



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO COMERCIAL 20

JUZGADO COMERCIAL 20 - SECRETARIA N° 39

23482/2014 - Incidente N° 8 - s/INCIDENTE DE VENTA DE
INMUEBLE SITO EN AV. DE MAYO 1353/7

Buenos Aires, febrero de 2026.LL

1. Atento a la estimación realizada por el martillero en el pto. c de fs. [390/2](#) (21/10/25), el silencio guardado por el acreedor hipotecario (v. cédula electrónica del 19/12/25) y la conformidad prestada por la sindicatura el 28/10/25 a fs. [414/6](#) (pto. 2), rectifíquese la base oportunamente fijada el 01/02/24 a fs. [314](#) y establécese la misma en el monto de **U\$S 120.000** pagaderos en pesos conforme cotización de cierre del tipo vendedor del día inmediato anterior a cada pago (sea la seña o la integración del saldo de precio) del dólar oficial BNA.

2. De conformidad con lo dispuesto por la Acordada 15/2025 de la CSJN, que ordenó la implementación de la subasta electrónica a partir del 01/10/25, corresponde actualizar *-en lo pertinente-* el auto de subasta dictado en fs. [165](#), en el siguiente sentido:

3. La subasta se llevará a cabo conforme el [Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales](#), que todos aquellos que se



encuentren interesados deberán consultar (Anexo, [Ac. 15/25 CSJN](#)), a través del [Portal de Subastas Electrónicas Judiciales](#), a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales. Dicho portal ofrece información de acceso público y permite el seguimiento en tiempo real del acto.

Para participar, los interesados deberán encontrarse **empadronados en el Registro General de Subastas Electrónicas Judiciales**, conforme Títulos II y III del Reglamento, y **habilitados hasta el día hábil anterior al inicio** del acto (art. 14), y haber efectuado el depósito en garantía (art. 12) si así se hubiere dispuesto en autos.

4. Por secretaría se ha solicitado la apertura de una **cuenta judicial** a la orden del Tribunal y como perteneciente a estos autos en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Sucursal Tribunales). Agréguese constancia en autos cuando ingrese la respuesta del banco.

5. Fijada la fecha de subasta, el martillero a intervenir, deberá **acreditar su designación** en la Oficina de Subastas Judiciales e informar los datos que se determinan en el art. 4 del [Reglamento](#) como así también que se han publicado los edictos con una **antelación mínima de veinte (20) días hábiles**.

6. Fíjese como seña el 30% del precio ofertado en la subasta y como comisión el 3% del precio del remate. se hará saber al martillero





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

que se designe lo dispuesto por la Excma. Cámara en lo Comercial por Acordada del 30 de setiembre de 1992 -donde es modificado el Reglamento del Fuero, art. 104- que sólo, podrá percibir su comisión una vez aprobada la subasta.

7. A fin de reducir el costo de edictos a publicar, en ellos sólo se consignarán los datos del juzgado y secretaría, la carátula, la fecha de subasta, los datos del bien y del portal, en el que figurarán las restantes condiciones. **Publíquense edictos por dos días** en el Boletín Oficial y en el diario La Nación (art. 566 CPCCN) y adicional en www.inforemate.com y www.infosubastas.com y distribución de folletos por medios electrónicos (presentación del martillero: pto. d. de. [390/2](#)).

Se pone en conocimiento del martillero, que en cuanto a la publicación del edicto en el Boletín Oficial, se dispuso a través de la resolución N° 1.687/12 en el Expte. N° 7163/2009 dictada por la CSJN el 25.06.2012, que a partir del 1.09.2012 todas las consultas al Boletín Oficial y la publicación de edictos debían realizarse únicamente por el “Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos”.

Por ello, hallándose eliminado el soporte papel como medio de comunicación con el Boletín Oficial para consultas y publicaciones a partir de la fecha señalada, a los fines de brindar un mejor y más rápido



servicio de justicia, el martillero deberá remitir vía e-mail a la dirección que se detallará a continuación como “*archivo adjunto*” en formato word 97, en cualquier día y horario, el modelo de edicto para que el Juzgado previo confronte, proceda a su remisión al Boletín Oficial por medio del sistema referido.

La dirección de e-mail a la cual deberán enviarse los modelos de edicto es la siguiente: jncomercial20.sec39.oficios@pjn.gov.ar.

Se hace saber al martillero que una vez enviado por el Juzgado el modelo de edicto a través del “*Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos*”, deberá presentarse en el término de 72 hs. en las oficinas del Boletín Oficial a los fines de cancelar el valor de la publicación y luego acompañar al expediente el correspondiente comprobante de pago (factura o recibo oficial) a fin de proceder a su efectiva publicación, bajo apercibimiento de remoción.

8. En el [Portal de Subastas Electrónicas Judiciales](#) se publicarán con una **antelación mínima de diez (10) días hábiles a la subasta**

(a) Los datos comunicados por el martillero;

(b) En materia de deuda por expensas como respecto de otro impuesto o tasa que grave el inmueble se seguirá el siguiente régimen:

i) Respecto a aquellos devengados con anterioridad al decreto de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

quiebra, sus titulares deberán acudir por la vía pertinente a verificar sus créditos y según el estado de las actuaciones; ii) En relación a las deudas posteriores al decreto de quiebra y anteriores a la entrega de la posesión del inmueble a quienes resulten adquirentes, constituyen créditos contra el concurso con la preferencia del artículo 240 de la ley concursal y en su caso artículo 244 de la ley citada; iii) En lo atinente a las deudas devengadas con posterioridad a la entrega de la posesión, éstas pesan sobre el adquirente en subasta, y que se adquiere **en el estado en que se encuentra**;

(c) Que se excluye la posibilidad de compra en comisión y de la cesión del boleto de compraventa;

(d) De corresponder, según la situación fiscal del rematador, el IVA sobre la comisión —*al margen del precio de venta*—, y el arancel dispuesto por la Acordada 10/99, del 0,25%, estarán a cargo del comprador, incumbiendo al martillero extender los recibos o facturas según lo establecido por la ley específica 23.349.

9. El acto de subasta comenzará automáticamente con la habilitación del enlace, al cual podrán acceder los postores habilitados, en el día y hora señalada (art. 16 del Reglamento).

10. La celebración de la subasta se sustanciará en un plazo de diez (10) días hábiles, durante las 24 horas. La puja será continua y



permanente y podrá seguirse en tiempo real por el público general en el [Portal](#). Si en los últimos tres minutos (3) previos al cierre de la subasta existiere un postor con una oferta más alta, el tiempo para el cierre se ampliará automáticamente diez (10) minutos, renovándose dicho plazo hasta tanto no se realicen ofertas por diez minutos seguidos.

11. La base fijada conformará el valor del primer tramo de la subasta. Cada tramo subsiguiente se incrementará automáticamente en un cinco por ciento (5%) respecto del tramo inicial, conforme art. 18.

12. Finalizada la subasta, el martillero deberá suscribir un acta en doble ejemplar, conforme lo dispuesto por el art. 24 del [Reglamento](#) y acreditar el mismo en el expediente dentro del plazo de 3 días hábiles.

13. Las sumas provenientes de la subasta deberán ingresarse en la oficina "Dirección de Subastas Judiciales" del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, como perteneciente a estos autos.

14. El vencedor de la subasta dentro de los tres días hábiles de finalizada la misma, se deberá presentar en el expediente, constituir domicilio en el lugar asiento del juzgado bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 41 y 133 del CPCCN., adjuntar comprobante de inscripción a la subasta y la constancia del código de postor (art. 26 del Reglamento).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20

15. Dentro del quinto día de aprobada la subasta por el juzgado y sin emplazamiento previo- el comprador deberá depositar judicialmente en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, Sucursal Tribunales, a la orden del suscripto y en la cuenta de autos, el importe que corresponda abonar al contado, bajo apercibimiento de decretarlo postor remiso con la consecuente pérdida de la seña depositada a favor del accionante. (conf. arts. 580 y 584 CPCCN).

16. Líbrese oficio a la Oficina de Subastas Judiciales para que asigne fecha de remate, una vez abierta la cuenta judicial.

Notifíquese por secretaría a la sindicatura, acreedor hipotecario, a la fallida y al martillero.

Eduardo E. Malde. Juez



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 20 - SECRETARIA N° 39

23482/2014 - Incidente N° 8 - s/INCIDENTE DE VENTA DE INMUEBLE SITO EN AV. DE MAYO 1353/7

Buenos Aires, 3 de marzo de 2022.LL

I.-

Con respecto a AYSA: estese al proceso caratulado: *“Constructora Balvanera s/ Quiebra s/ Incidente de Verificación por Aguas y Saneamientos Argentinos AYSA” (Expte. nro. 23482/2014/9).*

II.-

En atención a lo solicitado, practíquese nueva notificación al Consorcio de Propietarios del inmueble sito en Av. De Mayo 1353/7. Notifíquese por Secretaría.

Autos Y Vistos:

1.- Atento el estado de autos, lo dispuesto por los arts. 203, 204 y 208 de la Ley 24.522 y encontrándose satisfechos los recaudos establecidos por el art. 576 del CPCCN, a saber: título de propiedad anotado en el Registro de Propiedad Inmueble CABA como sexto testimonio el 25/06/19 (sobre grande nro. 23482/2014 perteneciente a los autos principales que contiene fs. 678/86) e informe de dominio actualizado del Registro de Propiedad Inmueble de CABA del 02/11/21, decrétese el remate en pública subasta del 100% del inmueble sito en: ***Av. De Mayo 1353/57 (entre San José y Santiago del Estero), Piso: 1°, UF: 2, Matrícula 13-301/2, Circ.: 13, Sec.:12, Manzana: 40, Parcela: 10,*** con la base que oportunamente se establecerá, al contado, al mejor postor y con más el arancel correspondiente del 0,25% (Ac. 10/99 C.S.J.N.), seña 30 % y una comisión del 3 % del valor de venta.



Poder Judicial de la Nación

Hágase saber que, en caso de corresponder el pago del I.V.A. por la presente compraventa, el mismo no se encuentra incluido en el precio de venta y deberá ser solventado por el comprador, debiendo el martillero retenerlo en el acto de subasta y depositarlo en el expediente.

Déjese constancia de esta circunstancia en los edictos a librarse.

2. Publíquense edictos en la forma establecida por el art. 566 del CPCCN y conforme lo dispone el art. 208 LCQ, por el término de cinco días en el Boletín Oficial y en el Diario La Nación, los que serán autorizados una vez cumplimentados los recaudos legales.

Déjese constancia en los edictos y boleto de venta que el saldo de precio deberá ser depositado dentro del quinto día de aprobada la subasta sin necesidad de otra notificación ni intimación, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 580 CPCCN.

Hágase saber que no se admitirá la compra en comisión, ni por poder, ni la eventual cesión del boleto de compraventa del bien puesto a subasta, debiendo el martillero suscribir éste con quien realmente formule la oferta como comprador. Hágase constar en los edictos.

3. Líbrese mandamiento de constatación sobre las características físicas y estado de ocupación del inmueble. En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen

El martillero requerirá a tal efecto la exhibición de documentos idóneos.

4. Previo a la fijación de fecha de subasta y luego de la constatación, el martillero deberá pronunciarse sobre los siguientes puntos: 1) el probable valor de realización a fin de fijar la base y 2) la adecuación de la publicidad ordenada y su eventual publicidad complementaria. Además deberá sugerir las medidas que considere apropiadas al respecto.



Poder Judicial de la Nación

Hágase saber que 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 al momento de presentar el proyecto respectivo.

6. En materia de deuda por expensas como respecto de otro impuesto o tasa que grave el inmueble se seguirá el siguiente régimen:

a) Respecto a aquellos devengados con anterioridad al decreto de quiebra, sus titulares deberán acudir por la vía pertinente a verificar sus créditos y según el estado de las actuaciones;

b) En relación a las deudas posteriores al decreto de quiebra y anteriores a la entrega de la posesión del inmueble a quienes resulten adquirentes, constituyen créditos contra el concurso con la preferencia del artículo 240 de la ley concursal y en su caso artículo 244 de la ley citada;

c) En lo atinente a las deudas devengadas con posterioridad a la entrega de la posesión, éstas pesan sobre el adquirente en subasta.

7. Con respecto a la modalidad en la que se llevará a cabo la subasta, se adjunta a la presente el protocolo para subastas publicado por la Oficina de Subastas Judiciales lo que conduce a estar a las pautas allí determinadas que establecen medidas a seguir para la celebración de las subastas judiciales como las medidas de prevención sanitaria y protocolos a seguir para garantizar el cuidado de las personas que concurran.

Ello, sin perjuicio de ulteriores modificaciones que pudieran existir al momento de la realización del bien que deberán ser informadas por el martillero designado en autos.

8. Cítese al acreedor hipotecario, y comuníquese la subasta a los jueces embargantes e inhibientes que de allí surjan a cuyo fin líbrense los oficios DEO pertinentes en caso de corresponder. Esta citación y



Poder Judicial de la Nación

comunicaciones se tendrán por cumplidas recién con la notificación de la cédula al acreedor hipotecario y contestación de los oficios respectivos.

9. Se deja constancia que se recibirán posturas bajo sobre hasta las 10:00 horas del día anterior a la subasta, las que deberán reunir los requisitos del art. 104 del Reglamento del Fuero y serán abiertos por la Actuaría en presencia del martillero y los interesados a las 12.30 horas del mismo día. Se hace saber a los oferentes que deberán consignar la carátula del expediente en la parte exterior del sobre; y que las ofertas deberán ser presentadas por duplicado, indicando nombre del oferente, constituir domicilio en la jurisdicción del juzgado, y acompañar el importe de la oferta, más el destinado a comisión y sellado –discriminándolo- lo que se cumplirá mediante depósito en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires –Sucursal Tribunales-, o cheque certificado librado sobre un banco de esta plaza Asimismo se informa que para la presentación de la oferta no se requiere patrocinio letrado.

Hágase constar en los edictos que el pago del arancel aprobado por la Ac. 10/99 del 0.25 % sobre el precio de venta así también todos los gastos que demande la transferencia del bien y su inscripción en cabeza del adquirente estará a cargo exclusivamente de los compradores.

Se informa que, en cuanto a la publicación del edicto en el Boletín Oficial, se pone en conocimiento del martillero, que el día 25.06.2012 la CSJN dictó la Resolución N° 1.687/12 en el Expte. N° 7163/2009, en donde se dispuso que a partir del 1.09.2012 todas las consultas al Boletín Oficial y la publicación de edictos debían realizarse únicamente por el “Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos”.



Poder Judicial de la Nación

Por ello, hallándose eliminado el soporte papel como medio de comunicación con el Boletín Oficial para consultas y publicaciones a partir de la fecha señalada, a los fines de brindar un mejor y más rápido servicio de justicia, el martillero deberá remitir vía e-mail a la dirección que se detallará a continuación como “archivo adjunto” en formato word 97, en cualquier día y horario, el modelo de edicto para que el Juzgado previo confronte, proceda a su remisión al Boletín Oficial por medio del sistema referido.

La dirección de e-mail a la cual deberán enviarse los modelos de edicto es: “jncomercial20.sec39@pjn.gov.ar”.

Oportunamente, practíquese la comunicación pertinente a la Oficina de Subastas Judiciales por Secretaría, mediante oficio DEO a librarse.

10. El remate se llevará a cabo por el martillero designado en el proceso quien deberá cumplir con su cometido, bajo apercibimiento de remoción, encontrándose autorizado a percibir la seña y debiendo rendir cuentas de conformidad con lo dispuesto por el art. 564 CPCCN.

11.- Hágase saber a la sindicatura que deberá arbitrar los medios para obtener la valuación fiscal del bien y el certificado de inhibiciones.

V. Notifíquese por Secretaría a la sindicatura, martillero y acreedor hipotecario con copia íntegra del presente.

Eduardo E. Malde. Juez

