

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conyugal que afectan los frutos de los bienes propios y los frutos de los gananciales del cónyuge no contratante.

Así son prenda común del tercero que contrató con el marido los bienes propios de éste y los gananciales que él administra y dispone. Y son prenda común del tercero que contrató con la mujer los bienes propios de ésta y los gananciales que ella administra y dispone. Esta garantía sólo se extiende a los frutos de bienes propios y gananciales del otro cónyuge, si la obligación atiende las cargas de la sociedad conyugal.

Los principios registrales respecto de la oponibilidad atinentes a terceros se suman a la inexistencia de la sociedad conyugal para con ellos. El poder de agresión patrimonial de los acreedores continúa intacto hasta la inscripción registral de la partición. Pero hay un último matiz. Ya señalamos que el art. 1262 remite a las reglas del contrato de sociedad en todo lo no previsto para la sociedad conyugal.

Esta invocación permite sostener la aplicación a esta materia del artículo 1756: "(los acreedores del socio) podrán también cobrarlas de la cuota eventual que pueda corresponderle al socio deudor en la partición de la sociedad; pero embargando o haciendo rematar o adjudicar la cuota eventual que al socio pudiese corresponder, no adquieren derecho para embarazar de modo alguno las operaciones de la sociedad, ni nada podrán haber de ella, sino después de su disolución y partición".

Así el acreedor de ex cónyuge que no es titular registral de los bienes puede embargar su cuota eventual en la liquidación y participar de ella para dejar a salvo sus derechos.

A la misma solución puede llegarse a través del ejercicio de la facultad de subrogarse en los derechos de su deudor que le acuerda el art. 1196 del Cód. Civil.

También deberán ser citados en la partición judicial los acreedores embargantes de los bienes de la masa de gananciales.

IV HIPOTECA. EJECUCIÓN; DEUDAS FISCALES: PRIORIDAD DEL CRÉDITO HIPOTECARIO, FUNDAMENTOS; OBLIGADO AL PAGO: ANTERIOR PROPIETARIO SIN BIENES SUFICIENTES; SUPUESTO DE "QUEBRANTO": CONFIGURACIÓN

DOCTRINA: 1) Si bien es cierto que el crédito por impuestos existentes antes del nacimiento de la hipoteca prevalece sobre ésta, puesto que el acreedor hipotecario estuvo en condiciones de conocerlos, dada la publicidad - a través de los certificados que deben solicitar los escribanos para poder constituir la hipoteca - ello no significa que dicho acreedor sea el responsable de su pago, pues éste queda siempre a cargo del propietario.

2) El crédito hipotecario tiene prioridad frente a las deudas por tributos fiscales, sean impuestos, tasas o contribuciones por mejoras, posteriores al tiempo de constitución de la hipoteca; ello es así porque se trata de un privilegio especial preferente al impositivo, meramente general; su rango surge de los arts. 3934, 3937 del Cód. Civil, que sólo indican su postergación ante los gastos de justicia

3) Es improcedente que los impuestos adeudados hasta la toma de posesión del inmueble subastado judicialmente, deban ser afrontados por el comprador aun cuando

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en los edictos de remate se hubiere hecho mención de la existencia de la deuda de aquéllos. Los mismos deben 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". L.C.P.

Cámara Nacional Civil, Sala C.

Autos: "Vía Roma, SA c/ Edmar y otro s/ ejecución hipotecaria".(*) (476)

Buenos Aires, febrero 2 de 1993. - Y Vistos: Considerando:

Se alza Obras Sanitarias de la Nación (OSN) contra la resolución de fs. 400 y vuelta.

Una de las quejas se refiere a que el señor juez resolvió que la acreedora hipotecaria es responsable por la deuda de las tasas de OSN, e impuestos municipales anteriores a la toma de razón de la hipoteca. Entiende que si bien cobra con preferencia a la acreedora hipotecaria, esta última no debe cargar con dicha deuda.

El agravio es admisible.

Es verdad que el crédito por impuestos existentes antes del nacimiento de la hipoteca prevalece sobre ésta, puesto que el acreedor hipotecario estuvo en condiciones de conocerlos, dada la publicidad - a través de las certificaciones que deben solicitar los escribanos para poder constituir la garantía - (conf. Mariani de Vidal, Marina, "Hipoteca versus fisco: una cuestión de privilegios", 11, 138 - 1249, v. esp. págs. 1256/7). Pero, ello no significa que el acreedor hipotecario sea responsable de su pago, pues éste queda siempre a cargo del antiguo propietario (conf. Fenochietto - Arazi, Código Procesal, t. 3 pág. 45).

La segunda de las quejas en realidad no es tal, pues no se controvierte lo decidido en primera instancia, concordante con el criterio de las diversas salas del tribunal, en el sentido de que el crédito hipotecario tiene prioridad frente a las deudas por tributos fiscales, sean impuestos, tasas o contribuciones de mejoras (arts. 3913, 3934, Cód. Civil; CNCiv., Sala A, R. 125.976 de mayo 4 - 967; R. 149.921 de febrero 6 - 969 y R. 165.360 de agosto 3971; íd., Sala B, R. 164.090 de abril 20971; íd., Sala C, R. 140.243 de noviembre 19 - 968, R. 162.978 de agosto 10 - 971; íd., Sala D, LL, 74 - 687; íd., Sala F, R. 141.508 de abril 22 - 969).

Ello es así porque se trata de un privilegio especial preferente al impositivo, meramente general. Surge su rango de los artículos 3934, 3937 del Cód. Civil, que sólo indican su postergación ante los gastos de justicia (v. Llambías, J.J., Obligaciones, t. I, p. 831 y nota 484; CN Civ., Sala C, R.2258 de noviembre 22 - 983, ED, 115 - 679, 284 - SJ).

En realidad, como señala la ejecutante en su escrito de contestación de agravios, OSN simplemente deja a salvo el derecho que le asistiría en caso de existir remanente de los fondos depositados, una vez cobrado íntegramente el crédito por aquélla.

Finalmente, no es admisible el último agravio de fs. 406 y vuelta.

El tribunal ya ha tenido oportunidad de resolver que es improcedente que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subastado judicialmente, deban ser afrontados por el comprador, aun cuando en los edictos de remate se hubiera hecho mención de la existencia de deuda por aquéllos. Los mismos deben ser soportados por el anterior propietario, como ya se ha visto (V. asimismo Lezana, Julio I., "El remate judicial de un inmueble y los certificados que acrediten la situación del dominio y las cargas que lo afecten", JA, 1954 - III sec. doctrina, pág. 10), y, aun en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos, pues en tal supuesto debe considerarse que existe "quebranto" (conf. CN Civ., Sala C,R. 78.763 de mayo 10 - 1991).

Por estos fundamentos se resuelve: confirmar la resolución de fs. 400 en lo que fue materia de recurso y salvo en cuanto decide que la acreedora hipotecaria es responsable por el pago de los impuestos municipales y tasas de Obras Sanitarias anteriores a la toma de razón de la hipoteca, lo que se revoca. Notifíquese y devuélvase. - José Luis Galmarini. - Jorge Horacio Alterini - Santos Cifuentes.

V COMPRAVENTA. INMUEBLES. VENIA JUDICIAL SUPLETORIA. SOCIEDAD CONYUGAL. ADQUISICIÓN DE UN BIEN DURANTE LA SEPARACIÓN DE HECHO. GANANCIALIDAD

DOCTRINA: 1) No es adecuado otorgar la venia judicial supletoria para la venta de un inmueble adquirido en situación de "separación de hecho sin voluntad de unirse" cuando quedó comprobado que el cónyuge de la accionante ha fallecido, pues para este supuesto existe un procedimiento específico legalmente establecido que, de obviarse, podría afectar derechos de eventuales herederos cuya existencia la accionante ignorese, o de otros posibles derechohabientes.

2) La constancia dejada por la adquirente en la escritura de adquisición del bien de encontrarse separada de hecho sin voluntad de unirse, en nada afecta a la ganancialidad del bien, desde que es sólo una manifestación unilateral de la declarante que no ha afectado la existencia de la sociedad conyugal.

Cámara Nacional Civil, Sala K.

Autos: "Sarda de López Peleiza, María G."(*) (477)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 24 de 1993.

Considerando:

I. Contra la resolución de fs. 52 que rechazó la acción promovida se alza la accionante, expresando agravios a fs. 53/7.

II. El art. 1277 del Cód. Civil en cuyo marco la demandante solicitó la venta judicial supletoria para la venta de un inmueble por ella adquirido en situación de "separación de hecho sin voluntad de unirse" se refiere a la hipótesis común en que, estando ambos cónyuges presentes, uno de ellos manifiesta su oposición a la venta del bien. No obstante ello, la jurisprudencia ha extendido la aplicación de la norma a los casos de ausencia e ignorancia del domicilio o a otros casos de imposibilidad de