

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

enfrentaremos nuevamente con el porvenir, sabedores que nos espera el segundo curso de derecho notarial, quedando en la nebulosa de si estudiaremos derecho tributario, con el cual realizaremos labor didáctica con el sufrido contribuyente, convenciéndolo de lo justo que es que el Estado lo esquilme por nuestro intermedio; o derecho registral con olor a S - Coty y a sabor fontboniano, y quizá internacional privado, que debe ser más interesante que el público, a juzgar por todo aquello que se hace a escondidas.

En mi nombre y en el de mis compañeros sólo me resta agradecer a nuestros profesores y ex profesores cuanto hicieron en nuestro beneficio, formulando votos por su ventura personal y la de los suyos.

Junio 27 de 1967.

Ernesto Belçaguy

JURISPRUDENCIA

I. SUBASTA PÚBLICA. Gravámenes anteriores, responsabilidad del comprador

DOCTRINA: Si bien los adquirentes en subasta pública tienen el derecho de recibir el bien libre de gravámenes anteriores, si el precio del mismo no alcanza para que éstos queden satisfechos por el vendedor, ellos deberán ser abonados por el comprador, el cual, al pagar se subrogará en los derechos que el transmitente tenía contra el deudor primitivo, el cual responde con carácter personal. R.C de M.

Cámara Nacional Comercial, Sala A.

Autos: "Pestana, Víctor c/ Hauswirth, Carlos".(*) (421)

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, agosto 9 de 1991. - Si bien resulta exacto que, tal como se resolviera a fs. 953, los adquirentes en subasta pública tienen el derecho de recibir el bien libre de gravámenes contraídos en fecha anterior a la toma de posesión, en tanto las cargas anteriores a la venta deben ser abonadas del precio obtenido en la subasta, lo cierto es que en la especie cabe efectuar el siguiente distingo:

Cuando el precio de la cosa no alcance para que queden satisfechos por el vendedor, tal el supuesto de autos, los mismos deben ser abonados por el comprador (conf. Highton, "Cuestión de privilegios en el juicio ejecutivo con especial referencia al privilegio del fisco", ED 114 - 962, ídem este Tribunal, Sala E, marzo 25 - 1988, "Banco de Crédito Rural Argentino", LL, 1988 - D - 57). Tal sino, por lo demás, el alcance de la certificación dispuesta acerca de las deudas por el art. 576 del Cód. Procesal que no se extinguen con la subasta y deben ser conocidas por el comprador antes del remate. Ello no implica en modo alguno liberar al deudor primitivo que gozó oportunamente del servicio otorgado, quien responde con carácter personal; esta obligación del transmitente puede ser exigida por el adquirente que al pagar se subroga en sus derechos contra el deudor primitivo.

Con el alcance supra indicado se confirma el decisorio de fs. 1158.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Devuélvase a primera instancia, encomendándose al a quo disponga las notificaciones pertinentes. - Carlos Viale - Isabel Míguez de Cantore. - Manuel Jarazo Veiras (Sec.: Susana M.I. Polotto)

Ver Comentario siguiente

NOTA A FALLO

HÉCTOR B. SLEMENSON (**)(422)

El fallo en comentario es importante en los casos en que se deba asistir en el asesoramiento que se presta al interesado en la adquisición en subasta pública de un bien inmueble, a fin de que no se vea sorprendido en cuanto al efectivo costo que, en definitiva, resulte por su compra.

En efecto, sin entrar en la discusión de la existencia o inexistencia de las obligaciones propter rem, ni ahondar en el interesante tema de los privilegios, cuando en una subasta pública, derivada de una ejecución forzada, el precio no alcanzare para cubrir el pago de los impuestos, tasas y contribuciones, y las deudas por expensas comunes, si las hubiere (en el caso de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal), será el comprador quien deberá hacerse cargo de esas deudas.

El fallo en cuestión se refiere al caso en que, subastado un inmueble y no alcanzando los fondos obtenidos mediante la subasta, el comprador deberá hacerse cargo de las deudas que pesen sobre él en concepto de tasas de Alumbrado, Barrido y Limpieza y OSN.

No surge claro del texto de este fallo dicha circunstancia, pero es a este tema al que se refiere.

En efecto, aunque no lo dice claramente el fallo, se debe hacer un distingo entre la acreencia del actor, de los demás acreedores, los gastos de ejecución y las cargas que pesan sobre el inmueble, esto es, tasas municipales, de OSN y expensas comunes, si las hay.

A efectos de conocer sobre el estado jurídico y económico del inmueble a subastar, establece el art. 576 del CPC: "Recaudos. - Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes: 1) Sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones; 2) Sobre las deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal; 3) Sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones según las constancias del Registro de Propiedad Inmueble...".

Además, para informar a los posibles interesados en la compra, deberán publicarse edictos en el Boletín Oficial y en otro diario, conforme establece el art. 566 del CPC que determina que deben contener los datos de juzgado y secretaría, número de expediente, nombre de las partes, lugar, día, mes, año y hora de la subasta, etc. Y con relación específicamente al caso que nos ocupa, dice en el párrafo 4º: "...Si la subasta fuere de inmuebles, deberá indicarse...si estuvieren sujetos al régimen de propiedad horizontal, en las publicaciones y en el acto del remate deberá determinarse el monto de las expensas comunes correspondientes al último mes, y la deuda por ese concepto, si fuere posible." Es de recordar que previamente debió

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

haberse diligenciado la prueba de informes a la Municipalidad y OSN conforme establece el art. 398 y concordantes del CP, y que estos organismos deberían haber contestado dentro del plazo de 20 días de solicitado dicho informe, bajo pena de inoponibilidad al nuevo adquirente.

Debe aclararse, en todos los casos, que, en el caso de análisis, se trata de una subasta pública, en cumplimiento de una condena, es decir, de una venta forzada del bien, pues, tal como dice el art. 559 del CPC: "Si la subasta se dispone a requerimiento de propietario o de condómino y no en cumplimiento de una sentencia de condena, la operación se regirá por las normas del derecho sustancial; en este caso, las que se establecen en este código sólo serán aplicables en lo que fueren conciliables con aquéllas". En este caso, entonces, no se aplicarían estas normas.

El fallo habla del caso en que, producida la subasta, no hubiera fondos suficientes en autos para pagar las denominadas por parte de alguna doctrina "cargas reales" u obligaciones propter rem. El caso más común es el de la subasta judicial ordenada en una ejecución hipotecaria. Es jurisprudencia pacífica que el acreedor hipotecario tiene privilegio sobre los impuestos, tasas, contribuciones y expensas posteriores a la constitución del gravamen (CNC, Sala F, julio 5/73, íd. 2/8/73, ED 51 - 697/7; CNC, Sala D, junio 21/72, ED 49 - 426; CNC, Sala A, 23/7/70 y 6/11/69 y fallos posteriores). En caso de subasta pública, derivada de la venta forzada de un bien, el orden de los privilegios está encabezado por los propios gastos de justicia para la realización de dicho bien, los derechos reales constituidos sobre él (hipotecas) y el pago de los denominados gravámenes reales o cargas reales (específicamente las llamadas reallasten del derecho alemán, impuestos inmobiliarios, y cargas municipales y las relativas a los diques) así como de obligaciones ambulatorias o propter rem, como los gastos por expensas comunes, conforme establece el art. 17 de la ley 13512. Estas últimas por su específico carácter se transfieren a quien resulta propietario de la cosa, por el hecho de serlo. Y si del resultado del remate no alcanzare para abonar estas obligaciones, el nuevo propietario deberá hacerse cargo de ellas.

Por último, y resumiendo, el propósito del presente comentario es advertir a los compradores en subasta pública de un inmueble que, a fin de no encontrarse con desagradables sorpresas como la de que, comprado el bien, abonado el precio y escriturado el inmueble a su nombre, deba abonar deudas anteriores por MCBA, OSN y expensas, deberán tener en cuenta lo manifestado en el respectivo edicto respecto de las deudas por los rubros ya mencionados, pero, además, deberán ver el expediente, a fin de conocer o calcular la liquidación definitiva de la ejecución, incluyendo costos y costas, así como los intereses compensatorios y punitivos que se hubieren convenido, y calcular aproximadamente las sumas que deberán abonarse por tasas, contribuciones y expensas comunes, calculando asimismo el valor en plaza del bien y teniendo en cuenta también si, con el precio que en definitiva obtenga, o el que piense abonar dicho interesado, se cubren estos gastos que, de otra forma, deberá abonar a más del precio pagado.