

Datos del Expediente

Carátula: CAJA DE VETERINARIOS C/ARAUZ MARIA SANDRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA

Fecha inicio: 22/12/1998 **N° de Receptoría:** B - 696919 - 0 **N° de Expediente:** 28535

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 20/12/2017 - Trámite: SUBASTA - ORDENA

[Anterior](#)20/12/2017 - SUBASTA - ORDENA [Siguiente](#)

Texto del Proveído

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

AUTOS: CAJA DE VETERINARIOS C/ARAUZ MARIA SANDRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA .-EXPTE. 28535

La Plata, 20 de Diciembre de 2017.-

AUTOS Y VISTOS:

I) Atento la medida cautelar de embargo trabada en autos, hágase saber a la parte interesada a sus efectos (**art. 198 CPCC**). **NOTIFIQUESE**, en los términos del art. 133 del CPCC.

II) Agréguese y ténganse presentes los informes de dominio, anotaciones personales, certificación de valuación fiscal e informes de deuda expedidos por la Agencia Platense de Recaudación y ARBA que se acompañan con el escrito a despacho.

III) De conformidad con lo peticionado, el estado procesal de la causa y 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, adécuese el auto de venta dictado a fs. 121/122 de fecha 06/12/2001 y ampliado a fs. 241, fs. 440 y fs. 443, en el sentido que se indica a continuación:

IV) **SUBASTA ELECTRÓNICA:** De conformidad con lo dispuesto por el art. 1° de la aludida resolución N° 2235/15 de la Suprema Corte de Justicia Provincial, decretese la venta en subasta electrónica del **100%** del bien inmueble de titularidad de la ejecutada María Sandra Arauz a que se refiere el certificado de dominio de fs.524/528, individualizado como **Matrícula N° 17.037 (055)**, Nomenclatura Catastral: Circ.: III; Secc. D; Chac. 211, Parcela 3.

La venta 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, pudiendo extenderse su cierre por el término de 10 (diez) minutos si en sus últimos 3 (tres) previos a la finalización algún postor ofertara un precio más alto, y hasta que no se realicen nuevas ofertas en el período de extensión (**arts. 28 y 42 Anexo I Ac. 3604/2012**).

V) **BASE - PRECIO:** Difiérese la determinación de la base y demás aspectos como ser el estado de ocupación, para la oportunidad en que se conozca el resultado del mandamiento respectivo y se visualice por el martillero de intervención las condiciones de ocupación, debiendo dicho profesional efectuar una **tasación** sobre el mismo y demás circunstancias para ilustrar sobre el particular -labores estas cuya remuneración se encuentra comprendida dentro de la comisión de la compraventa respectiva-; y sin perjuicio de que eventualmente la parte ejecutante ejerce la prerrogativa de mejorarla que le otorga al acreedor hipotecario el art.569 del CPCC.

Ello así, para permitir la obtención del mejor precio posible y -en su caso- de impedir resultados injustos por valores eventualmente muy bajos, optimizándose de tal modo la preservación del crédito de la aquí accionante, al par de evitar perjuicios innecesarios a la parte demandada en lo que concierne a la realización de dicho bien.

El importe a cotizar deberá superar como mínimo la suma que oportunamente se fije como base para la subasta, dejándose constancia que ante la falta de oferentes, no se procederá a la reducción de la misma, en cuyo caso el Juzgado determinará la oportunidad y conveniencia de una nueva subasta (**arts. 562 y 566 CPCC**).

VI) CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: 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 alcances del art.588 del CPCC, debiendo por natural consecuencia encontrarse sustanciado y dilucidado los eventuales derechos de los potenciales ocupantes del bien de autos con anterioridad a la aludida publicidad (**Conf. Cám. 2da., Sala I, La Plata, causa B-37.743, reg. int. 374/73; Cám. 1ra., Sala II, La Plata causa 156.794, reg. int. 123/73; Cám. 1ra., 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 I 17/12/1996, B2900263 JUBA; SOSA, Toribio Enrique, "Subasta Judicial", Librería Editora Platense, La Plata, 2000, p. 136 pto. 7.2.2**).

Para la hipótesis de encontrarse ocupado, deberá exigirse a los ocupantes el carácter que ostentan en tal calidad e intimarlos para que dentro del término de 5 (cinco) días concurran al presente juicio a hacer valer los derechos que pudieran corresponderles, acreditando el carácter invocado; ello bajo apercibimiento -en caso de incomparecencia- de hacer constar en los edictos que el inmueble en cuestión se halla ocupado por terceros que carecen de título legítimo para ejercer la ocupación de detentan, al par de tener por constituido el domicilio procesal y electrónico en los Estrados del Juzgado y asimismo disponerse su **lanzamiento** mediante el auxilio de la fuerza pública -en caso de resultar necesario-, para la oportunidad prevista en el art. 588 del CPCC (**arts. 575 y 588 CPCC; Conf. MORELLO-PASI LANZA-SOSA-BERIZONCE, "Códigos...", T° VI-2, p. 886; Conf. Cám. 1ra, Sala III, La Plata, causa 153.625 reg. int. 519/72; Cám. 2da, Sala III, La Plata, causas B-36.128, reg. int. 556/72; ídem B-36.513, reg. int. 68/73; B-36.467, reg. int. 70/73; Cám. 2da, Sala I, La Plata, causa B-36.065, reg. int. 543/72**).

VII) SALDO DE PRECIO: Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles desde la notificación 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**).- Cumplida esta exigencia, se ordenarán las inscripciones pertinentes y se otorgará la posesión de lo vendido, previo pago o afianzamiento con garantía suficiente de la comisión, aportes previsionales y gastos correspondientes al martillero (**arts. 71 ley 10.973; 586 CPCC**).

VIII) POSTOR REMISO: Si vencido el plazo, el adjudicatario no hubiera depositado el precio, perderá su derecho y el depósito de garantía, 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**).

IX) 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 mentado portal informático suministrado por la Suprema Corte deberán -a su vez- registrarse personalmente como postor en la subasta en cuestión 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, 1° párrafo "in fine" y 2° 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 tales fines se abrirá, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la base fijada para la venta en concepto

de garantía, 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. El mentado 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 del Anexo I de la Ac. antes cit.**).

X) DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA: Los depósitos de quienes no resultaren ganadores serán restituidos **de oficio** a su titular 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 señalado en el punto IX 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 devolverá 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-**).

XI) ADJUDICACIÓN: La adjudicación recaerá en el postor que 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 determinado previamente por el sistema informático, correspondiendo a cada uno de ellos un monto determinado, cuyo primer importe será el valor de la base o eventual precio de reserva formulado por alguno de los postores, 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 aquélla realizada con fecha y/u hora anterior (**arts. 30, 31, 32, 34 y cctes Anexo I Ac. cit. prec.**).

Dentro del plazo de 5 (cinco) días de aprobada la rendición de cuenta presentada de consuno con lo que se dispone en el punto XV, se fijará una audiencia 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 en el radio asiento del Juzgado y asimismo electrónico, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le darán por notificadas automáticamente conforme el art.133 CPCC (**art. 38 Anexo I Ac. cit.**).

XII) PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE ACTA DE ADJUDICACIÓN. INSCRIPCIÓN DE VENTA. ESCRITURACIÓN.

GASTOS: 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 armónica con el artículo 21 del AC. 3604/2012, que no se admitirá la cesión del acta de adjudicación respectivo.

Asimismo, póngase en conocimiento que a los efectos de la inscripción de la venta ante el Registro de la Propiedad Inmueble, resulta suficiente el oficio y/o testimonio que oportunamente se ordene en autos con los recaudos pertinentes, por lo que en caso de que el comprador opte voluntariamente por la protocolización de las actuaciones (**art. 583 CPCC**), la eventual escritura traslativa de dominio será otorgada 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 -otroza art. 1424 del Cód. Civil-, y concordantes de dicho cuerpo legal, conforme doctrina y jurisprudencia elaborada en torno al tema (**Conf. LLAMBIAS "Cod. Civil anotado", Tº III-A, pág. 497,nº 3 y pág. 511 nº 6**), siendo a cargo del referido adquirente los gastos que irroque 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 RSI-237-6 I 05/09/2006, JUBA B2902438**).

XIII) COMPRA EN COMISIÓN:

Tratándose en la especie de una ejecución hipotecaria, donde antes de ahora y en virtud de lo normado por el art. 3936 inc. "c" del entonces Código Civil –ley 340- en cuanto a la prohibición allí contenida de manera expresa respecto de la compra en comisión para la hipótesis de ejecución forzada del bien a fin de procurar la mayor transparencia posible para las subastas judiciales; es lo cierto que al amparo de la nueva normativa que corresponde aplicar en el caso en función de lo estipulado por el art. 7 del Código Civil y Comercial, no existe tal impedimento, lo que por natural consecuencia conlleva a tolerar la misma en los términos del art.582 del CPCC, debiéndose observar en lo pertinente la metodología y el procedimiento allí contemplado y sobremanera el del antes citado art. 21 del AC. 3604/2012.

Por otra parte, y más allá de la omisión de dicho instituto en el nuevo ordenamiento legal tal lo antes referido, es lo cierto que al amparo del novedoso sistema de subasta electrónica adoptado de manera reciente por la Suprema Corte de

Justicia Provincial, puede razonablemente avizorarse que se evitará la intervención de las denominadas "ligas de compradores" como modo de interferir en el normal desarrollo de los remates.

XIV) 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 objeciones que realizar con posterioridad a la formulación de las ofertas.

XV) EXHIBICIÓN DEL INMUEBLE: Igualmente, la exhibición del inmueble se deberá llevar a cabo por un período no menor a tres días y por lo menos durante dos horas diarias debiéndose distribuir dichos horarios para abastecer los horarios centrales matutinos, del mediodía y por la tarde, siendo como mínimo la última de las fechas con 5 (cinco) días de antelación al inicio del período de celebración de subasta (**art.34 inc. 5 ap. "b" CPCC**).

XVI) PUBLICIDAD DE LA SUBASTA:

a) PUBLICACIÓN DE EDICTOS - SEÑA: Publíquense edictos por el término de 3 (tres) días en el **Boletín Judicial** y diario **"El Día" de La Plata** -por resultar dicha ciudad donde se encuentra el bien en cuestión- en la forma dispuesta por el art.575 del Código citado, ello en aras de posibilitar una -eventual- mayor cantidad de oferentes. El martillero exigirá de quien resulte comprador el 10% del precio como seña al momento de la suscripción del acta de adjudicación, el 12 0/00 por su estampillado (ley 7.839), poniéndose en conocimiento del adquirente que el estado parcelario, si correspondiere, será a su cargo (**art. 574 CPCC**).

b) PUBLICACIÓN EN SITIO WEB: Publíquense idénticos datos que los indicados 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 y su frente y contrafrente, plano de obra, etc.; y debiéndose indicar asimismo fecha y hora del inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, datos profesionales y de contacto del martillero designado en autos, fecha y horario de visitas y de suscripción del acta de adjudicación. Hágase saber al aludido martillero 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**).

XVII) RENDICIÓN DE CUENTAS: Hágase saber al martillero de intervención que dentro del tercer día de realizado el acto de subasta, deberá rendir cuentas, acompañando un acta labrada por el mismo, en doble ejemplar, en la que deberá indicarse el resultado del remate, los datos del mejor postor (código de postor y monto de adjudicación), y los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos; bajo apercibimiento de aplicársele una multa, si así no lo hiciere sin justa causa (**arts. 579 CPCC; 36 Anexo I Ac. 3604/2012 SCBA**).

XVIII) COMISIÓN Y APORTES DEL MARTILLERO: Fíjase la comisión del martillero en el 3% a cargo de cada parte con más el 10% de aportes previsionales a cargo del comprador (**arts. 54. punto IV ley 10.973, modific. por ley 14.085 y 51 ap. "b" ley 14.553**).

XIX) TÍTULO DE PROPIEDAD: Póngase en conocimiento que el segundo testimonio del título de propiedad del bien a subastarse ya se encuentra agregado en autos a fs. 268/273, y asimismo debidamente inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Bs. As. conforme lo normado por el artículo 28 de la ley 17.801 y la doctrina elaborada en torno al tópico.

XX) COMUNICACIONES A ACREEDORES HIPOTECARIOS, EMBARGANTES E INHIBIENTES: Cítase 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, ello en caso de que los hubiere. A tales efectos, hágase saber que respecto de los oficios que se libren a los eventuales acreedores embargantes e inhibientes se tendrá por cumplido dicho anoticiamiento con la agregación a estas actuaciones de la respuesta a la misma de parte de los Señores Magistrados embargantes o inhibientes (**Conf. Cám. 2da., Sala II, L.P., causa b-37301, reg. int. 230/73**).

XXI) RESERVA DE ACTUACIONES: Por razones de seguridad resérvense los autos en Secretaría conforme lo oportunamente dispuesto a fs. 122vta. punto IX.

XXII) INSCRIPCION DEL DECRETO DE SUBASTA ELECTRÓNICA: A los fines de dotar al presente decreto de la debida publicidad registral, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires a los fines que tome debida nota de lo aquí resuelto.

XXIII) APERTURA DE CUENTA: Hágase saber que conforme lo informado a fs. 436 por el Banco de la Pcia. de Bs. As. se ha procedido a la apertura de una cuenta de autos y a nombre del Infrascripto, individualizada como N°2050-027-929359/4, CBU: 0140114727205092935947 (**art. 34 inc. 5 CPCC**).-

XXIV) COMUNICACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE SUBASTAS JUDICIALES: Difiérese la comunicación del presente decreto de venta respecto del Registro General de Subastas Judiciales para la oportunidad en que el mismo se encuentre consentido o ejecutoriado, y asimismo en que se cumplimente con lo aquí ordenado en los puntos V, VI, XX y XXII precedentes (**art. 34 inc. 5 ap. "b" CPCC**).

XXV) Habida cuenta que aún resta cumplimentar la exigencia de constituir domicilio electrónico en los términos del art. 40 del C.P.C.C. -texto según ley 14.142-, de acuerdo con lo dispuesto por la Suprema Corte Provincial a través del art. 3 del Anexo I de la Ac. 3845/17 con entrada en vigencia a partir del 02/05/2017; **intímase** a la accionada **María Sandra Arauz** y al mentado enajenador **Leonardo Zucchini** para que cumplan con dicha carga dentro del plazo de **5 (cinco) días**, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art.41 del CPCC (**Conf. Acuerdo Plenario de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala 3°, La Plata, causa 121.017 "Federación Médica de la Pcia de Buenos Aires..."**, RSI 29/17 del **23.02.2017**); todo ello en franca armonización con lo dispuesto por la Suprema Corte Provincial en el art. 2 de la Resolución 582 del 13/04/2016 (**arts. 34 inc. 5 ap. "b", 40, 135 inc. 5, 150, 155 y cctes. CPCC**). **NOTIFÍQUESE**, personalmente o mediante cédula tanto respecto de la parte ejecutante y martillero de intervención, cuanto de la ejecutada **María Sandra Arauz**, debiendo practicarse el anoticiamiento en cuestión a su **domicilio real** con criterio de actualidad, a los efectos de optimizar el derecho a la defensa en juicio de raigambre constitucional de la misma, dada la trascendencia que reviste el presente decisorio, y teniéndose en consideración asimismo el pago parcial denunciado como percibido a fs. 501 por la parte actora (**arts. 18 Const. Nac.; 15 Const. Pcial; 34 inc. 5 CPCC**)

XXVI) A efectos de cumplimentar las notificaciones que viabilicen lo aquí dispuesto, deberán practicarse las correspondientes intimaciones mediante cédula soporte papel conforme la modalidad dispuesta en el art.177 de la Ac.3397/2008 SCBA, dado que no habría otra posibilidad de llevar a cabo la misma, atento la carencia de domicilio electrónico tal lo antes indicado (**art.1 del Anexo I Ac. 3845/2017 SCBA**).

HECTOR DANIEL ARCA

JUEZ

En // se libró mandamiento de constatación ordenado en el punto VI prec.-Conste.-

En // se libraron edictos ordenados en el punto XVI prec.-Conste.-

En / / se libró oficio ordenado en el punto XXII prec.-Conste.-

En / / se libraron (....) cédulas. Conste.-

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

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