



Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

16999/2015

**Incidente N° 3 - s/INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE AV.
BOYACA 460/4**

Buenos Aires, de marzo de 2026. JP

I. Agréguese la constancia de deuda emitida por la Administración del Consorcio de Propietarios Av. Boyaca 460 y tiénese presente lo manifestado en relación a la deuda de AYSA.

II. 1. En atención al estado de autos y encontrándose parcialmente satisfechos los recaudos establecidos por el Cpr. 576, según informa el Actuario en este acto, a saber:
CETIFICADO DE DOMINIO E INHIBICIÓN: Recibido el 02.12.2025 vía DEO emitido por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL;



#40528362#495018439#20260327102934520



Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

AYSA (constancias de deuda que se agregan precedentemente y obran en el incidente nro. 2); EXPENSAS (agregadas también en este acto) y ABL (fd. 16), corresponde hacer lugar a la subasta.

En su mérito y atento lo solicitado, decretese la venta en subasta electrónica del 100% del inmueble de titularidad del fallido RIOS SALVADOR ALFREDO, DNI 13.190.938, sito en **AV. BOYACA 460/62/64 ENTRE AVELLANEDA Y DR. JUAN FELIPE ARANGUREN, Matrícula 05-12618/4**, cuyos datos catastrales son: Circunscripción: 05, sección: 65, manzana: 123, parcela: 39; al contado, al mejor postor y en dinero en efectivo.

2. La venta se efectuará de conformidad con lo establecido en la Acordada 15/2025 de la CSJN respecto del sistema de subastas judiciales por medios electrónicos, cuya





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

vigencia inició a partir del 1° de octubre del 2025 y por medio del sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación:

<https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.a>

.

En tal sentido, la misma se realizará durante el término de 10 (diez) días, y podrá extenderse su cierre por el lapso de 10 (diez) 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 Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

3. El bien saldrá a la venta con la base que oportunamente se establecerá -previa estimación del martillero a desinsacular-, y en el estado de ocupación en que se encuentre (lo cual se determinará antes de la publicación





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

virtual en el portal de Subastas Electrónicas Judiciales y de los edictos correspondientes).

4. A los fines de la designación del martillero que realizará la subasta, señálase audiencia para el día **8 de abril 2026, a las 10 hs,** para proceder al sorteo del auxiliar, de conformidad con el sistema SUAPM (Acordada 2/14 de la CSJN.).

El martillero designado en esa oportunidad deberá aceptar el cargo dentro del tercer día de notificado, bajo apercibimiento de procederse a una nueva designación, y cumplirá su cometido de inmediato, bajo apercibimiento de remoción.

El cargo se tendrá por aceptado con la presentación de su primer escrito, lo cual deberá ser hecho en el término de ley (Acordada del Superior del 29.3.00).

El martillero deberá recibir la seña (30%) en el acto del remate, cuyo importe y rendición de cuentas deberá presentar y depositar dentro del





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

tercer día de realizado, bajo apercibimiento de perder el derecho a cobrar comisión (Art. 564 del CPCCN) la que se fija en un 3% del precio de venta (Acordada del 30.9.92).

Autorízase al martillero a retener la seña siempre que no exceda de la suma de \$ 3.000 (Acordada CSJN 24/00), supuesto en el cual deberá proceder a su depósito, la que le será abonada una vez aprobado el remate (art. 104.4 del Reglamento del Fuero, modificado por acuerdo del 30.9.92).

Asimismo, se le hace saber que deberá cumplir con la acordada 24/00 de la CSJN a cuyo fin oportunamente librese oficio. Previo a la fijación de la fecha de subasta, el martillero deberá pronunciarse sobre el probable valor de realización, la base estimada y la publicidad complementaria. Además deberá sugerir las medidas que considere apropiadas al respecto.

5. En relación a la publicidad de la subasta:





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

i) Publíquense edictos en la forma establecida por el art. 566 del Código Procesal por el término de dos días en el Boletín Oficial y en "Clarín", los cuales podrán identificar el remate y el bien de manera resumida y remitir a la página web fijada por la CSJN.

A tal fin, deberá el Sr. martillero digitalizar la pieza para su confronte y posterior remisión al Boletín Oficial para su publicación.

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

ii) Publíquense los datos del bien detalladamente (conf. norma aplicable) en el





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

sitio web habilitado por la Corte Suprema de
Justicia de la Nación:

<https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.a>

/, 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, asimismo, fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; datos de contacto del martillero designado 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





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

6. A continuación se procederán a fijar ciertas indicaciones para los postulantes al acto de subasta electrónica y para quien resultare comprador, conforme lo que sigue.

i) REQUISITOS DE LAS OFERTAS:

A) Empadronamiento en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales: Se hace saber que podrán empadronarse tanto personas jurídicas como humanas y los interesados para poder pujar deberán estar correctamente empadronados en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales de la CSJN, de acuerdo con el procedimiento previsto en los arts. 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales;





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

B) Inscripción como postor en la subasta: Las personas empadronadas deberán, a su vez, registrarse como postor en la venta en cuestión con una antelación mínima de 3 (tres) días hábiles, al comienzo de la celebración de aquélla, para lo cual en ese acto, deberá precisar si se efectúa la reserva de postura.

ii) DEPÓSITO EN GARANTÍA: Los postulantes como oferentes deberán depositar, en la cuenta de autos que se abrirá a tales fines, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la base fijada para la venta, en concepto de garantía, como presupuesto de aceptación de su calidad de postor en la presente subasta, quedando dicho importe como pago a cuenta para aquél que resulte adjudicatario.

El depósito deberá encontrarse acreditado con una antelación mínima de tres





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

(3) días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta (de conformidad con lo que surge del art. 12 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

iii) DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS EN

GARANTÍA: Los depósitos de quienes no resultaren ganadores serán restituidos de oficio al titular, de manera inmediata, mediante transferencia judicial, excepto que hubieran ejercido la opción de reserva de postura. En ese caso, podrán requerir la devolución en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta. En el supuesto que no se hubiera solicitado, el juzgado ordenará la devolución luego de que se perfeccione la venta en cabeza de otro postor o, en su caso, de que se produzca el sobreseimiento de la ejecución (cpr. 583).





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

En ningún caso el importe del depósito en garantía devengará intereses ni será actualizado de manera alguna.

iv) ADJUDICACIÓN: 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 (arts. 19 y 20 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

(art. 21 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

v) OBLIGACIÓN DEL COMPRADOR: El comprador deberá depositar: a) la seña del 30% y sellado de ley 0,25% sobre el precio de venta (Ac. 10/99 y 24/00 CSJN); y b) la comisión del 3%, más IVA, en caso de que el enajenador se encuentre inscripto en ese gravamen y acredite tal circunstancia en autos. El depósito en garantía se tomará a cuenta de la seña o saldo de precio.

Asimismo, deberá presentar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de la subasta, la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta; pago del depósito en garantía; y constancia del código de postor. También, deberá ratificar el domicilio oportunamente





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

informado o constituir uno nuevo (Art. 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

vi) SALDO DE PRECIO: El saldo de precio deberá ingresarse en la cuenta judicial a abrirse, dentro del quinto día de aprobado el remate sin necesidad de notificación al adquirente ni requerimiento previo y bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (cpr. 584).

En ese sentido, si el vencedor de la subasta no integra el precio y en el caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco (95%) por ciento 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





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

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 noventa y cinco (95%) por ciento 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 y no se hubiere retirado el depósito de garantía.

vii) COMPRA EN COMISIÓN: 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





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

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.

Asimismo, para 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 respecto de su representado, y 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) ante la Oficina de Subastas Judiciales (de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del Anexo de la Acordada 15/2025).





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

viii) ENTREGA DE LA POSESIÓN E

INSCRIPCIÓN: 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 e instrumentos correspondientes, que deberán diligenciarse dentro del plazo de 20 días, bajo apercibimiento de tenerla por producida en forma ficta.

En caso de ser requerida por el comprador, la escrituración se cumplirá por el escribano que el mismo proponga, dado que la venta es al contado (cfr. arts. 582 y 586 del CPCCN).

Asimismo, en cuanto a los gastos que la transferencia del inmueble irroque cualquiera





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

sea la modalidad que se adopte, aclárase que los mismos deberán ser soportados exclusivamente por el adquirente.

ix) IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:

Los impuestos, tasas y contribuciones comunes del inmueble, se transmiten con la cosa sobre la que recaen y su nuevo titular deberá atender el pago de las mismas en caso de que los fondos obtenidos en el remate no alcancen a satisfacerlas (cpr. 576, CCCN. 398 y ss.), pues no se extinguen con la subasta.

Ello no implica liberar al deudor primitivo que gozó oportunamente del servicio otorgado, quien responde con carácter personal.

Esta obligación del transmitente puede ser exigida por el acreedor o por el adquirente que al pagar se subroga en sus derechos contra el deudor primitivo (cfr. en esa línea, CNCom., Sala E "Sulky S.A" del 14.3.91, con cita de





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

Highton, "Cuestión de privilegios en el juicio ejecutivo con especial referencia al crédito del fisco", ED. 114:962; id., Sala C, "Banco Mercantil Argentina S.A.", del 6/12/91; id. Sala A, "Amerbon", del 8/11/96).

Lo expuesto es a excepción de las tasas, sellados u otras contribuciones que demanden la realización de los trámites de inscripción y otros delegados que -conforme lo expuesto supra- estarán en cabeza del comprador.

Asimismo, estará a cargo del adjudicatario la obligación de tributar el impuesto sobre la venta de bienes inmuebles establecido por la ley 23.905: 7.

x) El bien se rematará en el estado y ocupación en que se encuentre, señalándose que, habiendo sido exhibido adecuadamente, no se





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

admitirán reclamos de ningún tipo respecto del estado, medidas, condiciones, características, usos, marcas, modelos, numeraciones y series.

A todo evento, hácese saber que será inoponible cualquier incidente de toda naturaleza por parte del eventual adquirente sin previo pago oportuno del precio de venta del bien sometido a subasta.

xi) La formulación de ofertas implica el conocimiento y aceptación de todos los términos y de las presentes condiciones con sujeción a las cuales se realiza la venta.

Asimismo, hágase saber que la inscripción a la subasta digital y por los medios electrónicos indicados precedentemente, implicará el conocimiento del contenido total de las actuaciones de la causa.





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

7. CONSTATACIÓN Y EXHIBICIÓN DEL INMUEBLE. Líbrese mandamiento de constatación, sobre las características físicas y estado de ocupación del inmueble, designándose al martillero Oficial de Justicia Ad-Hoc.

En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen. El Oficial de Justicia requerirá a tal efecto la exhibición de documentos idóneos y podrá hacer uso de la fuerza pública y allanar domicilio si fuera necesario, en caso que la diligencia se practique en esta jurisdicción.

Luego de la constatación, el martillero deberá expedirse sobre la relación entre el probable valor de realización del bien y la publicidad ordenada en el pto. 5.i) en cuanto a





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

su importancia, efectividad y costos, sugiriendo las medidas que considere apropiadas corresponder al respecto.

Además, hágase saber al martillero que la exhibición del inmueble deberá celebrarse con una anticipación de 10 días hábiles a la fecha fijada para la subasta, ello conforme la Resolución 289/04 del Consejo de la Magistratura.

8. RENDICIÓN DE CUENTAS. Póngase en conocimiento al martillero de intervención 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





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

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 (art. 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25 y (cpr. 564).

9. Todas las resoluciones que dicte el juzgado en torno a la enajenación quedarán notificadas ministerio legis (cpr. 133).

10. Previo a todo, cítese al acreedor hipotecario.

11. Oportunamente, la fecha de remate se requerirá a la Oficina de Subastas Judiciales por medio del sistema de gestión -DEO- (cfr. Resolución C.S.J.N. N°3172/11).





Poder Judicial de la Nación

Juzgado Nacional en lo Comercial N° 19

12. Procédase a gestionar por Secretaría a través de la página web del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, la apertura de una cuenta judicial perteneciente a estos obrados a los fines exclusivamente del depósito de los fondos inherentes a la presente subasta.

13. A los fines de dotar el presente decreto de la debida publicidad registral, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a efectos que tome debida nota de lo aquí resuelto.

GERARDO D. SANTICCHIA

JUEZ

Signature Not Verified
Digitally signed by GERARDO
ARIEL MAIQUES
Date: 2026.03.27 10:36:35 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by GERARDO
DAMIAN SANTICCHIA
Date: 2026.03.27 10:59:32 ART



#40528362#495018439#20260327102934520