



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13 - SECRETARIA N° 25

COM 10405/2025 - "Incidente N° 2 - s/INCIDENTE DE VENTA VENTA DE INMUEBLE"

Buenos Aires, marzo de 2026. MM/pa

1. Por contestado por el martillero el traslado del [2.3.26](#).

2. Mediante escrito del [25.2.26](#), el liquidador propone que la venta del inmueble del fideicomiso se realice mediante el sistema de venta on line, y para ello "...se intente en un periodo previo, que de modo extrajudicial se autorice a los Martilleros por 10/15 días, así como a esta Sindicatura y su letrado, poder poner en conocimiento de terceros por medio de difusión privada (envíos de correos, Whatsapp, etc) la existencia de estas actuaciones, el activo que se propone vender, y la base que se ha fijado judicialmente (una vez que se resuelva la misma). Ello, para intentar en este término difundir esta posibilidad de que haya una primera oferta a ser presentada para luego disponerse un proceso de Ofertas y Mejoras de ofertas..."-.

Corrido el traslado de ley, el martillero contestó mediante el escrito en vista, y el acreedor hipotecario guardó silencio (ver cédula del [2.3.26](#)).-

En primer lugar corresponde señalar que la sugerencia realizada por el liquidador -llamado a mejora de oferta- no fue acompañada de propuesta alguna que permita dar viabilidad a la modalidad aconsejada, por lo que resulta prematura en en este contexto, su consideración.

Además debe recordarse que cualquier sujeto que tenga interés en participar en el procedimiento de subasta electrónica, podrá hacer una oferta, lo que otorga también mayor transparencia al acto del remate.



#40626464#491578181#20260331113722795

A) 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 hipotecado sito en: **Av. Álvarez Thomas 3134/3136/3152, CABA.**, datos catastrales: MAT16-29121, c 16, secc 53, mz 13, p 11a.-

B) La venta se realizará de conformidad con lo establecido en la Acordada 15/2025 de la CSJN Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales (RSE) cuya vigencia inició el 1/10/2025 y por medio del sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar/>.

En tal sentido, ésta se realizará durante el plazo de diez (10) días conforme lo normado en el artículo 17 RSE, 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 RSE)

Para poder pujar, las personas interesadas 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 y 10 RSE. Quien se empadrene deberá, a su vez, registrarse como postor en la subasta en cuestión, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, al comienzo de la celebración de aquélla. En dicha oportunidad se deberá indicar que se efectúa la reserva de postura.

C) La venta se realizará al contado, al mejor postor, en dólares estadounidenses (billete).

La **base de puja** conforme lo aconsejado por el martillero el día 4.2.26 y el liquidador del 25.2.26 se fija en: **U\$S 6.771.680** (arg. Art. 578 cpr, conc. Art. 278 LCQ). Así, jurisprudencia que comparto, la fijación de una base para la subasta no implica necesariamente que el bien será vendido en ese precio sino que solo representa un piso a partir del cual partirá la puja (CNCom





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13 - SECRETARIA N° 25

Sala E del 10.3.2008 en autos: Erbo SA s/ quiebra s/ conc. Especial por Petus M.).-

Dispongo además en los términos habilitados por el art. 12 RSE, la fijación de un importe en concepto de **depósito en garantía, que asciende al 2% de la base, esto es: U\$S 135.434**. Conforme lo dispone la normativa citada, el depósito deberá acreditarse en la cuenta de autos, con una antelación mínima de 3 días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta.

Hágase constar en los edictos y sitio web de la Oficina de Subastas habilitado al efecto.

Cualquier acción y/o petición respecto de la ocupación del inmueble aquí informada deberá ser canalizada por las vías y ante el juzgado competente en razón de la materia y territorio.

Conste ello en los edictos y en la publicidad adicional autorizada.

El comprador deberá ingresar el precio por el cual le fue adjudicado el inmueble en la **cuenta judicial** abierta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires -Sucursal Tribunales- identificada (CUIT 30-99903208-3) abierta a nombre de este expediente y Juzgado : 62 - 013 - 025 - 915 - 329 - 6; CBU Judicial 02900759-10227091503291.-, dentro del quinto día de aprobado el remate sin necesidad de notificación ni requerimiento previo y bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (art. 584, CPCCN).

Además, deberá depositar el sellado de ley, del 0,25% sobre el precio de venta (Ac. 10/99 y 24/00 CSJN), la comisión del martillero que asciende al 3%.

En cuanto al I.V.A., deberá ser calculado y depositado en relación al **10,5%** el cual se calcula sobre el 70,73% del precio de venta, según lo señalado por el martillero y la conformidad prestada por el liquidador en su presentación del día 25/02/2026- en relación a materiales y construcción,



#40626464#491578181#20260331113722795

no así sobre el terreno: *"...Es decir, el comprador deberá abonar sobre el precio final el IVA del 10,05% sobre el valor de las mejoras que representan un 70,73% del precio que se obtenga..."*.-.

Sin perjuicio de lo dispuesto, del pago del IVA, dese vista al Rte. del Fisco, mediante deox.-

La seña se fija en un 30%, que deberá integrarse en el plazo de tres (días) de conformidad con lo establecido en el art. 26 RSE.-.

Asimismo, el **vencedor de la subasta** deberá presentar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de aquélla, la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta, del pago del depósito en garantía; constancia del Código de Postor y deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo (artículo 26 del RSE).

D) Anúnciese la subasta por edictos por el término de cinco días en el Boletín Oficial de la República Argentina, en la forma establecida por los arts. 205 LCQ y art. 566 del CPCCN, a cuyo fin esta informará el lugar, día y hora, mes y año de la subasta.

Además se publicarán edictos en el diario: **CLARIN**: por el mismo plazo de 5 días.

Ello así, autorizase al martillero adelantar los fondos para solventar la publicidad de la subasta encomendada, los cuales le serán restituidos una vez aprobada la rendición de cuentas de la misma.

E) Publíquese idénticos datos que los indicados en los edictos ordenados precedentemente 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 subasta electrónica judicial, juntamente con fotografías del bien a rematar que ilustren en cuanto al estado de conservación del inmueble objeto de autos, debiéndose indicar también fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13 - SECRETARIA N° 25

postores; datos de contacto del martillero/a designado/a, estado de ocupación 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 RSE).

F) Déjese constancia en los edictos, en la propaganda adicional que se autorice y en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación que se le fija al comprador diez días para **tomar la posesión** del inmueble, término que se contará desde la fecha de la providencia que lo declara adquirente definitivo.

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.

G) Dispóngase que el comprador en subasta deberá integrar el **saldo de precio** aún si se hubiera planteado cualquier objeción que impida la aprobación de la subasta.

Mas en el caso de que no lo hiciere, y fueran rechazadas las objeciones, deberá adicionar al remanente del precio desde el quinto día de realizada la subasta y hasta el efectivo pago y los intereses que fija el Banco de la Nación Argentina -tasa activa- para sus operaciones de descuento a treinta días, capitalizables mensualmente.

Se presume que los oferentes tienen (y tendrán) debido conocimiento de las constancias de los autos caratulados: Com 10405/2025 Fideicomiso Star Alvarez Thomas s/ Liquidación y sus incidentes, de la decisión en curso y de las dictadas y que se dicten en relación con la subasta electrónica decretada, advertencia que deberá constar en los edictos, en la



#40626464#491578181#20260331113722795

propaganda adicional autorizada y en el sitio web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

H) Se hace constar 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 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. Con respecto a los posteriores a la toma de posesión, serán a cargo del comprador.

I) Dispónese como condición del remate que **queda prohibida** la compra en comisión del bien puesto a subasta, como así también, la ulterior cesión del boleto que se extienda o de la documentación inherente a la venta, la transferencia de las participaciones accionarias de la adjudicataria o cualquier forma de sustitución de quien devenga adjudicatario, el otorgamiento de poderes especiales irrevocables a favor de terceros para la posesión, escrituración, cesión, adquisición y/o venta del bien. En el caso de quien realice la oferta lo haga en representación de un tercero, deberá incluir en el formulario electrónico de empadronamiento los datos que surgen del art. 6 del Anexo de la Acordada 15/2025 CSJN respecto de su representado/a, y acreditar tal calidad con poder especial (cfr. art. 375 inc. e) del CCyCN ante la Oficina de Subastas Judiciales (de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del Anexo de la Acordada 15/2025 CSJN). A su vez, se le hace saber al adquirente que los gastos de escrituración en caso de designar escribano son por su cuenta y orden.

Déjese constancia en los edictos, en la propaganda adicional autorizada y en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13 - SECRETARIA N° 25

J) Líbrese oficio de estilo, en su oportunidad, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Acordada 24/00 de la CSJN.

K) Las sumas a depositarse serán invertidas en su totalidad a plazo fijo renovable cada treinta días automáticamente, a cuyo fin líbrese -oportunamente- los despachos del caso, con excepción de las sumas que correspondan a comisión y gastos.

L) Póngase en conocimiento del martillero que, dentro del 3er. 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 3 días hábiles de finalizado el acto de subasta. El restante, quedará bajo su guarda (artículo 24 del RSE).

M) La **adjudicación** recaerá en el postor que, luego de la puja que se realizará en el período de la celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto establecido en el cuadro de tramos, determinado previamente por el sistema informático, correspondiendo a cada uno de ellos un monto determinado, cuyo primer importe será el valor de la base, incrementándose los posteriores en un cinco por ciento (5%) respecto del tramo anterior (artículos 19 y 20 del RSE). En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquélla realizada con fecha y/u hora anterior (artículo 21 del RSE).

Si el vencedor de la subasta no integra el precio 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.

N) Notifíquese por Secretaría al martillero, liquidador y acreedor hipotecario y regístrese.

FERNANDO J. PERILLO

JUEZ

Signature Not Verified
Digitally signed by SEBASTIAN
JULIO MARTURANO
Date: 2026.03.31 11:46:22 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by FERNANDO
JAVIER PERILLO
Date: 2026.03.31 12:13:51 ART



#40626464#491578181#20260331113722795