



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 52

38450/2020

CREDIPROP SA c/ ALFARO, OMAR AMERICO Y OTROS
s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de diciembre de 2025.- GTV

AUTOS Y VISTOS:

I.- De conformidad con lo solicitado, sentencia de Fd. 82/83, notificada con fecha 6/2/2023, informes del Registro de Propiedad Inmueble acompañados a Fd. 195/219 y demás constancias agregadas (conf. art.576 del Cód. Procesal), decretese la venta en subasta electrónica del 100% del inmueble sito en Holmberg 1603 Unidad 2 Piso PB (Matrícula N° 15630/2 - Nomenclatura Catastral: Circ: 15 Secc: 49, Manzana 82, Parc: 16), de titularidad de ALFARO OMAR AMERICO LE 4361424 y SPACCASASSI DE ALFARO LIDIA INES LE 4296172 al contado y mejor postor, con la base que se establecerá una vez informado el valor venal del inmueble por intermedio del **martillero público** FERNANDEZ SANTIAGO sorteado en este mismo acto por medio del sistema de gestión judicial (Acord. 2/14 CSJN).

II.- Procedimiento:

La venta se realizará en el Portal de Subastas Electrónicas Judiciales habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (<https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar>) y conforme a las pautas establecidas en el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales (R.S.E.J.) aprobado por Acord. 15/25 C.S.J.N.

Dicho acto comenzará automáticamente con la habilitación del enlace al cual podrán acceder los postores habilitados y se sustanciará durante el plazo de diez (10) días hábiles durante las veinticuatro (24) horas (arts.16 y 17 R.S.E.J.), 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 (arts.17 y 22 R.S.E.J.).

Cuando el inicio esté previsto para un día inhábil, comenzará el primer día hábil subsiguiente, y si el día inhábil queda comprendido



en el plazo de celebración de la subasta ésta se interrumpirá hasta el primer día hábil subsiguiente, reiniciándose el proceso automáticamente.

Se hace saber que 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 arts.3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del R.S.E.J., y a su vez registrarse como postor en la presente subasta con una antelación de tres (3) días hábiles al comienzo del remate, oportunidad en la que deberá indicar si efectúa la reserva de postura máxima secreta (arts.11 y 21 R.S.E.J.). Sólo podrán intervenir quienes se encuentren habilitados hasta el día hábil anterior a la fecha de inicio de subasta (art.14 R.S.E.J.).

En caso de actuar como comisionista, el comitente también deberá encontrarse inscripto en el Registro y en la respectiva subasta (art.11 R.S.E.J.).

Se hace saber que la formulación de ofertas implica el conocimiento y aceptación de los términos del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

El cierre de la subasta se producirá en el día y hora que se informen, también de modo automático, salvo los supuestos de los arts.17, 22 o 30 del R.S.E.J.

La adjudicación recaerá en el postor que, luego de la puja que se realizará por el período de la celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto establecido en el cuadro de tramos determinado por el sistema informático, y será notificado a la dirección de correo electrónico denunciado (art.23 R.S.E.J.). En caso de que exista igualdad de posturas máximas secretas tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior (art.19, 20 y 21 R.S.E.J.).

El vencedor en la subasta deberá presentar en el expediente judicial, dentro de los tres (3) días siguientes a la finalización del remate la siguiente documentación:

- 1) comprobante de inscripción a la subasta,
- 2) pago del depósito en garantía -si correspondiere-,
- 3) constancia del Código de Postor,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 52

4) acreditar el pago de la seña, del 3% en concepto de comisión del martillero, y del 0,25% dispuesto en la Acordada N°10/99 -que deberá ser depositado en la cuenta corriente especial 15.923/8 "CSJN Dir. Adm. Dep. Acord.10/99 del Banco de la Ciudad de Buenos Aires" (conf.Acord.540/10 de la CSJN).

A su vez deberá ratificar o constituir nuevo domicilio dentro del radio de la Capital Federal (art.26 R.S.E.J. y art.193 R.J.N.C.), bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se le tengan por notificadas en la forma y oportunidad previstas en el art.133 del Código Procesal.

Se hace saber que si el vencedor de la subasta no integra oportunamente el saldo de precio, y en el caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta ganadora, se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta, a ratificarla. Si el interesado lo hiciera será considerado como oferente ganador de la subasta.

Cumplidos dichos actos y recepcionada la lista certificada por la Oficina de Subastas que dispone el art.25 R.S.E.J., de corresponder, se procederá a la aprobación del remate.

Las cuestiones técnicas que se susciten con relación al Portal se encuentran a cargo de la Dirección de Sistemas de la Corte Suprema de Justicia.

III.- Martillero:

El/la auxiliar martillero/a designado/a deberá aceptar el cargo dentro del tercer día de notificado, bajo apercibimiento de remoción; cumplirá en el mismo acto lo dispuesto en el art.2 de la ley 17.250 y brindará su Clave Bancaria o Virtual Uniforme (CBU/CVU); informará detalladamente al Juzgado dentro de cinco días acerca de las condiciones físicas y de ocupación del inmueble, debiendo comprobarlas personalmente e individualizar a las personas que lo ocupasen, identificándolas y estableciendo en qué carácter y con qué título lo hacen, y propondrá con la debida anticipación fecha de visitas



al bien, para lo cual -en caso de estimarlo necesario- se lo autoriza a valerse del auxilio de la fuerza pública a fin de preservar el normal desarrollo el acto.

A fin de que el martillero designado proceda a cumplir con las funciones ordenadas precedentemente, y para el supuesto de que el bien a subastar se encuentre ocupado y no existieran dificultades para su exhibición désignaselo Oficial de Justicia Ad Hoc.

No ocurriendo los supuestos indicados y tratándose de bienes situados en esta jurisdicción, líbrese mandamiento de constatación, facultándose al Oficial de Justicia a allanar domicilio y requerir el auxilio de la fuerza pública, haciéndose constar los autorizados para correr con el diligenciamiento.

Hágase saber al martillero que deberá articular los medios necesarios para que el mandamiento pertinente sea recepcionado por la Oficina respectiva con una anticipación no inferior a 10 días a la fecha de exhibición (conf. Res. 289/04 del Consejo de la Magistratura).

Establecida la fecha de celebración de la subasta acreditará su designación para la intervención en la ejecución del bien e informará a la Oficina de Subastas Judiciales los datos indicados en el art.4 del R.S.E.J. con una antelación de diez días hábiles al plazo dispuesto por el citado artículo (art.15 R.S.E.J.).

Finalizada la subasta el Martillero/a deberá suscribir un acta en doble ejemplar -formulario habilitado en el portal judicial- donde 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).

Un ejemplar deberá ser presentado en el expediente judicial en el plazo de tres (3) días hábiles de finalizado el acto de subasta, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art.564 del Cód. Procesal. El restante ejemplar quedará bajo su guarda (art.24 R.S.E.J.).

IV.- Edictos

Publíquense edictos por dos días en el “Boletín Oficial” y en el diario "PAGINA 12”, en los cuales se hará constar también, si





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 52

correspondiera el monto de las expensas comunes del último mes y lo adeudado por ese concepto.

La publicación del edicto en el Boletín Oficial se realizará de la siguiente manera: a) el Juzgado confeccionará el edicto y lo enviará electrónicamente a la Dirección Nacional del Registro Oficial (BORA). b) Una vez recibido en dicho organismo, el profesional y/o quien éste designe deberá abonar el arancel por la publicación respectiva (mediante el sistema de “precargados”, en la página <https://www.boletinoficial.gob.ar/>. ; Teléfono de Atención al Cliente: 5218-8400).

Asimismo publíquense idénticos datos que en los edictos ordenados precedentemente en el sitio web antes mencionado, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles al comienzo de la subasta electrónica judicial, donde podrá adjuntarse documentación del bien a rematar que obre en la causa judicial, a fin de ilustrar respecto al estado de conservación del inmueble, debiéndose indicar a su vez fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, datos de contacto del martillero designado, valor base y fecha y horarios de visitas (art.4 R.S.E.J.).

V.- Apertura de cuenta:

A los fines de la apertura de una cuenta judicial (cuenta corriente en pesos y caja de ahorro en dólares) a nombre de autos y a la orden de este tribunal, dispongo librar oficio a través de la plataforma DEOX al Banco de la Nación Argentina, el que deberá ser confeccionado y enviado por el ejecutante.

VII.- Hágase saber que deberá acompañarse la valuación fiscal del bien. En su caso, oficiase a la repartición correspondiente en los términos del art.400 del Cód. Procesal.

VIII.- Con carácter previo al libramiento de los edictos la parte actora deberá:

a) Presentar liquidación actualizada y discriminada del capital reclamado y sus intereses; como, asimismo, estimar la suma que considere pertinente en concepto de costas (vgr. gastos, honorarios) del proceso.



Ello al sólo efecto ilustrativo para el supuesto de solicitarse la suspensión del remate.

b) Verificar y, en su caso, agregar en autos condiciones de dominio e inhibiciones vigentes al momento del libramiento pertinente.

IX.- Regístrese.

