

SUBASTA PÚBLICA: PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA. PAGO DE IMPUESTOS POR EL ADQUIRENTE. OBLIGACIONES PROPTER REM*

DOCTRINA:

- 1) *El adquirente de un inmueble en subasta judicial debe pagar, además del precio, las deudas propter rem pendientes, si el precio de la cosa no alcanza para su satisfacción por parte del vendedor, cuestión ajena a la de privilegios, la cual se limita a resolver a quiénes alcanza a pagar el deudor.*
- 2) *Dentro de las obligaciones reales ambulatorias se encuentran las concernientes a impuestos, tasas, contribuciones y expensas comu-*

nes -en aquellos supuestos en que el inmueble está afectado al régimen de propiedad horizontal- que pesan sobre el bien, incluidas habitualmente en las llamadas cargas reales.

Cámara Nacional Civil, Sala F, abril 1º de 1997.

Autos: “Floriello, Rosa A. c. Aversa, Nicolás”.

2ª Instancia.- Buenos Aires, abril 1º de 1997.

Considerando: I. A fs. 154/154 vta., la *a quo* decidió rechazar la petición del adquirente en subasta del bien ejecutado en autos, tendiente a que se dictara un “... auto expreso haciendo constar que todos los impuestos y servicios hasta la toma de posesión son cancelados mediante dicho auto expreso...”, pronunciamiento contra el que se alzara el comprador, por vía de subsidiaria apelación y por los argumentos vertidos a fs. 162/162 vuelta.

* Publicado en *La Ley* del 13/10/97, fallo 96.150.

Sin perjuicio de poner de manifiesto que la presentación por la que el recurrente pretendiera fundar el recurso por él planteado ante esta alzada no constituye la crítica concreta y razonada del decisorio objetado que nuestro ordenamiento procesal exige como sustento de una apelación -ello por cuanto contiene como único fundamento una genérica referencia a un criterio jurisprudencial de la Corte Suprema, sin individualizar precedente concreto alguno- cabe poner de manifiesto que, dentro de las obligaciones reales ambulatorias, es decir que viajan o se transmiten con la cosa, están las obligaciones concernientes a impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes -en aquellos supuestos en que el inmueble está afectado al régimen de propiedad horizontal- que pesan sobre el bien, incluidas habitualmente en las llamadas, por algunos, cargas reales. El adquirente en subasta judicial debe pagar, además del precio, las deudas *propter rem* pendientes en caso de que el precio de la cosa no alcance para que queden satisfechas por el vendedor, cuestión ajena a la de privilegios, que se limita a resolver a quiénes alcanza a pagar el deudor (conf. Highton, Elena I., *Cuestión de privilegios en el juicio ejecutivo, con especial referencia al privilegio del Fisco -Nueva interpretación teórica y funcionamiento práctico-*, en ED, 144-962, apart. VIII; íd. CNCiv., esta Sala, R. 199.765, del 20/8/96; íd. íd., R. 202.880 y 202.881 del 25/10/96).

De tal forma, la decisión de la anterior instancia, en tanto rechaza una pretensión por la que se procuraba desvincular totalmente al adquirente de la obligación de pago de las deudas generadas con anterioridad a su toma de posesión de la cosa, debe ser confirmada.

En su mérito, se resuelve: confirmar el decisorio apelado. Con costas (arts. 68 y 69, Cód. Procesal). - Ana M. Conde. - Fernando Posse Saguier. - Elena Highton de Nolasco.