

## SUBASTA PÚBLICA: IMPUESTOS CORRESPONDIENTES A PERÍODOS ANTERIORES AL REMATE DEL INMUEBLE; PAGO; INSUFICIENCIA DE FONDOS\*

### DOCTRINA:

- 1) *Puesto que el adquirente en subasta judicial compra, en principio, libre de todo gravamen o rédito, es dable concluir que los impuestos adeudados devengados por un período anterior al remate del inmueble no pueden volverse contra el comprador, a quien ninguna responsabilidad puede caberle al respecto, por lo cual, existiendo fondos disponibles que constituyan parte del precio obtenido en la venta, será con éstos que deberán sufragarse hasta su concurrencia los mencionados gravámenes.*
- 2) *La transferencia de un inmueble realizada en subasta pública tiene*

*el carácter y el alcance de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, por lo que, el primero deberá pagar, además del precio, las deudas propter rem pendientes -cuales son las obligaciones concernientes a impuestos, tasas y contribuciones- sólo en el caso de que el precio no alcance para que queden satisfechas por el vendedor. R.C.*

Cámara Nacional Comercial, Sala A, 13 de octubre de 1997 - Autos: "Banco Coop. Agrario c. Gramano, Juan s/ejecutivo".

Buenos Aires, octubre 13 de 1997. - Y Vistos: Conforme resulta de las constancias de autos, la compradora del inmueble subastado en autos, se alza con-

\* Publicado en *El Derecho* del 30/3/98, fallo 48.526.

tra el decreto de fs. 353/54 que puso a su cargo las deudas que gravan el inmueble temporalmente anteriores al remate.

La Sala disiente con el criterio que ilustra la providencia recurrida pues tiene ya dicho que el adquirente en subasta judicial compra, en principio, libre de todo gravamen o rédito (conf. “Círculo de Inversores, S.A. c. Prieto, Magdalena s/elec. prendaria” 14-3-95). Por ello, los impuestos adeudados devengados por un período anterior a la adquisición del inmueble por parte de la recurrente, aun considerando el carácter *propter rem* de los mismos, no pueden volverse contra el comprador a quien ninguna responsabilidad puede caberle al respecto. Existiendo fondos disponibles en autos que constituyan parte del precio obtenido en la venta, será con éstos que deberán sufragarse *hasta su concurrencia* los impuestos correspondientes a períodos anteriores a la subasta (conf. CCom., Sala E, “Comercial Ganadera, S.A. c. Pérez, Néstor s/elec.” del 23-05-95).

El actor sostiene que de no mantenerse el criterio que ilustra la providencia recurrida aparecería desprovista de sentido la información que en los edictos se aporta acerca de las deudas pendientes. Parcialmente le asiste razón, mas no en el sentido o proporción que pretende asignarle a la indicación legal.

La transferencia de un inmueble realizada en subasta pública tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente por lo que el primero debe pagar además del precio, las deudas *propter rem* pendientes sólo en caso de que el precio de la cosa no alcance para que queden satisfechas por el vendedor. Las obligaciones concernientes a impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre el inmueble se encuadran dentro de las obligaciones *propter rem* y obligaciones reales ambulatorias por lo que el comprador en subasta tiene que soportar su pago; ello por cierto independientemente de su derecho a repetir, si lo considerare procedente, contra el titular dominial de la cosa al momento de generarse la deuda (ver. Highton, *Cuestión de privilegios en el juicio ejecutivo con especial referencia al crédito del Fisco*, ED, 114-962).

En razón de todo lo expuesto y con el alcance que surge de los considerandos precedentes, se revoca la resolución recurrida. Costas al vencido Cód. Procesal 69). Devuélvase a Primera Instancia, encomendándose al Sr. juez *a quo* disponga la notificación de la presente resolución. - Manuel Jarazo Veiras. - Julio J. Peirano. - Isabel Míguez de Cantore (Sec.: Laura Inés Orlando).