

SUBASTA JUDICIAL. DEUDAS POR IMPUESTOS Y EXPENSAS ANTERIORES *

Doctrina:

Si existieran impuestos y expensas adeudados habrá que estar a lo expresado en el edicto respectivo, debiendo realizarse las diligencias judiciales tendientes a obtener su liberación. Jurisprudencia contradictoria.

Consideraciones:

Se trata de otorgar una escritura de venta de una unidad funcional destinada a oficina, cuyo actual propietario la adquirió de remate judicial, realizado conforme al edicto que en fotocopia agrego.

Frente a dicha situación y lo enunciado en el edicto, la consulta responde al siguiente interrogante:

- 1) Si para firmar el boleto y suscribir la escritura de venta el autorizante asume la responsabilidad por el pago de la deuda atrasada, o por la que corresponda a partir de la toma de posesión otorgada por el juzgado al comprador.
- 2) Si para el pago de las expensas adeudadas se sigue el mismo procedimiento.

I. En cuanto a la primera consulta, resulta que del antecedente de dominio, que es un testimonio judicial de las actuaciones, surge que le corresponde al vendedor por compra realizada en subasta judicial decretada en los autos caratulados “Curtiembre Avellaneda S.A. s/quiebra s/incidente de Venta Inmueble Capital Federal”, que tramitan por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 24, Secretaría N° 48.

* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 19/11/1997 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Carlos Coto.

En dichos autos, el Juzgado ordenó y así lo hizo saber en el edicto referido que: “Los organismos oficiales y privados que tengan créditos contra la fallida deberán ocurrir a verificar los mismos que sean de fecha anterior a la declaración de quiebra y que los créditos posteriores serán soportados como gastos del concurso debiendo solicitar su pago en el expediente”.

Éste es el marco dentro del cual se debe resolver la cuestión.

El escribano B. debe solicitar al vendedor que arbitre los medios que fueren necesarios para cumplir con lo ordenado por Su Señoría. Esto es:

1) Debe el vendedor solicitar al Juez, por medio de quien corresponda (síndico, abogado del concurso o él mismo, como comprador en subasta judicial), que S.S. libre oficio al Gobierno de la Ciudad Autónoma y a Obras Sanitarias de la Nación, a los fines de hacerles saber que las deudas debidas a esas reparticiones *hasta la fecha del decreto de quiebra* deberán ser objeto de verificación en el expediente concursal. Obtenido dicho oficio y presentado ante las respectivas reparticiones, el escribano debe agregar copia del mismo al protocolo para así tener por cumplido lo ordenado por el Juzgado y, de este modo, el escribano B. queda liberado de acreditar el pago de dichas deudas por el período referido.

2) En cuanto al período comprendido entre el decreto de quiebra y la toma de posesión del bien, el Juzgado resolvió que se hacía cargo la quiebra del pago de dichas deudas. Por tanto, el síndico, en cumplimiento de sus funciones o a pedido de la parte compradora, en la subasta judicial, debió haber efectuado el pago de las deudas por ese período y haber hecho entrega de los comprobantes de pago al comprador en subasta.

3) De no haber existido fondos en el expediente para hacer frente a dichas obligaciones, a solicitud de parte, el Juzgado debió haber dictado una resolución que así lo dispusiera y el comprador en subasta judicial, solicitar testimonio de esa resolución para su constancia y posterior entrega al escribano B. En este último supuesto, el escribano B., con la agregación de dicho testimonio, queda liberado de acreditar el pago de dichas deudas por el período referido.

Para que a la deuda informada en los respectivos certificados se le dé de baja, habría que solicitar al Juzgado que libre oficio a las reparticiones, a los fines de hacerles saber que no existen fondos para hacer frente a dichas deudas y que procedan a dar de baja a las mismas por tal motivo. El Juzgado puede hacer lugar o no a dicho pedido, según la contradictoria jurisprudencia en la que se enrole y que a continuación se transcribe, correspondiente a fallos de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil:

a) Si los créditos del fisco sobre el inmueble subastado no pueden ser percibidos al no existir remanente, luego de cobrarse los acreedores privilegiados, no hay duda de que deberán ser afrontados por el adquirente que pretenda escriturar el bien, sin perjuicio del derecho de repetición que le pudiera asistir en relación con el anterior propietario que, con su mora, generara la deuda (Sala K, 10/5/96, causa K002473).

b) Es improcedente que los impuestos, tasas y demás contribuciones devengadas hasta la toma de posesión de un inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados por el comprador (conf. C.N.Civ., Sala B, R. 206751 “Riz-

zuti Inmobiliaria S.R.L. c/ Garay, Mercedes s/ cobro ejecutivo), sino que el deudor es 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 (conf. C.N.Civ., Sala C, “Vía Roma S.A. c/ Edmar y otro”, del 2/2/93, J.A. 5848, 29/9/93, pág. 44; íd., R. 78763, 10/5/91, Lezana, *El remate judicial de un inmueble y los certificados que acreditan la situación del dominio y las cargas que lo afectan*, J.A., 1954-III, sec. Doctrina, pág. 10). (Sala B, 27/10/93, causa 137205).

c) La subasta judicial es un modo derivado de adquisición del dominio, de donde se sigue que, al tratarse de un inmueble y para el caso de que el precio obtenido por la cosa no alcance para satisfacer las deudas por impuestos, tasas y contribuciones pendientes, el adquirente debe hacerse cargo de estos gastos, además del precio, sin perjuicio de su derecho de repetición contra el obligado anterior. Ello, por cuanto este tipo de obligaciones tiene naturaleza ambulatoria, al asentarse directamente sobre el inmueble. Dentro de ese marco y al ser ajena al Estado, la transferencia de dominio, sea privada, sea judicial, el adquirente se transforma en deudor, en los términos del art. 3266 del Código Civil. (Sala H, 21/06/95, causa H161.976).

d) Es improcedente que los impuestos, tasas y demás contribuciones devengadas hasta la toma de posesión de un inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados por el comprador, aun cuando en los edictos de remate se hubiera hecho mención a la existencia de deuda de aquéllos. Los mismos deben ser soportados por el anterior propietario y, en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos, debe considerarse que existe quebranto. (Sala B, 10/4/95, causa B165.472).

4) Por el período comprendido entre la toma de posesión por parte del adquirente en subasta y la escritura de venta que debe realizar el escribano B., son a cargo del hoy vendedor.

Conclusiones:

I.- Como conclusión de este primer punto de la consulta, si no se dio cumplimiento a lo que antecede, el escribano B. debe hacer retención de todas las sumas debidas al Gobierno de la Ciudad Autónoma y Obras Sanitarias de la Nación, por impuestos, servicios, tasas y contribuciones debidos a esas reparaciones.

II.- En lo que respecta a la segunda cuestión, esto es, el pago de expensas adeudadas por la concursada, conforme el informe del administrador del inmueble, según constancia obrante en estas actuaciones, el administrador del inmueble subastado se presentó en el expediente concursal y está a la espera de la autorización del pago de los importes retenidos en los autos referidos. Por tanto, este Consejo Directivo no se expide sobre el procedimiento a seguir para su liberación y/o pago.

Sin perjuicio de ello, el escribano B. tiene que hacer retención del importe debido hasta tanto el administrador obtenga el pago por parte de la concursada.