado de dominio adjunta cuyos datos catastrales son: *Circ. IV; Sec. RR; Manz. 28; Parc.9; Unidad Funcional n° 29 inscripto en la Matricula n° 36.021/29 del Partido La Costa (123)*, sito en la calle *San Juan n° 2509 esq. Andrade piso 3° Depto "29" de San Bernardo del Tuyú, Partido de La Costa* y en proporción que le corresponde a MALAESPINA Julio Ernesto , DNI N° 22.274.353 (v. asiento 4° **1/2**), y Sra. PELAYES Patricia Verónica, DNI 24.363.027 (v. asiento 4° **1/2**), excluyéndose los bienes muebles que se encuentran en su interior, la base sera obtenida por una tasación realizada por el martillero (art. 566, CPCC), al contado y al mejor postor.-

Hagase saber al martillero designado en autos MARCELA FABIANA GONZALEZ con domicilio electrónico 27184622535@cma.notificaciones.-

En lo que respecta a la comisión del martillero, se fija en el 4% con mas el 10% de aportes de ley a cargo del comprador (art. 54 ap. IV de la ley 1097 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, cuales deberán ser depositados y/o abonados con el saldo de precio.-

III) Procedimiento y Modalidad de venta:

a) Publíquense edictos en el **Boletín Oficial** y en el **diario la "Opinión de La Costa"**, por 3 (tres) días, dejándose constancia que el inmueble saldrá a venta en el estado de ocupación que indique el mandamiento a librar en autos.

Asimismo, deberá constar que en el acto de poner en posesión al comprador en subasta del inmueble adquirido, se deberá practicar inventario a trav 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 lug (arts. 146, 574, CPCC; arts. 204, 217 y conc., Ac. 3397/08, SCBA).

Atento la doctrina establecida por la Suprema Corte Provincial mediante Ac. 58.774 del 15/07/1997, hágase saber al martillero interviniente que edictos a publicar deberán cumplir cabalmente con lo prescripto por el art. 575 párrafo segundo del CPCC, debiendo los mismos contener la prevenci para quien resulte adquirente de que no quedará desobligado con respecto a la deudas por expensas comunes cuya liquidación haya sido aprobada autos y publicada (comprendiendo las mismas el capital aprobado y publicado en autos y los intereses sobre el mismo hasta su efectivo pago), las q debido al resguardo judicial de su pago, para obtención de sus efectos plenos en su oportunidad deberán ser abonadas mediante depósito en autos ; extrajudicialmente previa a autorización judicial (Art. 34 y 36 CPCC y arts 724 y sgtes del Código Civil).

Asimismo, siguiendo el criterio sentado por la Alzada local en los autos "Consortio c/ Pasetti s/ Ejecución de expensas" (Sala I, causa 109195 RSI-124 2 I, res. del 03/09/2002), se hará saber al adquirente que no se dará curso a la escrituración y/o inscripción registral de la venta judicial hasta tanto s acreditado el íntegro pago de la totalidad de expensas, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente.-

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 cobro preferente sobre el producido de la subasta a efectuarse, la que se ordena libre de gravámenes, impuestos, tasas y contribuciones hasta la fec 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 69.754, 87.851, 87.852, entre otras), intimándose por el mismo medio a la **Municipalidad del partido de La Costa** para que dentro del plazo de citaci informe las deudas que pudieren recaer sobre el inmueble con empresas públicas o privadas concesionarias, por la realización de mejoras u obl 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 dal del inmueble a subastar.

Pónese de manifiesto a la actora que previo al libramiento de los correspondientes edictos deberá acompañarse certificado de deuda por expens comunes debidamente actualizado - art. 568 inc. 2, 575 2do párrafo del CPCC, Ac. 58.774 del 15/7/97 SCBA.

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

Con el objeto de evitar gastos excesivos al presente proceso se deja constancia que el edicto a librar, brindara únicamente la siguiente informació 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 Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas) en donde se podrá acceder a la totalidad de los datos de interés.

Asimismo, publíquese la subasta en la página web de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas) con u 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 e 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 i inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero y numero cuenta judicial y CBU abierta a nombre de las presentes actuaciones (art. 38, Ac. 3604, SCBA).

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 técn 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 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 p ciento (**5% de la base fijada**) 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 dic 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 ca deberán denunciar el nombre de su comitente, debiendo ambos (comisionista y comitente) encontrarse inscriptos en el Registro General de Subast 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 remate, bajo apercibimiento de lo previsto por el art. 582 del CPCC.

Para el supuesto de solicitar la exención del depósito de garantía el ejecutante deberá -además de completar el formulario de inscripción en la pági web de la SCBA- presentar en la seccional correspondiente el testimonio de la resolución judicial que lo exime del depósito en garantía, sustitutivo i 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, p medio de libranza judicial o comunicación emanada del órgano jurisdiccional interviniente, disponiendo la transferencia electrónica de los mont 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 garan en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta. En el supuesto de que tal opción no se hubiera ejercitado, el órgano jurisdiccio 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 cabe 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, Acuer n° 3604 -según texto Ac 3875- SCBA).

e) El acto de subasta tendrá una duración de diez días hábiles y se iniciará el día **14 de febrero de 2026 a las 9.00 hs.**, momento a partir del cual usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas, finalizando el día **27 de febrero de 2026 a las 9.00 hs.**, sin perjuicio de 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 tiem 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 / 3864- SCBA).

f) Las sumas dentro de las cuales podrán efectuar sus ofertas los postores estarán determinadas por un cuadro de tramos de pujas numera 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 moi 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 el 50 % del valor real, incrementándose en un 5% cada uno de ellos.

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 venci (Código de postor y monto de adjudicación), detallará los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos y deberá ser presenta

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 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 señal (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 % 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 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 fuera 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 postor 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 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 puja- por el RGSJ, que informe todos aquellos que se acreditaron para participar en la subasta y no resultaron adjudicatarios, más Código de postor 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 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 **27 de marzo de 2025 a las 13.00 hs.**, a la cual deberán comparecer el martillero y el adjudicatario mufido del formulario de inscripción a la subasta, comprobante de pago y depósito en garantía, constancia de código de postor, y demás instrumentos que permitan su individualización fehaciente como comprador en la subasta electrónica - depósito de señal, 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 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 registrará 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 hubiere realizado la segunda mejor oferta -siempre que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura-, a quien se llamará a ratificar 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) Realizar tasación del inmueble a efectos de fijar la base de la subasta.

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

3) Librese mandamiento de estilo, a los efectos de que se constituya en el bien a subastarse, constate el estado de ocupación y proceda a obtener fotografías respectivas y video, denunciando el link a sus efectos, que servirán para complementar la publicidad virtual de la subasta decretada y en su caso 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 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).

Transcribese 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. 48 CPCC). Notifíquese.-

4) Cumplido que sea con lo previsto en el punto anterior, deberá constituirse en la Secretaría de Registro de Postores sito en la calle sarmiento N° 1 de esta ciudad, a los efectos del escaneo de la publicación edictal, fotografías del bien a rematar y demás circunstancias obrantes en autos, como :

9/12/25, 10:55 a.m.

Mesa de Entradas Virtual

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 Buenos Aires (Portal de Subastas Electrónicas).

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

Félix Adrián Ferrán

Juez del Cuerpo de Magistrados Suplentes
Juzgado Civil y Comercial N° 3
Dolores

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



FERRAN Félix Adrián
MAGISTRADO SUPLENTE

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

[Imprim](#)