Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 23

29231/2014 - Incidente Nº 143 - s/INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE DE LA CALLE BUENOS AIRES 2545 MAR DEL PLATA

Buenos Aires, 8 de julio de 2024.FM

**I.** En atención al estado de autos, encontrándose agregado a fs.170/178 el testimonio de propiedad del inmueble de la calle **Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar de Plata, Provincia de Buenos Aires**, inscripto ante el Registro de la Provincia de Buenos Aires y cumplido lo requerido a fs. 19, corresponde que me expida respecto a las oposiciones a la realización del referido activo de esta quiebra formuladas por los acreedores Lorena Verónica Galatola y Romina Andrea Galatola a fs. 27/28 y Cincotta María Florencia a fs. 38/40.

**II. AUTOS Y VISTOS.**

**(i)** A fs. 5 el síndico solicitó se disponga la subasta del edificio en construcción -bien que integra del activo de la cesante- sito en la calle Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar de Plata, Provincia de Buenos Aires.

A fs.7 se le requirió a dicho auxiliar concursal, en función de los términos expuestos en el punto I de la resolución verificatoria dictada en autos principales (v fs. 3556/3610), exprese de manera circunstanciada las razones por las cuales descartó que el referido bien no podía ser sometido al régimen de propiedad horizontal.

Ello dio lugar a la presentación obrante a fs. 8/17, detallando las características edilicias del citado edificio en construcción y la imposibilidad de someter el referido bien al régimen de propiedad horizontal.

Tas lo cual a fs. 19 se confirió vista a la totalidad de los acreedores declarados verificados en la resolución verificatoria y a

los que hayan promovido incidente de revisión, correspondiente al edificio de la calle Buenos Aires 2545 de la ciudad de Mar del Plata a efectos de que se expidan acerca de las conclusiones arribadas por el auxiliar concursal.

Así, mediante escrito obrante a fs.27/28 las acreedoras **Lorena Verónica** y **Romina A Galatola**, cuyo crédito ha sido declarado verificado mediante resolución dictada el 03.07.2018 en el marco del incidente n°29231/2014/54, se opusieron al pedido efectuado por el síndico de disponer la subasta del citado edificio y solicitaron la escrituración de los locales de planta baja por ellas adquiridos.

Sostuvieron, en lo sustancial de sus argumentos, que conforme informe técnico expedido por agrimensor acompañado por su parte (v fs.30/31), en tanto que el referido edificio cuenta con una porción construida correspondiente a las unidades funcionales ubicadas en la planta baja -cuya posesión detentan- y el resto del edificio se haya en construcción, se podría efectuar la correspondiente escritura de la parte construida previa confección y tramitación por ante ARBA de un plano de mensura de subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal el edificio, cuyos costos de tramitación y honorarios del agrimensor en lo que hace a lo que hace a las bauleras y local serían soportados por su parte.

Sustanciada tal oposición, la sindicatura se expidió a fs.35/36 solicitando su desestimación señalando, en lo que aquí interesa, que si bien el informe técnico acompañado por aquéllas haría referencia a las posibilidades de efectuar una subdivisión del edificio, no se cuentan con certezas de los tiempos estimados a tal fin, ni los costos para ello. Manifestó además que la construcción del edificio de la calle Buenos Aires 2545 fue clausurada en distintas oportunidades por el Municipio del Partido de General Pueyrredón con motivo de no haberse respetado las exigencias edilicias correspondientes.

Indicó que estas cuestiones, sumada a la ausencia de fondos de la quiebra para afrontar eventuales costos de subdivisión, así como los tiempos que podrían llegar a insumir tales tareas importarían poner a cargo de la masa una tarea que no le corresponde, solicitando se disponga la subasta del referido activo de la quiebra.

A fs. 38/40 la acreedora **Cincotta María Florencia**, cuyo crédito fue declarado verificado en la resolución verificatoria (v., acápite 181), se opuso a la venta en block del referido edificio, en base a los argumentos allí expuestos a los que me remito en honor a la brevedad.

Mientras que a fs. 47 los acreedores **Andrea Fabiana Francone** y **Luis Hector Riba** cuyo crédito fue declarado verificado en la resolución verificatoria (v., acápite 184), solicitaron se dé una solución jurisdiccional al presente.

A fs. 49/51 las acreedoras Galatola insistieron con sus planteos relativos a la oposición a la venta del inmueble de referencia y reforzando su argumentos respecto a la posibilidad de efectuar la subdivisión de los locales de la planta baja adquiridos por su parte del resto del edificio y las demás unidades e inscribirlos en el registro pertinente.

A fs. 54/55 el sindico se expidió respecto al traslado conferido, ratificando su anterior postura, bien que reforzando los argumento expuesto en aquella oportunidad, manifestando que en el inmueble en cuestión, el Municipio del Partido de General Pueyrredón realizó tres constataciones. La primera de fecha 16/11/2011, la segunda el 23/02/2012 y la tercera de fecha 04/09/2012. De todas ellas surge la constatación de violaciones en materia de construcción, vinculada con la estructura de hormigón armado: dimensión y altura que superan los indicadores urbanos; documentación faltante, sin

estudio de suelo para los pisos ejecutados y sin cálculos de resistencia; violación de cierta ordenanza municipal; falta de seguridad de obra y seguridad pública.

Adujo dicho auxiliar que ello motivó la clausura de la obra. Indicó finalmente que las dos constataciones posteriores emerge la violación de tal clausura y la continuación de los trabajos en el área de planta baja. Todo lo cual determinó la aplicación de una multa a la hoy fallida por las contravenciones detectadas, así como la "adecuación" a reglamento de la construcción a las disposiciones vigentes mandando a demoler la superficie ejecutada fuera del perfil reglamentario.

**(ii)** Así trabadas las incidencias, adelanto que habré de desestimar las oposiciones formuladas por las acreedoras Galatola y Cincotta.

Es que, conforme surge de las constancias obrantes a fs.53, cabe concluir que el inmueble sito en la calle Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, Provincia de Buenos Aires, no logra superar los obstáculos allí señalados para obtener el final de obra y demás habilitaciones administrativas que permitan someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Así, aquellas constancias administrativas -acompañadas por la sindicatura- dan cuenta que la obra en construcción ha sido clausurada en función de las irregularidades constatadas por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón, consistentes en que: "*se ejecutó estructura de hormigón armado en forma antirreglamentaria definida por: 1) dimensión y altura superando los indicadores urbanos (FOT, FOS, PLANO LIMITE Y DENSIDAD), 2) por documentación faltante que acredite responsable de ejecución (sin director técnico, sin empresa responsable, sin estudio de suelo para los pisos ejecutados, sin cálculo de resistencia-, 3) el porcentaje de estructura en la incidencia*

*total de la obra 50 por ciento determina que no se encuadra en la ord. 6507, 4) falta de seguridad de obra y seguridad pública*".

Aquel organismo constató además que "*dejando constancia que por el restado de obra 45% la misma no puede incluirse en el régimen de la ord.6507. La superficie ampliada municipal: 3585,24 mts2. 1) FOS, no cumple, 2) FOT supera en 1084,74 mts2, 3) Densidad habitacional supera en 64 habitantes, 4) Plano limite supera en 13,40 mts, 5) Lavadero S=COT en 44,57 mts2, 6) No cumple con iluminación y ventilación de las cocinas a patio auxiliar y/o espacio urbano*".

Tales infracciones llevaron, en el marco de la causa 9493223/509559/510227 tramitadas ante el Juzgado Municipal de Faltas N°1 de esa ciudad de Mar del Plata, a la imposición de una multa a la fallida, disponiendo como accesoria la adecuación a reglamento de la referida construcción y especialmente demoler la superficie ejecutada fuera del perfil reglamentario de conformidad con lo dispuesto por el art. 94 de la ley 8912, art.1 ord. 7666 y art. 10 ley 8751.

Dicha resolución fue luego ratificada el 12/08/2013 por el Juzgado en lo Contencioso n° 4 del departamento judicial de Mar del Plata, donde se resolvió confirmar la sentencia en cuanto aplica una multa a Milenio Bienes Raíces SA y dispone como accesoria "*la adecuación a reglamento de la construcción sita en calle Buenos Aires 2561 de esta ciudad, y especialmente demoler la superficie ejecutada fuera del perfil reglamentario*" (v. fs.53).

Derívase de lo anterior que -en tanto no se ha acreditado que tales accesorias hubieran sido ejecutadas- en el actual estado edilicio de la estructura no resulta técnica ni fácticamente posible avanzar en el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, como postulan las acreedoras.

Sin que conmueva dicha tal conclusión el informe técnico expedido por agrimensor aportado por las acreedoras **Lorena Verónica** y **Romina A Galatola** fs. 30/31, donde se señalar que "*b) cuando el edificio es parte construida, parte a construir y parte en construcción la subdivisión tiene la particularidad de distinguir dos etapas, la primera etapa la provisoria que se mantiene mientras se terminan todas las unidades faltantes y la segunda etapa definitiva que es una vez concluida todas las unidades*". Por contar con plano aprobado "*se podría promover la aprobación de la subdivisión en dos unidades, una Unidad Construida, destino Local y una Unidad en Construcción todo el resto del Edificio destino Viviendas o dividir en tres unidades, una construcción destino local, una construida destino cochera y una en construcción destino vivienda*".

Es que el referido dictamen no se hace cargo de que parte de la estructura actual fue realizada de modo anti reglamentario con dimensiones y altura que superan los indicadores urbanos y sin aportarse documentación que acredite el responsable de la ejecución (director de obra, empresa responsable, estudios de suelo para los pisos ejecutados ni calculo de resistencia).

Lo propio cabe referir en relación al informe elaborado por arquitecto arrimado en fs. 49/51 por las acreedoras Galatola desde que el mismo, además de no formular mención alguna a la necesidad de demolición de los pisos construidos por sobre los aprobados, no se aportó a esta causa plano de obra del expediente 120-B-32, el que según tal informe, fue requerido el 31/08/2020, esto es, transcurridos al presente prácticamente 4 años.

Lo que denota que las falencias apuntadas -construcción con dimensiones y altura que superan los indicadores urbanos y falta de documentación que acredite responsables de la ejecución tales como director de obra, empresa responsable, estudios de suelo para los pisos ejecutados y calculo de resistencia- no puedan

en el estado actual superarse sencillamente mediante la confección de un plano de mensura de subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal.

Antes bien, cabe adecuar la estructura a lo establecido en la referida resolución, en concreto, inicialmente demoler la superficie ejecutada fuera del perfil reglamentario.

Efectuada tal labor, proseguir con la obra hasta su culminación y, luego sí, realizar los trámites inherentes al sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

Y si se postulase que tales labores deberían estar en cabeza de la quiebra, habré de recordar cuanto se hubiera sido dicho en la resolución verificatoria dictada en autos principales: "*La obligación accesoria de obtener la aprobación del plano municipal de modificaciones para la constitución de unidades funcionales prometidas en venta y el otorgamiento del reglamento de copropiedad corresponde primordialmente a la parte vendedora, a quien incumbe realizar los trámites indispensables para arribar a la formalización de ese instrumento" (CNCiv., Sala A, "Soto c/ Cobec SAICIA s/ Escrituración",del 1/7/94)" (v. pag.9, fs.3560 )*.

"*Si a la fecha de la demanda de escrituración, no estaban iniciados los trámites para otorgar el reglamento de copropiedad y administración del edificio donde se encuentra el departamento materia del boleto de compraventa ello corrobora la mora imputable al vendedor de sus obligaciones" (C.Apel.Civ.yCom. Morón, Sala II, "Ancona, Benito c/ González, Oreste s/ escrituración y daños", del 9/2/95)*".

"*Tal panorama conduciría a que, de confirmarse esta situación tras las medidas probatorias cuyo diligenciamiento pondré en cabeza de la sindicatura, y en caso de no poder superársela -por ejemplo, como podría suceder con el edificio de la calle "Buenos Aires", cuya construcción parecería encontrarse en infracción de*

*normativa de planificación urbanística municipal-, inevitablemente el derecho a escriturar de cada uno de los insinuante, que será reconocido por estas razones de manera condicional, dará lugar a la resolución de los boletos de compraventa de todos ellos, intervirtiendo el reconocimiento verificatorio de una obligación "de hacer" al de una de "dar suma de dinero" correspondiente a los montos total o parcialmente abonados por los acreedores con más intereses a la fecha del decreto de quiebra*".

"*Es que de confirmarse la situación antedicha, principalmente si en alguno de los casos no se cuente con final de obra y no sea posible obtenerlo administrativamente, o incluso ni siquiera la obra se encuentre terminada, el juzgado concursal, además de no contar con fondos para revertir esas situaciones, no puede convertirse tampoco en un eventual "desarrollador" del proyecto inmobiliario inconcluso orientado a lograr que en un futuro incierto el edificio pueda someterse al régimen de propiedad horizontal, para luego habilitar la escrituración de las unidades funcionales*".

Y, siendo que en el caso no solo no se ha obtenido el final de obra, sino que pende la ejecución de labores de demolición de lo construido en exceso de los indicadores urbanos y se carece de documentación en relación al director técnico, empresa responsable, estudio de suelo de los pisos ejecutados y cálculo de resistencia, tal particular situación obsta a que puedan llevarse a cabo las labores tendientes someter el edificio al régimen de propiedad horizontal.

Estos argumentos son suficientes para desestimar las oposiciones vertidas por las acreedoras y ordenar sin más trámite la realización en los términos del art. 203 LCQ del inmueble de referencia en el estado en que se encuentra.

Es que tratándose el inmueble de la calle Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar de Plata de uno en construcción, de

acuerdo a lo que surgen de las constataciones efectuadas por la sindicatura (v fs.5) y siendo que la referida obra se encuentra clausurada por el Municipio del Partido de General Pueyrredón de acuerdo a lo que surge de las constancias acompañas por la sindicatura obrantes a fs.53, -sin la previa demolición de lo construido por demás y conclusión de la obra- resulta improponible superar administrativamente tales obstáculos como para lograr obtener el final de obra y demás habilitaciones administrativas, reunirse en asamblea para otorgar y posteriormente inscribir el pertinente reglamento de copropiedad que permita la escrituración de los departamentos a los titulares de boletos de compra venta cuya obligación de escriturar fue declarada verificada en autos.

Así decido.

**(iii)** En función de lo aquí resuelto, visto el informe de dominio emitido por el Registro de la Provincia de Buenos Aires agregado a fs.128 y el testimonio de escritura de titulo de propiedad inscripto ante el RPI obrante a fs.170/178, en virtud de lo dispuesto por los arts. 203, 204 y 208 LCQ, **decrétase la venta en pública subasta** del inmueble sito en la calle **Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar del Plata**, Partido de General Pueyrredón Provincia de Buenos Aires, cuyos datos catastrales son los siguientes: **Matrícula nro. (45)260290**, Partida (45)7490/0, Cuenta Municipal n°10713/45, Nomenclatura catastral: Circ. 1E, Sec. 1, Manz. 070B, Parc. 008., en el estado en construcción que se encuentra y con ocupación de los locales de planta baja por las titulares de boleto de compra venta Lorena Verónica Galatola y Romina A Galatola.

El bien saldrá a la venta con la base que oportunamente fijará el Juzgado, al contado y al mejor postor, con la seña del 30 % del precio ofrecido, juntamente con la comisión, impuestos y cargas que recaen en el comprador que en este decisorio se le asignan, las que se harán constar en los edictos y publicaciones que se dispongan

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.

**(iv)** Anúnciese la subasta por edictos por el término de cinco días en el Boletín Oficial y cinco días en un diario de gran circulación de la localidad del inmueble, en la forma establecida por los arts. 205 LCQ y 566 CPr, a cuyo fin el martillero informará sobre el lugar, día y hora de la subasta. Notifíquese.

Con relación a la publicación a efectuarse en el Boletín Oficial, atento que en virtud de lo dispuesto mediante la Resolución Nº 1687/12 de la CSJN, a partir del 1.09.2012 las consultas a dicho organismo y la publicación de edictos en el mismo deberán efectuarse, por medio del Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos, hácese saber al martillero que deberá remitir vía mail a la dirección jncomercial23.sec46.oficios@pjn.gov.ar, el proyecto de edicto, el que será confrontado y en su caso remitido electrónicamente por la Actuaria al Boletín Oficial.

**(v)** A tales fines, procédase al sorteo por Secretaría del martillero al que se le encomienda la realización de la presente subasta.

El enajenador que se designe deberá cumplir lo ordenado supra con la máxima celeridad posible y podrá proponer, con la debida antelación los siguientes puntos: 1) el probable valor de realización; 2) la razonabilidad de la base fijada “supra”; 3) la adecuación de la publicidad ordenada y eventual publicidad complementaria. Además deberá sugerir las medidas que estime apropiadas al respecto.

Asimismo, líbrese mandamiento de constatación sobre las características físicas y estado de ocupación del inmueble, autorizándose al martillero a designarse a actuar como Oficial de Justicia "***Ad Hoc***".

**(vi)** Déjese constancia en los **edictos y boleto de venta** que: a) 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 CPr; b) se le fija al comprador el plazo de veinte días hábiles para tomar posesión del inmueble, término que se contará desde la notificación por nota de la providencia que lo declara adquirente definitivo. A partir del vencimiento de ese plazo o de la fecha de toma de posesión si ésta fuere anterior, estarán a cargo del adquirente las deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, mas no responderá por las que se hayan devengado con anterioridad a ese momento.

Si por cualquier planteo del adjudicatario la subasta no fuera aprobada, transcurridos 30 días desde la fecha en que se llevó a cabo el remate, el saldo de precio devengará un interés equivalente al que fija el Banco de la Nación Argentina -tasa activa para sus operaciones de descuento a treinta días.

**(vii)** Se encuentran a cargo del adquirente las sumas que correspondan pagarse por impuesto a la transferencia y sellado. Se hace saber que el IVA no integra el precio obtenido en la subasta.

Con respecto a las deudas que registre el inmueble en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, dispónese que las devengadas en fecha anterior al decreto de quiebra, deberán ser reclamadas por la vía correspondiente. En cuanto a las posteriores a tal fecha y hasta que el comprador haya tomado posesión del bien, se deberá reclamar compareciendo en el presente proceso acompañando la documentación pertinente que acredite su acreencia, previa comprobación de sus importes por parte del liquidador y serán satisfechos a tenor de lo dispuesto por el art. 244 LCQ. Con respecto

a los posteriores a la toma de posesión o a la fecha fijada para ello, serán a cargo del comprador.

Asimismo se le hace saber al adquirente que los gastos de escrituración en caso de designar escribano son por su cuenta y orden.

**(viii)** En tanto compete al juzgador establecer las modalidades de la venta para que la misma se efectivice del modo más conveniente al concurso (LCQ: 204) aprecia el suscripto adecuado que se excluya la posibilidad de la compra en comisión y de la cesión del boleto de compraventa -lo cual se hará constar en los edictos-, haciéndose saber al martillero que la adjudicación y extensión del respectivo instrumento deberá recaer en la persona que efectivamente realice la mejor oferta.

**(ix)** Oportunamente, a los fines de solicitar fecha para el remate, líbrese oficio DEO por Secretaría a la Oficina de Subastas Judiciales.

**(x)** El martillero deberá recibir la seña del 30% en el acto del remate, cuyo importe y rendición de cuentas deberán efectuarse dentro del tercer día de realizado, bajo apercibimiento de perder el derecho a comisión (art. 564 CPr), la que se fija en el 3%. Se hace saber que por el Acuerdo de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de fecha 23 de Marzo de 2000, se resolvió aprobar parcialmente el Dictamen de la Comisión de Síndicos, Peritos y otros Auxiliares para la Justicia en las actuaciones “Espina Rawson Mariano Cesar Estevarena y Horacio Taranco (martilleros) s/solicitan reformas reglamentarias S 709/99" y, en consecuencia, disponer: a) que se tendrá por aceptado el cargo por el martillero con la presentación de su primer escrito, lo cual deberá ser hecho en el plazo de ley; b) que no corresponde cambiar el sistema de rendición de cuentas y aprobación de gastos y c) la liberación de los martilleros del deber de depositar en el expediente las comisiones cuyo monto total no alcance a la suma de $3.000.

**(xi).** Previo a la fijación de la fecha de la subasta y luego de la constatación, el martillero deberá pronunciarse sobre los siguientes puntos: 1) el probable valor de realización; 2) la razonabilidad de la base fijada "supra"; 3) la adecuación de la publicidad ordenada y eventual publicidad complementaria. Además deberá sugerir las medidas que estime apropiadas al respecto.

La base será estimada por el martillero en el término de cinco días, previa vista al síndico, bajo apercibimiento de remoción. Una vez fijada la fecha para la subasta, el martillero deberá proponer el modo y las fechas para la exhibición del inmueble a subastarse.

**(xii)** Se hace 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.

**(xiii)** Notifíquese por secretaría.

**Fernando I. Saravia**

**Juez Subrogante**

Signature Not Verified
Digitally signed by FERNANDO SARAVIA
Date: 2024.07.08 08:25:39 ART

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 23

29231/2014 - Incidente Nº 143 - PETICIONANTE: GOMEZ, RICARDO NESTOR s/INCIDENTE DE VENTA INMUEBLE DE LA CALLE BUENOS AIRES 2545 MAR DEL PLATA

Buenos Aires, 12 de junio de 2026.FM

**1.** En atención a lo expuesto por el martillero en la presentación en despacho y la conformidad prestada a los argumentos expuestos por el síndico a fs. 415/416 tendientes a elevar la base del valor de realización sugerida por el experto a fs. 411/413, se fija la base de la subasta del inmueble de la calle **Buenos Aires 2545 de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, Provincia de Buenos Aires** -ver decreto de fs. 184-, en la suma de **U$S 2.050.000**.-

**2.** De conformidad con lo dispuesto en el **punto (iv)** del auto de subasta, visto lo informado por el martillero a fs. 250 y fs. 411/413, considerando la anuencia prestada por la sindicatura a fs. 286 y a fs. 415/416, se ordena publicar los edictos ordenados oportunamente en el **Diario La Capital** de la Ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires y en el sitio web www.inforemate.com.

**3.** En función de ello, visto lo solicitado en la presentación en despacho y atento a los términos de la Ac. 15/2025 CSJN, corresponde readecuar la subasta ordenada a fs. 184, la cual 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 del Reglamento de Subasta Electrónicas Judiciales aprobado por la Acordada N°

15/2025, pudiendo extenderse su cierre por el término de diez (10) minutos si en sus 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).

La misma se llevará a cabo bajo las condiciones ya establecidas en el auto de subasta (fs. 184) y lo dispuesto en la resolución dictada a fs.387/390, confirmada en lo sustancial por el Superior a fs.405/409, sin perjuicio de ordenar dejar constancia en la publicación edictal de la **ilegítima ocupación** de los espacios guarda coches del referido inmueble por el Sr. Ricardo Néstor Gómez y en lo que no sean modificadas por la presente.

El referido inmueble de la calle Buenos Aires de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, Provincia de Buenos Aires saldrá a remate conforme la **constatación realizada a fs. 247 y fs.248/249** y con **la base precedentemente fijada -u$s 2.050.000-**, conforme las siguientes condiciones que se agregan en los términos señalados por la nueva reglamentación:

**(i) Requisitos de las ofertas**

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 los 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, de conformidad con lo previsto en el mentado Reglamento.

**(ii) IVA sobre la venta**

El IVA sobre la venta que corresponda en su caso aplicar se cobrará al margen del precio de venta según la condición fiscal del adquirente -que deberá aportar los elementos acreditantes de la misma-, aspecto que deberá constar en la publicidad edictal, debiendo el martillero exigir los documentos y comprobantes correspondientes.

**(iii) Compra en comisión**

Se autoriza la compra en comisión debiendo en su caso, cumplir las condiciones establecidas en el art.11 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

**(iv) Cesión de boleto de compraventa**

Se deja constancia que se prohíbe la cesión del acta de adjudicación, toda vez que no se encuentra previsto en el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, debiendo dejarse constancia de ello en el edicto.

**(v) Depósito en garantía**

No corresponderá ni se exigirá, en esta subasta, el depósito en garantía que hace referencia el art. 12 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

**(vi) Publicidad de la subasta**

Se mantiene la publicidad dispuesta a fs. 184 por **cinco días** en el **Boletín Oficial** y la ordenada precedentemente en el diario **La Capital** de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, por 5 días, con más la propaganda adicional en www.inforemate.com.

Agrégase a lo ya ordenado que se deberán publicar idénticos datos que los indicados en los edictos ordenados precedentemente (conf. norma aplicable) en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: 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 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 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

Asimismo, y una vez establecida la fecha de celebración de la subasta, se le hace saber al martillero que deberá proveer los datos indicados al Registro de Subastas Electrónicas Judiciales, y acreditar su designación con una antelación mínima de diez (10) días hábiles al plazo dispuesto en el art. 4 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por la Ac.CSJN 15/25.

**(vii) Obligación del comprador**

**El vencedor en subasta** deberá, dentro de los **tres (3)** días hábiles siguientes a la finalización de aquélla, presentarse en el expediente mediante escrito digital y constituir domicilio electrónico.

Además, deberá presentar la siguiente documentación (conf. Artículo 26 del Reglamento de Subastas Judiciales): **a)** comprobante de inscripción a la subasta y **b)** constancia del código de postor.

Deberá, asimismo, acreditar el pago de: **i. la seña del 30%; ii. la comisión del martillero del 3% (cfr. art. 160 del Reglamento para la justicia Comercial-Acordada del Superior 30.09.92-); iii. el arancel del 0,25%.**

**(viii) Pago del precio**

Dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, el comprador en subasta deberá depositar el importe del precio que corresponda en la cuenta judicial abierta para el caso, ello bajo apercibimiento de la declaración de postor remiso en caso de incumplimiento (arts. 580 y 584 CPr).

**(ix) Rendición de cuentas**

Se pone en conocimiento al martillero que intervendrá que, dentro **del tercer día de finalizada la subasta** deberá depositar las sumas recibidas y rendir cuentas del remate al juzgado.

Respecto de este último punto, 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 un **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 otro ejemplar quedará bajo

su guarda (conf. Artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales aprobado por la Ac. CSJN N° 15/25 y Cpr. 564).

Si no lo hiciere oportunamente, sin justa causa, **carecerá de derecho a cobrar comisión** (Cpr. 564).

**4.** Oportunamente, atento al estado de autos, líbrese oficio por secretaría a la oficina de subastas a fin de solicitar fecha para el remate.

**5.** Notifíquese por secretaría al martillero y sindicatura.

**Fernando I. Saravia**

**Juez Subrogante**

Signature Not Verified
Digitally signed by GASTON JAVIER DE MARIO
Date: 2026.06.12 09:09:30 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by FERNANDO SARAVIA
Date: 2026.06.12 09:13:09 ART