

Poder Judicial de la Nación
Juzgado Comercial N° 15 Secretaría N° 29

15637 / 2025 ALBERGUE JUJUY 65 S.R.L. s/QUIEBRA

Buenos Aires, de diciembre de 2025.-GF

1. Procede la sindicatura a devolver el mandamiento de constatación e inventario ordenado en autos, debidamente diligenciado e informado, indicando que ha efectuado un inventario en forma general de los bienes muebles de la fallida y se ha incautado documentación de la deudora -adjunta detalle y fotos-.

Informa que ha procedido a clausurar el inmueble en las condiciones en que se encontraba con anterioridad y ha colocado dos candados de su propiedad para reforzar el ingreso dado que la entrada posee una puerta frágil.

Solicita se decrete la urgente subasta de los bienes y se designe martillero sin más trámite, a fin de que previa constatación, valuación y sugerencia de la base, proponga las medidas tendientes a la venta.

Por último, informa que procederá al depósito de \$ 4016 incautados en la cuenta abierta en el Banco Ciudad adjuntando el comprobante respectivo.

2. Agréguese las constancias incorporadas y téngase presente lo informado por la sindicatura.

Atento el estado de autos, y en virtud de lo dispuesto por los arts. 203, 204 y 208 de la Ley 24.522, decretese la venta en pública subasta del **100%** del bien inmueble **Matricula 09-005052 Seccion 28 Manzana 069 Parcela 017 de propiedad de la fallida, ubicado en JUJUY 65 de esta ciudad** -v. informe del Registro de la Propiedad Inmueble incorporado el [19/11/25](#) y copia digital de la escritura traslativa de dominio agregada el [27/11/25](#)-, y **bienes muebles existentes en el**



inmueble conforme inventario adjunto practicado por la sindicatura; en el estado en que se encuentran, con la base que oportunamente se fijará, al contado, al mejor postor y en dinero efectivo.

3. Hágase saber que la venta se realizará por medio del sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar> durante el plazo de diez (10) días hábiles durante las 24 hs. y hasta que no se realicen nuevas ofertas en el período de extensión, conforme a lo normado en el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por la Acordada N° 15/2025 (arts. 17 y 22), lo que deberá constar en los edictos a librarse.

(a) **Empadronamiento:** Para poder pujar, las personas deberán estar empadronadas en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales de la CSJN de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

(b) **Inscripción como postor:** A su vez deberán inscribirse como postores en la subasta en cuestión y encontrarse habilitados hasta el día hábil anterior a la fecha de inicio de la misma (conforme artículos 11, y 14 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

(c) **Publicidad:** En cuanto a la publicidad de la subasta, **sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6.i de la presente**, deberá el martillero efectuar la publicación virtual del bien en el Portal de Subastas Electrónicas Judiciales, como mínimo con una antelación de diez (10) días hábiles a la fecha de inicio de la subasta-, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4 y 15 del referido Reglamento.

Asimismo, a los fines de dotar el presente decreto de publicidad registral, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, a efectos que tome debida nota de lo aquí resuelto, encomendándose su confección a la sindicatura.

Una vez librado el oficio será diligenciado mediante módulo DEOX, por Secretaría.



(c) Depósito en garantía: No corresponderá ni se exigirá, en esta subasta, el depósito en garantía que hace referencia el art. 12 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

(d) Martillero: Desígnase audiencia para el día **16/12/25 a las 10 horas**, a efectos del sorteo del martillero que intervendrá en este remate.

El funcionario deberá ajustarse a las funciones a su cargo (arts. 15 y 24 del Reglamento).

(e) Celebración de la subasta: A los fines de la realización de la subasta cabrá estar a lo indicado en el capítulo III, IV, V y VI del Reglamento, con la siguiente modificación:

Se encuentra prohibida la compra en comisión así como la ulterior cesión del boleto que se extienda y/o del acta de adjudicación, lo que deberá constar en los edictos..

4. El martillero a designarse deberá aceptar el cargo mediante escrito dentro del tercer día de notificado -oportunidad en que deberá acreditar su Nro. de CUIT- y cumplir su cometido en los términos del art. 564 del CPCC -aplicable por remisión de la lcq:278-, bajo apercibimiento de remoción. Asimismo deberá rendir cuentas del remate dentro de los tres (3) días de realizado.

Fijase en concepto de comisión el 3% del valor de realización del automotor, y el 10% del valor de realización de los bienes muebles.

5. Líbrese mandamiento de constatación (en su caso conf. Ley 22.172), el que deberá ser diligenciado por el martillero.

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

En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen, designándose al martillero como Oficial de Justicia "ad-hoc".



En caso que la diligencia se practique en esta jurisdicción, podrá hacer requerir el auxilio de la fuerza pública y allanar domicilio, debiendo luego dejar la propiedad en iguales condiciones de seguridad en las que se encontraba, todo ello en caso de ser necesario.

6. (i) Publíquense edictos en la forma establecida por el art. 566 del CPCC, por el término de **DOS (2) días** en el **Boletín Oficial y en el diario "La Prensa"**.

(ii) Conste en los edictos: **a)** el CUIT del martillero y el CUIT de la fallida (ARCA, RG 745/99 y RG 1975/05); **b)** que en caso de corresponder el pago del I.V.A. por la presente compraventa deberá ser solventado por el comprador (debiendo el martillero retenerlo en el acto de subasta y depositarlo en el expediente en boleta separada); **c)** que el comprador deberá abonar: la seña del 30% del precio ofertado en la subasta -sólo en el caso del inmueble-, el precio total -en el caso de los bienes muebles-, el 3% por comisión sobre el valor de venta del bien inmueble, el 10 % por comisión sobre el valor los bienes muebles y el 0,25 % por arancel sobre el precio de venta (CSNJ: Acordada 10/99 y 24/00:7); **d)** que el saldo de precio deberá ser depositado dentro del décimo día de realizada la subasta sin necesidad de otra notificación ni intimación alguna, debiendo el comprador integrarlo aun cuando se hubiere planteado cualquier objeción que impida la aprobación de la subasta, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 580 del Cód. Proc.; **e)** que las deudas que registre el inmueble en concepto de impuestos, tasas y contribuciones de fecha anterior al decreto de quiebra deberán ser reclamadas por la vía correspondiente; en cuanto a las posteriores a tal fecha y hasta que el comprador haya podido razonablemente tomar posesión del bien, deberán comparecer en el presente proceso acompañando la documentación pertinente que acredite su acreencia, previa comprobación de sus importes por parte del síndico y serán satisfechos a tenor de lo dispuesto por el art. 240 de la Ley 24.522; y con respecto a los posteriores a la toma de posesión, serán a cargo del comprador. A tal fin, déjese también constancia que se le fija al comprador/a diez (10) días para tomar la posesión del inmueble, término que se contará desde la fecha de la providencia que lo/a declara adquirente



definitivo/a. A partir del vencimiento de ese plazo, o de la fecha de toma de posesión si esta fuere anterior, estarán a cargo del adquirente las deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, mas no responderá por las que se hayan devengado con anterioridad a ese momento.; **f)** la base del remate; **g)** lugar, fecha y horario de exhibición y remate.

(iii) No se autorizará el edicto hasta tanto se encuentren satisfechos la totalidad de los recaudos señalados precedentemente.

Asimismo, y también previo a la fijación de fecha de subasta, deberá hallarse agregado al expediente el certificado de antecedentes dominiales del inmueble conforme lo ordenado y puesto a cargo de la indicatura con fecha [19/11/25 ap. 15](#), y adjuntarse la escritura del referido inmueble en soporte papel conforme lo ya indicado el [27/11/25](#).

7. Se hace saber al martillero que deberá depositar cualquier suma recibida en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires Sucursal Tribunales-, en una cuenta a abrirse a la orden de la suscripta y como pertenecientes a estos autos, y rendir cuentas al Juzgado, dentro de los tres (3) días, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el cpr 564.

Y póngase en su conocimiento también que, dentro del tercer día de finalizada la subasta, deberá suscribir un acta, en doble ejemplar, donde se indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (Código de Postor y monto de adjudicación) y el de los demás postores, con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos.

El acta será confeccionada en el formulario que, a tal efecto, quedará habilitado en el “Portal”.

Uno de los ejemplares deberá ser presentado en el expediente judicial, en el plazo de tres (3) días hábiles de finalizado el acto de subasta. El restante, quedará bajo su guarda (artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25 y norma del código).

8. El vencedor en la subasta deberá presentar ante el Juzgado, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de aquella, la siguiente documentación: (i) copia de DNI, (ii) constancia de CUIT/CUIL;



(iii) comprobante de inscripción a la subasta; (iv) constancia del Código de Postor; y (v) toda aquella documentación que pueda requerirle el Tribunal a efectos de acreditar su condición de comprador de la subasta electrónica.

Además, deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo (Artículo 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN N° 15/25).

9. Impónesele al adquirente la carga de efectuar la transferencia del bien subastado dentro del plazo de treinta (30) días de aprobado el remate e integrado el saldo de precio, bajo apercibimiento de astreintes.

10. En el supuesto de corresponder, comuníquese la subasta por cédula al acreedor hipotecario, quedando la diligencia a cargo de la sindicatura.

11. Déjese constancia que de optar el comprador por registrar el inmueble a través de escritura pública, la totalidad de los gastos que irroque dicho trámite serán a su exclusivo cargo.

12. **Conocimiento de autos:** 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 también en los edictos.**

13. Oportunamente, líbrese DEO por secretaría a la Oficina de Subastas, a los efectos de que asigne fecha para proceder a la subasta dispuesta en autos.

Así se decide.

Notifíquese electrónicamente por Secretaría todo lo aquí dispuesto a la sindicatura y a la fallida.

MARTA G. CIRULLI

JUEZ SUBROGANTE



INFORME DE CONSTATACIÓN

Señor Juez:

Diego Carlos CORDERO, Martillero Público designado en autos caratulados **“ALBERGUE JUJUY 65 S.R.L. s/QUIEBRA COM 015637/2025** con domicilio constituido en Av. Corrientes 1785, 9° “T”, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y domicilio electrónico registrado, comparece y dice:

I. En cumplimiento de lo ordenado por V.S., habiendo retirado las llaves del inmueble, procedí a realizar la constatación correspondiente y cumplimentar con lo ordenado por V.S.

II. Identificación del Inmueble

- Ubicación: Avenida Jujuy N° 65, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Matrícula: 09-005052, Sección 28, Manzana 069, Parcela 017.
- Superficie: 228 m², según escritura obrante en autos.
- Destino/uso: Inmueble como albergue/hotel, con recepción, cocina y múltiples habitaciones distribuidas en dos plantas.
- Estado general:
 - Puerta principal de chapa con ventanales de acrílico, reforzada con cadenas y candados.
 - Ventanas pequeñas al frente y otras más amplias en el primer piso; contrafrente con vista interna.
 - Estructuralmente el inmueble se encuentra en Buen estado de uso y conservación.

III. Bienes Muebles Constatados

Recepción y áreas comunes:

- Botiquín, matafuego.
- Caja registradora Hasar con llave.

- Caja fuerte vacía.
- Reloj, cámara de seguridad, monitor Samsung 14'.
- Tres teléfonos y tablero de comunicación con habitaciones.
- Espejos circulares y rectangulares.
- Escalera de aluminio
- Silla alta.

Cocina y servicios:

- Anafe a gas de dos hornallas.
- Heladera con freezer.
- caldera (con la propiedad).
- Ventilador de pie.
- Dos termotanques a gas de 110 litros cada uno (con la propiedad).
- Artículos de limpieza.
- Ropa blanca: 40 juegos de sábanas y 40 toallones (más otros sucios).

Habitaciones (2 a 18):

- Camas en estado variado, mesas de luz.
- Espejos de distintas medidas algunos con detalles .
- Ventiladores de pie en algunas unidades.
- Televisores color 14" en ciertas habitaciones.
- Sillones individuales y circulares.
- Baños con inodoros, bidets y lavatorios mayormente funcionales (bienes por adhesión con la propiedad).

Áreas comunes adicionales:

- Espejos en la recepción y pasillos.

IV. Estimación de Valor

Que habiendo cumplimentado con lo ordenado es por lo cual vengo a realizar la estimación de Valor teniendo en cuenta el físico la situación actual que está

atravesando el mercado inmobiliario y habiendo realizado el relevamiento respectivo me permite llegar a la conclusión con la dicha estimación a saber :

- Inmueble: Se estima un valor de U\$S 450.000, sugiriendo una base 2/3 partes o sea la suma de de U\$S 300.000 para subasta.

Se considera que la base sugerida constituye el puntapié inicial, siendo el valor final determinado por el interés que exista en la adquisición por parte de los oferentes, conforme a la dinámica propia de la subasta.

Asimismo, se deja constancia que el comprador deberá afrontar, además del precio de adjudicación, los siguientes gastos adicionales:

- Comisión del martillero: 3% a cargo del comprador.
 - Arancel de subasta: 0,25% a cargo del comprador.
 - Sellado de Ley: 1% a cargo del comprador.
 - Gastos inscripción y demás trámites registrales, los cuales son a cargo exclusivo del comprador.
- Bienes muebles: Se aconseja su venta en block, en un solo lote, con base de \$ 400.000.

Se deja constancia que la valoración se efectúa considerando:

- El estado actual de los bienes, lo cual se aprecia en el material fotográfico acompañado.
- La escasa demanda que habitualmente presentan los bienes muebles en las subastas judiciales.
- Los gastos adicionales que debe afrontar el eventual comprador, tales como:
 - Impuesto al Valor Agregado (IVA) a cargo del comprador .
 - Comisión 10% y Arancel de Subasta 0,25% propios de la subasta a cargo del comprador.
 - Costos de desmontaje y traslado de los bienes a cargo del comprador.

Se deja constancia que, en definitiva, el valor final estará determinado por el interés que exista en la adquisición de los bienes por parte de los oferentes, siendo la base sugerida un parámetro inicial para su realización.

V. Documentación Adjunta

Se acompañan fotografías del interior y exterior del inmueble, así como de los bienes muebles constatados.

