



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 44

44305/2017

RINALDI, ANA MARIA c/ RINALDI, KARINA VANESA Y  
OTROS s/DIVISION DE CONDOMINIO

**INFORMO:** Que se pasa a la firma en el día de la fecha el presente proveído habida cuenta que desde la entrada en vigencia de la modalidad de subastas electrónicas las distintas Oficinas han estado coordinando los mecanismos para llevar a cabo el acto y realizando reuniones informativas con los Tribunales a dichos efectos. Es todo lo que tengo para informar. Buenos Aires, de octubre de 2025.

Buenos Aires, de octubre de 2025.-

#### **AUTOS Y VISTOS:**

Atento al estado de autos y la entrada en vigencia de la modalidad de subasta electrónicas (cfr. [Anexo de la Ac. 15/2025 de la CSJN](#)), corresponde readecuar el decreto de subasta del [19/10/2023](#) en relación al acto que se llevará a cabo en relación al bien inmueble sito en **Jujuy N° 487, Piso 2, Unidad Funcional N°19, matrícula 19-13/19 de la Ciudad de Buenos Aires.**

Ello, claro esta, sin perjuicio de los actos cumplidos en autos, los cuales poseen plena validez en tanto trasuntan la realización del bien inmueble de marras.

Quedan acordadas las pautas de la subasta en los siguientes términos:

#### **EDICTOS**

A los fines de dar publicidad al acto, publíquense edictos por el término de DOS (2) días en el **Boletín Oficial** (conf. art. 566 del Cód. Procesal).

Atento la publicidad que confiere al acto el Portal de Subastas Judiciales Electrónicas de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, sustitúyase la publicación en un segundo diario por publicaciones que se



realizarán digitalmente, en sitios de internet gratuitos de los diferentes colegios profesionales de Martilleros y/o Corredores inmobiliarios, y/o sitios de compra y venta inmobiliaria (Art. 34 inc. 5 “a” y “e” y Art. 567 del Cód. Procesal).

El edicto deberá 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.

Deberá enviar vía lex100 a la dirección [jncivil44@pjn.gov.ar](mailto:jncivil44@pjn.gov.ar) el proyecto de edicto 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 que a la fecha de la publicación de los edictos deberán obrar en autos informes de dominio e inhabilitaciones actualizados.

## **MARTILLERO**





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 44

Hágase saber que por la labor que desarrollará, 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 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, 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.

### **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 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.





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 44

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 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.).

### **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

**Regístrese y notifíquese a las partes y al Sr. Martillero que ha sido desinsaculado. Asimismo dese vista a la Defensoría de Menores.**





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 44

Signature Not Verified  
Digitally signed by Miguel  
Waldemar Arecha  
Date: 2025.10.23 10:59:16 ART

Signature Not Verified  
Digitally signed by MARIA  
CONSTANZA CAEIRO  
Date: 2025.10.23 18:56:10 ART



#30125244#474640923#20251023105619313



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 44

44305

RINALDI, ANA MARIA c/ RINALDI, KARINA VANESA Y  
OTROS s/DIVISION DE CONDOMINIO

Buenos Aires, de octubre de 2023.-MGB

**AUTOS Y VISTOS:**

I.- Agréguese.

II.- Atento la sentencia dictada el [10/05/2019](#), notificada el 10/05/2019 (v. [aquí](#) y [aquí](#)), confirmada por el Superior el [2/12/2019](#), título de propiedad agregado (presentado según nota del [30/12/2021](#)), contestaciones de Aguas Argentinas del [23/05/2022](#), AySA del [8/06/2022](#), informes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires de dominio y de inhibiciones del [26/09/202](#), informe de deuda del Consorcio conforme surge de la contestación [15/09/2023](#), y de OSN del 17/05/2023 y demás constancias de autos, , decretase el remate del inmueble sito en **Jujuy N° 487, Piso 2, Unidad Funcional N°19, matricula 19-13/19 de la Ciudad de Buenos Aires**, al contado y mejor postor, con la base monetaria que se indicará y por intermedio del martillero público que se desinsaculará de conformidad con el procedimiento previsto por la Acordada n°2/2014 de la CSJN que fuera reglamentada por la Acordada n°1141 de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (art. 8).

III.- Hágase saber al martillero que se designe que deberá aceptar el cargo dentro del tercer día de notificado por cédula, bajo apercibimiento de remoción, e informará detalladamente dentro de los quince días, acerca de las condiciones físicas y de ocupación del inmueble, debiendo comprobarlas personalmente, individualizando a las personas que lo ocupasen, identificándolas y estableciendo en que carácter y con que título lo hacen, como también proceder a la tasación del bien, informando sobre el valor de mercado del bien, a efectos de fijar la base de la subasta.



Luego, y una vez cumplidos todos los requisitos procesales pertinente, ante el requerimiento del ejecutante el Juzgado librará comunicación electrónica por Secretaría a fin de solicitar un turno de subasta a la Oficina de Subastas, el cual será hecho saber en autos al momento de la contestación de la requisitoria, debiendo encontrarse agregado un informe de dominio e inhibiciones actualizado del bien a rematar, así como informado el monto de las expensas del último mes si estuviere sometido al régimen de propiedad horizontal.

A fin de que el martillero designado proceda a cumplir con las funciones ordenadas precedentemente, y para el supuesto de que el bien a subastar se encuentre ocupado y no existieran dificultades para su constatación y exhibición, desígnaselo Oficial de Justicia ad hoc. No ocurriendo los supuestos indicados y tratándose de bienes situados en esta jurisdicción, líbrese mandamiento de constatación, y/o en su caso de exhibición, facultándose al Oficial de Justicia a allanar domicilio y requerir el auxilio de la fuerza pública, haciéndose constar los autorizados para correr con el diligenciamiento. De tratarse de un inmueble sito en extraña jurisdicción, líbrese oficio ley 22.172 al Sr. Juez competente, dejando constancia de los autorizados a su diligenciamiento Oportunamente, el martillero procederá a llenar su cometido en la forma de práctica, haciéndole saber que para el caso de que un oferente invoque un poder, deberá anunciar inmediatamente y a viva voz el nombre del poderdante, debiendo percibir el 30 % del precio en concepto de seña, el 3 % en el de comisión y el 0,25% por arancel aprobado por la Acordada 10/99 de la CSJN, y en el acto de suscribir el respectivo boleto de compraventa exigirá de quien o quienes resulten compradores la constitución de domicilio legal dentro del radio de la Capital Federal, 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, y asimismo, le hará saber que deberá depositar el saldo del precio dentro de los cinco días de notificado por ministerio de la ley del auto de aprobación del remate, bajo el apercibimiento previsto por el art. 580 del CPCCN. Asimismo, autorízase al martillero a valerse del auxilio de la fuerza





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 44

pública, si lo estimare necesario, a fin de preservar el normal desarrollo del acto de remate. Finalmente, el martillero rendirá cuentas dentro de tres días de realizado el remate, bajo apercibimiento de multa, debiendo depositar el importe correspondiente en la sucursal Tribunales del Banco de la Nación Argentina, a la orden del Juzgado y como perteneciente a estos autos.

IV.- Se establece como condición de la venta, además de los recaudos de estilo, y de lo cual se deberá dejar constancia en los edictos, que: 1) No se admitirá la compra en comisión ni la ulterior cesión del boleto de compraventa. 2) No se autoriza la compra por mandato tácito, en los términos dispuestos por el art. 17 del Reglamento de la Oficina de Subastas (Resolución 60/2005, Consejo de la Magistratura). 3) En caso de actuar mediante poder, el martillero anunciará de forma inmediata y a viva voz el nombre del mandante. 4) El saldo del precio deberá depositarse dentro de los cinco días de notificado por ministerio de la ley del auto de aprobación del remate, bajo el apercibimiento previsto por el art. 580 del Código Procesal; en caso de no integrarlo oportunamente, devengará -a partir del vencimiento de dicho plazo- intereses, y/o será pasible de adecuación por el mecanismo que resulte pertinente, todo ello a fin de asegurar la estabilidad de su poder adquisitivo. 5) Que al adquirente no incumbirá el pago de la tasa, impuestos y contribuciones correspondientes al inmueble, devengadas antes de la toma de posesión.

Por el contrario, de no existir fondos remanentes de la subasta, la deuda por expensas se encontrará a su cargo conforme la doctrina legal obligatoria fijada en el plenario "Servicios Eficientes SA c/ Yabra Roberto s/ Ejecución hipotecaria", criterio receptado por el art. 2049 del Código Civil y Comercial de la Nación.

V.- Publíquense edictos por dos días en el Boletín Oficial y en el diario *Ambito Financiero* en los cuales se hará constar también: a) el monto de las deudas si las hubiere por impuestos, tasas y servicios que registre el bien, según los informes ya producidos en autos, b) que los interesados podrán concurrir al Tribunal a efectos de tomar conocimiento de las actuaciones; c) fechas y horarios de



exhibición del bien. Hágase saber al martillero que los proyectos de edictos deberán ser presentados a la firma con una anticipación no menor a cinco días de la fecha de exhibición del bien, o en caso contrario deberá solicitar una nueva fecha de subasta; y a la parte actora, que con carácter previo al libramiento de los edictos, deberá presentar liquidación actualizada y discriminada del capital reclamado y sus intereses, y estimar una suma que considere pertinente para atender las costas del proceso (vgr. gastos, honorarios), al sólo efecto ilustrativo, y para el supuesto de solicitarse la suspensión del remate; así como también acompañar un informe de inhibiciones y de dominio actualizados. Asimismo, hágase saber al martillero que el proyecto de edicto dirigido al Boletín Oficial, deberá ser enviado por correo electrónico a la dirección [jncivil44@pjn.gov.ar](mailto:jncivil44@pjn.gov.ar), a los fines de dar cumplimiento con lo dispuesto por la CSJN.

VI. Requierase también la presentación de la valuación fiscal actualizada del inmueble a subastar.

REGISTRESE.

VII.- Dese vista a la Defensoría de Menores e Incapaces interviniente.

Signature Not Verified  
Digitally signed by Miguel  
Waldemar Arecha  
Date: 2023.10.19 10:19:09 ART

Signature Not Verified  
Digitally signed by JAVIER  
SANTAMARIA  
Date: 2023.10.19 12:07:25 ART



#30125244#386387419#20231019101846058