Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 97

40812/2019

BACHIAN, DANIEL GREGORIO Y OTROS c/ LOUPIAS SCARFONE, CLAUDIO ALBERTO Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, de diciembre de 2021.- CS

AUTOS Y VISTOS:

I.- En atención a lo solicitado, estado de las actuaciones, el informe de dominio incorporado, título de propiedad reservado en Secretaría y lo dispuesto por el art. 575 del Código Procesal, decreto la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien embargado, sito en la Calle **MORELOS 560/562 de CABA,** ***NOMENCLATURA CATASTRAL: Circ. 5; Sec.57; manzana: 43; parcela 32, MATRICULA 5-7363,*** todo ello al contado y mejor postor, con la base cuya determinación se fijará conforme las siguientes pautas: ya que la valuación fiscal no se corresponde con el valor actual de un inmueble, se encomienda al martillero que en la oportunidad de proceder a la constatación del inmueble practique una estimación del valor de venta de la unidad a subastar, debiendo indicar el valor que a su entender, pudiera corresponder por base para iniciar el acto de remate. En esa oportunidad, deberá acompañar también dos tasaciones obtenidas de inmobiliarias de la zona, de las que se correrá traslado a las partes por ministerio de la ley.

II.- En atención a lo solicitado por la parte actora y facultad conferida en la cláusula tercera apartado C del mutuo, tengo

caso, por correo electrónico, mediante presentación digital, bajo apercibimiento de remoción.

III. La martillera propondrá con la debida anticipación el horario de visitas del bien, que no podrá incluir fines de semana ni feriados, a los fines de su inclusión en el edicto.

Asimismo, deberá constatar el estado físico, de conservación y ocupación del inmueble y a requerir -en caso de encontrarse ocupado- que los ocupantes manifiesten en el carácter lo hacen exhibiendo el documento de donde resulte el título que invocan -de lo cual deberá acompañar copia certificada el oficial a la diligencia-. En caso de existir menores de edad o personas discapacitadas, deberá informar sus nombres y número de documento, y requerir a los adultos que se encuentren presentes en la diligencia que le exhiban la documentación correspondiente a dichos sujetos, obteniendo fotocopia certificada para su incorporación a estas actuaciones. A tales fines líbrese mandamiento con las facultades del art. 214 del CPCC y con habilitación de días y horas inhábiles. Hágase constar las personas autorizadas para su diligenciamiento y trámite.

Hágase saber que el proyecto de mandamiento ordenado precedentemente a los fines de su confronte deberá ser enviado mediante correo electrónico al institucional del juzgado jncivil97@pjn.gov.ar.

Oportunamente procederá a llenar su cometido en la forma de práctica, debiendo percibir el 30% del precio en concepto de seña y el 3% de comisión; y en el acto de suscribir el respectivo

tres días de realizado el remate, bajo apercibimiento de pérdida de la comisión (art. 564 del CPCCN), debiendo depositar el importe correspondiente en la sucursal Tribunales del Banco de la Nación Argentina a la orden del Juzgado y como pertenecientes a estos autos. Publíquense edictos por dos días en el **Boletín Oficial** y en **LA NACION** en los cuales se hará constar también si correspondiera lo adeudado en concepto de impuestos, tasas y contribuciones actualizados a la fecha del remate.

Autorizo al martillero a valerse del auxilio de la fuerza pública si lo estimare necesario a fin de preservar el normal desarrollo del acto.

IV.- Se hace saber a las partes y a la martillera designada, que al momento del libramiento de los edictos ordenados precedentemente deberán encontrarse vigentes los informes de deuda (art. 576 del CPCCN) y de dominio e inhibiciones del objeto de la presente subasta.

V.- HAGASE SABER A LA MARTILLERA que en el acto de subasta no deberá aceptar posturas menores a PESOS UN MIL ($ 1.000) y que, en ocasión de realizar las visitas en el bien a subastar, deberá concurrir personalmente o en su defecto hacerlo personal por él autorizado; asimismo en el mismo acto el martillero interviniente deberá confeccionar un listado de las personas que asistan al acto procediendo a su identificación, con exhibición del documento que la acredite. El martillero no admitirá la visita al bien, ni la permanencia en el acto de remate de las personas que se nieguen a identificarse. Las nóminas de visitantes y participantes del acto de

poder otorgado el mismo día del remate, debiendo encontrarse legalizado por el Colegio de Escribanos correspondiente con fecha anterior a la subasta.

VII. A fin de que se tome nota de la subasta ordenada, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

VIII. Practique la actora liquidación provisoria de su crédito.

IX. Hago saber a las partes y a la martillera que la publicación del edicto en 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 recepcionado en dicho organismo, el profesional y/o quien éste designe deberá abonar el arancel por la publicación respectiva. Conforme comunicación efectuada por el Boletin Oficial con fecha 21 de noviembre de 2017, a partir del 1ro. de diciembre de 2017, el diario ya no cuenta con delegaciones para efectuar dicho pago, por lo cual los trámites deberán ser efectuados única y exclusivamente mediante el sistema de “PRECARGADOS”, al que se ingresa desde el sitio web https://www.boletinoficial.gob.ar/. Por cualquier consulta deberá comunicarse al servicio de Atención al CLinete (tel 5218-8400). Hago saber al profesional que deberá l corroborar la exactitud de los datos pertinentes. c) A partir del cuarto

c) A partir del cuarto día se iniciará la publicación del edicto por el lapso allí establecido.

El edicto para el restante diario, será suscripto por la Secretaria y deberá ser diligenciado por el interesado en la forma de práctica.

X.- En virtud de lo dispuesto por la Acordada Nº 24/00 del 10/10/2000 -que aprueba el Reglamento para el funcionamiento de la Oficina de Subastas Judiciales-, oportunamente se requerirá turno de subasta POR SECRETARIA por el Sistema de Gestión de Oficios implementado por la CSJN.

Comunicada que se encuentre la fecha de subasta y de exhibición del inmueble fijados y de encontrarse en condiciones, se expedirán los edictos ordenados en autos.

XI.- Asimismo hago saber que el adquirente en subasta judicial deberá afrontar el pago de las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas, contribuciones devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcance para solventarlos (art. 1939 del Código Civil y Comercial de la Nación).

XII.- Por último, hago saber a la martillera que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 289/04 -de fecha 12-8-04- dictada por el Consejo de la Magistratura, el mandamiento de exhibición -en caso de así requerirlo- deberá diligenciarse en un plazo no inferior a los diez (10) días hábiles desde su recepción por la Oficina de Mandamientos respectiva.-

XIII. **RESERVENSE las actuaciones en Secretaría**, las que sólo podrán ser compulsadas por las partes y los interesados, estos

Al escrito “Solicita Audiencia” y “Se presentan – Hacen Saber – Se solicita”:

Hágase saber lo manifestado. Notifíquese.

En atención a lo solicitado y sin perjuicio del decreto de subasta dispuesto precedentemente, de conformidad con las facultades conferidas en el art. 36 del C. Procesal cito a las partes, a sus letrados y síndico de la quiebra de los ejecutados a la audiencia que se celebrará el día **16** de **febrero de 2022,** a las **9.00 hs**., **EN FORMA PRESENCIAL EN LA SEDE DEL JUZGADO**, según las pautas que en adelante detallo, cuya atenta lectura requiero a todos los interesados.

Se hace saber a las partes, y letrados, tengan a bien tener presente concurrir a la audiencia con todos aquellos elementos sanitizantes necesarios (tapaboca cubriendo mentón, boca y nariz, etc.) como así también no asistir con acompañantes y mantener en todo momento las distancias, a fin de priorizar el menor contacto posible resguardando la salud de todos los operadores jurídicos que interactúen.

Asimismo, atento la situación de emergencia pública en materia sanitaria provocada por la COVID-19, hácese saber que a los fines de mantener la distancia social, sólo podrá concurrir un letrado por parte.-

Sin perjuicio de lo dispuesto, la naturaleza de las cuestiones a debatir y una adecuada aplicación del principio de inmediación determina que sea necesario contar en el acto con la presencia de las personas físicas directamente involucradas en el

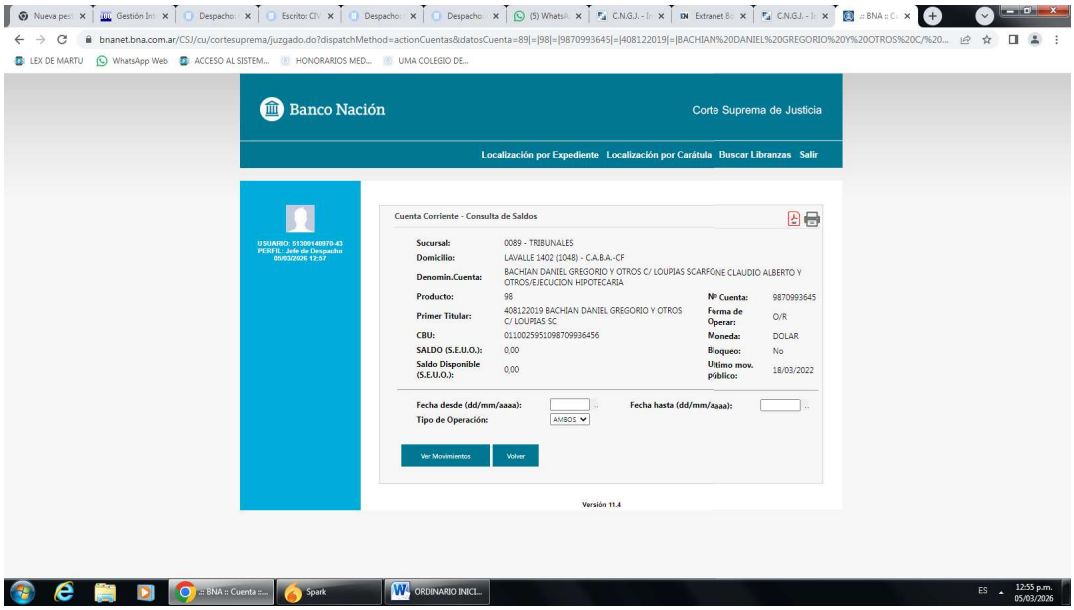
de cinco días, bajo apercibimiento de imponerle una multa de tres mil pesos ($ 3.000) en los términos del art. 18 del decreto ley 1285/58 modificado por Acordada 1082 del 10 de marzo de 2009 de la Cámara Civil.

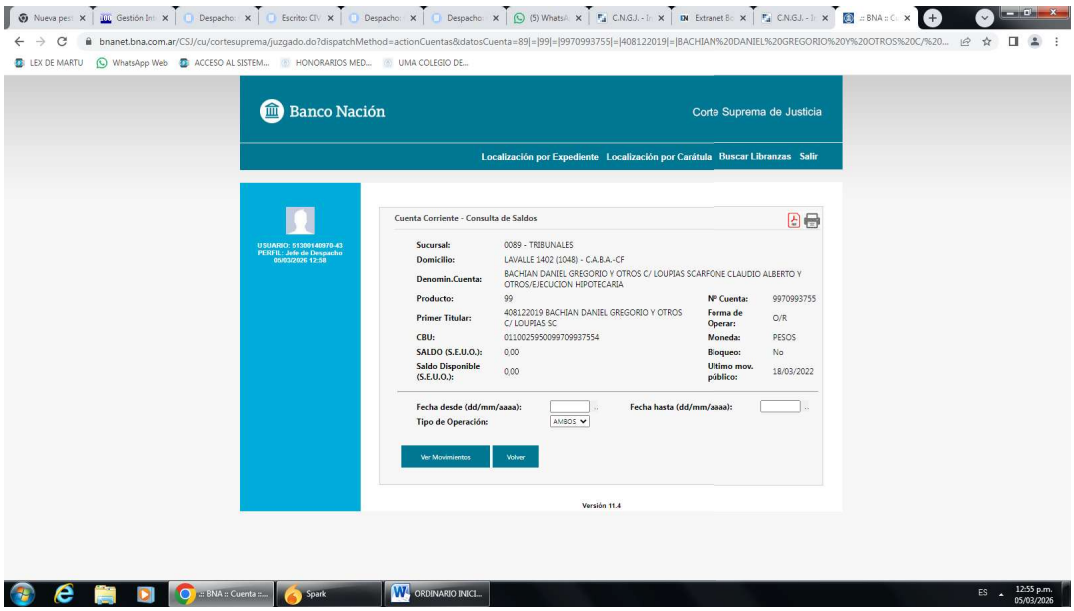
Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 97

40812/2019

BACHIAN, DANIEL GREGORIO Y OTROS c/ LOUPIAS SCARFONE, CLAUDIO ALBERTO Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA





la realización de las subastas judiciales a través del sistema de "Subastas Electrónicas Judiciales", **corresponde modificar los términos y condiciones del auto de subasta decretado en fs. 254.**

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).

I.- Martillero:

a.- El martillero propondrá con la debida anticipación dos días de visitas al bien, por un plazo mínimo de dos horas. Deberá confeccionar una planilla en la que conste el nombre y DNI de los visitantes, la que deberá agregar al expediente junto con la rendición de cuentas.

b.- Oportunamente procederá a llenar su cometido en la forma de práctica, debiendo percibir el 3% de comisión.

c.- 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.

En el sitio de la Oficina de Subastas Electrónicas de la CSJN el Martillero informará las condiciones de la subasta y se dará

importes, 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.

d.- Finalizada la subasta, el martillero deberá suscribir el acta en doble ejemplar – formulario habilitado en el portal donde se indicará el resultado del remate- e 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. El restante ejemplar quedará bajo su guarda (art. 24 RSEJ).

II.- 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.

III.- 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.

IV.- 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).

Juzgado confeccionará el edicto y lo enviará electrónicamente a la Dirección Nacional del Registro Oficial (BORA).2) Una vez recepcionado en dicho organismo, el profesional y/o quien éste designe deberá abonar el arancel por la publicación respectiva Conforme comunicación efectuada por el Boletin Oficial con fecha 21 de noviembre de 2017, a partir del 1ro. de diciembre de 2017, el diario ya no cuenta con delegaciones para efectuar dicho pago, por lo cual los trámites deberán ser efectuados única y exclusivamente mediante el sistema de "PRECARGADOS", al que se ingresa desde el sitio web https://www.boletinoficial.gob.ar/. Por cualquier consulta deberá comunicarse al servicio de Atención al Cliente (tel 5218-8400). Hago saber al profesional que deberá corroborar la exactitud de los datos pertinentes.

El edicto para el restante diario, será suscripto por la Secretaria y deberá ser diligenciado por el interesado en la forma de práctica.

b) Asimismo, 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 **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.

c) Hago saber que 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).

VI.-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

cierre por el término de diez minutos si en sus últimos tres 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.

VII.- Oferentes: Se hace saber que para poder pujar las personas interesadas deberán:

a.- 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 referido R.S.E.J., y a su vez registrarse como postor en la presente subasta con una antelación de tres 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.).

b.- Efectuar un depósito en garantía de U$S 10.000 en la cuenta judicial del INCIDENTE DE SUBASTA (Exp n° 40812/2019/1 , Cuej. 51300140970), circunstancia que deberá ser verificada por la oficina y por el Sr. Martillero antes del acto de la subasta.

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.

c.- 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

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.

d.- 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.).

e.- Hago saber que no se admite la compra en comisión ni por poder otorgado el mismo día del remate, debiendo encontrarse legalizado por el Colegio de Escribanos correspondiente con fecha anterior a la subasta

f.- 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.

VIII.- Adjudicación: 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.).

IX.- Postor remiso: 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

hubiese sido declarado postor remiso el primero y en caso de haber hecho expresa reserva de 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.

XI.- Compradores: Quienes resulten compradores serán informados directamente por el sistema de Subastas Electrónicas y deberán:

a) Presentarse en el expediente judicial 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;

b) 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 **- N° 98709936456 - CBU 0110025951098709936456 de titularidad de este Juzgado y a nombre de este expediente.**

A tal fin, podrá imputar la suma entregada en garantía como parte del precio;

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

d) Abonar el arancel dispuesto por la Ac.10/99, del 0.25% del precio, a la Oficina de Subastas de la CSJN (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).

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

subasta, y la constatación del bien deberá encontrarse actualizada cor una antigüedad no mayor a un año.