

SUBASTA PÚBLICA: COMPRADOR: RESPONSABILIDAD; DEUDAS POSTERIORES A LA POSESIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *El comprador en remate público únicamente debe abonar las deudas nacidas a partir del momento en que toma posesión de lo comprado en la subasta.*
- 2) *El comprador en remate adquiere el bien libre de todo gravamen, pues la subasta judicial tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos a favor de aquél, con prescindencia de los derechos del trans-*

mitente, puesto que él recibe el bien raíz libre de gravámenes que se trasladan al precio de compra, en virtud del principio de subrogación real, no respondiendo por las deudas anteriores a su posesión. M. M. F. L.

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, San Isidro, Sala I, agosto 13 de 1998. Autos: “Alseno, Eugenio y otro c. Álvarez, Pedro N. y otra s/ejecución hipotecaria”.

En la ciudad de San Isidro, a los trece días del mes de agosto de mil novecientos noventa y ocho se reúnen en Acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores *Roland Arazi*, *Graciela Medina* y *María Carmen Cabrera de Carranza*, para dictar sentencia interlocutoria en el juicio: “Alseno, Eugenio y otro c. Álvarez, Pedro N. y otra s/ejecución hipotecaria”; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Cód. Procesal Civil y Comercial), resulta que de-

(*) Publicado en *El Derecho* del 19/5/99, fallo 49.249

be observarse el siguiente orden: Dres. *Medina, Cabrera de Carranza y Arazi* resolviéndose plantear y votar la siguiente cuestión: ¿Es justa la resolución apelada?

A la cuestión planteada la señora Juez doctora *Medina*, dijo:

I.1. A fs. 90 (II) la parte ejecutante se alza en subsidio contra el fallo de fs. 88; el recurso le fue dado a fs. 91, primer párrafo y corrido traslado a fs. 91 (segundo párrafo) de la fundamentación obrante a fs. 89 y vta., la parte contraria no lo respondió.

2. El agravio del recurrente está dado porque el señor Juez *a quo*, al fijar las condiciones de la subasta, dispuso que eran a cargo del adquirente las tasas, impuestos y contribuciones que pesaran sobre el inmueble a subastarse.

II.3. Esta Sala desde larga data viene decidiendo que el comprador en remate público únicamente debe abonar las deudas nacidas a partir del momento en que toma posesión de lo comprado en la subasta (ver causas 55491, reg. 248/92 y 71539, reg. 340/96), solución esta que igualmente propuse como preopinante al votar las causas 69113, reg. 202/97 y 72427, reg. 218 del 12/5/97.

4. Expresé entonces para arribar a tal solución que ello se debía a que el comprador en remate adquiriría el bien libre de todo gravamen pues la subasta judicial tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos a favor de aquél, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que él recibe el bien raíz libre de gravámenes que se trasladan al precio de compra, en virtud del principio de subrogación real, no respondiendo por las deudas anteriores a su posesión (art. 588 Cámara Civil Procesal y Comercial, Cámara Nacional Civil, Sala B, 23/3/76, *ED*, 77-447; Cámara Nacional Comercial, Sala B, 3/3/78, *ED*, 80-542; *id.* Sala C, 15/2/68, *ED*, 22-754; C1ª CC Bahía Blanca, *LL*, 1988-B-213; García, Norberto “Subasta judicial en la que no quedan fondos disponibles”), por lo que la solución propiciada por el juzgador quitaría del mercado a los bienes que tuviesen importantes deudas impositivas, lo cual no resulta un fin querido por la ley. Voto, pues, por la negativa.

A la misma cuestión, los señores jueces doctores *Cabrera de Carranza y Arazi*, por iguales consideraciones, votaron también por la negativa.

Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede y normativa citada, se revoca la resolución apelada dejándose establecido que serán a cargo del adquirente las deudas que pesen sobre el inmueble y nacidas con posterioridad a la entrega de posesión del mismo. Regístrese, notifíquese y devuélvase. – *Roland Arazi*. – *Graciela Medina*. – *María Carmen Cabrera de Carranza* (Sec.: Eduardo R. Godio Philip).