

EXPENSAS COMUNES Y SUBASTA JUDICIAL: SUPUESTOS CONFLICTIVOS

Por **Martín Caldano**

SUMARIO:

I.— Introducción; II.— Aporte del plenario “Servicios Eficientes S. A. c/ Yabra, Roberto s/ Ejecución Hipotecaria”; III.— Subasta judicial y adquisición de derechos autónomos; cuestiones conexas.

I.— Introducción

Los conflictos que se plantean en torno a una subasta judicial de inmuebles son innumerables. A modo de ejemplo, podemos citar cuestiones de privilegios, venta forzada, código de forma enfrentado con códigos de fondo, etcétera. El tema a tratar, que pasa a engrosar esta lista, se refiere a la afirmación de que la subasta judicial constituye una adquisición de derechos autónomos en favor del adquirente, prescindiendo de los derechos y obligaciones de su causante, teoría que fue receptada por parte de la jurisprudencia nacional sobre el tema y que ha ido más allá, construyendo la figura de este “adquirente” como la de un inexperto e inadvertido comprador. Cabe aclarar que este tema quedaría en el plano de la teoría de no ser por el hecho de que en muchas ocasiones el dinero obtenido en concepto de precio pagado en la subasta no alcanza para satisfacer el crédito de todos los acreedores de un supuesto deudor. Aquí, en principio, empezarían a jugar cuestiones de privilegios, es decir, a quiénes alcanza a pagar el deudor con el dinero obtenido en la subasta, y luego se plantearía el problema de si el adquirente es o no el responsable de una carga u obligación impaga inherente al inmueble que adquirió, como es concretamente el caso de las expensas comunes en inmuebles sometidos al régi-

men de la propiedad horizontal en el supuesto de que, como acreedor y subastado el bien, su crédito no fuera satisfecho por verse postergado por otro acreedor con mayor privilegio. Por otro lado, la doctrina se ha encargado de ir dando forma a esta teoría y de fortalecerla, con lo cual se ha generado una polémica con quienes no la comparten. Frente a ello, el último plenario sobre el tema viene a poner un poco de luz en este oscuro debate.

II.— Aporte del plenario “Servicios Eficientes c/ Yabra”

El aporte primordial de este fallo es que da solución al tema. En cuanto a los fundamentos esgrimidos, se puede estar de acuerdo o no, pero lo concreto es que tenemos una solución. Específicamente, lo que se resolvió fue que, en caso de no alcanzar el monto obtenido en una subasta judicial para solventar las “...deudas que registra un inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengados antes de la toma de posesión...” por parte del adquirente, no corresponde que éste las afronte, sin que pueda haber una solución análoga respecto de las expensas comunes en inmuebles sometidos al régimen de la ley 13512. Interesa aquí, a los efectos de la presente nota, lo resuelto en cuanto al tema de expensas. Los fundamentos vertidos en el plenario remiten básicamente a las contundentes y claras disposiciones de la ley 13512 sobre el punto, es decir a sus arts. 8 y 17. Creo que se ha perdido una buena oportunidad de dejar bien en claro frente a qué tipo de obligación nos encontramos y de relacionar esto con el tema de los arts. 3265 y 3266 del Código Civil al que remite el art. 17 de la citada ley, ya que a lo largo de los considerandos se advierte una cierta ambigüedad al respecto. El voto por sus fundamentos del Dr. J. Alterini ahonda en la cuestión de la naturaleza de esta obligación, pero llama la atención una cierta contradicción con el fallo “Cons. c/ Dodero” al cual nos remite, más precisamente a un voto suyo. Por otro lado, termina con la misma línea de razonamiento que la sostenida por el voto mayoritario, es decir, apela a la clara letra de la ley 13512 para resolver el litigio.

III.— Subasta judicial y adquisición de derechos autónomos; cuestiones conexas

En cuanto a la primera cuestión, hay una jurisprudencia generalizada que ha venido utilizando un mismo argumento para dar a la subasta virtualidad de extinguir la deuda por expensas que existiese al momento de su realización, cuando el precio obtenido no alcanzare a cubrir el importe adeudado por este concepto y más aún cuando el adquirente recibe el inmueble libre de cualquier tipo de carga, corolario de esta adquisición autónoma. Esta doctrina fue tomada de Busso (*Cód. Civil anot.*, Tº 4, pág. 44) y ha sido textualmente copiada en distintos fallos sobre la materia, los cuales, a su vez, fueron citados como precedentes de fallos en el mismo sentido, pero sin profundizar demasiado en la cuestión, e incluso se la cita textualmente en el primer párrafo del plenario que comentamos. Lo que se olvida aclarar es que este precedente doctrinario se refiere solamente al caso de la hipoteca, que se extingue, como corolario a lo dispuesto por el art. 3196 del Código Civil, con la subasta judicial y que la

autonomía del derecho así transmitido radica sólo en que el bien se encontrará libre de este gravamen.

Sin perjuicio de esto, la pretendida autonomía del derecho transmitido –en virtud de la aparente subrogación real, dado que todo tipo de cargas se trasladan al precio de compra, como consecuencia de lo cual se prescinde de las condiciones en que se encontraba el dominio del anterior propietario– parece asemejarse a una adquisición originaria, por oposición a una derivada, una de las principales clasificaciones doctrinarias de los modos de adquirir el dominio enunciados por el art. 2524 del Código Civil, lo que explica entonces por qué no se aplicaría el art. 3270 en el supuesto de existir cargas que pesen sobre dicho inmueble, ya que este artículo es sólo aplicable a los modos derivados.

Resumiendo la cuestión, la compra en subasta judicial –para los que sostienen esta postura– sería un modo originario de adquirir el dominio de un inmueble. Voy a referirme expresamente al tema de las expensas comunes en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, con relación a esta afirmación y siempre dentro del supuesto de que el precio obtenido en el remate no alcanzare para cubrir todas las deudas existentes sobre el inmueble en el caso de que las hubiere, ya que confrontar éstas con otras “cargas” que podrían pesar sobre él excedería el marco de esta nota.

La pretendida virtualidad de la subasta para extinguir la deuda por expensas, en razón del carácter autónomo de esta adquisición, no tiene fundamento en ninguna norma jurídica de fondo, muy por el contrario, existen normas que procuran asegurar la percepción de este crédito en las más disímiles situaciones. Sería necesaria una norma expresa que resolviera la cuestión en este sentido, tal como existe para la hipoteca, en la cual –en virtud de lo dispuesto por el art. 3196 del Código Civil– la subasta extingue las que hubiera vigentes a la fecha de la realización de ésta. Por otro lado, es imposible pretender realizar una interpretación análoga de esta norma con respecto al crédito por expensas (*ED* 66–279, “Cons. c/ Nadal”). En rigor de verdad, la deuda por expensas no se extinguiría en este supuesto, sino que el titular dominial del inmueble adquirido en la subasta judicial no respondería por ella, y el consorcio debería salir a perseguir fuera de éste a un deudor por deudas originadas en el consorcio donde sigue inserta la cosa.

Como se ha puntualizado más arriba, existe una importante cantidad de fallos y apuntes de doctrina que apoyan la teoría de la “atribución de derechos autónomos” obtenidos por el comprador en subasta judicial con relación a la cosa adquirida, interrelacionado esto con el tema de la cuestión de privilegios entre las expensas y la hipoteca que, como vimos, sí se agota por la subasta (art. 3196), etcétera.

En este sentido se ha dicho que “...resulta congruente con la naturaleza de los privilegios y con el carácter de autónomo del derecho del adquirente en subasta judicial, admitir que éste último no se encuentra obligado a pagar las expensas atrasadas, siendo inaplicable el art. 17 de la ley 13512...” (Juzg. Civ. 30, firme, *ED* 43–705, con cita de Busso). Del mismo modo: “...la Sala ha entendi-

do que el privilegio del acreedor hipotecario priva sobre el otorgado al consorcio de copropietarios en el art. 17 de la ley 13512, pues como acertadamente se ha señalado, la transferencia del inmueble hipotecado tiene el carácter de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente...” (CNCiv., Sala A, marzo 24 de 1994 “Nuevo Bco. Santurce S. A. c/ Arrigone y Asoc. S. A. s/ Ejec. Hip.”, con cita del fallo anterior), agregándose que la ausencia de convención, a la que aluden los arts. 3265 y 3266, sumada a esta autonomía del derecho transmitido, siempre hablando de subasta, son suficientes para desobligar al adquirente frente al consorcio.

Estos fallos responden a una misma línea de pensamiento y bien podrían resumirla (otros: *R. del N. 848*, pág. 137, con su nota, en la cual se citan 10 fallos en este sentido; 853, págs. 139, 245, 247). Por otro lado, el tema de la insuficiencia de los fondos obtenidos en una subasta judicial surge a menudo del enfrentamiento entre el crédito hipotecario y el de expensas, como se hiciera mención anteriormente, tema que remite a cuestiones de privilegios y cuya importancia radica, en realidad, en lo siguiente: a quiénes alcanza a pagar el deudor (CNCiv., Sala F, 1/4/97, *R. del N. 851*, p. 179) con el dinero obtenido de su inmueble realizado en una ejecución de cualquier naturaleza (de expensas, hipotecaria, de sentencia, etc.), para luego apuntar las miradas de los acreedores al nuevo adquirente según corresponda, como sucede en el caso de las expensas comunes si éstas no fueron del todo satisfechas o postergadas por algún otro acreedor con mejor privilegio.

A.— Jurisprudencia:

Los argumentos que podemos encontrar a lo largo de la lectura de estos fallos citados podrían resumirse de la siguiente manera: el adquirente en subasta pública adquiere libre de todo gravamen, pues la subasta tiene el carácter y alcances de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente; imponer al comprador en subasta judicial la carga de pagar impuestos devengados con anterioridad a la toma de su posesión implica una solución injusta, que atenta contra la esencia de la subasta judicial como acto jurisdiccional y que sacaría del tráfico jurídico a un inmueble con deuda muy elevada; ausencia de convención en los términos a que aluden los arts. 3265 y 3266 del Cód. Civil, por lo que no se puede considerar a un comprador en subasta judicial sucesor a título singular; condenando al adquirente al pago de deudas anteriores a su posesión, se lo estaría obligando por lo que no es deudor sin poder ejercer defensa alguna; vendido judicialmente un bien, se produce una suerte de concurso; la propia hipoteca no subsiste a la subasta por imperio del art. 3196, mal puede hacerlo, entonces, la deuda por expensas.

B.— Doctrina:

En doctrina, los argumentos que se han utilizado son similares y han surgido sobre la base de estos antecedentes jurisprudenciales: con respecto al *ius perseguendi* que da el art. 17 de la ley 13512, una interpretación integradora

del derecho conlleva a afirmar que sólo se aplica a las enajenaciones voluntarias (*R. del N.* 848, p. 142); si la solución se busca publicando las deudas en los edictos, es verdad que no habrá sorpresas, pero tampoco habrá postores ya que nadie compraría algo más caro que en el mercado; es más justo iniciar un nuevo juicio al anterior propietario, que originó la deuda y sigue siendo deudor, que la cómoda idea de pretender cobrarle al comprador en subasta; en la subasta judicial se produce una suerte de concurso e importa, pues, la liquidación de todos los créditos que pesan sobre el inmueble subastado, configurándose una subrogación real (conf. arts. 581, 584, 590 Cód. Procesal); si la hipoteca se extingue en caso de subasta –art. 3196– con más razón debe ocurrir lo mismo con el crédito por expensas; el art. 26 de la ley 13264 (expropiación) dice que los derechos de terceros quedan transferidos de la cosa al precio en concepto de indemnización, quedando la cosa libre de todo gravamen (*LL*, 1994 E, pág. 1240, “Subasta Judicial”).

Análisis de los argumentos esgrimidos en doctrina y jurisprudencia

En cuanto al primero de estos argumentos, que nos habla del carácter autónomo de la adquisición de un inmueble en subasta judicial, hemos visto que esto sería un modo de los llamados “originarios”, al estilo de la apropiación, especificación, accesión y percepción de frutos. Es decir que el adquirente realiza esta adquisición por sí mismo, sin derivar su derecho de ningún antecesor y sin que sea aplicable, en consecuencia, la regla del art. 3270 (*Llambías, Cód. Com.*, Tº IV–A, pág. 320), por obra de la subrogación real que se entiende se produce, según reza el art. 588 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, de acuerdo con esta construcción jurisprudencial.

La principal clasificación de los modos de adquirir el dominio, contenidos en el art. 2524 del Código Civil, distingue entre: originarios y derivados. Los primeros, nos enseña Salvat, son aquellos “...en los cuales se adquiere una cosa que hasta entonces carecía de dueño, como ocurre en los diversos casos de apropiación. Los segundos, por el contrario, son aquellos en los cuales hay transmisión de la propiedad que antes pertenecía a alguien, a la persona que la adquiere, por ejemplo, la tradición...”, agregando más adelante que en los modos originarios la propiedad se adquiere en toda su plenitud, sin cargas ni gravámenes sino sólo las que surgen de la propia ley y que, por el contrario, en los derivados, por haber transmisión, el adquirente adquiere la propiedad con las limitaciones, cargas y gravámenes que el anterior propietario había constituido legalmente sobre la cosa o, lo que es lo mismo, que pesaban sobre ésta (*Salvat, R., Trat. Der. Civ. VIII, “Reales”, Tº 1, La Ley, 1946*). En el mismo sentido se ha sostenido que en los modos originarios el dominio nace en cabeza del adquirente y que en los derivados, por el contrario, se recibe de un propietario anterior por medio de un acto jurídico, supuesto en el cual existe un traspaso de dominio (*Mariani de Vidal, M., Curso de Der. Reales, Tº I, pág. 285*), encontrándose pacífica la doctrina sobre el tema en análisis.

En consecuencia, distando la subasta judicial de la accesión –único caso de

adquisición originaria de inmuebles, un muy especial supuesto, dejando de lado la prescripción larga o corta, sobre el cual no existe una posición uniforme en doctrina y no hace a la cuestión en estudio— es imposible que la subasta tenga virtualidad para extinguir todas las limitaciones, cargas y gravámenes que pesen sobre un inmueble y tornar inaplicable la regla del art. 3270 para convertirse en un modo originario de adquisición del dominio.

Para que esto sucediera tendría que existir una norma específica que lo autorizara o, por lo menos, que constituyera una excepción a esta normativa general, como es el caso de la hipoteca, por imperio del art. 3196. Es decir, con relación al caso que nos ocupa —expensas comunes en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal—, la ley 13512 debería contener un artículo que estableciera que en el caso de subasta judicial la deuda por este concepto se trasladaría al precio obtenido en ella, sin posibilidad de reclamo posterior al nuevo adquirente si no alcanzara para cubrirla totalmente o, lo que sería lo mismo, agregar al art. 2524 la subasta judicial como modo de adquirir el dominio y dejar sentado en artículos siguientes el carácter de autónomo del derecho así adquirido. Muy por el contrario, la ley de propiedad horizontal quiere asegurar el cobro de las deudas y es así como contiene disposiciones tendientes a ello, como son sus arts. 8 y 17, según veremos más adelante. A este respecto, bien vale agregar que en el Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio, redactado por la comisión designada por el decreto 685/95, en su art. 1830, en el que trata las adquisiciones originarias, no menciona a la subasta judicial entre los modos suficientes para este tipo de adquisiciones.

En cuanto a si es o no una solución justa imponer al adquirente la carga de pagar expensas devengadas mientras él no tenía la posesión —toda vez que no le son imputables, que él ha pagado el precio correspondiente y que nada tiene que ver con el hecho de que su causante haya generado tantas deudas que ni el precio obtenido en la subasta alcanzó para cubrir siquiera la que nos ocupa— merece algunas reflexiones.

En primer lugar, convendría hacer un análisis de los precios que se pagan en una subasta judicial por inmuebles, y bien vale la pena recordar aquí que de quedar un remanente, luego de ver satisfecho su crédito el ejecutante, sería para el ejecutado, lo cual no es un tema menor y debe tenerse presente a los efectos de la protección de los derechos de éste.

En cuanto a la base de la subasta, el art. 578 del Código Procesal nos dice que, de no existir acuerdo de partes, la base será de dos tercios de la valuación fiscal actualizada del inmueble y sólo a falta de ésta se designará de oficio un perito para que realice la tasación, si bien el juez puede apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando una base que impida que los bienes sean malvendidos. Como bien sabemos, la valuación fiscal de un inmueble siempre es inferior a un razonable precio de mercado, más aún dos tercios de ella, lo que nos deja un precio bastante inferior al que se obtendría de la realización del bien si se hiciera en forma privada, basta para comprobarlo hacer un simple cálculo sobre la base de estos parámetros dados y comparar el resul-

tado con algún precio de los que surgen del aforo inmobiliario. Con esta base inferior comenzará la puja de postores en la subasta, de la cual es muy improbable, aunque no imposible, que se llegue a sacar un precio igual o superior al real de mercado del inmueble. Esta situación, conocida por todos los concurrentes a las subastas judiciales y provocada, sobre todo, por la tan nombrada “liga de compradores”, es propia de la esencia de estas ventas, que se realizan en un cierto marco “especulativo”, ya sea por la finalidad de adquirir un inmueble para sí a un precio inferior del que se pagaría en el mercado inmobiliario, o a modo de inversión para luego revenderlo y sacar así una ventaja dineraria, etc., lo cual es perfectamente lícito y lógico que así ocurra, es decir, resulta innegable que este proceder constituye una realidad negocial de larga data y jurídicamente incuestionable. Tampoco hay que olvidar, por cierto, que comprar en una subasta trae sus inconvenientes, tales como la forma de pago, varios trámites judiciales hasta la posesión final, levantamiento de medidas cautelares, hipotecas en sede registral si las hubiere, etc., lo que se traduce en complicaciones extras que no existen o son más acotadas en la negociación privada.

Ahora bien, no se advierte por qué el consorcio de propietarios, donde se halla inserto el bien subastado, tenga que ser un socio necesario e involuntario en el negocio de este adquirente y no sacar ningún beneficio, en el sentido de que, por haber hecho la adquisición en subasta judicial, no se le vayan a cobrar las expensas o un saldo de ellas que se deba. En tal sentido, surge la cuestión de por qué ha de beneficiarse a una persona, en este caso el adquirente, en detrimento de todos los integrantes del consorcio, que solventaron la deuda de la unidad adquirida por esta persona, pagándola, y ahora se verán perjudicados porque este adquirente en subasta judicial adquiere un derecho autónomo y pasaría a quedar relevado de la deuda. Como podrá observarse, la cuestión así planteada es a todas luces injusta y perjudicial para los consorcistas.

Otro punto de esta cuestión, que se ha tocado tanto en doctrina como en jurisprudencia, es una supuesta sorpresa que se llevaría el adquirente luego de adquirir en subasta, al encontrarse con que tendría que afrontar una deuda por este concepto.

En primer lugar, no se advierte por qué se establece una diferencia tan sustancial entre esta compra en subasta y cualquier compraventa entre particulares, en la cual los recaudos comunes que se toman son, como mínimo, averiguar las deudas que tiene el inmueble por todo concepto, estudio de títulos, etc., diligencias que, como bien sabemos, son realizadas por el escribano que interviene en la operación y retiene, en su caso, del precio a pagar las sumas que sean necesarias. En este mismo sentido, creo que es lícito hacer una aplicación analógica de la doctrina que gira en torno a la aplicación de art. 1051 en defensa de los derechos de un adquirente, más precisamente la de la buena fe que se le exige a éste, antes de pensar en protegerlo.

Ahora bien, teniendo en cuenta, por un lado, esta doctrina como introducción o herramienta de reflexión, cabría preguntarse cómo es posible pensar

que la deuda por expensas, cualquiera sea su monto, puede ser una “sorpresa” para un adquirente, toda vez que un inmueble inserto en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pagará ineludiblemente expensas –entre otras cosas– y, menos aún, que se ha violado su derecho de defensa al cargarle el pago del saldo por este concepto, que no alcanzó a ser satisfecho por el precio pagado en la subasta. Visto el tema desde la óptica de la buena fe que exige el art. 1051 –diligente, activa, circunstanciada, etc.– se impone, como mínimo, un poco más que leer un edicto y concurrir a la subasta, por ejemplo; fundamentalmente, concurrir al juzgado que ordena la subasta y ver allí el expediente motivo de ésta, donde se encontrará, por un lado, todo un proceso judicial en el cual deberá constatar que ha sido realizado en legal forma y que, como culminación, ha derivado en el decreto de la subasta. De estar todo correcto, se podrá encontrar allí con el cumplimiento de los recaudos de los arts. 575 y 576 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, de los cuales surgirán: (art. 575) por un lado, citación de otros jueces embargantes e inhibientes y, por otro, acreedores hipotecarios que han acompañado sus títulos, siempre y cuando los hubiere; asimismo (art. 576), informes sobre impuestos, tasas y contribuciones, deuda por expensas si se trata de un bien sujeto al régimen de la propiedad horizontal –cabe agregar aquí que esto es para los casos en que no se trate de una ejecución de expensas, en la cual este informe surgirá de la demanda y de sus ampliaciones, si las hubiere–, condiciones de dominio, embargo e inhibiciones según informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y, por último, el título del inmueble a subastar. Para que el juez pueda decretar la subasta, todo esto debe estar en el expediente y, aunque no esté incluido en el edicto respectivo, concordantemente con lo dicho más arriba, es de consulta necesaria por cualquier interesado en la compra de un bien en subasta y, por ende, realizada la consulta o no, creo que no es posible sostener que un saldo impago por expensas, ya sea por verse postergado por otro acreedor de mayor rango o porque el precio no ha alcanzado –supuesto poco usual cuando no hay más que un acreedor–, constituirá una sorpresa posterior y que en modo alguno se lo estará obligando al pago de lo que no debe y sin posibilidad de ejercer su derecho constitucional de defensa, ya que se encontraba más que advertido de las condiciones de venta y, por supuesto, tiene el derecho de repetir su pago contra el causante en cuya posesión se haya originado la deuda.

Vamos a analizar ahora la idea de que el hecho de cargar en el comprador el pago de las expensas, si no se cubrieron con el precio obtenido en el remate, sacará del “mercado judicial” a este inmueble y que ya nadie lo querrá adquirir por pesar sobre él esta deuda. Como bien se ha dicho (Highton, Elena y otros, *ED* 147–891), si no existe en la subasta un acreedor con mayor privilegio que el consorcio, en el 99% de los casos el precio alcanza a cubrir esta deuda, teniendo en cuenta que el plazo de prescripción de la misma es de cinco años (art. 4027, inc.3º) y que el valor de las expensas normal en plaza, de sesenta cuotas sumados los intereses y costas de la ejecución y las nuevas expensas devengadas en el juicio, nunca pueden superar el 30% del valor real del in-

mueble. Distinto es el caso cuando existe un acreedor con mayor grado de privilegio que el del consorcio como, por ejemplo, en el supuesto muy común del acreedor hipotecario, que triunfa frente al de expensas. En este caso, como es el acreedor hipotecario quien se llevará el producido de la subasta, lo que sucederá en la misma no es la falta de oferentes sino que el precio que se pagará disminuirá, ya que el adquirente, advertido de la deuda cuyo acreedor es el consorcio y de la hipoteca, sea por la publicidad edictual o por haber consultado el expediente, ofrecerá un precio menor pues sabe que, además de éste, deberá pagar las expensas adeudadas que no alcancen a ser cubiertas.

A pesar de lo dicho, existen determinados casos en que sí la deuda que se acumula por expensas es muy elevada. Se da cuando el dueño de la unidad se concursa o quiebra. Pero, como bien sabemos, estamos en la esfera de procesos universales, por lo que la solución es muy distinta de la de una ejecución individual, tema que trae a colación otro argumento, en este caso utilizado en el plenario, que sostiene que la subasta es una “suerte de concurso”. Pretender asimilar una ejecución individual –en donde lo “similar” serían recaudos que se toman: informes de deudas (art. 576 CPCC) y citación a otros jueces embargantes (art. 575 CPCC)–, valiéndose de estas disposiciones de código de forma, a un concurso o a una quiebra que tiene una regulación de fondo –actualmente ley 24522– es sólo confundir las cosas y olvidarse de la jerarquía de las normas dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Esto también se conecta, en una misma línea de razonamiento que lo anterior, a la idea de que como la hipoteca se extingue con la subasta es imposible que las expensas sobrevivan a ésta, por ende, el art. 17 de la ley 13512 es inaplicable. Cada una de estas cuestiones tiene su regulación específica en normas de fondo y de forma, dejarlas de lado o tergiversarlas responde a convicciones personales que siempre serán contrarias a las mismas.

Resumiendo, la hipoteca se extingue por imperio del art. 3196 del Código Civil, el concurso o quiebra lo es tal si se rige por las disposiciones de la ley 24522 y constituye un proceso universal, el crédito por expensas sigue el dominio de sus respectivos pisos o departamentos en virtud del art. 17 de la ley 13512 y, por último, vemos cómo la ley 13264 de expropiación, en su art. 26, preceptúa que los derechos de los terceros quedan transferidos de la cosa al precio que se ha dado en concepto de indemnización de la misma. Enunciado así, se ve claramente en nuestro Derecho de fondo que estamos hablando de cuestiones completamente distintas entre sí, que regulan situaciones concretas y puntuales y que ninguna norma de códigos de forma puede modificar esto sustancialmente a punto tal de tener por extinguidos derechos patrimoniales a través de construcciones a medida de la situación, así como tampoco realizar analogías no previstas en la ley (conf. art. 16 Código Civil) y, con mayor razón aún, cuando la consecuencia de ello sea la extinción de derechos patrimoniales (conf. ED 66–281), tal como antes se hiciera mención.