



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

JUZGADO COMERCIAL 20 - SECRETARIA N° 40

960/2023 - Incidente N° 3 - INCIDENTISTA: LEZICA, JOSUE SEBASTIAN s/INCIDENTE DE CONCURSO ESPECIAL

Buenos Aires, febrero de 2026.MC

1. Por contestado el traslado conferido a fs. [54](#).

II. Autos y Vistos:

1. Atento a la estimación realizada por el martillero a fs. [43/53](#) y la conformidad prestada por el acreedor hipotecario a fs. [55](#) y la sindico en el escrito a despacho, **fíjese la base de la subasta en USD 90.000**, por interpretar que es resultado de una mirada promedio de los valores de mercado que podrían llegar a obtenerse, descartando que en ese valor se pudiera llegar a desalentar una puja por presentarse elevado el precio.

2. De conformidad con lo dispuesto por la Acordada 15/2025 de la CSJN, que ordenó la implementación de la subasta electrónica a partir del 01/10/25, corresponde actualizar *-en lo pertinente-* el auto de subasta dictado en fs. [36](#).

La subasta se llevará a cabo conforme el [Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales](#), que todos aquellos que se encuentren interesados deberán consultar (Anexo, [Ac. 15/25 CSJN](#)), a través del [Portal de Subastas Electrónicas Judiciales](#), a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales. Dicho portal ofrece información de acceso público y permite el seguimiento en tiempo real del acto.



Para participar, los interesados deberán encontrarse **empadronados en el Registro General de Subastas Electrónicas Judiciales**, conforme Títulos II y III del Reglamento, y **habilitados hasta el día hábil anterior al inicio** del acto (art. 14), y haber efectuado el depósito en garantía (art. 12) si así se hubiere dispuesto en autos.

3. Fijada la fecha de subasta, el martillero a intervenir, deberá acreditar su designación en la Oficina de Subastas Judiciales e informar los datos que se determinan en el art. 4 del Reglamento como así también que se han publicado los edictos con una antelación mínima de veinte (20) días hábiles.

4. En materia de publicación de edictos, apareciendo plausible el señalamiento respecto a los costos de la publicación edictal en diarios de importante difusión, costos que, por consiguiente, afectaran el precio obtenido en detrimentos de los acreedores, en función de la naturaleza del bien, y habiendo prestado conformidad el acreedor hipotecario (v. Fs. [57](#)) y la sindico (v. fs. [58/59](#)), **habré de dejar solo la publicación edictal en el Boletín oficial por 3 días y ordenar la publicidad complementaria sugerida en Zonaprop, Argenprop y Mercado Libre** por el mismo plazo, en el entendimiento que, aunque recién se está implementando, el sistema de subasta electrónica se transformará en sí mismo en la verdadera publicidad de todos aquellos interesados en adquirir bienes, que entre otras alternativas sabrán que podrán hacerlo de manera remota y sujeto a la reglamentación del caso a través de la plataforma digital correspondiente.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

A fin de reducir el costo, en ellos sólo se consignarán los datos del juzgado y secretaría, la carátula, la fecha de subasta, los datos del bien y del portal, en el que figurarán las restantes condiciones.

Asimismo, publíquense idénticos datos que los indicados en los edictos ordenados precedentemente (conf. norma aplicable) en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar>, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles al comienzo de la subastas electrónica judicial, juntamente con fotografías del bien a rematar que ilustren en cuanto al estado de conservación del inmueble objeto de autos(...), debiéndose indicar, asimismo, fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; datos de contacto del martillero designado y, en caso de corresponder, el valor base, fecha y horario de visitas.

Hágase saber al martillero que deberá proveer los datos indicados al Registro de Subastas Electrónicas Judiciales, acreditar su designación en autos y el cumplimiento de la publicación de edictos con una antelación mínima de diez (10) días al término antes señalado (Conf. artículo 4° y 15 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

5. En el Portal de Subastas Electrónicas Judiciales se publicarán con una antelación mínima de diez (10) días hábiles a la subasta:

(a) Los datos comunicados por el martillero;

(b) las pautas establecidas en el decreto de subasta de fs.

36 en lo relativo a los gastos y deudas el bien, y que se adquiere en el estado en que se encuentra;



(c) que se excluye la posibilidad de compra en comisión y de la cesión del boleto de compraventa;

(d) De corresponder, según la situación fiscal del rematador, el IVA sobre la comisión —al margen del precio de venta—, y el arancel dispuesto por la Acordada 10/99, del 0,25%, estarán a cargo del comprador, incumbiendo al martillero extender los recibos o facturas según lo establecido por la ley específica 23.349.

6. El acto de subasta comenzará automáticamente con la habilitación del enlace, al cual podrán acceder los postores habilitados, en el día y hora señalada (art. 16 del Reglamento).

7. La celebración de la subasta se sustanciará en un plazo de diez (10) días hábiles, durante las 24 horas. La puja será continua y permanente y podrá seguirse en tiempo real por el público general en el [Portal](#). Si en los últimos tres minutos (3) previos al cierre de la subasta existiere un postor con una oferta más alta, el tiempo para el cierre se ampliará automáticamente diez (10) minutos, renovándose dicho plazo hasta tanto no se realicen ofertas por diez minutos seguidos.

8. Si el vencedor de la subasta no integra el precio y en el caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco (95) por ciento de la oferta ganadora, se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta, a ratificarla. Si el interesado 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 prevista más arriba, hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta. Si las siguientes ofertas no fueren iguales o mayores al noventa y cinco (95) por ciento de la primera podrá invitarse, de oficio o a pedido de parte, sucesivamente a los siguientes





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

postores a ratificarla, siempre que hubiere acuerdo para ello entre el propietario del bien subastado y el acreedor y no se hubiere retirado el depósito de garantía.

9. La base fijada conformará el valor del primer tramo de la subasta. Cada tramo subsiguiente se incrementará automáticamente en un cinco por ciento (5%) respecto del tramo inicial, conforme art. 18.

10. Finalizada la subasta, el martillero deberá suscribir un acta en doble ejemplar, conforme lo dispuesto por el art. 24 del [Reglamento](#) y acreditar el mismo en el expediente dentro del plazo de 3 días hábiles.

11. Las sumas provenientes de la subasta deberán ingresarse en la oficina "Dirección de Subastas Judiciales" del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, como perteneciente a estos autos.

12. El vencedor de la subasta dentro de los tres días hábiles de finalizada la misma, se deberá presentar en el expediente, constituir domicilio en el lugar asiento del juzgado bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 41 y 133 del CPCCN., adjuntar comprobante de inscripción a la subasta y la constancia del código de postor (art. 26 del Reglamento).

13. Dentro del quinto día de aprobada la subasta por el juzgado y sin emplazamiento previo, el comprador deberá depositar judicialmente en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, Sucursal Tribunales, a la orden del suscripto y en la cuenta de autos (**L°902 - F°448 - Dv.1, CBU 02900759-00243090204488**), el importe que



corresponda abonar al contado, bajo apercibimiento de decretarlo postor remiso con la consecuente pérdida de la seña depositada a favor del accionante. (conf. arts. 580 y 584 CPCCN).

14. **Librese oficio** a la Oficina de Subastas Judiciales para que asigne fecha de remate, una vez abierta la cuenta judicial.

Notifíquese por secretaría al síndico, fallida y al martillero

Eduardo E. Malde. Juez





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

JUZGADO COMERCIAL 20 - SECRETARIA N° 40

960/2023 - Incidente N° 3 - INCIDENTISTA: LEZICA, JOSUE SEBASTIAN s/INCIDENTE DE CONCURSO ESPECIAL

Buenos Aires, 13 de octubre de 2025.MC

AUTOS Y VISTOS:

I.- Atento el estado de autos, lo prescripto por los arts. 204, 208 y 209 y ccmts. de la LCQ, y lo dispuesto por el art.573 CPCCN, encontrándose satisfechos los recaudos allí establecidos, a saber: a) copia título de propiedad adjunto a la pieza a despacho y a fs.50/59 de los autos Exp.42924/24 caratulados;" Lezica, Josue Sebastian y otro c/ Tomasek, Queila Carolina s/ejecucion hipotecaria", remitidos a este Secretaría, b) hipoteca a fs.1, c) Informe de dominio a fs.81/91 ejecución hipotecaria, d) Deudas (Ente regulados de Aguas y Saneamientos Argentinos ERAS; ARBA, Municipalidad de Malvinas Argentinas, Naturgy Ban SA) - v fs. 4 del presente incidente y fs.92/97 de la ejecución hipotecaria citada, e) Constancia de la traba de embargo ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires adjunto a la pieza a despacho; corresponde decretar **el remate en pública subasta del 100% del inmueble hipotecado** que a continuación se describe: **Inmueble ubicado en la Localidad de Pablo Nougues, Partido de Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Pandit Nehrú N°1524 entre Nueva Delhi y Mahatma Ghandi, edificado en el lote designado según su título con el número 22 de la manzana 13, Nomenclatura**



Catastral: Circ.: IV, Secc.: N, Manz.: noventa y cuatro, Parc.: veintidós, Matrícula: 30755 (133) Malvinas Argentinas. Partida 30493 (133) con la base que resulte de la tasación que deberá requerirse al Sr. Martillero, previo traslado a la contraparte.

La subasta se realizará en el estado en que se encuentra el bien, al contado y al mejor postor, debiendo abonar quien resulte adquirente en el acto de remate la seña del 30%, con más el arancel correspondiente al 0,25% (ac. 10/99 CSJN) y la comisión del martillero que se fija en el 3% del valor de venta, más IVA si correspondiere.

En caso de corresponder el pago del IVA por la presente compraventa, de lo cual informará fundadamente el martillero previo a la publicación de edictos, deberá ser solventado por el comprador al margen del precio de venta.

Déjese constancia de esta circunstancia en los edictos a librarse.

II.- El apoderado del acreedor hipotecario solicitó, con sustento en las facultades reservadas en la escritura de hipoteca, la designación del Martillero Alberto César Bieule, con oficinas en Cerrito 1548, 2° “13” (Tel. 4816-9907), para lo cual adjunto constancia de inscripción en la Excma. Cámara Comercial.

La sindicatura se opuso a fs.12/16, con fundamento en que el presente concurso especial formado en el marco del proceso universal de quiebra de Carolina Queila Tomasek, no es la continuación de la citada acción individual de ejecución hipotecaria, por lo que carece de virtualidad y no resulta aplicable en aquél la convención estipulada en el mutuo hipotecario que, según la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

referenciada Escritura Pública, vinculó a los mutuantes con la deudora fallida, relativa a que en caso de tener que promover una acción individual para ejecutar la garantía los acreedores podrían proponer el Martillero que intervendría en ella.

No escapa al conocimiento del suscripto que en el caso de la subasta de un inmueble hipotecado en el marco de la quiebra, se aplica como regla el criterio esbozado por la sindicatura, pero se advierte también en el caso concreto, que en la especie el martillero fue designado en el decreto de subasta en la causa civil y en tal entendimiento, que se encuentra debidamente inscripto en la Excma. Cámara Comercial, conforme constancia de inscripción adjunta.

Por eso para evitar un gasto adicional a la quiebra por "falsa comisión" a un martillero que ya empezó a actuar, es que se admitirá excepcionalmente y por los fundamentos expresados su designación.

Ha dicho la jurisprudencia en el mismo sentido que estoy resolviendo, *"Si bien en caso de venta judicial de un inmueble hipotecado, en una quiebra, la convención relativa a la designación de martillero, no integra los derechos sustanciales propios de la garantía real, no correspondiendo tal atribución al acreedor hipotecario, tal principio sufre una excepción, cuando como en la especie, el martillero propuesto por el acreedor ya fue aceptado por el juez civil donde se inicio el tramite de ejecucion y cumplio diversas actuaciones relativas a la constatación y tasación del inmueble, (CNCom Sala A, in re "Banco Almafuerce Coop. Ltda. c/ Pablo Baltaian e hijos SRL. s/ejec. hipotecaria s/inc. de venta de Goncalvez Díaz 646", 30/09/1996).*



En virtud de lo expuesto, **procédase a la designación del martillero Alberto César Bieule, con oficinas en Cerrito 1548, 2° “13” (Tel. 4816-9907)**, quien una vez aceptado el cargo ante el actuario dentro del tercer día de notificado, procederá a constituir domicilio electrónico a cumplir con su cometido, del que rendirá cuenta de conformidad con lo establecido por el art. 564 del CPCCN, bajo apercibimiento de ley.

III. El martillero designado publicará edictos conforme lo establece el art. 566 del CPCCN y art. 208 LCQ, por el término de TRES (3) días en el **Boletín Oficial** y en el diario **CLARIN**.

Déjese constancia en los edictos y boleto de venta que el saldo de precio deberá ser depositado dentro del quinto día de aprobada la subasta sin necesidad de otra notificación ni intimación, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 580 CPCCN.

Hágase saber que los edictos en el Boletín Oficial de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires **serán sin previo pago, atento la naturaleza de las actuaciones y lo dispuesto por el art. 273, inc. 8. de la LCQ**, sin perjuicio de su oportuna consideración dentro de los créditos a que se refiere el art. 240 de la norma legal citada.

Se hace saber al enajenador que en virtud de lo resuelto por la CSJN en resolución N° 1687/12, a partir del 1/9/12 la publicación de edictos en el Boletín Oficial sólo deberá realizarse por medio del Sistema electrónico de Consulta y Publicación de Edictos.

A dicho fin deberá enviar el proyecto de edicto en un documento de word adjunto a un e-mail en el que se indicará la carátula de las actuaciones a la siguiente dirección: jncomercial20.sec40.oficios@pjn.gov.ar , proyecto que será impreso y





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

firmado por el Actuario para luego publicarse a través del sistema electrónico referido.

Se impone al martillero, cotejar la debida publicación (forma; plazos y términos de las mismas en el Boletín Oficial) previo al acto de subasta, a fin de aventar eventuales nulidades, acompañando oportunamente a la causa un ejemplar del diario de publicaciones legales.

IV.- Hágase saber que NO SE ADMITIRA LA COMPRA EN COMISION NI LA CESION DEL BOLETO DE COMPRAVENTA ello en tanto compete al juzgador establecer las modalidades de la venta.

V. Asimismo, hágase saber que se recibirán posturas bajo sobre hasta las 10:00 horas del día anterior a la subasta, los que serán abiertos por el Actuario con presencia del martillero y los interesados a las 12:30 horas del mismo día. Si en el acto de subasta se invoca un poder, el adquirente deberá individualizar al poderdante de viva voz inmediatamente después de finalizado el remate.

VI.- La posesión se otorgará una vez integrado el saldo de precio, en oportunidad de tener por integrado el mismo y por adquirente definitivo al adjudicatario.

a) En materia de deuda por expensas como respecto de otro impuesto o tasa que grave el inmueble se seguirá el siguiente régimen: a) Respecto a aquellos devengados con anterioridad al decreto de quiebra, sus titulares deberán acudir por la vía pertinente a verificar sus créditos y según el estado de las actuaciones;

b) En relación a las deudas posteriores al decreto de quiebra y anteriores a la entrega de la posesión del inmueble a quienes



resulten adquirentes, constituyen créditos contra el concurso con la preferencia del artículo 240 de la ley concursal y en su caso artículo 244 de la ley citada;

c) En lo atinente a las deudas devengadas con posterioridad a la entrega de la posesión, éstas pesan sobre el adquirente en subasta.

VII.- Hágase saber al martillero lo antes dispuesto y que:

a) queda autorizado a percibir la comisión y eximido de depositarla en autos.

b) deberá depositar las restantes sumas percibidas en la subasta de acuerdo a lo dispuesto por el art. 564 CPCC, en la cuenta de autos en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires que se abra al efecto, bajo el apercibimiento contenido en dicha norma.

c) deberá informar en autos, dentro de las dos primeras horas hábiles siguientes al día de realización de la subasta, el resultado obtenido, detallando precio y datos del adquirente.

d) oportunamente, deberá poner al adquirente definitivo en posesión de los bienes, a cuyo fin se lo designa oficial de justicia ad-hoc, debiendo librarse mandamiento al efecto.

VIII.- Se presume que los oferentes tienen debido conocimiento de las constancias de autos; de la presente resolución y de las dictadas y que se dicten en relación con la subasta decretada, advertencia que deberá constar en los edictos.

IX.- Disposiciones adicionales.

Las resoluciones que se dicten en relación al presente procedimiento son inapelables. Todas las notificaciones,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

excepto las que específicamente se determine en contrario, se producirán ministerio legis. Se presume que los oferentes tienen debido conocimiento de las constancias de autos; de la presente resolución y de las dictadas y que se dicten en relación con la subasta decretada, advertencia que deberá constar en los edictos. Todos los plazos se contarán en días hábiles judiciales.

X.- Líbrese mandamiento de constatación en los términos de la ley 22172, a cuyo efecto se designa al martillero Oficial de Justicia Ad Hoc, debiendo informar el estado del inmueble y probable valor de realización, conjuntamente con fotografías que documenten su estado.

En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen, debiendo el martillero requerir a tal efecto la exhibición de documentos idóneos.

Previo a la fijación de fecha de subasta y luego de la constatación, el martillero deberá pronunciarse sobre los siguientes puntos: 1) el probable valor de realización a fin de fijar la base y 2) la adecuación de la publicidad ordenada y su eventual publicidad complementaria. Además deberá sugerir las medidas que considere apropiadas al respecto.

Hágase saber que no se autorizará el edicto hasta tanto se encuentren satisfechos la totalidad de los recaudos señalados precedentemente, sobre los que deberá informar por escrito el martillero al momento de presentar el proyecto respectivo.

A dicho fin deberá enviar el proyecto de mandamiento en un documento de word adjunto a un e-mail en el que se indicará la carátula de las actuaciones a la siguiente dirección: jncomercial20.sec40.oficios@pjn.gov.ar , proyecto que una vez librado



con firma ológrafa se dejará constancia en autos para proceder a su retiro a los efectos del diligenciamiento.

XI. Oportunamente, librese oficio a la Oficina de Subastas Judiciales por el sistema electrónico, a fin de solicitar la asignación de una fecha de subasta.

Así decido.

XII. Agréguese la constancia de apertura de la cuenta de autos, extraída por el Tribunal de Extranet Judicial BCBA.

Notifíquese por Secretaría a la sindicatura y a los acreedores hipotecarios a quien se les encomienda la notificación al martillero.

Eduardo E Malde. Juez

