



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 18 - SECRETARIA N° 36

79069/2000

FIDEICOMISO RISK I c/ BRENNER PINI s/EJECUTIVO

Buenos Aires, de noviembre de 2025.- PJ

I. ANTECEDENTES.

Habiéndose mandado llevar adelante la ejecución en esta causa con fecha **25/3/2002**, notificado 13/8/2002 trabado el embargo en el registro respectivo con fecha **24/10/2016**, y reinscripto en en fecha [28/6/2022](#) y encontrándose satisfechos los recaudos establecidos por el art. 576 CPCC, a saber, certificados de dominio y gravámenes y anotaciones personales [4/11/2025](#), valuación fiscal, ARBA; acompañados en el [5/11/2025](#), informe de la municipalidad [27/8/2025](#) ABSA [8/5/2024](#) segundo testimonio del título de propiedad cuya inscripción surge [11/9/2019](#) ; corresponde hacer lugar a la subasta habida cuenta de no apreciarse bien de familia vigente e informar la Sra. Secretaria que no hay tercerías, ni pedidos de desembargo pendientes, ni comunicación de subasta anterior.-

II. DECRETO DE SUBASTA.

En su mérito, y atento lo solicitado, decrétase la venta en pública subasta electrónica, al mejor postor, del 100% de la propiedad del inmueble del demandado BRENNER PINI , DNI **4015036** sito en la calle **Partido 033**, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 1 , Sección C, Manzana **283**, Parcela **13**, Matrícula **37307**. 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 conforme lo normado en el artículo 17 de Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada nro. 15/2025 de CSJN, 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).

Ello, con la base que fijará el Tribunal previa estimación que realizará el señor martillero, y al contado.

III. MARTILLERO.

Procédase al sorteo de martillero en los términos dispuestos en la Acordada CSJN nro. 2/14. El martillero designado deberá aceptar el cargo



dentro del tercer día de notificado e informar su CBU. En dicha oportunidad deberá constituir domicilio procesal y electrónico. Todo bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 563 del Código Procesal.

Notifíquese.

Fíjase en concepto de comisión el 3% del valor de realización del inmueble, la que será depositada en autos junto con el precio.

IV. PROCEDIMIENTO:

De acuerdo con las previsiones del mentado reglamento, deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. PUBLICIDAD DE LA SUBASTA:

a) Publicación de edictos.

A fin de cumplir lo prescripto por el art. 566 del Código Procesal y considerando la publicidad adicional prevista en el reglamento, publíquense avisos reducidos indicando solamente el Juzgado y Secretaría, carátula y número del expediente, el bien que se venderá y un reenvío al sitio web de la Corte a fin de conocer las demás condiciones del remate.

Dichos avisos breves deberán publicarse durante dos días en el Boletín Oficial y en el **Diario LA CAPITAL DE MAR DEL PLATA**, y serán autorizados una vez cumplimentados los recaudos legales y aprobada la publicidad a la que se hará referencia en el apartado b).

Aclárese que, en lo que respecta al Boletín Oficial una vez acompañado el proyecto de aviso por el martillero, el mismo se publicará por Secretaría vía "Extranet". Se impone al martillero, cotejar la debida publicación (forma; plazos y términos de las mismas en el Boletín Oficial) previo al acto de subasta, a fin de aventar eventuales nulidades, acompañando oportunamente a la causa un ejemplar del diario de publicaciones legales.

b) Publicación en el sitio web:

Publíquense los datos exigidos por el art. 566 del Código Procesal en el sitio web habilitado por la CSJN: <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 el estado de conservación del inmueble y todas sus características esenciales para que las conozcan los eventuales interesados.

Deberá indicarse, asimismo, fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; datos de contacto del martillero designado, valor base, estado de ocupación, fecha y horario de visitas.

Inclúyese en esta publicidad que no se permitirá la compra en comisión, ni la cesión del boleto de compraventa. Y hágase saber que el



comprador deberá hacerse cargo de las deudas por impuestos, tasas, contribuciones pesen sobre el inmueble conforme fuera informado por los respectivos organismos.

Déjase constancia que la asunción de estas obligaciones por el tercero adquirente, no es oponible a los entes acreedores.

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 avisos con una antelación mínima de diez (10) días al término antes señalado (Conf. artículo 4° y 15 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

c) Publicidad registral.

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

2. REQUISITOS DE LAS OFERTAS:

a) Empadronamiento en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales:

Para poder participar en la puja de la subasta, las personas interesadas deberán estar empadronadas en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, 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 en la subasta:

Las personas empadronadas deberán, a su vez, registrarse como postor en la presente subasta, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles al comienzo de la celebración de aquélla. En dicha oportunidad deberá indicar si se efectúa la reserva de postura.

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.

c) Compra en comisión y cesión de boleto.

Se deja constancia de que no se aceptará la compra en comisión, ni la cesión del boleto.

3. DEPÓSITO EN GARANTÍA:

Los postulantes como oferentes de la subasta 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 (3) días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta (artículo 12 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN N° 15/25).

4. DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA:

Los depósitos en garantía de quienes no resultaren ganadores serán restituidos 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 al final 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 del juicio (art. 583 del CPCCN).

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

5. 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 (artículos 19 y 20 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN N° 15/25).

En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior (artículo 21 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN N° 15/25).

6. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:

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) pago del depósito en garantía; (v) constancia del Código de Postor; y (vi) 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).



En igual plazo deberá, asimismo, acreditar el pago del precio, el pago del 3% en concepto de comisión del martillero -más IVA en su caso- y el 0,25 % en concepto de arancel.

El depósito en garantía, se tomará a cuenta del saldo del precio. Impónesele al adquirente la carga de efectuar la transferencia del bien subastado dentro del plazo de 30 días de aprobado el remate e integrado el saldo de precio, bajo apercibimiento de aplicársele una multa diaria del 0.25% del valor del inmueble.

7. POSTOR REMISO:

Si el vencedor de la subasta no integrara el precio, en el caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al 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 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 y no se hubiere retirado el depósito de garantía.

8. RENDICIÓN DE CUENTAS:

Se le hace saber al martillero, 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 (conforme artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN N° 15/25 y art. 564 del CPCC).

9. CONSTATAción:

Líbrese mandamiento -en su caso según ley 22.172- a los fines de constatar el estado físico del inmueble; y la existencia de ocupantes, identidad y el carácter que invoquen, a cuyo fin se designa oficial de justicia ad-hoc al Sr. Martillero.-.

10. COMUNICACIONES:



De existir:

a) Comuníquese a los jueces embargantes e inhibientes mediante DEO -y en su caso mediante la ley 22.172-, los cuales deberán ser digitalizados para su confronte y firma.

b) Comuníquese el decreto de subasta al acreedor hipotecario mediante cédula (cfr. art 575 CPCCN).

11. CUENTA JUDICIAL:

Procédase a la apertura de una cuenta judicial a nombre de este Juzgado y estas actuaciones por Secretaría al solo efecto de recibir los depósitos en garantía y precio de la subasta.

12. TURNO PARA LA SUBASTA:

Firme que se encuentre la base de la subasta y cumplido lo ordenado en los párrafos precedentes, solicite el martillero que se curse por Secretaría al correo consultas.subastas@csjn.gov.ar, el pedido de fijación de fecha para la realización de la subasta.

V. Regístrese y notifíquese

