



# DATOS NOTIFICACION ELECTRONICA

**Usuario conectado:** Eleonora Laura Breckon  
**Organismo:** JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°25 - LA PLATA  
**Carátula:** CONSTRUCTORA SUDAMERICANA SA S/ ··ACTUACIONES REALIZ. BIENES.  
**Número de causa:** LP-8246-08  
**Tipo de notificación:** OFICIO ELECTRONICO  
**Destinatarios:** BRECKON ELEONORA LAURA  
**Fecha Notificación:** 9 mar 2017  
**Firmado y Notificado por:** Hugo Damian Taranto. hugo.taranto@pjba.gov.ar. 09/03/2017 13:30:58 --- Certificado Correcto.  
**Firmado por:** Hugo Damian Taranto. hugo.taranto@pjba.gov.ar. 09/03/2017 13:30:33 --- Certificado Correcto.  
**Firma Digital:** **Verificación de firma digital:** Firma válida

## TEXTO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA

La Plata, 09 de Marzo de 2017.

REGISTRO GENERAL DE SUBASTAS JUDICIALES DEL PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

lcala@scba.gov.ar

elbreckon@scba.gov.ar

S / D:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Secretario del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°25 de La Plata, a cargo del Dr. Carlos José Catoggio, con relación a la subasta electrónica decretada en estos autos "CONSTRUCTORA SUDAMERICANA SA S/ ··ACTUACIONES REALIZ. BIENES." (expte. n°LP-8246-08; n° de Receptoría LP-8246-2008), a fin de comunicarle por la presente vía electrónica (Res. S.C.B.A. 2069/2011 y 3864/2011) la resolución de fs. 1675/1683 -que se halla consentida- y el proveído dictado en el día de la fecha, a los efectos que estime corresponder.

"La Plata, 16 de Febrero de 2017. **AUTOS Y VISTOS:**

**A)** Agréguese, tiénese presente y conforme lo requerido en el escrito en vista por el Sr. Síndico interviniente en autos, señálase que previo a todo trámite corresponde resolver las cuestiones pendientes que surgen del auto de subasta decretado a fs. 1509/1512.

**B)** En este sentido y en forma liminar, a tenor de las incuestionadas tasaciones efectuadas por el Martillero Enajenador a fs. 1550 último párrafo y 1550 vta. primera parte, opinión del anterior Síndico interviniente de fs. 1576 punto 2°, petición expresa formulada en el escrito en vista por la actual Sindicatura sin oponer reparo alguno al respecto (ver presentaciones de fs. 1618, 1626 y 1669), silencio guardado en torno al traslado que se les confiriera a fs. 1552 tanto por la fallida (ver cédula de fs. 1568), como por los actuales acreedores hipotecarios (de ambos inmuebles) Jorge Alberto Roth y Ricardo José Aguirre, quienes resultan cesionarios del Comité de Administración del Fideicomiso Ley 12726, este último a su vez cesionario del primigenio acreedor hipotecario -en primer grado- en estos obrados Banco de la Provincia de Buenos Aires (ver cédula de fs. 1574) y por la ocupante del inmueble que a continuación se menciona en primer término -Sra. Mariana Fuentes- (ver cédula de fs. 1575), habida cuenta que las aludidas tasaciones superan tanto los montos consignados por los mentados acreedores hipotecarios a fs. 1063 y vta. como por la mencionada ocupante a fs. 1347/1348 y, a su vez, las valuaciones fiscales actualizadas que en este acto se glosan como cabeza del presente a fs. 1670/1671 -obtenidas de la página web oficial de ARBA- resultan sensiblemente inferiores a dichas tasaciones, establécense las siguientes bases para la subasta decretada a fs. 1509/1512 y que a continuación se readecúa: **a)** para el inmueble nomenclatura catastral: Circ. IV, Secc. D, Manz. 45, Parc. 12, Matrícula 10298 del partido de Puan -85-, la suma de **PESOS CUATROCIENTOS VEINTE MIL** (\$420.000); **b)** para el inmueble nomenclatura catastral: Circ. IV, Secc. D, Manz. 22, Pacr. 11, Matrícula 5178 del partido Puan -85-, la suma de **PESOS CIENTO CINCUENTA MIL** (\$150.000); todo ello habida cuenta que no considero conveniente a los intereses de la masa y de la fallida hacerlo sin base (arts. 204 primero y último párrafos, 274 v concs. de la ley 24.522)

y, a su vez, en razón del monto del crédito hipotecario surgente de fs. 642 de los autos principales sobre quiebra (art. 206 de la LCQ) -y recálculo de fs. 2549 de dichos autos sobre quiebra efectuado por la Sindicatura en los términos del art. 202 LCQ-, máxime teniendo en cuenta que los actuales acreedores hipotecarios nada han solicitado luego de que se les notificara el auto de subasta de fs. 1509/1512 y de que se les confiriera el prealudido traslado de fs. 1552, dándose con ello por cumplimentada la exigencia del art. 569 Cód. Procesal.

**C)** En este sentido, habiéndose diferido para su oportunidad el pedido de compensación originariamente efectuado por los actuales acreedores hipotecarios a fs. 2789/2790 de los autos principales (ver punto 16° del auto de subasta de fs. 1509/1512), tiénese presente para ser meritado por el Infrascripto en los términos del art. 211 LCQ para el caso de resultar los aludidos acreedores hipotecarios adquirentes en la subasta que a continuación se readecúa -quedando los mismos sujetos a la reserva de gastos que en los términos de los arts. 239, 240 y 244 LCQ oportunamente efectúe la Sindicatura-, ello sin perjuicio de lo expresamente puesto de manifiesto por los mismos a fs. 1172/1173 y presentación de fs. 1284 de fecha 07/02/2011 que constituye la última petición de dichos acreedores en autos -art. 274 LCQ-, debiendo estarse a todo lo que a continuación se provee y notificaciones infra ordenadas.

**D)** Ahora bien, zanjado lo anterior, con la documentación acompañada por la Sindicatura (arts. 568 incs. 1, 2 y 3 Cód. Procesal; 203 sgtes. y ccdtes., 261, 273, 274, 275, 278 LCQ) y atento lo pedido, en los términos del Ac. 3604/2012 S.C.B.A. y su anexo reglamentario y de conformidad con lo que surge de las Resoluciones n°s 1950/2015 y 2235/2015 S.C.B.A., **READECÚASE EL AUTO DE SUBASTA DE FS. 1509/1512, DECRETANDO LA VENTA EN SUBASTA ELECTRÓNICA** -al contado y al mejor postor- de los bienes a que se refieren los certificados de dominio que lucen a fs. 1649/1651 y 1654/1656:

**1°) IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES, TÍTULOS DE PROPIEDAD Y BASE:**

a) Circ. IV, Secc. D, Manz. 45, Parc. 12, Matrícula 10298 del partido de Puan -85- en el 100% de titularidad en cabeza de la fallida Constructora Sudamericana S.A. (ver aludido informe de dominio de fs. 1654/1656 y segundo testimonio inscripto de título de propiedad de fs. 988/993), con la base *supra* establecida de **PESOS CUATROCIENTOS VEINTE MIL** (\$420.000), ubicado en calle Bartolomé Mitre n°259 de Darregueira, Partido de Puan, Provincia de Buenos Aires, partida 085-003362-5;

b) Circ. IV, Secc. D, Manz. 22, Parc. 11, Matrícula 5178 del partido Puan -85- en el 100% de titularidad en cabeza de la fallida Constructora Sudamericana S.A. (ver aludido informe de dominio de fs. 1649/1651 y segundo testimonio inscripto de fs. 1604/1610), con la base *supra* fijada de **PESOS CIENTO CINCUENTA MIL** (\$150.000), ubicado en calle San Martín n°45 de Darregueira, Partido de Puan, Provincia de Buenos Aires, partida 085-002299-2.

**2°) MARTILLERO:**

Dicha subasta electrónica será llevada a cabo por intermedio del Martillero designado en autos Héctor Pedro Corica (Colegiado 3636, Libro VII, Folio 12, del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de La Plata, con domicilio procesal constituido en autos en calle 42 n°707, 7° piso, Depto. "A", de La Plata) quien procederá a llenar su cometido en los términos del presente auto de readecuación de subasta electrónica, de lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Ac. 3604/2012 S.C.B.A. (v.gr.: arts. 25 a 27, 36, 38) y en los arts. 562, 565, 575, 578, 579 y concs. del Cód. Procesal Civil y Comercial y 208, 255, 261 y concs. LCQ, todo ello bajo apercibimiento de remoción, conforme lo que a continuación se establece, debiendo a su vez denunciar en autos en el plazo de DIEZ días para constancia el aludido enajenador su CUIT y condición tributaria frente al IVA, así como su domicilio electrónico -conforme intimación que infra se ordena en el punto F- y un teléfono de contacto.

**3°) INFORMES DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES Y ANOTACIONES PERSONALES (POR LA OPCIÓN INHIBICIÓN) DE LA FALLIDA:**

Atento la fecha de expedición de los últimos obrantes en autos (ver fs. 1650/1651 y 1655/1656 y 1658; 01/11/2016) y, a su vez, que se encuentran vigentes tanto la medida cautelar genérica ("subasta") anotada respecto de cada uno de los inmuebles como la inhibición general de bienes en cabeza de la fallida, déjase establecido que no corresponde adjuntar nuevos informes en este sentido, dejándose sin efecto -por ende- lo anteriormente previsto a fs. 1510 y vta. punto 5° en torno a dichos informes de dominio e inhibición (arts. 274, 278 LCQ; 34 inc. 5° aps. b y e, 195 y sgtes., 568 y su doct. Cód. Procesal).

**4°) INFORMES DE DEUDAS DE LOS INMUEBLES -INMOBILIARIO (ARBA): MUNICIPALIDAD DE**



**PUAN: COOPERATIVA PRESTATARIA DEL SERVICIO DE AGUA: O.S.B.A.-:**

Más allá de los últimos informes de deudas obrantes a fs. 1286, 1462/1475, 1639, 1641, 1643, 1668, 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. dejándose sin efecto -por ende- lo anteriormente previsto a fs. 1510 y vta. punto 5° en torno a dichos informes de deudas (arts. 274, 278 LCQ; 34 inc. 5° aps. b y e, 568 y su doct., 575 Cód. Procesal), ***remarcándose que los mismos si deberán ser presentados en autos por la Sindicatura interviniente a los efectos de establecer las reservas de gastos pertinentes conforme lo ya proveído a fs. 1512 apartado "16°.b"*** (arts. 239, 240, 244 LCQ).

En este sentido, mántiense lo dispuesto en el punto 9°) de fs. 1509/1512, en cuanto se estableciera en relación a los impuestos que gravan al inmueble que los devengados con anterioridad al decreto de quiebra serán satisfechos en la oportunidad prevista en los arts. 218 y concs. de la LCQ, los posteriores tendrán el carácter de gastos del concurso (art. 239, 240 L.C.Q.) y los que se devenguen a partir del otorgamiento de la posesión se encuentran a cargo del adquirente en subasta. A su vez, se hace saber que si por circunstancias imputables al adquirente se postergare el dictado de la providencia que ordene entregarle la posesión, los impuestos estarán a su cargo desde el vencimiento del plazo para integrar el saldo de precio. Con dicho norte y sin entenderse como una liberación en sentido estricto, exímase del pago de deudas por impuestos y tasas a favor de quien resulte comprador en subasta electrónica, para que pueda adquirir el bien libre de todo gravamen y perfeccionar la transmisión dominial que se opere por ante el Registro de la Propiedad pertinente, pero permaneciendo la deuda en cabeza de la fallida para ser solventado conforme lo supra previsto, todo lo que así queda resuelto (arts. 218, 239, 240 LCQ).

**5°) DEUDA POR EXPENSAS:**

Déjase constancia que ninguno de los dos inmuebles se halla afectado al régimen de propiedad horizontal, no constando de autos que se haya generado deuda alguna por expensas (arts. 568 inc. 2° Cód. Procesal; 2582 Cód. Civil y Comercial de la Nación ley 26.994).

**6°) ESTADO DE OCUPACIÓN DE LOS INMUEBES. ALLANAMIENTO. AUTORIZACIÓN A TOMAR FOTOGRAFÍAS:**

Tal lo ya proveído a fs. 1510 y vta. punto 5° y teniendo en cuenta no sólo lo dispuesto por el art. 3 del Reglamento aprobado por Ac. 3604/2012 S.C.B.A. sino que las últimas diligencias de constatación obrantes en autos datan del 02/12/2016 (ver fs. 1661/1664) no habiendo podido ingresar en dicha oportunidad el Sr. Oficial de Justicia a los inmuebles en cuestión, mántiense lo allí dispuesto en el sentido que ***dichas diligencias de constatación deben mantener una vigencia de al menos un mes previo a la fecha de la publicación edictal***, a cuyo fin librense -con carácter de urgente y habilitación de días y horas inhábiles- los mandamiento del caso de apertura, eventual allanamiento y constatación de ambos inmuebles, facultando al Sr. Oficial de Justicia para el caso de ser necesario al auxilio de la fuerza pública y cerrajero -quien deberá dejar los bienes en las mismas condiciones de seguridad en que fueran encontrados-, debiendo al Sr. Martillero Enajenador interviniente en ese mismo acto tomar las fotografías actualizadas de ambos inmuebles (para lo cual se lo autoriza expresamente por medio de la presente), las que serán presentadas por el profesional en el Registro de Subastas Electrónicas, debiendo las mismas demostrar el estado de conservación de los inmuebles, y de ser posible constar cada uno de los ambientes del inmueble como así también su frente y contrafrente (conf. art. 3 Anexo I -Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas- Ac. 3604/2012 S.C.B.A.: arts. 153, 575 Cód. Procesal). ***Se deja establecido que el Martillero deber realizar esta diligencia dentro de los cinco días de haber quedado firme la presente providencia y una vez que se encuentre munido de los respectivos mandamientos supra ordenados, pues con su resultado no sólo presentará las fotografías en el Registro de Subastas Electrónicas sino que además posibilitará el libramiento de los edictos que a continuación se proveen.***

**7°) VISITAS A LOS INMUEBLES:**

**Intímase al Martillero interviniente a efectos que en el plazo de CINCO días de notificado de la presente en la forma que infra se ordena determine fechas y horarios de visitas (la que no podrá ser anterior al 18/05/2107 ni posterior al 23/05/2017), bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de remoción**, dejándose establecido que la

presente será notificada a la ocupante del inmueble identificado supra en el punto "D.1°.a" ubicado en calle Mitre n° 259 de Darregueira, Sra. Mariana Fuentes, y que el restante inmueble identificado supra en el punto "D.1°.b" ubicado en calle San Martín n°45 de Darregueira, se encuentra -a la fecha- desocupado, ello más allá de lo que surge de los mandamientos de constatación supra ordenados.

Una vez consentida o firme la presente, fijadas las fechas y horarios de visitas, publicados los edictos del caso y comunicado el presente al Registro de Subastas Electrónicas, a los fines de un mejor cumplimiento de la labor encomendada al Sr. Martillero, librese mandamiento de apertura y allanamiento del inmueble a los fines de la visita de todos los interesados a la compra del inmueble, facultando al Sr. Oficial de Justicia para el caso de ser necesario al auxilio de la fuerza pública y cerrajero -quien deberá dejar los bienes en las mismas condiciones de seguridad en que fueran encontrados-.

**8°) LAPSO DE DURACIÓN DE LA SUBASTA:**

En acto de subasta tendrá una duración de diez días hábiles y se iniciará **el día 01 de junio de 2017 a las 08:00 horas** momento a partir del cual los usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas (art. 30 de la Ac. 3604/2012 SCBA), finalizando la misma **el día 15 de junio de 2017 a las 08:00 horas** (ello sin perjuicio -claro está- de lo dispuesto por el art. 42 del Reglamento anexo a la Ac. 3604/2012 S.C.B.A.).

**9°) INSCRIPCIÓN DE INTERESADOS Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA:**

Los usuarios registrados en el portal para poder pujar en la subasta deberán encontrarse inscriptos con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al comienzo de la celebración de la misma, esto es, el 29/05/2017 (art. 24 anexo 1 Ac. 3604/2012 S.C.B.A.).

A esos fines deberán depositar, al menos tres días antes de la fecha fijada para el inicio de la puja electrónica, un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de las bases fijadas respecto de cada uno de los bienes a subastarse -inclusive los actuales acreedores hipotecarios que fueran eximidos de seña conforme punto 15° del auto de fs. 1509/1512-, dejándose expresamente establecido que dicho depósito en garantía del cinco por ciento (5%) es independiente del depósito de seña del veinte (20%) que *infra* se establece para quien resultare adjudicatario.

A esos fines, dichos depósitos en garantía se efectuarán del siguiente modo: 1) para el inmueble indicado supra e individualizado en el apartado "D.1°.a", Matrícula 10298 del Partido de Puan, ubicado en calle Bartolomé Mitre n°259 de Darregueira, en la cuenta ya abierta a nombre de autos n°2050-027-916723/5, CBU 0140114727205091672355, por un monto de **PESOS VEINTIUN MIL (\$21.000) -5% del aludido importe de \$420.000 establecido como base de subasta-**, datos éstos que serán consignados oportunamente en el Portal de Subastas Electrónicas y en los edictos a librarse (arts. 562, 575 CPCC; 22 y 37 Ac. 3604 y Ac. 3731 SCBA);

2) para el inmueble indicado supra e individualizado en el apartado "D.1°.b", Matrícula 5178 del Partido de Puan, ubicado en calle San Martín n°45 de Darregueira, en la nueva cuenta a abrirse a nombre de autos conforme lo que *infra* se ordena, por un monto de **PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$7500) -5% del aludido importe de \$150.000 establecido como base de subasta-**, cuyos datos se consignarán oportunamente en el Portal de Subastas Electrónicas y en los edictos a librarse (arts. 562, 575 C.P.C.C.; 22 y 37 Ac. 3604 y Ac. 3731 SCBA).

A esos fines, atento lo expresamente establecido por la Resolución n° 654/2009 de la S.C.B.A., que modifica los arts. 2 y 3 del Ac. 2579/94 S.C.B.A., procédase por Secretaría en este acto, a requerir -vía electrónica- al Banco de la Provincia de Buenos Aires -Sucursal Tribunales de La Plata-, la apertura de la nueva cuenta judicial respectiva, debiéndose comunicar en este expediente los correspondientes números de cuenta y C.B.U. En el mismo acto, se requerirá al Banco de la Provincia de Buenos Aires, Sucursal Tribunales de La Plata, que informe si además de la nueva cuenta que se solicita su apertura y las ya existentes n°s 2050-9167235 (ver fs. 1673), 2050-5166691 (ver fs. 1672) y 2050-5404868 (ver fs. 1674), hay otras cuentas abiertas que tengan relación con las actuaciones principales y/o con algún incidente de la quiebra de Constructora Sudamericana S.A. que tramita por ante este Juzgado n°25 (art. 34 inc. 5° aps. "b" y "e" Cód. Procesal).

**10°) PUBLICIDAD:**

1) EDICTOS: Modifícase lo dispuesto en el auto de subasta que aquí se readecúa de fs. 1509 vta./1510, disponiéndose la **publicación de edictos por el término de CINCO días en el Boletín Judicial y diario La Nueva Provincia de Bahía Blanca** (arts. 208 LCQ; 574, 575 C.P.C.C.), sin necesidad de previo pago y sin perjuicio de asignarse los fondos



cuando los hubiere en autos (art. 273 inc. 8° LCQ), debiendo consignarse en los mismos los números de las cuentas de autos, la totalidad de los recaudos exigidos en los arts. 575 del Cód. Procesal y 3 del Reglamento anexo a la Ac. 3604/2012 S.C.B.A., así como -al menos- lo dispuesto en el presente en el punto "D.10°.4", dejándose expresamente establecido que los edictos en cuestión serán confeccionados por Secretaría una vez consentida o firme la presente, fijadas las fechas y horarios de visitas, cumplido por el Sr. Martillero con lo dispuesto en los acápites "D.2°" y "F", constatado el estado de ocupación de los inmuebles conforme punto "D.6°" precedente, y comunicado el número de cuenta y CBU de la nueva cuenta que se ordena abrir en el ítem "D.9°"; ello para su entrega al Martillero Enajenador interviniente quien procederá a su inmediato diligenciamiento y comunicación pertinente de dicha situación al Registro de Subastas Electrónicas (arts. 261, 274, 278 LCQ; 34 inc. 5° aps. b y e, 38, 116, 575 Cód. Procesal).

2) PROPAGANDA ADICIONAL: Tratándose el presente de una quiebra y de una subasta electrónica que se publicará en el portal web de la S.C.B.A., déjase establecido que únicamente se admitirá como propaganda adicional la colocación de carteles en los inmuebles y la confección y distribución de volantes, todo conforme los usos y prácticas de la actividad del profesional enajenador, los que se incorporarán al proceso en carácter de gastos -previa acreditación de los mismos con la factura y/o ticket fiscal pertinente- siempre y cuando los mismos no superen el tope del 2% de cada una de las bases de subasta supra fijadas. A su vez, NO se admite por el Infrascripto ni podrá ser imputada como gasto en el proceso otra propaganda adicional como publicidad en otros diarios de gran circulación y/o radiodifusión ó televisión (arts. 208, 244, 274 LCQ; 575 Cód. Procesal).

3) COMUNICACIÓN AL REGISTRO DE SUBASTAS ELECTRÓNICAS: Asimismo, publíquese la presente subasta electrónica 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 electrónica (arts. 3 y 4 del Ac. 3604/2012 SCBA). En esa oportunidad se dará a conocer toda la información de acceso público relativa a la publicación edictal, fotografías de los bienes a rematar, la fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero y números de cuentas judiciales -y sus CBU- abiertas a nombre de las presentes actuaciones. Las aludidas fotografías de los inmuebles a subastarse -que deberán ser tomadas por el Martillero en la oportunidad del cumplimiento del punto "D.6°" y presentadas por el mismo al Registro de Subastas Electrónicas, deben demostrar el estado de conservación de los inmuebles, y de ser posible constar cada uno de los ambientes del inmueble como así también su frente y contrafrente (conf. art. 3 Anexo 1 -Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas- Ac. 3604/2012 S.C.B.A.).

De consuno con lo anterior, determinase como fecha de publicidad en el mentado portal, como mínimo **el día 17 de mayo de 2017**.

4) PROHIBICIÓN TANTO DE COMPRA EN COMISIÓN COMO DE CESIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SUBASTA: Mantiénese la prohibición tanto de compra en comisión como de cesión de boleto de compraventa (arts. 3936 inc. "c" Cód. Civil texto según ley 24.441; 274 ley 24.522). prevista en el punto 6°) del auto de subasta de fs. 1510 vta., circunstancias que se asentarán en los edictos a publicarse como así también en la mencionada comunicación en el portal web respectivo.

Tal lo ya dispuesto en el punto 10°) de fs. 1509/1512, la inscripción en la subasta electrónica pública -que aquí se decreta- por parte de los interesados, importará el conocimiento y aceptación de las condiciones de venta dispuestas a lo largo de todo el presente auto. En este sentido, si bien los edictos dan a publicidad el contenido de los autos de subastas judiciales, por una cuestión de costos muy elevados no puede ser publicado en su totalidad, por ello es que quienes aspiran a comprar el bien como los acreedores y demás interesados no solamente están autorizados para consultar el expediente, sino que además tienen la obligación de hacerlo y máxime que el presente auto dictado se puede consultar en página por Internet WWW.SCBA.GOV.AR (consulta de expedientes, Mesa de Entradas Virtual -MEV-) y en el portal de subastas electrónicas.

#### **11°) COMISIÓN DEL MARTILLERO Y APORTES. SEÑA:**

Mantiénese el porcentual del 5% más I.V.A de así corresponder conforme lo establecido en el punto 3°) del auto de subasta de fs. 1510, con más el 10% de la comisión que resulte en concepto de aportes a cargo del adquirente (arts. 54 ap. IV ley 10973 t.o. según ley 14085), a lo que debe agregarse el 10% a cargo del Martillero en concepto de aporte previsional (art. 38 inc. a, Ley 7014 t.o.) e impuesto a los ingresos brutos también a cargo del Enajenador, todo lo que

deberá ser acreditado en autos con las boletas pertinentes.

Se exige de quien resulte comprador el pago del veinte por ciento (**20%**) del precio como seña -independientemente del 5% en concepto de depósito en garantía-, seña esta que deberá ser abonada dentro del plazo de cinco días de finalizada la subasta electrónica y acreditado ello con la boleta pertinente en el expediente, a cuyo fin podrá el vencedor en la puja presentar un escrito judicial, ó bien presentarse a primera audiencia -la que se celebrará luego de los aludidos cinco días- munido de la boleta pertinente, con documento que acredite su identidad y constituyendo domicilios procesales físico y electrónico (arts. 40, 41 Cód. Procesal), bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le darán por notificadas automáticamente conforme el art. 133 C.P.C.C., aclarándose que la presente primera audiencia no resulta la del art. 38 Ac. 3604/2012 S.C.B.A.

Déjase expresa constancia que, tal lo resuelto en el punto 15º) del auto de venta de fs. 1511 vta., los actuales acreedores hipotecarios Jorge Alberto Roth y Ricardo José Aguirre, hasta la concurrencia de su crédito con privilegio especial sobre los inmuebles en cuestión por la suma de \$418.633,41 surgente de fs. 642 de los autos principales sobre quiebra -con más lo que surge del recálculo de fs. 2549 de dichos autos sobre quiebra efectuado por la Sindicatura en los términos del art. 202 LCQ-, en caso de resultar compradores, fueron eximidos del depósito de seña (arts. 589 y su doct. CPCC; 126, 209 y sus docts- LCQ); eximición esta que -tal lo supra adelantado- no abarca ni comprende al depósito en garantía del que no resultan eximidos.

A su vez, para el caso de resultar adquirentes los aludidos acreedores hipotecarios, deberá el Síndico formular la reserva de gastos en los términos de los arts. 239, 240, 244 LCQ dentro de los TRES días de aprobada la subasta y con anterioridad a la celebración de la audiencia del art. 38 del Reglamento anexo a la Ac. 3604 que infra se fija, desde que en dicha oportunidad deberá resolverse la eventual compensación planteada por los cesionarios en cuestión.

**12º) 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 presentado en el expediente en el plazo de tres días hábiles de finalizado el acto de subasta. En forma conjunta, deberá rendir cuentas de sus gastos (art. 36 del anexo I, Ac. 3604, SCBA) bajo apercibimiento de multa (arts. 34, inc. 5º aps. b, c y e, 579 C.P.C.C.).

En los términos del aludido art. 36 del anexo I, Ac. 3604, SCBA, detérminase el día **22 de junio de 2017** como fecha límite para que el Martillero cumplimente la referida rendición de cuentas.

Fijase asimismo dicha fecha (**22 de junio de 2017**) a los fines dispuestos por el art. 37 del anexo I, Ac. 3604, SCBA.

**13º) SALDO DE PRECIO. POSESIÓN:**

Para una vez aprobada la rendición de cuentas presentada por el martillero y aprobada la subasta electrónica, fijase la audiencia prevista en el art. 38 del Anexo I de la Ac. 3604/2012 SCBA para el día **04 de agosto de 2017 a las 10:00 horas**, a la que deberán comparecer el Martillero Enajenador y quien/es resultare/n ser el/los mejor/es postor/es de la subasta. A dicha audiencia el/los adjudicatarios deberá/n presentarse con el formulario de inscripción a la subasta, los comprobantes del pago de depósito en garantía, seña y saldo de precio, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización como comprador en subasta y constituir domicilio legal en los términos del art. 40 del CPCC para el caso de no haberlo hecho en la oportunidad de acreditar el pago de la seña. El saldo de precio deberá depositarse al contado en pesos en dinero en efectivo dentro del término de cinco días de aprobado el remate (arg. art. 585 C.P.C.C.) en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Sucursal Tribunales La Plata en alguna de las dos cuentas de autos supra indicadas según corresponda para cada inmueble, bajo apercibimiento de declarárselo postor remiso.

Deberá el adquirente, en la mencionada audiencia, adjuntar los comprobantes supra aludidos, decretándose su indisponibilidad hasta que se otorguen las escrituras correspondientes, salvo que la demora en la realización de estos trámites le fueren imputables. Asimismo, la indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia (art. 581 C.P.C.C.).

El depósito a realizarse deberá contener además del saldo de precio de subasta, la suma equivalente al 5% de comisión del Martillero (más el 10% en concepto de aportes previsionales a cargo del adjudicatario).

Se deja constancia que no se le requerirá al comprador el monto correspondiente al impuesto a la transferencia de



inmuebles dispuesto en la Ley 23905, ya que este deberá abonarlo al momento de procederse al acto escriturario de protocolización e inscripción del bien a su nombre.

Una vez cumplido todo lo anterior, es decir, celebrada la audiencia del art. 38 cit. y acreditados los pagos supra indicados, se otorgará la posesión al adquirente, librándose los mandamientos de estilo.

**14º) POSTOR REMISO:**

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

En caso de existir más de un postor, y habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", se considerará vencedor al postor que hubiese realizado la segunda mejor oferta, siempre que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura, a quien se llamará a ratificarla, 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, continuará con el procedimiento previsto; caso contrario se seguirá el procedimiento descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.

**15º) ESCRITURACIÓN. GASTOS:**

Mantiénese el procedimiento de protocolización de las actuaciones dispuesto en el punto 11º) del auto de fs. 1510 vta. como única forma admitida a los efectos de la inscripción de la subasta en el Registro de la Propiedad, para lo cual quienes resulten adquirentes deberán designar Notario para efectuar la pertinente escritura pública (arts. 274, 278 LCQ; 583 C.P.C.C.).

Tal lo dispuesto en el punto 8º de fs. 1509/1512, los gastos que se devenguen en concepto de honorarios, sellados y otros que tengan directa vinculación con la transferencia a realizarse, por los adquirentes, entendiéndose por tales las diligencias tendientes a la transmisión dominial de los mismos, escrituraciones, confección del estado parcelarios, entre otros, estarán a cargo de los compradores.

**16º) PROCEDIMIENTOS DE DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA:**

En los términos del art. 562 del C.P.C.C., déjase establecido que los fondos de quienes no resultaren adjudicatarios, serán devueltos a los oferentes respectivos -conforme modalidad que *infra* se establece- y no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna.

Ello así, respecto de aquellos oferentes que no hubieran formulado reserva de postura, recepcionado el listado que contempla el art. 37 Ac. 3604/2012 S.C.B.A. emitido por el Registro de Subastas Electrónicas así como la rendición de cuentas del Martillero, se procederá a la devolución inmediata de los correspondientes depósitos en garantía que se hubieren efectuado, a cuyo fin se librará por Secretaría con firma del Infrascripto y sin necesidad de petición en autos, un oficio electrónico de transferencia por cada una de las dos cuentas -una por cada inmueble- al Banco de la Provincia de Buenos Aires, Sucursal Tribunales de La Plata, en el que se consignarán los nombres, apellidos, documentos y CUIL ó CUIT -y en este caso condición tributaria frente al IVA- y CBU de la cuenta que recepcionará la transferencia conforme lo que surja del informe del art. 37 cit.

Y respecto de aquellos que hubieren efectuado reserva de postura, dicha devolución se hará efectiva con la misma operatoria pero una vez efectivizada la adjudicación de los bienes conforme audiencia del art. 38 cit. fijada en el punto "D.13º" de este decisorio.

**E) REGISTRESE** con relación al auto de subasta de fecha 14/03/2014 adjuntándose al presente copia del mismo (Ac. 2514/92 S.C.B.A.). **NOTIFÍQUESE en forma íntegra, personalmente o por cédulas a librarse por Secretaría** a la fallida, al Síndico -en forma electrónica-, al Martillero Enajenador, a la ocupante Sra. Mariana Fuentes (a fin que tome conocimiento del día y hora de la subasta, del martillero interviniente y para que le permita la colocación del cartel anunciador, como la visita de los posibles interesados y del martillero, el día indicado para ello, así como la constatación al Sr. Oficial de Justicia y la toma de fotografías por el martillero, bajo apercibimiento de allanarse el domicilio con uso de cerraiero y auxilio de la fuerza pública, bajo su exclusivo cargo los gastos que pudieren ocasionarse por tal medida), a los actuales acreedores hipotecarios (de ambos inmuebles) -cesionarios de los anteriores- Sres. Jorge Alberto Roth y Ricardo José Aguirre, todos en sus domicilios procesales constituidos; **y ministerio legis** al resto de los acreedores e interesados (arts. 26, 273, 274, 278 LCQ; 34 inc. 5º aps. b y e, 38, 40, 133, 135, 143, 143 bis

Cód. Procesal texto según ley 14.142; art. 1º segundo párrafo del Reglamento para la notificación por medios electrónicos que constituye el Anexo único del Ac. 3540/11 S.C.B.A.).

**Firme el presente, comuníquese por Secretaría en forma íntegra al Registro General de Subastas Electrónicas, mediante oficio electrónico a librarse por Secretaría.**

**F)** De conformidad con lo establecido en las Res. n°s 582/16 y 707/16 S.C.B.A. (a consecuencia de lo dispuesto en los Acs. 3540/11 y 3733/14 S.C.B.A.), intimase al Martillero Enajenador Héctor Pedro Corica, al Dr. Federico Augusto Ayllon -en su carácter de letrado patrocinante de los cesionarios Jorge Alberto Roth y Ricardo José Aguirre-, al Dr. Claudio Castagnet -apoderado de la fallida Constructora Sudamericana S.A.- y al Dr. Gastón Andrés Rueda -apoderado de la ocupante Sra. Mariana Fuentes-, a que dentro del plazo de DIEZ días hábiles que se les confiere al efecto constituyan domicilio procesal electrónico en los términos del art. 40 C.P.C.C. texto según ley 14.142 y Resoluciones y Acuerdos de la S.C.B.A. *supra* citados y con los efectos de lo edictado en los arts. 143, 143 bis y concs. del Cód. Procesal texto según ley 14.142 -más allá de los domicilios procesales "físicos" ya constituido en autos-, **bajo apercibimiento -en caso de silencio o incumplimiento- de tenerles a dichos intervinientes por constituidos ambos domicilios procesales -físico y electrónico-** (por tratarse la constitución de ambos domicilios de una carga que debe realizarse en forma conjunta por la parte interviniente) **en los estrados del Juzgado** (art. 41 Cód. cit.). **NOTIFÍQUESE por cédula a librarse por Secretaría a los domicilios procesales "físicos" constituidos en autos a fs. 1172, 1550, 1553 y 1565** (arts. 34 inc. 5º aps. b y e, 38, 40, 135 inc. 5º, 150, 152, 155 Cód. Procesal). Fdo.: Carlos José Catoggio. Juez".

"La Plata, 09 de Marzo de 2017. Atento haber transcurrido el plazo de gracia previsto en el art. 124 del Cód. Procesal al momento del dictado de la presente, déjase establecido que el resolutorio de fs. 1675/1683 se halla a la fecha consentido (ver constancia de notificación electrónica de fs. 1686 -al Síndico-, escrito de fs. 1687 y cédulas en formato papel de fs. 1692/1699 -al letrado apoderado de la fallida-, 1700/1707 -al martillero enajenador-, 1708/1714 -a la ocupante Sra. Fuentes- y 1715/1721 -a los actuales cesionarios del primigenio acreedor hipotecario; arts. 124, 135, 150, 155 Cód. Procesal).

Teniendo en cuenta ello, ampliase el punto D de fs. 1676 del mentado resolutorio, en el sentido que los bienes inmuebles que allí se ordenan subastar en forma electrónica saldrán a la venta **ad corpus**, con todo lo adherido y plantado, en el estado en que se encuentran, colocándose en este mismo acto nota por Secretaría al margen de dicha fs. 1676, todo lo que así se deja establecido y será consignado en los edictos a librarse por Secretaría (arts. 34 inc. 5º ap. b, 38, 116, 562, 575 Cód. Procesal; 208, 274, 278 LCQ).

Conforme lo anterior, líbrese por Secretaría oficio electrónico al Registro General de Subastas Electrónicas de la S.C.B.A., en el que se transcribirán tanto el resolutorio de fs. 1675/1683 como el presente proveído, tal lo dispuesto a fs. 1683 segundo párrafo.

Por último y habiéndose cumplimentado el requisito previo mencionado a fs. 1723, procédese en este mismo acto al desglose de los proyectos de mandamientos sin foliar que se hallan entre fs. 1722 y 1723 y que fueran adjuntados por el martillero enajenador interviniente, y habiéndose confrontado los mismos y suscriptos por el Infrascripto conjuntamente con el presente proveído, colócaselos en la carpeta correspondiente en Mesa de Entradas para su inmediato retiro y diligenciamiento de los mismos por parte del aludido enajenador (arts. 34 inc. 5º ap. e, 575 Cód. Procesal; 261, 274, 278 LCQ; Ac. 3604 S.C.B.A.). Fdo.: Carlos José Catoggio. Juez".

Saludo a Ud. atentamente.

**HUGO DAMIÁN TARANTO**  
SECRETARIO

