




Poder Judicial de la Nación  
JUZGADO COMERCIAL 5

4529 / 2018 Incidente N° 47 - FALLIDO: BANCO FINANSUR S.A.  
s/INCIDENTE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE SITO EN MIGUEL  
CANÉ 917 BANFIELD -PCIA. DE BS. AS.-

Datos del Expediente		
Carátula: BANCO FINANSUR S.A. S/ OFICIO		
Fecha inicio: 07/08/2025	Nº de Receptoría: LZ - 36507 - 2025	Nº de Expediente: LZ - 36507 - 2025
Estado: En Letra		
Pasos procesales:   Fecha: 30/10/2025 - Trámite: INFORME POR MANDAMIENTO / MANDAMIENTO INFORMADO - ( FIRMADO )		
Anterior	30/10/2025 9:46:07 - INFORME POR MANDAMIENTO / MANDAMIENTO INFORMADO	Siguiente
REFERENCIAS		
Despachado en	INFORME POR MANDAMIENTO / MANDAMIENTO INFORMADO(244603613040838437)	
Fecha del Escrito	30/10/2025 09:46:07	
Firmado por	VESCIO Horacio Nicolas (20204978175)	
Nro. Presentación Electrónica	137024791	
Observación	Respuesta a MANDAMIENTO	
Observación del Profesional	Respuesta a MANDAMIENTO	
Presentado por	VESCIO Horacio Nicolas	
Texto del Proveido		
----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----		
<b>MANDAMIENTO DE CONSTATAción RECIBIDO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025.</b>		
<b>REFERENCIA: BANCO FINANSUR S.A. s/ OFICIO</b>		
En Lomas de Zamora a los 21 (VEINTIUN) días del mes de OCTUBRE DE 2025, siendo las 11:00 (ONCE) horas, me constituí en compañía de la autorizada Andras medina en el domicilio de la calle M. CANE 917 la Localidad y Partido de Lomas de Zamora; con el objeto de <b>CONSTATAR EL ESTADO DE OCUPACION DEL INMUEBLE y CARACTERISTICAS FISICAS DEL MISMO</b> . Acto seguido constato que el mismo se encuentra ocupado por Marcela Emilia Saco DNI14.043570 quien manifiesta ocupar en carácter de propietaria no exhibiendo documentación que respalde sus dichos . No siendo para más doy por finalizado el acto. Fdo Horacio N . Vescio . Oficial de Justicia . Oficina de Mandamientos y Notificaciones de Lomas de Zamora .		
----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----		
 VESCIO Horacio Nicolas (20204978175)		

Buenos Aires, de noviembre de 2025.- DG

I.

Por contestado por la sindicatura el traslado del [27/10/2025](#) y por brindada la aclaración requerida.

II.

A) Atento el estado de autos, y en virtud de lo dispuesto por los arts. 203, 204 y 208 de la Ley 24.522, decretase la venta en pública subasta del



#40051904#463203805#20251104095350964



Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

100% del bien inmueble Matrícula 49654 Nomenclatura Catastral Circunscripción VI; Sección C; Manzana 62; Parcela 34; Partida: 063 -061908 de propiedad de la fallida, ubicado en **Miguel Cane 917 entre las calles Palacios y Campos, localidad Banfield, partido de Lomas de Zamora, provincia de Buenos Aires** (ver el informe brindado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires incorporado el [5/5/2025](#) y la escritura traslativa de dominio incorporada el [20/5/2025](#)).

**B)** La venta se realizará de conformidad con lo establecido en la Acordada 15/2025 de la CSJN respecto del sistema de subastas judiciales por medios electrónicos, cuya vigencia inició el 1/10/2025 y por medio del sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: <https://subastaselectronicasjudiciales.csjn.gov.ar/>.

En tal sentido, la misma se realizará durante el plazo de diez (10) días conforme lo normado en el artículo 17 de Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada nro. 15/2025, 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 (artículos 17 y 22 del citado Reglamento).

Para poder pujar, las personas interesadas deberán estar empadronadas en el Registro de Subastas Electrónicas Judiciales de la CSJN, de acuerdo





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

con el procedimiento previsto en los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales. 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. En dicha oportunidad se deberá indicar si se efectúa la reserva de postura.

C) La venta se realizará al contado, al mejor postor, en dólares estadounidenses (billete) y en el estado de ocupación en que se encuentra (véase que la constatación ordenada en los autos caratulados: "BANCO FINANSUR S.A. S/ OFICIO" Expte. N° LZ - 36507 - 2025 por el Juzgado Civil y Comercial N° 16 de Lomas de Zamora, arrojó como resultado que se encuentra ocupado por Marcela Emilia Saco, DNI 14.043.570 quien manifestó hacerlo en carácter de propietaria sin exhibir documentación que respalde sus dichos).

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.

Conste ello en los edictos y en la publicidad adicional autorizada.

El comprador deberá ingresar el precio por el cual le fue adjudicado el inmueble en la cuenta judicial abierta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires -Sucursal Tribunales- identificada como L 914 F 793 DV 4, dentro del





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

quinto día de aprobado el remate sin necesidad de notificación ni requerimiento previo y bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (art. 584, CPCCN).

Además, deberá depositar el sellado de ley, el 0,25% sobre el precio de venta (Ac. 10/99 y 24/00 CSJN) y la comisión de la martillera que asciende al 3%, más I.V.A. en caso de que la enajenadora se encuentre inscripta en ese impuesto y acredite tal circunstancia en autos.

Asimismo, el vencedor de la subasta deberá presentar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de aquélla, la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta, constancia del Código de Postor y deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo (artículo 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

**D)** Anúnciese la subasta por edictos por el término de cinco días en el Boletín Oficial de la República Argentina y en el diario de publicaciones legales de la Provincia de Buenos Aires -quedando el diligenciamiento de este último a cargo de la martillera-, en la forma establecida por los arts. 205 de la Ley 24.522 y 566 del CPCCN, a cuyo fin esta informará sobre el lugar, día y hora, mes y año de la subasta. Y, de conformidad con lo aconsejado por la martillera el [26/6/2025](#) y por la sindicatura en la pieza a despacho, dese a propaganda el remate en Inforemate (art. 567 del CPCCN) por modalidad simple y sin costo para la quiebra, como así también, en MercadoLibre.





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

**E)** Publíquese idénticos datos que los indicados en los edictos ordenados precedentemente 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/a designado/a, estado de ocupación y, en caso de corresponder, el valor base, fecha y horario de visitas.

Hágase saber al martillero/a 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, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

**F)** Déjese constancia en los edictos, en la propaganda adicional autorizada y en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación que se le fija al comprador/a diez días para tomar la posesión del inmueble, término que se contará desde la fecha de la providencia que lo/a declara adquirente definitivo/a.





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

A partir del vencimiento de ese plazo, o de la fecha de toma de posesión si esta 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.

**G)** Dispóngase que el comprador/a en subasta deberá integrar el saldo de precio aún si se hubiera planteado cualquier objeción que impida la aprobación de la subasta.

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.

Se presume que los oferentes tienen (y tendrán) debido conocimiento de las constancias de los autos caratulados: "Banco Finansur SA s. Quiebra - Expte. N°4529/2018" y sus incidentes, como asimismo y puntualmente de la decisión en curso y de las dictadas y que se dicten en relación con la subasta electrónica decretada, advertencia que deberá constar en los edictos, en la propaganda adicional autorizada y en el sitio web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

H) Asimismo, se hace constar que las deudas que registre el inmueble en concepto de impuestos, tasas y contribuciones de 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 podido razonablemente tomar posesión del bien, deberán comparecer en el presente proceso acompañando la documentación pertinente que acredite su acreencia, previa comprobación de sus importes por parte del síndico y serán satisfechos a tenor de lo dispuesto por el art. 240 de la Ley 24.522. Con respecto a los posteriores a la toma de posesión, serán a cargo del comprador.

I) Dispónese como condición del remate que queda prohibida la compra en comisión del bien puesto a subasta, como así también, la ulterior cesión del boleto que se extienda o de la documentación inherente a la venta, la transferencia de las participaciones accionarias de la adjudicataria o cualquier forma de sustitución de quien devenga adjudicatario/a, el otorgamiento de poderes especiales irrevocables a favor de terceros para la posesión, escrituración, cesión, adquisición y/o venta del bien.

Asimismo, para 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 Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

poder especial (cfr. art. 375 inc. e) del Código Civil y Comercial de la Nación) ante la Oficina de Subastas Judiciales (de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del Anexo de la Acordada 15/2025 CSJN).

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

Déjese constancia en los edictos, en la propaganda adicional autorizada y en el sitio web habilitado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**J)** Líbrese oficio de estilo, en su oportunidad, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Acordada 24/00 de la CSJN.

**K)** Las sumas a depositarse serán invertidas en su totalidad a plazo fijo renovable cada treinta días automáticamente, a cuyo fin líbrese -oportunamente- los despachos del caso, con excepción de las sumas que correspondan a comisión y gastos.

**L)** Luego de realizada la constatación, la martillera estimó el valor de realización y sugirió la base de la subasta.

Dada la conformidad prestada por la sindicatura y que la estimación de la base es una función para la cual los martilleros se hallan expresamente facultados por la ley 20.266 (artículo 8) que regula su actividad, fíjase la base para la subasta en la suma de U\$S 33.333 (dólares estadounidenses treinta y tres mil trescientos treinta y tres).





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

Ello, compartiendo el criterio jurisprudencial que entiende que la fijación de una base para la subasta no implica necesariamente que el bien será vendido en ese precio sino que sólo representa un piso a partir del cual partirá la puja (CNCom, Sala E, 10/3/08, "*Erbo SA s/Quieb. s/Conc. Especial por Petus M.*"),

**M)** Póngase en conocimiento de la martillera que, dentro del tercer día de finalizada la subasta, 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. El restante, quedará bajo su guarda (artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

**N)** La adjudicación recaerá en el postor que, luego de la puja que se realizará en el período de la celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto establecido en el cuadro de tramos, determinado previamente por el sistema informático, correspondiendo a cada uno de ellos un monto determinado, cuyo primer importe será el valor de la base, incrementándose los posteriores en un cinco por ciento (5%) respecto del tramo anterior (artículos 19 y 20 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales,





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO COMERCIAL 5

aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25). En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior (artículo 21 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25).

Si el vencedor de la subasta no integra el 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 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.

**O)** Déjese copia del presente decreto en los autos principales.

**P)** Notifíquese por Secretaría y regístrese.

**MARIA SOLEDAD CASAZZA**

**JUEZA**

Signature Not Verified  
Digitally signed by MARIANA  
ALEJANDRA ALVAREZ  
Date: 2025.11.04 09:54:42 ART

Signature Not Verified  
Digitally signed by MARIA  
SOLEDAD CASAZZA  
Date: 2025.11.19 10:32:16 ART



#40051904#463203805#20251104095350964