



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 30

26619/2011

KACHELAVA ALEJANDRA EDITH c/ VIRGILIO MARIA  
ELENA Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de diciembre de 2025.- ZMC/

**AUTOS Y VISTOS:**

Agréguese y téngase presente la reinscripción de embargo acreditada con las constancias acompañadas.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, mediante la Ac. 15/25, aprobó el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales y dispuso la utilización de este sistema de manera obligatoria para todos los tribunales nacionales y federales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a partir del 1° de octubre del año en curso.

Por tal motivo, corresponde ajustar el decreto de subasta aquí ordenado el [12/8/2022](#) (ampliado el [21/8/2025](#)) con los requisitos allí establecidos (ver pto. V), a las pautas que se establecen a continuación:

La subasta decretada se llevará a cabo por la modalidad de subasta electrónica (Anexo de la Ac. 15/2025 de la CSJN).

Los edictos ordenados deberán contener los siguientes datos: número y carátula del expediente, juzgado interviniente, individualización del inmueble, condiciones de la venta, base de la subasta, estado de ocupación del inmueble, días y horarios de visita del inmueble a subastar, fecha y hora de inicio y cierre de la puja virtual, número de cuenta judicial en la cual se efectuará el depósito, comisión del martillero, estado de deudas. Se hace saber que la confección de los edictos resulta ser carga del Martillero, de modo que una vez confeccionados deberán ser acompañados a confronte por Secretaría, una vez que sean aprobados por la Oficina de Subastas.



#13497074#482614592#20251211163809006

Deberá enviar vía e-mail a la dirección [jncivil30@pjn.gov.ar](mailto:jncivil30@pjn.gov.ar) los proyectos de edictos con una anticipación no menor a quince días de la fecha de exhibición. Caso contrario, se solicitará nueva fecha.

Hágase saber que de acuerdo al sistema implementado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación y la Secretaría Legal y Técnica de la Presidencia de la Nación, la publicación del edicto en el Boletín Oficial se realizará de la siguiente manera: a) el Juzgado enviará el edicto electrónicamente a la Dirección Nacional del Registro Oficial (BORA). b) Una vez recepcionado en dicho organismo, el profesional y/o quien éste designe deberá concurrir a abonar el arancel por la publicación respectiva. c) A partir del cuarto día se iniciará la publicación del edicto por un lapso de DOS días consecutivos. d) Al día siguiente de la última publicación, el organismo remitirá electrónicamente al Juzgado las constancias respectivas.

Hágase saber al acreedor que a la fecha de la publicación de los edictos deberán obrar en autos informes de dominio e inhibiciones actualizados.

### **MARTILLERO**

El Martillero procederá a llevar a cabo su cometido en la forma de práctica, bajo apercibimiento de remoción, labor por la que percibirá el 3% en concepto de comisión, monto que deberá ser depositado en la cuenta que deberá denunciar el martillero, en el mismo plazo fijado para depositar en la cuenta de autos el producido de la subasta.

Informará el resultado y rendirá cuentas dentro de tres días de realizado el remate, bajo apercibimiento de multa y/o pérdida de honorarios.

Hágase saber al martillero interviniente que la publicación de edictos deberá efectivizarse hasta 10 días hábiles, antes del comienzo de la subasta, fecha que quedará establecida en oportunidad en que el auxiliar interviniente establezca como fecha de inicio, de acuerdo a la información brindada por la Oficina de





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 30

Subastas Judiciales, con los datos necesarios para cumplir con la publicación virtual del bien a subastar.

Establecida la fecha de subasta, el martillero designado en autos acreditará su designación ante la Oficina de Subastas e informará allí los datos indicados en el artículo 4 del Reglamento.

En el portal de la Oficina de Subastas Electrónicas de la CSJN el Martillero informará las condiciones de la subasta y se dará a conocer toda la información relativa a la publicación de edictos, con fotografías del bien a rematar, fecha y hora del inicio y del cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero y número de cuenta judicial y CBU abierta a nombre de este proceso y del auxiliar para el pago del precio, de la comisión y del impuesto de sellos.

Finalizada la subasta, el martillero deberá informar en el expediente judicial en el plazo 3 días hábiles de finalizado el acto de la subasta el resultado del remate, el precio de subasta obtenido y los datos del postor que haya efectuado la oferta mayor.

También hará un informe detallando los restantes postores, con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos.

En forma conjunta, deberá también rendir cuenta documentada de los gastos.

El bien será adjudicado a quien hubiese realizado la mejor oferta, tras el acto de subasta y una vez determinado el ganador, quien será notificado inmediatamente a la dirección de correo electrónico que hubiere denunciado en el momento de su inscripción.

### **CONSTATACIÓN DEL INMUEBLE**

Procédase a la constatación del estado físico y de ocupación del inmueble a subastar, a cuyo fin, líbrese mandamiento con habilitación de días y horas inhábiles y con facultades para allanar el domicilio y requerir el uso de la fuerza pública, sólo en caso de ser ello estrictamente necesario. Hágase constar las personas autorizadas para su diligenciamiento y trámite, diligencia a la que podrá asistir el Sr. Martillero.



En el acto, el oficial de justicia deberá individualizar a las personas que ocupan el bien, requiriéndoles que indiquen en qué carácter y con qué título lo hacen. En ese caso, requerirá copia de los instrumentos que le exhiban y los intimará además a que se presenten en la causa a hacer valer sus derechos dentro del plazo de cinco días bajo apercibimiento de decretar la subasta como libre de ocupantes, en caso de corresponder.

Además, procederá a tomar las fotografías actualizadas del inmueble (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 éstas demostrar el estado de conservación del inmueble y, de ser posible, constar cada uno de los ambientes del inmueble como así también su frente y contrafrente -de ser posible-.

### **EXHIBICIÓN DEL BIEN**

Hágase saber al martillero que deberá designar día y hora en que se llevará a cabo la exhibición del bien, debiendo ser posterior a la publicación de edictos, y con no menos de cinco días hábiles de anticipación al inicio de la puja. Hágase saber al auxiliar que deberá fijar como mínimo tres días de exhibición del bien que se subastará.

### **PUBLICACIÓN EN EL PORTAL DE SUBASTAS ELECTRÓNICAS JUDICIALES:**

Según lo establecido en el artículo 4 del Reglamento, el martillero deberá publicar en el "Portal de Subastas Electrónicas Judiciales" –que funciona en el sitio *web* de la Corte Suprema y está a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales– los datos consignados en los edictos y además se informará: fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; tramos de puja fijados y sus importes; datos de las cuentas judiciales del expediente; datos de contacto del martillero designado; el valor de la base de la subasta; en caso de corresponder, fecha y horario de exhibición del inmueble; que los impuestos, tasas y servicios estarán a cargo del comprador a partir de la toma de posesión; que no se admitirá la cesión ni la compra en comisión; y los datos de las cuentas judiciales abiertas a nombre de





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 30

autos. Además, deberán adjuntarse imágenes del bien a subastar, ilustrativas de su estado de conservación.

Déjese sentado que la tramitación de la publicación en el Portal como mecanismo de difusión resulta carga del Martillero interviniente.

### REGISTRACIÓN DE POSTORES

Las personas interesadas en la adquisición del bien deberán inscribirse en el sitio de la Oficina de Subastas Judiciales de la CSJN.

Los interesados en la subasta deberán ser usuarios registrados en el portal para poder pujar y deberán encontrarse inscriptos con una antelación mínima de tres (3) días hábiles de la fecha de inicio.

La puja se realiza únicamente de forma electrónica y la información de los oferentes estará reservada para asegurar la confidencialidad y transparencia del acto que se desarrollará durante 10 días hábiles (Ac. 15/2025 CSJN), plazo durante el cual los interesados podrán efectuar ofertas en las condiciones fijadas por el Martillero.

### CELEBRACIÓN DEL ACTO DE SUBASTA. PUJA VIRTUAL

La subasta se realizará, por intermedio del martillero nombrado en el expediente, a través del sitio web habilitado por el máximo tribunal: <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar/>, durante el plazo de diez (10) días conforme lo normado en el artículo 17 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales (Ac. 15/2025), pudiendo extenderse su cierre por el término de diez (10) minutos si en sus últimos tres (3) previos a la finalización algún postor ofertara un precio más alto, y hasta que no se realicen nuevas ofertas en el período de extensión (artículos 17 y 22 del citado Reglamento).

La venta se concretará al mejor postor.

### RENDICIÓN DE CUENTAS:



El Martillero designado deberá rendir cuentas dentro del tercer día hábil de realizada la subasta, bajo apercibimiento de imponérsele una multa. Asimismo, y dentro de igual plazo, deberá dicho profesional presentar en el expediente judicial el segundo ejemplar del acta que deberá elaborar a través del formulario que obrará en el portal a tales efectos y en la que indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (código de postor y monto de adjudicación) y el detalle de los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos

#### **COMPRADOR:**

Queda prohibida la cesión y la compra en comisión.

Quien o quienes resulten compradores del inmueble deberán:

a) acreditar el pago del precio total, dentro de los 3 días hábiles luego de finalizado el proceso de subasta, en la cuenta que se abrirá a nombre de estas actuaciones;

b) Acreditar el pago de la comisión (3% del precio ofrecido) al Martillero en la cuenta que denuncie;

c) Acreditar el pago del impuesto de sellos;

d) También dentro de los 3 (tres) días de concluido el remate, el vencedor de la subasta deberá presentar en este proceso la documentación aludida en el artículo 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

e) Presentarse en el proceso judicial, constituir domicilio legal dentro del radio de la Capital Federal (Art. 579 del Cód. Procesal) bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le tendrán por notificadas en la forma y oportunidad previstas en el art. 133 del Código Procesal.

#### **DEUDAS DEL INMUEBLE**

Déjese constancia en el edicto ordenado la deuda que el inmueble pudiere registrar en concepto de impuestos, tasas por servicios sanitarios y, si correspondiera, el monto de las expensas comunes del último mes y lo adeudado por ese concepto. Que de no





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 30

alcanzar el producido de la subasta para hacer frente al pago de la deuda por expensas anterior a la toma de posesión por parte del adquirente (conf. CNCiv. en pleno, 18/2/1999, "Servicios Eficientes SA c/ Yabra, Roberto s/ Ejec. Hip.") deberá efectivizarlo antes de la inscripción o escrituración del bien. En caso que el monto obtenido en la subasta no alcanzare para afrontar el pago de las deudas que registre el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, el adquirente sólo responderá por aquellos a partir de la fecha en que tomare posesión del bien (conf. fallo cit.).

A fin que tome nota de la subasta ordenada, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

### **APERTURA DE CUENTA BANCARIA:**

Líbrese oficio a través del sistema DEOX al Banco de la Nación Argentina, sucursal Tribunales, a fin de solicitar la apertura de una cuenta judicial en pesos y en dólares a nombre de autos y a la orden de este Juzgado.

Se hace saber que expresamente se ordena el oficio en los términos del art. 400 del Código Procesal, para ser diligenciado con la firma del letrado, debiendo adjuntar al instrumento a librarse el presente proveído

Se requiere que 5 días antes a la fecha que se fije para la realización de la subasta se presente una liquidación actualizada del monto adeudado en autos.

Regístrese y notifíquese a las partes y al Sr. Martillero que ha sido desinsaculado.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 30

26619/2011

KACHELAVA ALEJANDRA EDITH c/ VIRGILIO MARIA  
ELENA s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de agosto de 2025.- ZMC/\*\*

I.- A lo solicitado en el punto I, hágase saber que resta notificar el traslado de [fecha 17/6/2025](#) a la coejecutada Marisa Amalia Monzon *-heredera de María Elena Virgilio-*.

II.- En atención a lo solicitado en el punto II, toda vez que con el diario propuesto se cubre la difusión necesaria y teniendo en consideración el menor costo invocado por el martillero, déjese sin efecto la publicación ordenada en el diario "Clarín" **debiendo efectuarse ésta en el portal web: inforemate.com.-**

III.- A lo solicitado en el punto III, advirtiéndole en este acto que se omitió en su oportunidad, ampliarse el punto III del auto de subasta (ver [aquí](#)) en el sentido de que en los edictos ordenados se hará constar que el adquirente no deberá afrontar las deudas que registre el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión cuando el monto obtenido en la subasta no alcance para solventarlas y que no cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13.512 (conf. Plenario de la Cámara Civil del 18 de febrero de 1999, en autos "Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra Roberto I. S/ ejecución hipotecaria" el 18 de febrero de 1999).-





Poder Judicial de la Nación  
JUZGADO CIVIL 30

26619/2011

KACHELAVA ALEJANDRA EDITH c/ VIRGILIO MARIA ELENA  
s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de agosto de 2022.- CGB/MJH/CC

AUTOS Y VISTOS:

I. No obstante la existencia de los autos conexos nº 83.265/2011 y 79.226/2011, atento el carácter de privilegiado que reviste el crédito hipotecario reclamado en autos que fuera trabado con anterioridad a la firma de los instrumentos base de dichas actuaciones, corresponde sin más trámite ordenar la subasta en este proceso.

II.- De conformidad con lo solicitado, lo que resulta del título de propiedad de fs. 113/117 informes del Registro de la Propiedad Inmueble digitalizados y demás constancias de autos, decretase la venta en pública subasta del bien sito en **Av. Ángel Gallardo 1025 –entre Valentín Virasoro y Doctor Honorio Pueyrredon- piso 3° “1”, UF 3, unidad complementaria III piso sótano, Matricula: 15-1607/3**, de esta Ciudad de Buenos Aires.

II.- El remate se llevará a cabo al contado y al mejor postor con la base que oportunamente determinará el Martillero Público que se designa a continuación:  
SILVERO MARTIN NAHUEL, con domicilio electrónico 20316524096; quién previa aceptación del cargo mediante presentación digital, dentro del tercer día de notificado.

El martillero designado deberá, informar detalladamente al Juzgado dentro de diez días acerca de las condiciones físicas y de ocupación del inmueble, debiendo comprobarlas personalmente e individualizar a las personas que lo ocupasen, identificándolas e



indicando en qué carácter y con qué título lo hacen; a cuyo fin, deberá librarse el correspondiente mandamiento.

Oportunamente, y una vez, cumplidos todos los requisitos legales previos, procederá de conformidad con lo dispuesto por el art. 4° del Reglamento para la Oficina de Subastas Judiciales.

Para la subasta del inmueble, propondrá con la debida anticipación, fecha, lugar del remate y horarios de visitas del inmueble. Oportunamente, procederá a cumplir su cometido en la forma de práctica, debiendo percibir el 30% del precio en concepto de seña, el 3% como comisión y el 0,25 % aprobado por la Acordada 10/99.

En el acto de suscribir el pertinente boleto de compraventa exigirá de quien o quienes resulten compradores la constitución de domicilio dentro del radio de esta Ciudad de Buenos Aires, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le tendrán por notificadas en la forma y oportunidad previstas por el art. 133 del Código Procesal. Finalmente, dicho funcionario, rendirá cuentas dentro de tres días de realizado el remate, bajo apercibimiento de multa, debiendo acreditar que se depositó el importe correspondiente en la Sucursal Tribunales del Banco de la Nación Argentina, a la orden del Juzgado y como perteneciente a estos autos.

III.- Publíquense edictos por dos días en el **Boletín Oficial y en CLARIN** en los cuales se hará constar a) el monto de las deudas si las hubiere por impuestos, tasas, servicios o expensas que registre el bien, según los informes ya producidos en autos; b) que no se aceptará la ulterior cesión del boleto de compraventa con excepción de aquella en que obre certificación notarial de la firma de los otorgantes; c) que los interesados podrán concurrir al Tribunal a efectos de tomar conocimiento de las actuaciones.-





Poder Judicial de la Nación  
JUZGADO CIVIL 30

IV.- Autorízase al martillero a valerse del auxilio de la fuerza pública si lo estimare necesario, a fin de preservar el normal desarrollo del acto.

V.- Con carácter previo; toda vez que las medidas que surgen del informe de dominio acompañado (ver asientos nº13, 14) corresponde a los autos “Alverisqueta Federico c/ Virgilio Maria Elena s/ escrituración” nº83265/2011 y “Cons. De Propietarios Angel Av. Gallardo c/ Virgilio Maria Elena s/ ejecución de expensas” –en trámite ante este Juzgado-, déjese nota en dichas actuaciones del remate ordenado, como así también en los autos “Virgilio Maria Elena c/ Alvariqueta Federico s/ rescisión de contrato, nº79.226/2011..

VI.- Hágase saber al peticionario que a la fecha de la publicación de los edictos, deberán obrar en autos informes de dominio e inhibiciones actualizados.

VI.- Resérvense las actuaciones y expídase copia de la presente por Secretaría para su reserva.-





Signature Not Verified  
Digitally signed by MARIA  
CONSTANZA CAEIRO  
Date: 2022.08.12 12:07:51 ART



#13497074#336537142#20220812120636662