

SUBASTA PÚBLICA. Deudas por impuestos y por expensas: imposibilidad de trasladárselas al comprador; traslado al precio de venta

DOCTRINA:

- 1) *Obligar al comprador por subasta al pago de las deudas por expensas, tasas y contribuciones anteriores a la subasta judicial es una solución injusta y disvaliosa y, por lo tanto, inadmisibles. Esta postura conduce a violar una serie de normas jurídicas que no son solamente de la naturaleza de los distintos institutos, sino de su propia esencia, deviniendo por ende inadmisibles.*
- 2) *El adquirente en subasta pública adquiere libre de todo gravamen, pues la subasta judicial tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que los gravámenes se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real.*
- 3) *En el caso de subasta judicial, los créditos del fisco y del consorcio se trasladan al precio que sustituye a la cosa y el adquirente no responde por las deudas anteriores a su posesión.*
- 4) *Los derechos del fisco no son derechos reales, ni siquiera tienen carácter de obligaciones propter rem.*
- 5) *Si la ley en forma expresa no establece que el adquirente en subasta está obligado por la deuda de su antecesor, la obligación no es propter rem y rige el principio general de intransmisibilidad al sucesor particular.*
- 6) *Hacer efectiva contra el adquirente en subasta judicial la deuda fiscal o por expensas comunes sub-*

vertiría el régimen de la quiebra y de los privilegios. El de la quiebra, porque habría un acreedor (el fisco) que no correría ningún riesgo y siempre podría percibir su crédito cualquiera fuese el precio de venta, y el de los privilegios, porque el acreedor hipotecario (que precede al fisco cuando los impuestos son posteriores a la constitución de la garantía real) sólo cobra el precio, mientras que el fisco cobraría del adquirente.

- 7) Imponer al comprador en subasta la obligación del pago de las deudas que tenga el bien respecto de tasas, servicios, expensas comunes, etc., sacaría del mercado a los bienes que tuviesen deudas impositivas o por expensas importantes, ya que ellas podrían ser superiores al valor real de enajenación de la cosa de que se trate.
- 8) Si bien cuando se trata de expensas comunes la ley 13512 en su art. 17 establece el ius persecuendi contra

el titular de la unidad, no menos cierto es que una interpretación integradora del derecho conlleva afirmar que esta norma es de aplicación a las enajenaciones voluntarias.

- 9) Una interpretación integral del art. 17 de la ley 13512 nos lleva a excluir la posibilidad de ejercer el ius persecuendi en el caso de la subasta judicial, que es precisamente en el que se hace efectivo el privilegio. Tal solución importa también una interpretación realista de la norma que tiende a fomentar la adquisición en subasta judicial, ya que no puede ignorarse que un cuantioso crédito del consorcio desalentaría a cualquier adquirente, en consecuencia aquél sería el único interesado en la compra.
- 10) Trasladar las deudas por expensas comunes al precio obtenido en la subasta judicial del inmueble permite compatibilizar el interés del adquirente, el del consorcio dili-

En la ciudad de San Isidro, provincia de Buenos Aires, a los siete días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y seis, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Roland Arazi, Juan Furst y Graciela Medina, para dictar sentencia interlocutoria en el juicio: “F., H. y otra c. R., J. y otro s/ ejecución hipotecaria”, y habiéndose oportunamente practicado sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Medina, Arazi y Furst, resolviéndose plantear y votar la siguiente cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada?

A la cuestión planteada la señora jueza Dra. Medina, dijo:

I. Vienen los autos a conocimiento de esta alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora contra el resolutivo de fs. 99 en cuanto éste ordena que el pago de las deudas de impuestos, tasas, expensas, etc., sean a cargo del comprador en subasta.

II. El resolutivo que se apela traslada al adquirente por subasta el pago de los im-

* Publicado en *El Derecho* del 18/3/97, fallo 47.762

puestos, tasas y contribuciones. Entiendo que el fundamento tenido en mira por el *a quo* ha sido el carácter *propter rem* de las expensas y de los derechos del fisco. Tal carácter y la obligatoriedad del pago por parte del adquirente en subasta han sido aceptados por un sector de la doctrina (entre ellos Highton, *Cuestión de privilegios en el juicio ejecutivo con especial referencia al crédito del fisco*, ED, 111-962; Highton - Vila en *Las deudas por expensas anteriores a la subasta judicial y su protección*, ED, 147-893; Martínez, Oscar J., *La subasta Judicial*, ps. 52-53). Y podría considerarse que encuentra apoyatura legal en lo dispuesto por el art. 17 de la ley 13512 en el caso de las expensas comunes y por el art. 2º de la ley 22427 [EDLA, 1981-127] para los créditos del fisco.

Adelanto mi opinión en considerar que obligar al comprador por subasta al pago de las deudas por expensas, tasas y contribuciones anteriores a la subasta judicial es una solución injusta y disvaliosa, y por lo tanto inadmisibles. Esta postura conduce a violar una serie de normas jurídicas que no son solamente de la naturaleza de los distintos institutos, sino de su propia esencia, deviniendo por ende inadmisibles. (Cazeaux, Pedro Néstor; Tejerina, Wenceslao y Cazeaux, José Manuel, *Subasta Judicial*, LL, 1994-E-1240).

III. Para llegar a la solución contraria a la del juez de primera instancia tengo en cuenta que el adquirente en subasta pública adquiere libre de todo gravamen pues la subasta judicial tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que aquél recibe el inmueble libre de gravámenes que se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real (art. 588 del CPCC) (CN-Civ., Sala B, 23-3-76, ED, 77-447; CNCom., Sala B, 3-3-78, ED, 80-542; id., Sala C, 15-2-68, ED, 22-754; C1ªCC Mar del Plata, Sala I, agosto 8, 1972, ED, 44-261; C1ªApel. Mar del Plata, noviembre 14, 1967, ED, 22-567).

Entiendo que en el caso de subasta judicial, los créditos del Fisco y del consorcio se trasladan al precio que sustituye a la cosa y el adquirente no responde por las deudas anteriores a su posesión (C1ª Civ. Com. Bahía Blanca, “Fúrfuro, S.A.” LL, 1988-B-213; García, Norberto, *Subasta Judicial en la que no quedan fondos disponibles*, Cuadernos notariales, Serie Derecho Tributario, Universidad Notarial Argentina, La Plata N° 83, p. 19; Colombo, Carlos J., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Bs. As., Perrot, 1969, t. IV, p. 245; Ruiz de Erenchum, Alberto, *Alcances procesales de una norma registral*, ED, 54-727).

Es que los *derechos del fisco no son derechos reales, ni siquiera tienen carácter de obligaciones propter rem*, ya que no reúnen todas sus características y la ley en forma expresa no se las ha otorgado.

Como bien señalan Puerta de Chacón y Parellada, si la ley en forma expresa no establece que el adquirente en subasta está obligado por la deuda de su antecesor la obligación no es *propter rem* y rige el principio general de intransmisibilidad al sucesor particular (Puerta de Chacón, Alicia y Parellada, Carlos, *La subasta judicial y los derechos conexos a la cosa subastada*, JA, 1991-II-719).

IV. Advierto que la solución dada por el sentenciante de primera instancia, relativa a que la deuda fiscal o por expensas pudiese hacerse efectiva contra el adquirente

te, subvertiría el régimen de la quiebra y el de los privilegios. El de la quiebra, porque habría un acreedor (el fisco) que no correría ningún riesgo y siempre podría percibir su crédito cualquiera fuese el precio de venta. Y el de los privilegios porque el acreedor hipotecario (que precede al fisco cuando los impuestos son posteriores a la constitución de la garantía real) sólo cobra del precio, mientras que el fisco cobraría del adquirente (Conf. Cazeaux, Pedro Néstor; Tejerina, Wenceslao y Cazeaux, José Manuel, *Subasta Judicial*, LL, 1994-E-1240).

V. Finalmente, la solución de que el comprador en subasta está obligado por el pago de las deudas que tenga el bien respecto de tasas, servicios, expensas comunes, etc., sacaría del mercado a los bienes que tuviesen deudas impositivas o por expensas importantes, ya que ellas podrían ser superiores al valor real de enajenación de la cosa de que se trate.

Con respecto a las expensas comunes, cierto es que la ley 13512 en su art.17 establece un *ius perseguendi* contra el titular de la unidad, pero no menos cierto es que una interpretación integradora del derecho conlleva afirmar que esta norma es de aplicación a las enajenaciones voluntarias. En este sentido se han expedido, entre otros, Kemelmajer de Carlucci; Puerta de Chacón y Parellada sosteniendo que: “Es cierto que hay norma expresa respecto de la responsabilidad del adquirente por los créditos anteriores pero en nuestro criterio sólo comprende la enajenación voluntaria. Una interpretación integral de la norma permite distinguir el caso de la subasta judicial, que es precisamente en el que se hace efectivo el privilegio. Tal solución importa también una interpretación realista de la norma, que tiende a fomentar la adquisición en subasta judicial. No puede ignorarse que un cuantioso crédito del consorcio desalentaría a cualquier adquirente, en consecuencia aquél sería el único interesado en la compra” (Kemelmajer de Carlucci y Puerta de Chacón, *Derecho real de superficie*, Astrea, Bs. As., 1989, p.79 y Puerta de Chacón, Alicia; Parellada, Carlos, *La subasta judicial y los derechos conexos a la cosa subastada*, JA, 1991-II-718).

Este criterio permite compatibilizar el interés del adquirente, el del consorcio diligente y los del tráfico ya que no traba la libre circulación de los bienes (Kemelmajer de Carlucci y Puerta de Chacón, *Derecho real de superficie*, Astrea, Bs. As., 1989, p.79 y Puerta de Chacón, Alicia; Parellada, Carlos, *La subasta judicial y los derechos conexos a la cosa subastada*, JA, 1991-II-718).

Por lo tanto, considero que la resolución apelada debe ser modificada haciéndose constar que el comprador en subasta responderá por los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes a partir de la toma de posesión.

Por las consideraciones que anteceden voto por la negativa.

Por iguales consideraciones, los Dres. *Arazi* y *Furst* votaron también por la negativa.

Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se resuelve revocar la resolución apelada en cuanto fuera motivo de apelación y, en consecuencia, establecer que serán a cargo del comprador las deudas que el bien tenga respecto de tasas y servicios y expensas comunes a partir de la toma de posesión. Costas al vencido (art. 69, CPCC). Regístrese. Notifíquese y devuélvase. - *Roland Arazi*. - *Graciela Medina*. - *Juan Furst* (Sec.: Eduardo R. Godio Philip).

NOTA A FALLO

Sandra Osswald

En el presente fallo, los señores jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro resolvieron que las deudas del inmueble respecto de tasas y servicios y expensas comunes, a partir de la toma de posesión en la subasta pública, estarán a cargo del comprador.

Ante la inexistencia de una norma expresa que regule el tema, queda librado a la interpretación integradora del derecho positivo por parte de los señores jueces; de allí lo contradictorio de sus decisiones ante semejante situación. No resulta extraño entonces la falta de unanimidad en la resolución de este tipo de conflicto, que provoca desconcierto respecto a cuál será el resultado final.

Este fallo acentúa la tendencia de los últimos años de proteger los intereses del adquirente en subasta. Nada más cierto que “toda proposición del derecho positivo, ya contenida en una ley, ya en un precedente judicial, debe interpretarse en forma razonable, a la luz de su propósito evidente”. En síntesis, el fallo que nos ocupa recepta los distintos fundamentos que paulatinamente la jurisprudencia fue recogiendo a lo largo de estos años, a saber: “CNCiv, Sala A, agosto 22, 985. Cuenca, Lilia G. c. Terceño, José L. LL 1986-B, 95.-... una deuda por expensas comunes anterior que había quedado transferida al precio obtenido en la subasta del bien y por lo tanto no era exigible al comprador por subasta...” “C1ª CC Bahía Blanca, Sala I, octubre 22, 987.- Municipalidad de Bahía Blanca c. Furfuro S.A. LL 1988-B, 213. Es justa la resistencia del ejecutado-comprador en subasta judicial a pagar la deuda por impuestos atrasados del inmueble subastado, en razón de no serle oponible la misma”. “CNCiv. Sala B, febrero 7, 994. Balmoral 100 S.R.L. c. Palavecino, María L. JA, 1995-I-488. Es improcedente que los impuestos, tasas y demás contribuciones devengados hasta la posesión de un inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados, siquiera parcialmente, por el adquirente”. “CNCiv. Sala B, octubre 27, 993. Saladillo Cía. Financiera c. Ginber S.A. JA, 994-III-529. Es improcedente que los impuestos, tasas y demás contribuciones devengados hasta la toma de posesión de un inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados por el comprador, sino que el deudor es el anterior propietario, y aun en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos debe considerarse que existe quebranto”. “C. Civil y Com. Junín, diciembre 29, 994.- Banco de Junín S.A. c. De Bello, Orlando R. y otro. LLBA 1995-269. Cuando el monto de los impuestos, tasas, contribución de mejoras, etcétera superan en su conjunto el valor de realización de los bienes en subasta judicial, estas cargas se asientan en el precio de venta ya que cuando el bien sale del patrimonio del deudor ingresa en su lugar el monto pagado sobre el cual han de cobrar los acreedores y la subrogación así producida trae como consecuencia que estos créditos habrán de afectar el precio de venta en la misma forma como lo hacían sobre el inmueble”. “CNCiv. Sala C, febrero 2, 993. DE 154-660. Es improcedente que los impuestos adeudados hasta la toma de posesión del inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados por el comprador aun cuando en los edictos de remate se hubiere hecho mención de la existencia de la deuda de aquéllos. Los mismos deberán ser soportados por el anterior propietario y, aun en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos, pues

en tal supuesto debe considerarse que existe quebranto”. “CNCom. Sala D, diciembre 26, 1988 ED, 133-706. Quien compra un bien en subasta judicial lo hace, en principio, libre de todo gravamen o débito respecto del mismo...”. “CNCiv. Sala F, febrero 13, 1973, DE 49-183. Los impuestos y tasas que gravan una finca hipotecaria y anteriores a la inscripción en el gravamen en el registro de la propiedad, si bien son a cargo del demandado, se traslada, en el caso de venta compulsiva al producto de la subasta...”. “1ª instancia Civil, Capital, Juzgado 30, abril 14, 1972, firme. DE- 43-704. La inclusión de la deuda mensual por expensas comunes de la cosa a subastar en los edictos, art. 577 C. Proc., demuestra su carácter meramente informativo. Su finalidad es que los posibles interesados en particular en la puja que se origina en la subasta judicial computen ese elemento entre otros con el objeto de efectuar las ofertas que crean convenientes, ya que a veces una cuota elevada puede producir una retracción en los interesados” y “Cám. Apel. Mar del Plata, noviembre 14, 1967, DE 22-566. Quien compró un bien en subasta pública decretada judicialmente toma a su cargo los impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre el dueño del mismo, pero sólo a partir del día de la toma de posesión, pues los anteriores a esa fecha son debidos por el anterior propietario y deben ser satisfechos con lo producido de la subasta...”

Por su parte, el notariado de la Capital Federal se ha expedido en reiteradas oportunidades coincidentes con la solución al fallo precedente: “...respecto de las expensas comunes... ya que tales gravámenes como cualquier otro se trasladan al precio obtenido en la subasta en virtud del principio de subrogación real” “...los impuestos, tasas y contribuciones que afectan la propiedad inmueble, si bien constituyen cargas reales, no determinan la transmisión de la deuda al sucesor particular quien sólo es responsable por ellos a partir de la adquisición de la posesión, salvo pacto en contrario...”

En cuanto a la valoración de esta resolución es importante destacar su solidez, riqueza y fundamentación que dan sustento jurídico a una realidad social insoslayable. Huelga destacar de sus considerandos los siguientes conceptos: 1) obligar al comprador por subasta al pago de las deudas por expensas, tasas y contribuciones anteriores a la subasta judicial es una *solución injusta*. 2) el adquirente en subasta pública adquiere libre de todo gravamen, pues la subasta *tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos* en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente. 3) *los créditos del fisco y del consorcio se trasladan al precio* que sustituye a la cosa y el adquirente no responde por las deudas anteriores a la posesión. 4) si la ley en forma expresa no establece que el adquirente en subasta está obligado por la deuda de su antecesor, la obligación no es *propter rem* y rige el *principio general de intransmisibilidad al sucesor particular*. 5) la solución dada relativa a que la deuda fiscal o por expensas pudiese hacerse efectiva contra el adquirente *subvertiría el régimen de la quiebra y el de los privilegios*. 6) imponer al comprador en subasta la obligación del pago de las deudas que tenga el bien respecto de tasas, servicios, expensas comunes, etc. *sacaría del mercado* a los bienes que tuviesen deudas impositivas o por expensas importantes, ya que ellas podrían ser superiores al valor real de enajenación de la cosa de que se trate. 7) con respecto a las expensas comunes del art. 17 de la ley 13512 que establece un *ius perseguendi* contra el titular de la unidad, pero no menos cierto es que una interpretación integradora del derecho conlleva

afirmar que esta norma es de *aplicación a las enajenaciones voluntarias* y 8) trasladar las deudas por expensas al precio obtenido en la subasta judicial del inmueble permite compatibilizar el interés del adquirente, el del consorcio diligente y los del tráfico, ya que *no traba la libre circulación de los bienes*.

CONCLUSIÓN. Si la compra de un inmueble en subasta pública tiene un procedimiento especial ello no obsta a que supletoriamente se rija por las normas de la compraventa; en ésta el adquirente recibe la posesión libre de todo gravamen, tanto más cuanto que el adquirente por subasta debería recibirlo en las mismas condiciones. Asimismo, la circunstancia de sancionar al comprador con semejante carga haría que a la larga la adquisición en subasta pública trabara el tráfico comercial con la inminente consecuencia de desalentar la compra por este procedimiento.

Trazando un paralelo con la compra por subasta pero originada en una quiebra, los acreedores verifican su crédito para cobrarlo sobre el precio de la venta, sin trasladarlo al comprador; entonces cabe la pregunta: ¿por qué dar un tratamiento diferente cuando se tiene como causa una ejecución hipotecaria?

Entiendo que, por todo lo expuesto, sería conveniente y necesario arribar a un criterio unánime por parte de los jueces enrolados en esta justa y equitativa solución a temas como el presente.