

## SUBASTA PÚBLICA: PERFECCIONAMIENTO: ESCRITURA; CARÁCTER FACULTATIVO; TASAS; IMPUESTOS; GASTOS POR LEVANTAMIENTO DE EMBARGO; COSTO DE GESTOR; OBLIGACIONES DEL EJECUTADO Y DEL COMPRADOR\*

### DOCTRINA:

- 1) *La escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad no constituyen requisitos de validez para el perfeccionamiento de la subasta judicial, pues ésta tiene su propio sistema de publicidad, es decir, los edictos, por lo que tampoco la eficacia del acto y su oponibilidad a terceros por parte del adjudicatario son consecuencia de tal inscripción, sino naturales del particular régimen de los remates judiciales.*
- 2) *Siendo la escritura facultativa para el adquirente en subasta judicial, si la solicita corre por su cuenta la realización de las diligencias tendientes a la escritura-*
- ción del inmueble adquirido, aunque no está obligado a soportar los gastos que corresponden a la contraparte, entre los que se incluye la liberación del bien.*
- 3) *En el caso de ventas judiciales, el impuesto de sellos debe ser soportado en partes iguales por el ejecutado y por el comprador, pues el acto que origina la obligación fiscal se origina respecto de ambos.*
- 4) *Puesto que la obligación civil en lo que respecta a los certificados de dominio y gravámenes debe ser impuesta al adquirente, cabe considerar a cargo de éste las tasas por retribución de servicios administrativos previstas en los arts. 271 y sigtes. del Cód. Fiscal.*

\* Publicado en *El Derecho* del 15/10/99.

- 5) *De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 8, 15, 49, 50 y cdtes. de la ley 10707 y su decreto reglamentario 1736/94, el deudor ejecutado y propietario del bien subastado tiene que soportar los gastos de confección de la cédula catastral.*
- 6) *El ejecutado debe soportar en su totalidad el pago del impuesto nacional que grava las transferencias de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, ley 23905 [EDLA, 1991-12].*
- 7) *En lo que respecta a los gastos de gestor, cabe considerar que, salvo*

*los relativos a la liberación del inmueble adquirido o los que corren especialmente a cargo del ejecutado, ellos deben ser soportados por aquel a quien benefician, es decir, el comprador, en tanto se corresponden también con los gastos necesarios para el recibo del mencionado bien en su patrimonio. R. C.*

Cámara de Apelaciones Civil, Comercial y de Garantías en lo Penal, Necochea, junio 17 de 1999. Autos: “Conejo, María Florentina c. Beldarrain, Luis s/ cobro ejec.”