



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

32899/1998 - Incidente N° 10 - FALLIDO: GIULIANI & ASOCIADOS FINANC. DE VIV.S.A. DE AH.Y PREST. s /INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE SITO EN LA LOCALIDAD DE LA MATANZA -

Buenos Aires, 06 de noviembre de 2023 - FM

Agréguense las constancias acompañadas por la funcionaria concursal que dan cuenta del diligenciamiento de la pieza ordenada en autos a AySA S.A. en los términos del art. 576 del Código Procesal y hágase saber.

AUTOS Y VISTOS:

I.- Atento el estado de autos y que la sentencia de quiebra dictada en los autos principales se encuentra firme y consentida, se

RESUELVE:

Decretar la venta singular en pública subasta del 100% del inmueble de titularidad de la fallida sito en el Barrio Ciudad General Belgrano -hoy Ciudad Martín Miguel de Güemes-, del Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, Finca designada bajo el N° 2701, con frente a calle sin nombre, designada según Plano 70-152-64 que cita su título como Lote 14, Manzana 94, Nomenclatura catastral: Circ. VII, sección M, Manzana 94 parcela 14, Matrícula número 22.603, tal como surge del título de propiedad que obra agregado con fecha [10.5.23](#) y del certificado de dominio, gravámenes e inhibiciones anejado el [12.12.22](#).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

En tanto no se aprecia afectado el referido bien al régimen especial de protección de la vivienda que consagra el art. 244 y ss. del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación –en sustitución del bien de familia previsto por la derogada ley 14.394-, corresponde hacer lugar a la subasta del inmueble antes individualizado.

II.- Fijar audiencia para el día 9.11.23 a las 10:00 hs. a fin de proceder -en los términos de la Acordada CSJN Nro. 2/2014- al sorteo del martillero que habrá de intervenir en estas actuaciones, quien previa aceptación del cargo por ante el Actuario -dentro de las 48 hs. de notificado- deberá dar cumplimiento a su cometido, bajo apercibimiento de remoción.

Colóquese aviso en la cartelera del juzgado.

III.- Disponer la publicación de edictos en los términos del art. 208 de la ley 24.522 por cinco días en el Boletín Oficial, sin previo pago (art. 89).

A esos fines y atento lo dispuesto por Resolución CSJN Nro. 1687/12, confecciónese el aviso por Secretaría y efectúese la solicitud de publicación a través del sistema *intranet*.

Asimismo, publíquense edictos por cinco días en el diario que será designado por el tribunal, a cuyo fin póngase a disposición del interesado el aviso que deberá publicar.

El martillero deberá presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de las publicaciones edictales, como así también la efectiva publicación de edictos dentro del quinto día posterior a su primera aparición.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

IV.- La venta se realizará con la base que deberá fijar -oportunamente- el martillero, al contado, en efectivo y al mejor postor, estableciéndose la seña de costumbre (30%) y sellado de ley, que deberá abonarse en el acto del remate.

El saldo de precio deberá ingresarse en la cuenta identificada con el L°774 F°492 (CBU 02900759-00217077404923) abierta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires -Sucursal Tribunales- según constancia que se glosa delante de la presente, dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate sin necesidad de notificación a los adquirentes ni requerimiento previo y bajo apercibimiento de declararlos postores remisos (cfr. art. 584 del Código Procesal).

La adjudicación y extensión del respectivo instrumento deberá recaer en la persona que efectivamente realice la mejor oferta.

La entrega de posesión e inscripción del bien a nombre del adquirente se cumplirá luego de la integración del saldo de precio y una vez que sea declarado adjudicatario, mediante el libramiento del mandamiento y el oficio y/o testimonio correspondiente, que deberán diligenciarse dentro del plazo de 20 días, bajo apercibimiento de tenerla por producida en forma ficta.

La escrituración sólo se cumplirá de ser requerida por el adquirente (cfr. arts. 582 y 586 del Código Procesal) por el escribano que el mismo proponga, en tanto venta al contado.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

En cuanto a los gastos que la transferencia del inmueble irroque cualquiera sea la modalidad que se adopte, aclárase que los mismos deberán ser soportados exclusivamente por el adquirente. Hágase constar adecuadamente en los edictos.

El bien se rematará en el estado en que se encuentra, señalándose que, habiéndoselo exhibido adecuadamente, no se admitirán reclamos de ningún tipo respecto del estado, medidas, condiciones, características, usos, marcas, modelos, numeraciones y series.

Hágase constar adecuadamente en los edictos.

V.- En caso de que el inmueble registre deudas por tasas, impuestos o contribuciones, sólo serán a cargo del comprador las devengadas con posterioridad a la toma de posesión. Las que correspondan al período anterior al decreto falencial deberán ser objeto de petición verifictoria y las inherentes al período comprendido entre la declaración de quiebra y la fecha de entrega de posesión, serán reconocidas como acreencias del concurso y serán solventadas con la preferencia que corresponda (cfr. art. 240 LCQ).

VI.- En tanto compete al juzgador establecer las modalidades para que la venta se efectivice del modo más conveniente al trámite concursal (cfr. art. 204 LCQ), se aprecia adecuado excluir la posibilidad de la compra en comisión y la cesión de los derechos emergentes del boleto de compraventa y el otorgamiento de poderes especiales irrevocables a favor de terceros para la posesión, escrituración, cesión, adquisición y/o venta del bien.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

Asimismo y para el caso que quien realice la última oferta lo haga en representación de un tercero deberá acreditar tal calidad con poder especial (cfr. art. 1881, inc. 7° del Código Civil que fuera receptado por el art. 375, inc. “e” del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación) y exhibir el respectivo instrumento en ese mismo momento, bajo apercibimiento de continuar con el acto de subasta y -en su caso- hacerlo responsable de los eventuales perjuicios que pudiera haber ocasionado su accionar.

Déjese constancia en los edictos y hágase saber al martillero que deberá informar esta disposición a los presentes en el acto del remate.

VII.- El rematador -en el carácter de oficial de justicia *ad hoc*- deberá efectuar dentro de los cinco días de aceptado el cargo, la constatación de la condición física actual y ocupación del bien a subastar. A tal fin, líbrese mandamiento de estilo, conforme ley 22.172.

Dentro de los tres días subsiguientes, deberá presentar el informe respectivo y la valuación del bien a precio de realización, debidamente fundada y con precisión de la base que aconseje fijar.

La base para la venta del bien en cuestión será fijada por el tribunal luego de practicadas las tasaciones y previa vista al funcionario concursal.

VIII.- Hágase saber al enajenador que de acuerdo a la Resolución General de la D.G.I. Nro. 745 del 20.12.99 -reglamentaria del art. 8 de la ley 11.683 y sus modificaciones-, deberá denunciar su clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) o en su defecto, su tipo y número de documento de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

identidad, como así también el del fallido, para su inclusión en los avisos a publicar.

Atento lo establecido por el nuevo art. 160 del Reglamento del Fuero del 30.10.02, se fija como comisión del martillero el 3%. De corresponder según la situación fiscal del rematador, el I.V.A. sobre la comisión estará a cargo del comprador -al margen del precio de venta-, lo cual deberá constar en los edictos, incumbiendo al martillero extender los recibos o facturas según lo establecido por la ley 23.349.

Deberá -además- en su carácter de agente de retención, procurar la información necesaria a efectos de poder liquidar, percibir y efectuar el pago del impuesto al valor agregado (I.V.A.) respecto del bien a subastar.

A esos fines y previo a la realización de la subasta, deberá expedirse acerca de si corresponde incluir dicho gravamen en el precio de venta y en tal caso, especificar la alícuota pertinente.

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

X.- Al solo efecto de su publicidad registral y en los términos del art. 33 de la ley 17.801, comuníquese el decreto de subasta al Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, en el que se deberá consignar la fecha de la presente.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

Asimismo, hágase saber al martillero que deberá confeccionar y presentar en la Oficina de Subastas una síntesis del edicto a publicar, para su colocación en el exhibidor (cfr. art. 8 del R.F.O.S. Acordada 24/00).

XI.- Habiéndose aprobado y puesto en vigencia a partir del 10.10.00 el Reglamento para el Funcionamiento de la Oficina de Subastas Judiciales -creada por Acordada C.S.J.N. N° 10/99-, el remate deberá realizarse en esa dependencia -sita en la calle Jean Jaures 545 de esta Ciudad de Buenos Aires- (cfr. Resolución C.S.J.N. N° 540/10 del 23.03.10).

En virtud de lo dispuesto por el art. 4° de ese Reglamento, dispónese que el arancel del 0,25% aprobado por Acordada Nro. 24 /00 estará a cargo del comprador. Hágase constar en los edictos.

La fecha de subasta se requerirá a esa oficina por medio del Sistema de Diligenciamiento Electrónico de Oficios –DEO- (cfr. Resolución C.S.J.N. Nro. 3172/11).

XII.- Hágase saber al enajenador y al funcionario concursal que deberán concurrir a Secretaría los días martes y viernes para notificarse de las providencias que se dicten y formular las peticiones inherentes a la consecución de los objetivos del trámite de venta, debiendo cumplir en término las diligencias que el tribunal les encomienda, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones que correspondan al grado de la falta.

Oportunamente, la sindicatura aconsejará las medidas necesarias con la finalidad de procurar la mayor seguridad y orden en el acto de la subasta y, en el caso de que la misma arrojará





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9

resultado infructuoso, deberá -de modo inmediato- proponer las diligencias que fueren menester a efectos de que concluyan los trámites de venta con la mayor celeridad posible, bajo apercibimiento de aplicar sanciones.

XIII.- Notifíquese por Secretaría.-

PAULA MARIA HUALDE

JUEZ





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

32899/1998 - Incidente N° 10 - FALLIDO: GIULIANI & ASOCIADOS FINANC. DE VIV.S.A. DE AH.Y PREST. s/INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE SITO EN LA LOCALIDAD DE LA MATANZA -

Buenos Aires, de noviembre de 2025 - FM

I.- Atento el tiempo transcurrido desde que fuera decretada la subasta en estos autos -v. resolutorio del [6.11.23](#)- corresponde adecuar la misma a los parámetros dispuestos por el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por Acordada CSJN Nro. 15/2025.

II.- En consecuencia, la subasta aquí decretada se realizará de forma electrónica en el “Portal de Subastas Electrónicas Judiciales” que funciona en el sitio web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales según disposiciones del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por Acordada CSJN Nro. 15/2025.

Quienes pretendan participar como oferentes deberán estar previamente empadronados en el “Registro General de Subastas Electrónicas Judiciales” según procedimiento previsto en los arts. 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del reglamento antes referido.

Asimismo, deberán inscribirse como postores en la subasta en cuestión a través del formulario respectivo obrante en el “Portal de Subastas Electrónicas Judiciales” designado como “Ficha de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

inscripción como postor” con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al comienzo de su celebración. En dicha oportunidad se deberá indicar si se efectúa la reserva de postura.

La formulación de ofertas implicará el conocimiento y aceptación de todos los términos y condiciones aquí fijados y disposiciones contenidas en el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

A su vez, idénticos datos a los que se consignen en los edictos oportunamente ordenados deberán ser publicados en el “Portal de Subastas Electrónicas Judiciales” con una antelación mínima de diez (10) días hábiles al comienzo del acto en cuestión, junto a fotografías del bien a rematar que ilustren acerca de sus características y estado de conservación.

Tal publicación estará a cargo del martillero quien deberá acreditar su designación para la intervención en la ejecución del bien y constatar que se publicite la información correspondiente en el portal antes aludido (cfr. art. 4 y 15 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

III.- El acto del remate tendrá lugar durante el plazo de diez (10) días, 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 (arts. 17 y 22 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por Acordada CSJN Nro. 15/2025).

La venta será al contado, al mejor postor y con la base que oportunamente fije el enajenador designado, estableciéndose la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

seña de costumbre (30%), que deberá abonarse en el acto del remate.

El saldo de precio deberá ingresarse en la cuenta identificada con el L°774 F°492 Dv°2 (CBU 02900759 -00217077404923) abierta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires -Sucursal Tribunales- según constancia que se glosa delante de la presente, dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate sin necesidad de notificación a los adquirentes ni requerimiento previo y bajo apercibimiento de declararlos postores remisos (cfr. art. 584 del Código Procesal).

La adjudicación recaerá en el postor que, luego de la puja que se realizará en el período de celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto según cuadro de tramos de pujas determinado previamente sobre el valor de la base que se fije, incrementado en un 5% para cada tramo (art. 19 y 20 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior (art. 21 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

El vencedor en la subasta deberá presentar en autos dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta; pago del depósito en garantía -si correspondiere-; constancia del Código de Postor, copia del DNI y constancia de CUIT. Además, deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo (art. 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

La posesión e inscripción se cumplirá dentro de los treinta días siguientes de acreditada la efectivización del saldo de precio.

Los bienes se rematarán en el estado en que se encuentran, señalándose que, habiéndoselos exhibido adecuadamente, no se admitirán reclamos de ningún tipo respecto del estado, medidas, condiciones, características, usos, marcas, modelos, numeraciones y series.

Hágase saber y déjese constancia en los edictos que el adquirente en subasta no debe hacerse cargo de las deudas que registra el inmueble con anterioridad a la toma de posesión del bien por parte de aquél, lo que resulta aplicable no solo a las obligaciones "tributarias" (impuestos, tasas, y contribuciones), sino también a las expensas comunes para aquellos inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal (cfr. Kölliker Frers, Alfredo; "El comprador en subasta y las deudas del inmueble anteriores a la posesión" ED T. 184, pág. 1341).

Oportunamente, líbrense los oficios del caso según modalidad de trabajo detallada en este sitio [web](#).

La escrituración sólo se cumplirá de ser requerida por el adquirente (cfr. arts. 582 y 586 del Código Procesal) por el escribano que el mismo proponga, en tanto venta al contado.

En cuanto a los gastos que la transferencia del inmueble irroque cualquiera sea la modalidad que se adopte, aclárase que los mismos deberán ser soportados exclusivamente por el adquirente.

Hágase constar adecuadamente en los edictos.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

IV.- Si el vencedor de la subasta no integra el precio y fuere declarado postor remiso, en caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al 95% 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 95% de la primera podrá invitarse, de oficio o a pedido de parte, sucesivamente a los siguientes postores a ratificarla, siempre que hubiere acuerdo para ello entre el propietario del bien subastado y el acreedor.

V.- En tanto compete al juzgador establecer las modalidades para que la venta se efectivice del modo más conveniente al trámite de este proceso, se aprecia adecuado excluir la posibilidad de la compra en comisión y la cesión de los derechos emergentes del boleto de compraventa y el otorgamiento de poderes especiales irrevocables a favor de terceros para la posesión, escrituración, cesión, adquisición y/o venta del bien.

Asimismo y para el caso que quien realice la última oferta lo haga en representación de un tercero deberá acreditar tal calidad con poder especial (cfr. art. 1881, inc. 7° del Código Civil que fuera receptado por el art. 375, inc. “e” del Código Civil y Comercial de la Nación) y exhibir el respectivo instrumento en ese





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

mismo momento bajo apercibimiento de continuar con el acto de subasta y en su caso, hacerlo responsable de los eventuales perjuicios que pudiera haber ocasionado su accionar.

Déjese constancia en los edictos y hágase saber al martillero que deberá informar esta disposición a los presentes en el acto del remate.

VI.- Hágase saber al enajenador que de acuerdo a la Resolución General de la D.G.I. Nro. 745 del 20.12.99 -reglamentaria del art. 8 de la ley 11.683 y sus modificaciones-, deberá denunciar su clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) o en su defecto, su tipo y número de documento de identidad, como así también el del fallido, para su inclusión en los avisos a publicar.

Atento lo establecido por el nuevo art. 160 del Reglamento del Fuero del 30.10.02, se fija como comisión del martillero el 3%. De corresponder según la situación fiscal del rematador, el I.V.A. sobre la comisión estará a cargo del comprador -al margen del precio de venta-, lo cual deberá constar en los edictos, incumbiendo al martillero extender los recibos o facturas según lo establecido por la ley 23.349.

Deberá -además- en su carácter de agente de retención, procurar la información necesaria a efectos de poder liquidar, percibir y efectuar el pago del impuesto al valor agregado (I.V.A.) respecto del bien a subastar.

A esos fines y previo a la realización de la subasta, deberá expedirse acerca de si corresponde incluir dicho gravamen en el precio de venta y en tal caso, especificar la alícuota pertinente.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

En virtud de lo dispuesto por el art. 4° de ese Reglamento, dispóngase que el arancel del 0,25% aprobado por Acordada Nro. 24/00 estará a cargo del comprador.

Hágase constar en los edictos.

Por su parte, deberá el martillero dentro del tercer día de finalizada la subasta 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 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 de Subastas Electrónicas Judiciales”. Uno de los ejemplares deberá ser presentado en este expediente dentro del plazo de tres (3) días de finalizado el acto y el restante quedará bajo su guarda (art. 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

VII.- 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, con anterioridad a las publicaciones de edictos.

Al solo efecto de su publicidad registral y en los términos del art. 33 de la ley 17.801, comuníquese el decreto de subasta al Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, en el que se deberá consignar la fecha de la presente.

Asimismo, hágase saber al martillero que deberá confeccionar y presentar en la Oficina de Subastas una síntesis del edicto a publicar, para su colocación en el exhibidor (cfr. art. 8 del





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

R.F.O.S. Acordada 24/00).

La fecha de subasta se requerirá a esa oficina por medio del Sistema de Diligenciamiento Electrónico de Oficios –DEO– (cfr. Resolución C.S.J.N. Nro. 3172/11).

VIII.- Oportunamente, la sindicatura aconsejará las medidas necesarias con la finalidad de procurar la mayor seguridad y orden en el acto de la subasta y, en el caso de que la misma arrojará resultado infructuoso, deberá -de modo inmediato- proponer las diligencias que fueren menester a efectos de que concluyan los trámites de venta con la mayor celeridad posible, bajo apercibimiento de aplicar sanciones.

IX.- Notifíquese por Secretaría.

X.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el pto. VII de la presente, en atención a lo informado por la oficina de subastas el [25.9.25](#) y el silencio guardado frente a la comunicación efectuada con fecha [26.9.25](#), remítase por secretaría un nuevo correo electrónico a la casilla consultas.subastas@csjn.gov.ar con la solicitud de fecha de remate dispuesta el [23.9.25](#).-

JAVIER COSENTINO

JUEZ





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

Signature Not Verified
Digitally signed by JAVIER JORGE
COSENTINO
Date: 2025.11.03 16:20:15 ART



#37342499#478802731#20251103141103824



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

32899/1998 - Incidente N° 10 - FALLIDO: GIULIANI & ASOCIADOS FINANC. DE VIV.S.A. DE AH.Y PREST. s/INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE SITO EN LA LOCALIDAD DE LA MATANZA -

Buenos Aires, de noviembre de 2025 - FM

I.- Por recibido el oficio remitido por la oficina de subastas mediante el sistema de diligenciamiento electrónico de oficios -DEO- en respuesta a la pieza librada en autos.

II.- Téngase presente lo informado en punto a la fecha solicitada.

III.- En atención a lo manifestado por dicha dependencia rectifíquese el auto de subasta de fecha [3.11.25](#) en el sentido que la seña referida en el pto. III de dicho pronunciamiento deberá ser abonada dentro de los 3 días hábiles de finalizado el remate (cfr. art. 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por Acordada CSJN Nro. 15/2025).

IV.- Asimismo y a tenor de lo dispuesto por dicha normativa, déjese sin efecto lo dispuesto en los ptos. V y VIII de la referida providencia.

Déjese constancia en los edictos.

Hágase saber al martillero.

V.- Notifíquese por secretaría.-

JAVIER COSENTINO



#37342499#481300189#20251125080039148



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 9 - SECRETARIA N° 17

JUEZ

Signature Not Verified
Digitally signed by JAVIER JORGE
COSENTINO
Date: 2025.11.25 10:22:39 ART



#37342499#481300189#20251125080039148