Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 66

61621/2018

GRUPO BAIRES SRL c/ QUISPE MONTOYA, SEGUNDINA Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de 2020.- VAG

De conformidad con lo solicitado, lo que resulta del título de propiedad y certificados del Registro de la Propiedad Inmueble acompañados, y demás constancias de autos, **decretase la venta en pública subasta del bien sito en la calle Emilio Lamarca 5087/89/91, entre Ladines y José León Cabezón, de esta Ciudad, matrícula 15-76008.-**

El remate se llevará a cabo al contado y al mejor postor con la base que oportunamente se fijará en los términos del artículo 578 del Código Procesal, atendiendo la ubicación y superficie del bien a los fines de no malvenderlo, y por intermedio del martillero público **Eduardo Martín Almeyra**, propuesto por la acreedora (cláusula tercera punto cuatro del mutuo). El martillero deberá aceptar el cargo dentro del tercer día de notificado por cédula, bajo apercibimiento de remoción. Hágase saber que por razones sanitarias y para mitigar los riesgos de la circulación, se admitirá que la aceptación del cargo se realice por escrito virtual, con firma electrónica del martillero designado.-

Asimismo informará detalladamente al Juzgado dentro de los diez días acerca de las **condiciones físicas y de ocupación** del inmueble, debiendo comprobarlas personalmente e individualizar a las

peticiones a lo dispuesto por las Acordadas 10/99 y 24/00 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y a los fines dispuestos por el artículo 4 de la mencionada en segundo término desde ya se deja ordenado el correspondiente oficio vía web mail, a cuyo fin deberá acompañar soporte digital.-

Deberá la parte ejecutante en forma previa al libramiento de los edictos y como condicionante de ello, acompañar los **informes de deudas** debidamente actualizados (ART. 576 DEL CPCCN) y los **informes de dominio e inhibiciones actualizados**.- A tal fin hágase saber que en mérito de lo dispuesto por el art. 400 del Código Procesal y el art. 8 de la ley 23.187, es facultad de los abogados requerir a las entidades públicas informes concernientes a las cuestiones que se les hayan encomendado, y por tanto no resulta necesario recabar autorización jurisdiccional.-

Oportunamente procederá a llenar su cometido en la forma de práctica, debiendo percibir el 30% en concepto de seña y el 3% como comisión y en el acto de suscribir el boleto de compraventa exigirá de quien o quienes resulten compradores la constitución de domicilio dentro del radio de la Ciudad de Buenos Aires, bajo apercibimiento, de que las sucesivas providencias se tendrán por notificadas en los términos del art. 133 del Código Procesal.-

Finalmente, rendirá cuentas dentro del tercero día de realizado el remate, bajo apercibimiento de multa, debiendo depositar el importe correspondiente en la sucursal Tribunales del Banco de la Nación Argentina, a la orden del Juzgado y como perteneciente a éstos autos.-

Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto Isaac s/ Ej. Hipotecaria" que no corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcance para solventarlas, sin perjuicio que "no cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13.512" y que no procederá la compra en comisión. Asimismo se hará constar que el comprador deberá abonar el Arancel previsto por las Acordadas 10/99 y 24/00 (art.7).

El martillero queda autorizado a valerse del auxilio de la fuerza pública si lo estimare necesario, a fin de preservar el normal desarrollo del acto.-

Asimismo, hágase saber al **martillero** que deberá acompañar **dos tasaciones** de inmobiliarias de la zona de ubicación del inmueble y a la **ejecutante** que deberá practicar una **liquidación** de lo adeudado a los efectos de contar con elementos para la fijación de la base de la subasta.-

En atención a lo solicitado, hágase saber al martillero que en caso de resultar adquirente en la subasta la ejecutante, se encontrará eximida del pago de la seña.-

Atento al estado del proceso, **RESERVENSE** las actuaciones y sáquese copia de esta resolución por Secretaría para su reserva.-

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 1

61621/2018

GRUPO BAIRES SRL Y OTRO c/ QUISPE MONTOYA, SEGUNDINA Y OTROS s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, febrero de 2026.- PM - MM

Requisitos previos.

1. Agrego los informes de deudas por impuestos, tasas y contribuciones acompañados (conf. inc. 1° del art. 576 inc. 3 del Cód. Procesal).

Hago saber que deberá actualiza el informe de deuda de ABL.

2. También, el informe de deudas por expensas (conf. inc. 2° del art. 576 inc. 3 del Cód. Procesal) (ver aquí).

3. Además, los informes de dominio del inmueble (conf. inc. 3° del art. 576 inc. 3 del Cód. Procesal) del que surge la vigencia del embargo trabado el día 06/10/2025 (ver aquí).

Hago saber que resta actualizar el informe de inhibiciones de la demandada.

4. Hago saber que el segundo título de propiedad (ver aqui y aqui) se encuentra glosado en las hojas 106 a 11.

5. Tengo en consideración el acta de audiencia con fecha 17 de noviembre de 2025 donde se presentaron los herederos de la demandada Segundina Quispe Montoya.

Decreto de subasta.

6. Como previo y a partir de la vigencia la Ac. 15/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que dejó establecido la

términos y condiciones del auto de subasta decretado el 7/9/2020, del bien ubicado en **EMILIO LAMARCA 5087/89/91 ENTRE LADINES Y CABEZON (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15 Sección 83 Manzana 180B Parcela 8), Matricula 15-76008**.

El reglamento prevé la realización del acto a través del "Portal de Subastas Electrónicas Judiciales" que funcionará en el sitio web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales, dependiente del Centro de Asistencia Judicial Federal (https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar/).

El "Portal" ofrecerá información de acceso público y permitirá el seguimiento, en directo, de la celebración de las subastas (ver anexo del reglamento de subastas electrónicas judiciales https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/acordada-15-2025-415122/texto)

Edictos.

7. A los fines de dar publicidad al acto, publíquense edictos por el término de DOS (2) días en el Boletín Oficial y en el diario La Prensa y, como los medios digitales actualmente logran mayor difusión y a la vez, reducen costos para las partes, la publicación dispuesta por el art. 566 del Cód. Procesal la publicidad también se hará en el Portal de Subastas Judiciales Electrónicas de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, con fotografías y/o videos del inmueble y descripción del inmueble.

También, el Sr. Martillero se encuentra facultado para realizar publicaciones en sitios de internet gratuitos de los diferentes colegios profesionales de Martilleros y/o Corredores inmobiliarios, y/o sitios de compra y venta (Art. 34 inc. 5 "a" y "e" y Art. 567 del Cód. Procesal).

8. Previa aceptación del cargo por escrito judicial en el plazo de 3 días, el Martillero procederá a llevar a cabo su cometido en la forma de práctica, bajo apercibimiento de remoción, labor por la que percibirá el 3% en concepto de comisión.

Hago saber al martillero interviniente que la última publicación de edictos deberá efectivizarse hasta 10 días hábiles, antes del comienzo de la subasta, fecha que quedará establecida en oportunidad en que el auxiliar interviniente establezca como fecha de inicio, de acuerdo a la información brindada por la Oficina de Subastas Judiciales, con los datos necesarios para cumplir con la publicación virtual del bien a subastar [1].

En el sitio de la Oficina de Subastas Electrónicas de la CSJN el Martillero informará las condiciones de la subasta y se dará a conocer toda la información relativa a la publicación edictal, con fotografías del bien a rematar, fecha y hora del inicio y del cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes [2], datos profesionales y de contacto del martillero y número de cuenta judicial y CBU abierta a nombre de este proceso y del auxiliar para el pago del precio, de la comisión y del impuesto de sellos [3].

Finalizada la subasta, el martillero deberá suscribir el acta [4], informar en el expediente judicial en el plazo 3 días hábiles de finalizado el acto de la subasta el resultado del remate, el precio de subasta obtenido y los datos del postor que haya efectuado la oferta mayor, bajo apercibimiento de multa y/o pérdida de honorarios.

La Oficina de Subastas deberá suscribir y remitir al juzgado interviniente -dentro de los tres (3) días hábiles de finalizada la subasta- una lista certificada en la cual consten los datos personales de los postores acreditados, los códigos de postor asignados y, en

caso de corresponder, la información relativa a las validaciones de los depósitos en garantía y/o comprobantes de pago de aquellos, que será agregada al expediente judicial [5].

El bien será adjudicado a quien hubiese realizado la mejor oferta, tras el acto de subasta.

Una vez aprobada la subasta y determinado el ganador, será notificado inmediatamente a la dirección de correo electrónico que hubiere denunciado en el momento de su inscripción, para proceder al pago del precio (Art. 580 y sstes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). En el caso de bienes muebles no registrables, el martillero entregará la posesión, una vez autorizado por la autoridad judicial.

Hago saber que no procederá el desahucio de los ocupantes del inmueble hasta tanto no se hubiese pagado el precio y hecha la tradición (Art. 589 del Cód. Procesal).

Oferentes interesados.

9. Las personas físicas o jurídicas interesadas en la adquisición del bien deberán:

a) empadronarse en el "Registro General de Subastas Electrónicas Judiciales" de la CSJN [6];

b) Inscribirse en cada una de las subastas en las que pretendan presentarse como postores [7] y sólo podrán intervenir en las subastas quienes se encuentren habilitados hasta el día hábil anterior a la fecha de inicio del acto de subasta [8];

c) Es requisito ineludible para ser oferente un depósito en garantía [9] de **U$D 10.000** en la cuenta judicial del INCIDENTE DE SUBASTA (Exp n° 61621/2018/1 Cuej. 51300-14-0010 este es del civil n°1) circunstancia que deberá ser verificada por la oficina y

La eventual eximición del pago del depósito en garantía para el acreedor, deberá ser autorizada en la causa pero de todos modos, hago saber al acreedor que deberá encontrarse empadronado para ser oferente y eventualmente requerir compensación de la deuda.

La puja se realiza únicamente de forma electrónica y la información de los oferentes estará reservada para asegurar la confidencialidad y transparencia del acto que se desarrollará durante 10 días hábiles, plazo durante el cual los interesados podrán efectuar ofertas en las condiciones fijadas por el Martillero.

Una vez aprobado el remate e integrado el precio por el adquirente en subasta, se procederá automáticamente a reintegrar todas las sumas ofrecidas en garantía, a los restantes oferentes[10], para lo cual la Oficina de Subastas Electrónicas deberá informar los datos de los participantes en la subasta que no resultaron adjudicatarios, el código de postor de cada uno y datos de su cuenta bancaria privada.

Podrán obtener información sobre la Subastas Electrónica Judicial consultando aquí.

Postor remiso.

10. En caso de no dar cumplimiento con el pago del precio en el plazo fijado, el monto depositado en garantía será afectado a los gastos y costas causadas, sin perjuicio de la facultad del acreedor contra el responsable de los daños y perjuicios (Art. 584 del Cód. Procesal) e imponer una multa (Art. 35 del Cód. Procesal). El declarado postor remiso no podrá volver a intervenir en nuevas subastas y será informado a la Oficina de Subastas para su exclusión.

Reserva de postura.

11. Podrá declararse ganador al segundo postor que

postura, en el acto de subasta. En tal caso, será debidamente notificado para que proceda a pagar el precio. Si no lo hiciere, se seguirá el procedimiento aquí descripto hasta que alguno de los oferentes, ratifique su oferta y abone el precio ofrecido siempre que la oferta sea igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la primer oferta (Arg. Art. 585 del Cód. Procesal). Caso contrario se dispondrá nueva oferta.

Comprador/es.

12. Queda prohibida la cesión y la compra en comisión.

13. Quien o quienes resulten compradores serán informados directamente por el sistema de Subastas Electrónicas y deberán:

a) acreditar el pago del precio total, dentro de los 5 días hábiles (bancarios) luego de aprobada la subasta, en la cuenta del Banco de la Nación Argentina –Sucursal Tribunales- A tal fin, podrá imputar la suma entregada en garantía como parte del precio;

b) Acreditar el pago de la comisión (3% del precio ofrecido) directamente al Martillero, en la cuenta que denuncie;

c) Abonar el arancel dispuesto por la Ac.10/99, del 0.25% del precio, a la Oficina de Subastas de la CSJN (cuenta corriente especial n°15923/8 PJN-0500/335 CBU 0290005610000001592389).

d) Presentarse en el proceso judicial [11] con firma de profesional de la abogacía, constituir domicilio legal dentro del radio de la Capital Federal (Art. 579 del Cód. Procesal) bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le tendrán por notificadas en la forma y oportunidad previstas en el art. 133 del Código Procesal.

e) No corresponde el pago del impuesto de sellos en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires por no existir firma de boleto de compra venta;

f) La venta judicial quedará perfeccionada una vez aprobado el remate, pagado el precio o la parte que corresponda abonar y una vez realizada la tradición con entrega de la posesión por el Oficial de Justicia (Art. 586 del Cód. Procesal).

Base de subasta.

14. Encomiendo al martillero que en la oportunidad de proceder a la constatación del inmueble practique una estimación del valor de venta del inmueble y requiero que acompañe también, dos tasaciones obtenidas de inmobiliarias de la zona, de las que se correrá traslado a las partes por ministerio de la ley.

Constatación.

15. Procédase a la constatación del estado físico y de ocupación del inmueble embargado a cuyo fin, líbrese mandamiento con habilitación de días y horas inhábiles y facultades para allanar el domicilio y requerir el uso de la fuerza pública, sólo en caso de ser ello estrictamente necesario. Hágase constar las personas autorizadas para su diligenciamiento y trámite, diligencia a la que podrá asistir el Sr. Martillero.

En el acto, el oficial de justicia deberá:

a) individualizar a las personas que ocupan el bien, requiriéndoles que indiquen en qué carácter y con qué título lo hacen. En ese caso, requerirá copia de los instrumentos que le exhiban y los intimará además a que se presenten en la causa a hacer valer sus derechos dentro del plazo de cinco días bajo apercibimiento de decretar la subasta como libre de ocupantes, en caso de corresponder.

b) Si hubiesen menores residiendo, deberá identificarlos y requerir a los adultos copia de las partidas de nacimiento con los datos filiatorios, las que deberá adjuntar a la diligencia para permitir la debida tutela de los derecho y dar intervención al Sr. Defensor de Menores.

c) Deberá verificar si allí residen los herederos de la demandada y en caso negativo, inquirir a los ocupantes que manifiesten el vínculo que poseen con ésta.

Deudas del inmueble.

16. Las expensas deberán ser abonadas por el adquirente en subasta.

17. Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan al bien subastado serán soportados con el precio de venta hasta la toma de posesión por parte del comprador, acto que no podrá superar los 2 meses desde el pago del precio. Superado dicho lapso, correrán los que se devenguen por cuenta del comprador. Pero en caso de no existir sumas suficientes para el pago de dichos conceptos tras la subasta, en razón de lo establecido en el art. 1903 del CCCN, las deudas por dichos conceptos estarán a cargo del comprador.

18. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal para que tome nota de la subasta ordenada.

19. NOTIFÍQUESE a las partes y al Sr. Martillero.

20. Cumplido ello, ordeno oficio por secretaría mediante correo electrónico a la Oficina de Subastas Judiciales (consultas.subastas@csjn.pjn.gov.ar) dependiente de la Corte Suprema de Justicia la Nación a fin de requerir que se fije fecha de remate.

21. Procédase a la formación del incidente de subasta

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 1

Gustavo Caramelo, Juez.

[1] ARTÍCULO 15 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Establecida la fecha de celebración de la subasta, el martillero acreditará su designación para la intervención en la ejecución del bien que se trate e informará a la Oficina de Subastas Judiciales los datos indicados en el artículo 4 del Reglamento. Ello, sin perjuicio de la publicación de edictos (conf. arts. 566 y 567 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación) y la acreditación de este extremo. El martillero deberá efectivizar lo ordenado en el párrafo anterior con una antelación mínima de diez (10) días hábiles al plazo dispuesto en el artículo 4 del presente. Cumplido ello, la Oficina de Subastas Judiciales publicará la información correspondiente a la subasta en el 'Portal' de conformidad con el artículo 4 de este Reglamento, para conocimiento de todos los interesados.

[2] ARTÍCULO 19 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN El rango de importes, dentro de los cuales se pueda ofertar, estará determinado por un cuadro de tramos de pujas, numerado correlativamente, de manera que cada uno de aquellos corresponda a un monto concreto. ARTÍCULO 20 En caso de existir valor base (inmuebles o bienes muebles o semovientes, en razón de la importancia económica), éste conformará el primer tramo de la subasta. Los tramos subsiguientes se incrementarán en un cinco por ciento (5%) cada uno de ellos, calculados sobre el monto indicado en el tramo inicial. De no haberse establecido valor base, el incremento mencionado en el párrafo anterior será calculado automáticamente por el sistema, tomando como referencia la primera oferta realizada en la subasta.Los postores, al ofertar, deberán indicar el número de tramo correspondiente. ARTÍCULO 21 Antes del inicio de la subasta cada postor podrá ingresar al sistema el precio máximo que está dispuesto a ofertar, el cual deberá coincidir con uno de los tramos predeterminados. El sistema realizará la puja automáticamente, en nombre del postor, en el tramo subsiguiente al monto del postor anterior y así, de manera sucesiva, hasta llegar al precio máximo que sólo el postor conoce. Si el precio máximo del postor es superado en el siguiente tramo, aquél deberá realizar las sucesivas ofertas de manera manual. La puja automática quedará anulada si el oferente que haya optado por esta modalidad realiza una oferta manual. En tal caso, corresponderá que el oferente continúe su intervención según este último modo de puja. Si existe paridad en las posturas máxima secretas, la prioridad se establecerá en función de la fecha y hora de ingreso de las propuestas. ARTÍCULO 22 Si en los últimos

nueva oferta que supere la anterior. Esta situación será publicitada y notificada automáticamente por el sistema, a todos los postores. El tiempo de la subasta se extenderá por idéntico periodo con cada nueva oferta más alta que la anterior que se presente, renovándose dicho plazo hasta tanto no se realicen ofertas por diez (10) minutos seguidos.

[3] ARTÍCULO 4 En el 'Portal' se publicarán los datos consignados en los edictos (conf. artículos 566 y 567 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Además, a los fines de una adecuada publicidad, se informará: fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; tramos de puja fijados y sus importes; datos de la cuenta judicial (conf. art. 12 del Reglamento); datos de contacto del martillero designado y, en caso de corresponder, el valor base, fecha y horario de visitas y todo otro dato que pueda resultar de interés, establecido por el magistrado interviniente, de acuerdo con la naturaleza de los bienes en cuestión. Se adjuntarán, también, imágenes del bien por subastar.La publicación, en el 'Portal' deberá realizarse con una antelación no menor a diez (10) días hábiles de la fecha de celebración de la subasta judicial.

[4] ARTÍCULO 24 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Finalizada la subasta, el martillero 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 (conf. art. 564 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). El restante, quedará bajo su guarda.

[5] ARTÍCULO 25 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN La Oficina de Subastas deberá suscribir y remitir al juzgado interviniente -dentro de los tres (3) días hábiles de finalizada la subasta- una lista certificada en la cual consten los datos personales de los postores acreditados, los códigos de postor asignados y, en caso de corresponder, la información relativa a las validaciones de los depósitos en garantía y/o comprobantes de pago de aquellos. Dicha lista deberá ser agregada al expediente judicial.

[6] ARTÍCULO 3 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Para participar como oferente, será necesario empadronarse en el 'Registro General de Subastas Electrónicas Judiciales' (en adelante 'Registro') e inscribirse en cada una de las subastas en las que se desee intervenir. Dicho 'Registro' funcionará en el ámbito del Centro de Asistencia Judicial Federal de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y estará a

[7] ARTÍCULO 11 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Las personas registradas deberán inscribirse en cada una de las subastas en las que pretendan presentarse como postores. La solicitud se efectuará por medio del formulario disponible en el 'Portal', designado como 'Ficha de inscripción como postor'. En caso de actuar como comisionista, el comitente también deberá estar inscripto en el Registro. La inscripción a cada subasta quedará perfeccionada con el reenvío del formulario a la dirección de correo electrónico registrado, oportunidad en que el sistema generará y asignará un 'Código de Postor', que será único, secreto y específico para la subasta a la cual se ha inscripto.

[8] ARTÍCULO 14 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Sólo podrán intervenir en las subastas quienes se encuentren habilitados hasta el día hábil anterior a la fecha de inicio del acto de subasta.

[9] ARTÍCULO 12 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Cuando el depósito en garantía sea exigible como condición para ofertar, se deberá acompañar la constancia de integración del monto, como presupuesto de aceptación de la calidad de postor. En ese caso, la inscripción se perfeccionará con la validación de la efectivización del pago del depósito en garantía, oportunidad en la cual se generará el respectivo 'Código de Postor'. Dicha validación podrá ser realizada de manera remota, por medio de las herramientas electrónicas que ofrece el portal. En caso que la subasta sea ordenada por un tribunal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dicha validación podrá efectuarse de manera presencial, ante la Oficina de Subastas Judiciales. Cuando se trate de bienes cuya subasta sea ordenada por tribunales federales con sede en las provincias, aquella podrá realizarse ante el funcionario designado por la Cámara Federal de Apelaciones correspondiente o, en su defecto, por los juzgados federales, cuando éstos se encuentren fuera de la sede de aquella. El depósito deberá encontrarse acreditado en la cuenta de autos, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles anteriores a la fecha de inicio del acto de subasta. Los datos de la cuenta judicial serán publicados en el portal, juntamente con los relativos al bien por subastar.

[10] ARTÍCULO 29 del Anexo Ac. 15/2025 CSJN Cuando el ofertante no resultara ganador, las sumas depositadas en garantía serán devueltas de oficio, por medio de libranza judicial u oficio emanado del órgano judicial interviniente. La transferencia electrónica del importe se hará a la cuenta bancaria informada.

[11] ARTÍCULO 26 El vencedor en la subasta deberá presentar ante la autoridad judicial competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de la misma, la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta; pago del depósito en garantía -si correspondiere-;

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.