



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13

COM 11872/2022 - "SILOS ARENEROS BUENOS AIRES S.A.C. c/ MILONE, ROSA Y OTRO s/EJECUTIVO"

Buenos Aires, abril de 2026. OV.

I. En atención al estado de autos, habiéndose mandado llevar adelante la ejecución en esta causa ([fs. 90/91](#)), anotado el embargo en el registro respectivo ([fs. 138](#) y [fs. 133/137](#)), aprecio se encuentran satisfechos los recaudos establecidos por el art. 576 del CPR., a saber: título de propiedad -segundo testimonio de la escritura del inmueble objeto de ejecución en autos- ([fs. 160](#)) (inscripto en el registro correspondiente [-fs. 189](#) y [fs. 190/205-](#)); certificado de dominio y gravámenes ([fs. 167/170](#) y [fs. 219/224](#)); certificado de inhibiciones y anotaciones personales ([fs. 140/145](#)); valuación fiscal-ARBA ([fs. 150/154](#) y [fs. 263/271](#)); Municipalidad de la localidad ([fs. 164](#) y [fs. 278](#)), Aguas Argentinas ([fs. 157](#), [fs. 180](#), y [fs. 263/271](#)), Expensas ([fs. 155](#)), A.G.O.S.B.A ([fs. 155](#)), y ABSA ([fs. 148](#) y [fs. 273](#))

En consecuencia, **decrétase la subasta pública electrónica del 100% del inmueble** bajo titularidad de ambos ejecutados (Enrique Carrena -DNI 14.331.489- y Rosa Milone -DNI 16.275.176-) en proporción 1/2 cada uno , **sito en la calle Juncal 3942, Partido de Lanús Este, Pcia de Buenos Aires, Matrícula 46006, Partido 25, Circ. 2, Sec. D, Manzana 69, Parc. 2**, con la base que oportunamente se establecerá-previa estimación del martillero a desinsacularse- y en el estado de ocupación que se determinará antes de la publicación de edictos de acuerdo con la constatación ordenada infra.

El inmueble sí figura inscripto bajo el régimen de protección a la vivienda, aunque a [fs. 252/256](#) el Superior declaró su inoponibilidad respecto al aquí ejecutante.

Por otra parte el **Actuario** informa en este acto que no existen tercerías, ni pedidos de embargos pendientes, ni comunicación de subasta anterior recibidas o en trámite ante este Juzgado Comercial.

II. La **base de la subasta** para dicho bien se establecerá oportunamente, previo consejo del martillero a desinsacularse.



#36742194#495082794#20260413102512538

Fíjase como **seña** el 30% del precio ofertado y como comisión del martillero el 3% del precio del remate.

La mencionada comisión del martillero deberá ser abonada en la cuenta bancaria que el experto denuncie en este expediente.

A su vez, el oferente deberá abonar el 0,25% de arancel conf. Acordada 10/99 C.S.J.N. en la cuenta corriente especial N° 15923/8 PJN -0500/335-S "Corte Suprema de Justicia de la Nación" Dr. Adm. Dep. Acord. 10/99", CBU 0290 0056 1000 0001 5923 89.

III. El saldo de precio deberá ser depositado dentro del quinto (5) día de aprobada la subasta, sin necesidad de otra notificación ni intimación, bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 580, 581 y 584 C.Pr.

Dichos fondos deberán ser depositados en la cuenta judicial en pesos del Banco Ciudad de Buenos Aires abierta a nombre de este expediente y Juzgado (**L°885 F°43 DV 7; CBU: 02900759-00227088500431**), o bien en una cuenta en dólares ante la misma entidad bancaria cuya apertura se ordena en este acto por Secretaría.

IV. Hágase saber que, en caso de corresponder el pago del I.V.A. por la presente compraventa, como así también de existir cualquier deuda por expensas, impuestos, tasas y contribuciones, el pago íntegro de las mismas estará a cargo del adquirente.

V. Será inoponible todo incidente que se promueva sin previo depósito del saldo de precio.

VI. Dentro de los diez (10) días hábiles de aprobada la subasta y nombrarse adquirente definitivo, el comprador deberá tomar posesión del inmueble.

Resáltese que tras disponerse la adecuada publicidad de esta subasta -incluida la exhibición- para informar sobre la ubicación del bien y demás datos identificatorios, no se admitirán reclamos sobre su estado físico y/o jurídico.

Los gastos que por cualquier tipo irrogue la toma de posesión del bien y su escrituración, como así también el desmontaje y retiro de objetos extraños que pudiera haber en dicho lugar, correrá por exclusiva cuenta y riesgo del adquirente.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13

El impuesto sobre la venta del bien inmueble que establece el art. 7 de la ley 23.905 estará a cargo del comprador, no estará incluido en el precio y será retenido por el escribano que otorgue la escritura traslativa de dominio.

También estará a cargo del comprador la suma total que deba pagarse en concepto de impuesto de sellos.

VI. No se admite la compra en comisión y no resultará procedente la compra por medio de poder otorgado el mismo día de la subasta, ni la cesión del boleto de compraventa por considerar el Suscripto que ello importa una compra en comisión encubierta.

En el caso de quien realice la oferta lo haga en representación de un tercero, deberá incluir en el formulario electrónico de empadronamiento los datos que surgen del art. 6 del Anexo de la Acordada 15/2025 CSJN respecto de su representado/a, y acreditar tal calidad con poder especial (cfr. art. 375 inc. e) del CCCN ante la Oficina de Subastas Judiciales (art. 7 del Anexo de la Acordada 15/2025 CSJN).

VIII. Cualquier acción y/o petición respecto de la ocupación del inmueble aquí informada deberá ser canalizada por las vías y ante el juzgado competente en razón de la materia y territorio.

IX. Hágase saber al peticionante que deberá proveer al martillero los fondos suficientes para afrontar los gastos que irroque la publicación de edictos, ello bajo cargo de oportuna rendición documentada de cuentas.

X. Procédase por Secretaría a la designación de martillero a través del sistema Lex 100.

Se tendrá por aceptado el cargo con la presentación del primer escrito dentro del quinto día de notificado de su designación, ello bajo apercibimiento de remoción. Notifíquese.

XI. Cuando en el expediente se encuentren las condiciones para la fijación de la fecha de subasta, se emitirá DEO por Secretaría a la Oficina de Subastas Judiciales.

Una vez establecida dicha fecha, será informada al martillero a fin de que indique dos (2) días y horas de exhibición, las que deberán constar en los edictos.



#36742194#495082794#20260413102512538

XII. Edictos: en su oportunidad, publíquense edictos conforme la modalidad establecida por el término de **dos (2) días en el Boletín Oficial**.

En cuanto a dicha publicación, se realizará electrónicamente por Secretaría a la Dirección Nacional del Registro Oficial (BORA). En virtud de ello, los proyectos de edictos deberán ser enviados previamente por el interesado para su confronte con antelación suficiente para su publicación y **como plazo mínimo diez (10) días hábiles anteriores a las fechas de exhibición del bien.**

Asimismo, hágase saber que una vez recepcionado el edicto en dicho organismo, el interesado deberá abonar el arancel para su efectiva publicación.

En los edictos y eventual publicidad adicional, deberá incluirse **toda** la información prevista en el art. 566 C.Pr. y recaudos de la Ac. 15/2025 de la CSJN, como así también fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, datos de contacto del martillero y, en caso de corresponder, el valor base, fechas y horario de visitas.

XIII. Modalidad del remate: La subasta judicial electrónica se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Acordada 15/2025 CSJN [Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales \(RSE\)](#), cuya vigencia inició el 1/10/2025 y por medio del sitio web habilitado: <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar>.

En tal sentido, aquélla se realizará durante el plazo de **diez (10) días**, 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 RSE).

Aclárese a las personas interesadas que, a fin de poder **pujar en el remate**, deberán previamente estar empadronadas en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales de la CSJN, de acuerdo con el procedimiento





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13

previsto en los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 RSE. Quien se empadrone deberá, a su vez, registrarse como postor en la subasta en cuestión, con una antelación mínima de **tres (3) días hábiles** al comienzo de la celebración de aquélla (arts. 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 RSE, ver [Preguntas Frecuentes](#) del "Portal").

En dicha oportunidad se deberá indicar que se efectúa la **reserva de postura**.

Dispongo además, en los términos habilitados por el art. 12 RSE, la fijación de un importe en concepto de **depósito en garantía para poder pujar, que asciende al 2% de la base de la subasta**. Ese depósito deberá acreditarse en la cuenta de autos, con una **antelación mínima de tres (3) días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta**.

XIV. Publicación en el sitio web ("Portal"): oportunamente, publiquense idénticos datos que los indicados en los edictos 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** anteriores al comienzo de la subasta electrónica judicial, juntamente con fotografías del bien a rematar que ilustren sobre su estado de conservación, debiéndose indicar también 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; datos de contacto del martillero designado, estado de ocupación 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 (arts. 4 y 15 RSE).

XV. Martillero: Hágase saber al martillero que deberá proveer los datos indicados al Registro de Subastas Electrónicas Judiciales, acreditar su designación en autos y el efectivo cumplimiento de la publicación en el "Portal" con una antelación mínima de **diez (10) días** de la fecha de celebración de la subasta judicial (arts. 4 y 15 del RSE).



#36742194#495082794#20260413102512538

Requírasele al martillero gestione esta última publicación también con una antelación no menor a **diez (10) días** de las fechas de exhibición de los bienes a fin de que los interesados puedan asistir personalmente a conocer el inmueble.

Asimismo, deberá denunciar en autos los datos bancarios de una cuenta de su titularidad (Banco, N° de cuenta y N° de CBU), a efectos de que el adquirente en subasta deposite allí el porcentual correspondiente a la comisión (3%).

Previo a la fijación de la fecha de la subasta, el martillero deberá pronunciarse sobre la adecuación de la publicidad ordenada y eventual publicidad complementaria. Además, deberá sugerir las medidas que considere apropiadas al respecto.

Hágase saber que no se publicará el edicto hasta tanto se encuentren satisfechos la totalidad de los recaudos aquí exigidos, sobre los que deberá informar el martillero al momento de presentar el proyecto respectivo. En su oportunidad deberá también denunciar dos (2) fechas y horarios de exhibición del bien cercanas al acto de remate, circunstancia que se consignará en los edictos.

El auxiliar judicial deberá dar cumplimiento con la Resolución General N° 745 de la AFIP del 20/12/99 y, sin perjuicio de los plazos fijados por el art. 564 C.Pr., informar al Tribunal dentro de las **dos (2) primeras horas hábiles** siguientes al día de la realización del remate cuál fue su resultado.

A su vez, deberá dentro de los **tres (3) días** hábiles de finalizada la subasta, suscribir un acta -en doble ejemplar- indicando 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 (art. 24 RSE).

XVI. Comprador. Una vez llevado a cabo el acto de subasta, quien resulte vencedor deberá presentarse en autos mediante escrito digital,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13

dentro de los **3 (tres) días** hábiles siguientes a la finalización del acto, acompañando la **siguiente documentación**: comprobante de inscripción a la subasta, del pago del depósito en garantía si hubiera; constancia del Código de Postor y deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo dentro del radio de la Ciudad de Buenos Aires, bajo apercibimiento de que las sucesivas providencias se tengan por notificadas conf. art. 133 C.Pr. (art. 26 RSE).

En esa oportunidad, deberá además acompañar la **constancia de pago del I.V.A. respectivo** (de corresponder y de conformidad con lo indicado en el punto IV). Asimismo, tendrá que acreditar el **depósito del 30% del precio de compra en concepto de seña** en la cuenta bancaria judicial del expediente.

Por otro lado, deberá también acreditar el pago del arancel de la Ac. 10/99 de la CSJN y el depósito de la comisión del martillero (3%), el cual deberá realizarse directamente en la cuenta del martillero.

Dispóngase que el comprador en subasta deberá integrar el **saldo de precio** aún si se hubiera planteado cualquier objeción que impidiera la aprobación de la subasta (ver punto "III" supra).

Mas en el caso de que no lo hiciere, y fueran rechazadas las objeciones, deberá adicionar al remanente del precio desde el quinto día de realizada la subasta y hasta el efectivo pago, los intereses que fija el Banco de la Nación Argentina -tasa activa- para sus operaciones de descuento a treinta días, capitalizables mensualmente.

Todo ello, bajo apercibimiento de tener por decaído el acto de subasta, bajo su exclusiva responsabilidad (conf. art. 584 C.Pr.) e informar tal extremo a la Oficina de Subastas a los fines de que proceda a la inactivación del usuario de manera definitiva para la inscripción a futuras subastas.

Si el vencedor de la subasta no integra el saldo de precio en plazo legal, autorízase la reserva de postura conforme el citado RSE. Así, se



#36742194#495082794#20260413102512538

invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta, a ratificarla. Si el interesado lo hiciera, será considerado como el oferente ganador de la subasta; caso contrario, serán invitados sucesivamente quienes hubieren realizado las siguientes mejores ofertas, siempre que cumplan la condición prevista más arriba, hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta.

XVII. Por otro lado, líbrese mandamiento de constatación ley 22.172, sobre las características físicas y estado de ocupación del inmueble, designándose al martillero Oficial de Justicia Ad- Hoc. En caso de haber ocupantes se constatará su identidad y el carácter que invoquen. El Oficial de Justicia requerirá a tal efecto la exhibición de documentos idóneos. De corresponder, y en caso de necesitar facultades para allanar domicilio, solicitar los servicios de cerrajero y el auxilio de la fuerza pública deberá petitionar ante el juez de la jurisdicción en la que habrá de llevarse a cabo la diligencia aquí ordenado. A cuyo fin, líbrese oficio en los términos de la ley 22.172.

Luego de la constatación, el martillero deberá expedirse sobre la relación entre el probable valor de realización del bien y la publicidad ordenada en cuanto a su importancia, efectividad y costos, sugiriendo las medidas que considere apropiadas al respecto.

XVIII. Comuníquese la presente subasta y cítese a los jueces embargantes e inhibientes que resultan de los informes de fs. 140/145. A tal fin, líbrense los despachos del caso (de corresponder mediante DEOX y según ley 22.172)

Hágase saber que estas comunicaciones y citaciones recién se tendrán por cumplidas con la acreditación del diligenciamiento de las piezas respectivas.

XIX. Notifíquese.

FERNANDO J. PERILLO

JUEZ



#36742194#495082794#20260413102512538



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 13

Signature Not Verified
Digitally signed by SEBASTIAN
JULIO MARTURANO
Date: 2026.04.13 11:21:24 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by FERNANDO
JAVIER PERILLO
Date: 2026.04.13 12:55:34 ART



#36742194#495082794#20260413102512538