

**PODER JUDICIAL SAN JUAN**  
Juzgado Contencioso Administrativo  
Oficina Judicial Civil

ACTUACIONES N°: 188708/CA12  
\*H106054699267\*  
H106054699267

Contencioso Administrativo - juzconadm@jussanjuan.gov.ar  
Contacto WhatsApp por gestiones y trámites: +54 9 264 418-0916  
Mesa de Atención - Planta Baja - teléfono n° 44936158 internos 2007/8

**Expediente N° 188708/CA12 "FLORES ROMERO FERNANDO  
HILARIO c/ GONZALEZ IRMA NILDA s/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO"**

---

San Juan, 25 de febrero de 2026

Escrito presentado el día 20/02/2026 por el Dr. FEDERICO JOSE MORFIL: Agréguese constancia de apertura de cuenta/folio N° 475323/9 CBU N°0450009402800047532395 que se acompaña.

En función que se encuentran agregadas las contestaciones de los informes requeridos; el acta de constatación y de conformidad con el estado procesal de la causa, corresponde disponer el día y los términos del remate electrónico. **Se ordena girar oficio al Registro General Inmobiliario a fin de la obtención de la certificación con efecto de bloqueo registral (art. 24 de Ley Nac. 17801 y Ac. 40/51), a fin de procurar que su vigencia (30 días) resulte útil para obtener la inscripción del bien en favor del adjudicatario en subasta.** Deberá realizar la presentación de la minuta por medio de la MEV del Registro General Inmobiliario (Instructivo de uso: <https://www.jussanjuan.gov>).

ar/wp-content/uploads/2024/03/PRESENTACION-ONLINE-DE-  
TRAMITES-DEL-REGISTRO-GENERAL-INMOBILIARIO-1.pdf).

Los modelos de oficios y minutas previstos (PDF editable) se encuentran en el siguiente enlace: <https://www.jussanjuan.gov.ar/registro-inmobiliario/formularios/>

**Fecha y condiciones de subasta:**

**1) Duración.** El acto de subasta tendrá una duración de cinco (5) días hábiles, se iniciará el día 06/04/2026, a las 11:00 hs., momento a partir del cual los usuarios registrados podrán efectuar sus posturas en el Portal de Subastas, finalizando el día 10/04/2026 a las 11:00 hs. Para el supuesto de existir una oferta realizada dentro del último minuto, se adicionará la prórroga derivada del “minuto adicional” (*art. 2 del Reglamento de subasta judicial electrónica*). Esto posibilitará nuevas posturas, tantas veces como resulte necesario y hasta tanto no exista ninguna oferta en el transcurso de un minuto.

**2) Base; ofertas y pago.** La base de venta será por los dos tercios del avalúo fiscal, esto es pesos (\$ 12.162.566,36) (*art. 524 del CPC*) y al mejor postor. Se establece un monto incremental de pesos

CIEN MIL (\$100.000), por lo cual el Portal de Subastas electrónicas sólo recibirá ofertas por dicha suma.

En el acto de subasta, el comprador deberá pagar la seña (10% del precio); la comisión de martillero/a equivalente al 3% (*art. 62 inc. c Ley Prov. 149-A*) y el servicio de subastas electrónicas (3%). Por su parte, para cancelar el saldo del precio contará con el plazo de cinco (5) días desde la aprobación del remate (*art. 508 del CPC*) mediante transferencia electrónica a la cuenta N° 475323/9 CBU N° 0450009402800047532395 o por cualquiera de los medios habilitados por el Portal.

**3) Publicidad.** Publíquese en el Portal de subastas electrónicas durante un plazo mínimo de siete (7) días corridos, debiendo contemplarse el contenido previsto por el art. 13 del Reglamento de subastas electrónicas (*arts. 13 y 15 del Reglamento*).

Publíquese edictos por el término de dos (02) días en el Boletín Oficial y un diario local, con la debida anticipación *-al menos dos días antes del remate-* (*art. 497 del CPC*). A los fines de posibilitar la adecuada corrección; con frente y firma, deberá el profesional ejecutante enviar el proyecto de edicto en formato digital que permita su

modificación -DOCX (Word); RTF (OpenOffice Writer); u ODT (LibreOffice Writer) al correo oficial Ø910).

Los edictos deben expresar: el lugar, fecha y hora de la subasta; datos que permitan la identificación del bien a subastar; el/la juez/a y oficina judicial donde tramita el expediente y sus datos -número y carátula- (*art. 497 del CPC*); la base del remate; deudas; cargas; gravámenes y el estado de ocupación del bien. También, que las restantes condiciones de remate se encuentran en la publicación exhibida en el Portal. También debe incluirse que las deudas y gastos de inscripción, deben ser abonados por el comprador si el precio de la cosa no alcanza para que queden satisfechos con el resultado de la venta.

**4) Compensación y compra en comisión.** En el supuesto de que el ejecutante tenga interés en compensar su crédito, deberá petitionar expresamente antes de la subasta, a los fines de merituar la solicitud y eventualmente otorgar la debida autorización (*art. 501 del CPC*). En tal caso, deberá también y con carácter previo inscribirse como postor (*art. 6, tercer párrafo del Reglamento*). La modalidad virtual del remate torna innecesaria e inaplicable la compra en comisión prevista por el art. 503 del CPC. En razón de ello, no será admitida.

**5) Conclusión del remate.** La persona que haya realizado la oferta ganadora será notificada en su panel de usuario del Portal y -*supletoriamente*- a la dirección de correo electrónico que hubiere denunciado al momento de su inscripción, a fin de que proceda al pago en los términos arriba dispuestos. Incorporada el acta del remate; rendidas las cuentas; aprobada la subasta y verificado el pago del saldo, se autorizará la toma de posesión del bien inmueble, quedando así perfeccionada la venta (*arts. 526 y 527 del CPC*).

**6) Postor remiso; llamado a segundo o tercer postor.** Si quien realizó la oferta ganadora fue declarado postor remiso por no verificarse el pago de los importes correspondientes en los plazos indicados previamente, en el supuesto que el/la juez/a lo ordene y autorice, el/la martillero/a dará aviso desde el Portal y a la dirección de correo electrónico denunciada en la inscripción como usuario, a quienes hubieren ofrecido la segunda o tercera mejor oferta para que, de mantener interés en la compra, se cumpla con las obligaciones para resultar adquirente del bien subastado (*art. 30 del Reglamento*). En caso de que ninguno de ellos mantenga su interés en la compra, se declarará fracasada la subasta.

**7) Suspensión de subasta.** Los pedidos de suspensión o cancelación de la subasta deberán formalizarse con una anticipación de dos (02) días hábiles a la fecha prevista como finalización, bajo pena de imponer sanciones conminatorias conforme autoriza el art. 804 del Código Civil y Comercial de la Nación y arts. 35 y 739 del Código de Procedimiento.

**8) Labor del/de la Martillero/a.** Con las prevenciones del Código de Procedimiento, de la Ley N° 149-A y del Reglamento en lo pertinente, deberá:

**a.** En el plazo de un (1) día hábil de habilitado su panel de acceso a la subasta electrónica dispuesta, publicar en el Portal una descripción detallada de los bienes en remate, adjuntando al menos 6 (seis) fotografías y 1 (un) video, además de todo otro dato que pueda resultar de interés y que surja de las constancias del expediente, debiendo contemplarse el contenido previsto por el art. 13 del Reglamento de subastas electrónicas. Ello deberá reflejar adecuadamente el estado, calidad y característica de los bienes a subastar;

**b.** Responder adecuadamente las consultas de los interesados dentro de las veinticuatro (24) horas de realizadas en el Portal, a fin de

brindar mayor conocimiento de las características del bien objeto de la venta;

**c.** Elaborar un acta en la que indique el resultado de la subasta, con individualización del postor ganador y de los oferentes que resultaron en segundo y tercer lugar. Dicho instrumento deberá ser presentado al expediente en el plazo de tres (03) días de finalizado el acto;

**d.** Rendir cuentas dentro del plazo de tres (03) días de finalizado el remate, en los términos y bajo el apercibimiento fijado por el art. 494 del Código Procesal Civil y Comercial provincial;

**e.** Informar al comprador mediante el Portal la aprobación de la subasta y el requerimiento para que deposite el saldo del precio.

**f.** En caso de declaración de postor remiso, verificar si la segunda o tercera oferta conservan interés en la compra.

*Agente Judicial: Petracchini Aubone Ariadna*

*Jueza: Adriana Tettamanti*