

SUBASTA PÚBLICA. ADQUISICIÓN LIBRE DE TODO GRAVAMEN. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. EXPENSAS COMUNES. PROPIEDAD HORIZONTAL*

HECHOS:

El adquirente en subasta pública de un inmueble sujeto al sistema de propiedad horizontal solicitó se lo eximiera de pagar las deudas relativas al bien por el período anterior a la toma de posesión. El juez de primera instancia rechazó el pedido. Apeló el comprador. La Alzada revoca la sentencia respecto de la deuda por impuestos y dispone que el comprador debe afrontar las expensas adeudadas.

DOCTRINA:

- 1) *Las deudas por impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre un inmueble al tiempo del remate no deben ser solventadas por el*

adquirente en subasta pública sino abonadas con el producido de tal acto, salvo que expresamente se establezca lo contrario.

- 2) *El adquirente en subasta pública de un inmueble sujeto a propiedad horizontal debe afrontar las expensas adeudadas al momento del remate y las anteriores a la fecha de la toma de posesión cuando tuvo conocimiento de la existencia de dicha deuda mediante los edictos que publicitaban la venta, aun cuando no se haya establecido expresamente que estarían a su cargo.*

Cámara Nacional Comercial, Sala D, febrero 4 de 2002. Autos: “González, F. c. Besuscio, Eduardo”.

*Publicado en *La Ley* del 13/05/2002, fallo 103.730.

2ª Instancia.— Buenos Aires, febrero 4 de 2002.

1. Aldo Berni –adquirente en subasta pública del inmueble que perteneciera al ejecutado ubicado en la calle..., 6° P., Dto. “C”, de la Capital Federal– apeló contra el decreto copiado en fs. 13, en cuanto desestimó su petición orientada a que se lo exima del pago de las deudas relativas a ese bien por el período anterior a la fecha de la toma de la posesión del mismo (memorial en fs. 16/7).

2. a) El comprador del bien rematado acá no debe cargar con el pago de los impuestos correspondientes al mismo por el período anterior a la fecha de la toma de la posesión.

Es que los adquirentes en remates públicos tienen derecho a recibir los bienes subastados libres de deudas impositivas, que deben ser saldadas con el producido del remate, salvo que se establezca algo diferente y salvo los privilegios que pudieran alegarse (Palacio, *Derecho Procesal Civil*, t. VII, pág. 657, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1984; Com. B, 19.6.74, Kodak Argentina Ltda.; Com. C, 6.12.91, Banco Mercantil Argentino; Cciv. y Com. San Isidro I, 7.11.96, Ferdman, publicado en el ejemplar de *ED* del 18.3.97 –LLBA, 1997-492–; ver al respecto CNCiv. en pleno, 18.2.99, Servicios Eficientes S. A.).

Nótese que en el caso (i) no se dispuso que el comprador debiera hacerse cargo del pago de tales impuestos, y (ii) esos gravámenes gozan de privilegio sobre la generalidad de los bienes del deudor (CCiv. 3879:2°): no tienen privilegio especial alguno y, por ende, no siguen al bien cuyo dominio es transferido a otra persona.

En ese sentido, interesa recalcar que los cciv 3265/6 no aparecen aplicables aquí.

En verdad, no se trata de derechos transmitidos por una persona a otra por vía contractual.

El bien fue realizado en una subasta pública, que atribuyó al adquirente derechos autónomos respecto del inmueble (ver a este respecto los fundamentos vertidos en la decisión plenaria citada antes; y Kölliker Frers, “El comprador en subasta y las deudas del inmueble anteriores a la posesión”, publicado en el ejemplar de *ED* del 24.9.99).

No hay contrato alguno entre el ex propietario del inmueble y el comprador.

Aquél no prestó consentimiento a la transmisión: se trató de una enajenación forzosa, dispuesta de acuerdo a lo previsto por nuestro ordenamiento legal, por la cual se transfiere la propiedad del patrimonio del ejecutado al patrimonio del adjudicatario (Fenochietto, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. 3, pág. 143, Ed. Astrea, Bs. As., 1999).

De modo que no se advierte motivo alguno para aplicar acá las normas legales citadas.

Por lo demás, la solución propiciada en este decisorio se compadece con el derecho de propiedad garantizado por la CN 17.

Ninguna norma legal dispone que la persona que adquiera un bien en remate público deba pagar los impuestos, tasas y contribuciones devengados con anterioridad a la adquisición de la posesión.

Por cierto que si se hubiera establecido expresamente lo contrario la solución sería otra; puesto que el comprador hubiese conocido las condiciones en las cuales ofertaba y en definitiva, adquiriría el bien.

Pero ello no sucedió en el caso: la resolución copiada en fs. 1/3 (mediante la cual se ordenó la subasta del referido bien) y los edictos publicados según lo dispuesto en ella (ver copias de fs. 5/7) nada señalaron al respecto, y el comprador no asumió la deuda explícitamente.

Entonces, obligarlo al pago de los mencionados impuestos implicaría una violación de su derecho de propiedad, en tanto esa prestación no tendría base legal, ni jurisdiccional.

b) La solución será diferente en lo que respecta a las expensas adeudadas con relación al citado inmueble.

Es que la ley 13.512:17 prescribe que “la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas [...] sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, ‘aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición...’” (el destacado es propio de este decisorio).

Por principio, en un caso de venta forzosa –como el presente–, la circunstancia de que la obligación por deuda de expensas sea de carácter *propter rem* no resulta suficiente para su transmisión a un tercero que no tuvo conocimiento de su existencia.

Sin embargo, en el caso, el apelante conoció la existencia de esa deuda a través de los edictos que publicitaban la venta –autosuficientes para brindar información sobre la totalidad de las condiciones del acto y sobre los términos de la oferta de venta– (verlos en fs. 5/7).

Si bien no se estableció allí expresamente que el adquirente debería hacerse cargo de esa deuda por expensas, bastó a ese efecto con la comunicación de su existencia. Ello así en tanto el adquirente, una vez conocida la existencia de dicha deuda, debió prever que el pago de la misma estaría a su cargo (ley 13.512:17 y cciv. 20).

3. Por ello se revoca la resolución copiada en fs. 13, con el efecto de disponer (a) que el apelante deberá cargar con las expensas adeudadas por el inmueble adquirido en subasta pública, incluso las devengadas con anterioridad a la fecha de la toma de posesión, y (b) que las deudas impositivas –por impuestos, tasas y contribuciones especiales– devengadas por ese bien con anterioridad a la fecha de la toma de posesión no son a cargo de dicho recurrente, quien está liberado de las mismas.

No se imponen costas por no mediar contradictorio, y atento las particularidades de la cuestión.

Devuélvase sin más trámite, confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr. 36: 1º) y las notificaciones pertinentes.

Firman los suscriptos por hallarse vacante la vocalía 10. — *Carlos M. Rotman.* — *Felipe M. Cuartero.*