

## SUBASTA PÚBLICA. ADQUISICIÓN LIBRE DE TODO GRAVAMEN. EXPENSAS\*

### DOCTRINA:

1) *Dado que la transferencia del dominio sobre un inmueble en subasta pública tiene el carácter de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, éste, sin perjuicio de los derechos del vendedor, lo adquiere libre de gravámenes, los cuales se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real. Ello, pues la autonomía del derecho transmitido y la ausencia de convención en los tér-*

*minos de los arts. 3265 y 3266 del Cód. Civil relevan al adquirente de afrontar alguna carga, más allá del precio resultante de la puja. Por tanto, aquél no se encuentra obligado a pagar las expensas atrasadas devengadas con anterioridad a la toma de posesión del inmueble vendido.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, 2 de diciembre de 1997.

Autos: “Consortio de Prop. Tucumán 513/515 c. Díaz, Luis.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, diciembre 2 de 1997.

*Considerando:* Sin perjuicio de lo que oportunamente correspondiera decidir en la etapa prevista por los arts. 591 y sigtes. del Cód. Procesal, respecto de la eventual concurrencia de créditos en autos, corresponde decidir el recurso interpuesto por el actor a fs. 261, contra la resolución dictada a fs. 254, que le impone al ejecutado el pago de las expensas comunes devengadas con anterioridad a la toma de posesión del inmueble vendido en pública subasta por

(\*) Publicado en *La Ley* de 12/5/98, fallo 97.106.

parte del adquirente y a este último las que hubieran vencido con posterioridad.

El quejoso pretende que tanto las anteriores a la enajenación forzada (motivo de publicación edictual), cuanto las posteriores, deben ser afrontadas por el adquirente, pues se trata de un supuesto de obligación *propter rem*.

Ahora bien, esta Sala ha entendido que la transferencia de dominio sobre un inmueble, en pública subasta, tiene el carácter de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, de suerte que éste, sin perjuicio de los derechos del vendedor, adquiere libre de gravámenes, que se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real.

Es que la autonomía del derecho transmitido y la ausencia de convención en los términos a que aluden los arts. 3265 y 3266 del Cód. Civil, relevan al comprador de afrontar carga alguna, más allá del precio resultante de la puja, por lo que no se encuentra obligado a pagar las expensas atrasadas (conf. CNCiv., esta Sala, r. N° 211.390, del 20/12/96 y citas).

Con este alcance, dado el ámbito recursivo reservado al tribunal (conf. art 277 del rito), deberá resolverse la controversia motivo de apelación, manteniendo el pronunciamiento impugnado.

En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, se resuelve: confirmar el pronunciamiento de fs. 254, en cuanto ha sido materia de recurso, con costas (conf. arts. 68, párr. 1º, 69, párr. 1º; Cód. Procesal).

Los honorarios se regularán oportunamente, determinados que sean los de la anterior instancia (conf. arts. 14, 40 y concs., ley 21839). - Ana M. Luaces. - Hugo Molteni. - Jorge E. Pizarro.