



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

95248/2023

GALLEGO, FLORENCIA MARCELA c/ FARKAS, PABLO
s/EJECUCION HIPOTECARIA

Asiento: 5 - SEGUNDO TESTIMONIO
Negocio Causal: DEL ACTO
CONSIGNADO EN ASIENTO 5573985
NEGOCIO CAUSAL 14401554 DE
REGLAMENTO DE PROPIEDAD DE
MATRICULA 12-3213/0, EXPEDIDO
POR EL ARCHIVO DE PROTOCOLOS

NOTARIALES CON FECHA 07/12/2022,
PARA PABLO FARKAS EN SU
CARACTER DE HEREDERO DE
JUANA SILVA. SE EXPIDE CON
RELACION A LA U.F. 1
Presentación Nro.: 3208, 03/01/2023

INFORMO que el presente decreto de subasta se dicta en la fecha debido a que debió readecuarse todo el método de llevar adelante el remate judicial luego del dictado de la Ac. 15/2025 CSJN que determinó la obligatoriedad de que las subastas sean electrónicas.
Buenos Aires, Noviembre de 2025.-

Dr. Alejandro L. Iriarte. Secretario.

Buenos Aires, Noviembre de 2025.- EGC/AI

Proveyendo el escrito "SOLICITA SE CERTIFIQUE":



#38494126#473389259#20251112101302344

En atención a lo solicitado, certifique el Actuario los documentos originales presentados por la parte, confrontándolos con las copias digitalizadas que obran en autos a [fs. 136](#). Una vez efectuado ello, hágase entrega al letrado o cualquiera de sus autorizados de los originales acompañados.

Proveyendo el escrito "SOLICITA SE PROVEA":

AUTOS Y VISTOS:

I.- Agréguese y téngase presente.

II.- De conformidad con lo solicitado, lo que resulta del testimonio debidamente inscripto del título de propiedad reservado en Secretaría conforme nota de [fs. 139](#) (digitalizado a [fs. 136](#)), informes del Registro de la Propiedad Inmueble aportados a [fs. 86/134](#) y demás constancias de autos, decrétese la venta en pública subasta de la **Unidad Funcional n° 1 ubicada en planta baja y primer piso del inmueble sito en SANTIAGO DEL ESTERO 1081/83/85 ENTRE CARLOS CALVO Y HUMBERTO 1° de esta ciudad de Buenos Aires, Matrícula n° 12-3213/1 - Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 12, Sección 14, Manzana 40, Parcela 36**, cuya titularidad consta en cabeza de PABLO FARKAS, por la modalidad de subasta electrónica (Anexo de la Ac. 15/2025 de la CSJN).

El remate se llevará a cabo 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, pudiendo extenderse su cierre por el término de diez (10) minutos si en los últimos tres (3) minutos 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); con base en las dos terceras partes de la valuación y por intermedio del [martillero propuesto ANDRÉS LEONARDO MUHLRAD](#) -cfr. cláusula TERCERA del [mutuo](#)-.

Si la subasta fracasare por falta de postores, o por cualquier otra razón, se llevará a cabo un nuevo remate con reducción del 25% de la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

base fijada. Para el supuesto de que tampoco existan postores, la base se reducirá en otro 25%.

Hágase saber que, a fin de no malvender el bien, no procederá la venta sin base.

III.- El vencedor en la subasta deberá presentar ante la autoridad judicial competente (en el expediente), dentro de los tres días hábiles siguientes a la finalización de aquella, la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta; constancia del Código de Postor y toda aquella documentación que, a criterio de la autoridad judicial, sea necesaria para acreditar su condición de comprador de la subasta electrónica. Además, deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo dentro del radio de Tribunal (Artículo 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25 y art 579 del CPCC).

Asimismo, deberá acreditar el pago de la seña del 30%, suma ésta que deberá ser depositada en el Banco de la Nación Argentina, sucursal Tribunales, a la orden de quien Suscribe y como perteneciente a estos actuados (arts.564 y 565 del CPCC). Por último, deberá acreditar el pago del 3% en concepto de comisión del martillero y el 0,25 % del precio de compra en concepto de arancel, aprobado por Acordada 10/99 (conf. Acordada n°24/2000).

Hágase saber que la comisión del martillero y el arancel deberán ser abonados directamente en la cuenta que pertenezca al auxiliar de justicia al CBU que aquél informe y acredite.

IV.- 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 el artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

Las personas empadronadas deberán, 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 aquella. En dicha



oportunidad se deberá indicar si se efectúa la reserva de postura en los términos del art. 21 del Reglamento de Subastas aprobado por la Acordada.

V.- Déjese constancia en los edictos a publicarse que 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 nro. 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 nro. 15/25).

Asimismo, deberán haberse cumplido las "obligaciones del comprador" detalladas precedentemente.

VI.- 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, que los postores declaran conocer.

VII.- 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 habilitado en el "Portal". Uno de los ejemplares deberá ser presentado electrónicamente en el expediente judicial, en el plazo de tres (3) días hábiles de finalizado el acto de subasta. El restante, quedará bajo su guarda (artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

VIII.- Publíquense edictos por dos días en el Boletín Oficial y en el diario **LA LEY**, en los cuales se hará constar la modalidad en que se llevará adelante el remate y, si correspondiere, el monto de las deudas por impuestos, tasas, contribuciones y servicios que registre el bien, según los informes ya producidos en autos, como asimismo que el adquirente no deberá hacerse cargo de las ellas en caso de que no existiere remanente suficiente, salvo deuda por expensas.

Se hace saber que a la fecha de suscripción del edicto los informes registrales (personales y de dominio) deben encontrarse vigentes y, a su vez, que los informes de deuda tienen que actualizarse.

IX.- La base será determinada una vez constatadas las características propias del inmueble, incorporada la valuación actualizada, y de conformidad con lo establecido en el último párrafo del art. 578 del Código Procesal.

X.- El martillero deberá aceptar el cargo mediante un escrito digital dentro del tercer día de notificado por cédula, bajo apercibimiento de remoción. Informará detalladamente al Juzgado dentro de diez días acerca de las condiciones físicas y de ocupación del inmueble, debiendo comprobarlas personalmente -requiriendo la documentación respectiva- e individualizar a las personas que lo ocupasen, identificándolas y estableciendo en qué carácter y con qué título lo hacen. A tal fin, líbrese mandamiento de estilo.

Propondrá con la debida anticipación, fecha días y horarios de visitas al bien.

Oportunamente, a los fines de la exhibición del inmueble, líbrese mandamiento, quedando designado como oficial ad hoc a tal efecto.

Finalmente, rendirá cuentas de realizado el remate, bajo apercibimiento de multa.

XI.- Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de publicitar el decreto de subasta dictado en autos.

XII.- En atención a lo solicitado punto III de [fs. 86/134](#), y al tener presente el monto del crédito adeudado, hágase saber al



martillero que en caso de resultar adquirente en la subasta el ejecutante, se encontrará eximido del pago de la seña.

En cuanto a la eximición del saldo de precio y pedido de compensación, téngase presente para su oportunidad.-

XIII.- PREVIO A TODO aclárese lo que se estime corresponder con relación a lo que surge del asiento, que da cuenta de la inscripción de un segundo testimonio.

ASÍ SE DECIDE.-

Regístrese y notifíquese.-

Dra. María Belén Puebla. Jueza.

