

Subasta Pública: comprador en subasta: deudas impositivas anteriores a la posesión; pago; carga*

Doctrina:

- 1) *El comprador del bien rematado no debe cargar con el pago de los impuestos o tasas correspondientes al mismo por el período anterior a la fecha de toma de la posesión, pues tiene derecho a recibir dicho bien libre 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.*
- 2) *Puesto que ninguna norma legal dispone que el adquirente en subasta deba pagar los impuestos, tasas y contribuciones devengados con anterioridad a la posesión y dado que, en el caso, los edictos publicados nada señalaron al respecto y el comprador no asumió*

la deuda explícitamente, cabe concluir que obligarlo al pago de los gravámenes pendientes implicaría una violación de su derecho de propiedad en tanto que esa prestación no tendría base legal ni jurisdiccional.

- 3) *Toda vez que la deuda impositiva de que se trata no constaba en los edictos que precedieron a la subasta, no corresponde que el adquirente del bien rematado cargue con la misma (del voto del doctor Monti) R. C.*

Cámara Nacional Comercial, Sala D, julio 13 de 2004. Autos: “Círculo de Inversores S. A. de Ahorro para fines determinados c. Landoni, Carlos Luis y otros s/ ejecución prendaria”.

*Publicado en *El Derecho* del 14/2/2005, fallo 53.194.

Buenos Aires, julio 13 de 2004. — 1. El cesionario del comprador en la subasta apeló en fs. 346 contra la resolución de fs. 337/41, en cuanto no hizo lugar al pedido orientado a obtener la expedición del Certificado de Libre Deuda a fin de presentarlo ante la Dirección General de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, por considerar que "... si el monto del precio obtenido... no alcanza para satisfacer esas deudas 'con alusión a los impuestos, tasas y contribuciones de satisfacción pendiente', el adquirente, por resultar sucesor a título particular del anterior propietario, se encuentra obligado con los alcances previstos en el referido art. 3266, a responder por aquellas que hubieran sido informadas en el expediente y las que devenguen con posterioridad, sin perjuicio, claro está, del derecho de repetición que le asiste contra el deudor originario, por efecto de la subrogación en los derechos del acreedor..." (ver el incontestado memorial en fs. 348/57).

2. El comprador del bien rematado acá no debe cargar con el pago de los impuestos o tasas correspondientes al mismo por el período anterior a la fecha de la toma de 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, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 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*, 171-416; 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 (ver el decreto de subasta de fs. 191/3), 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 *ED*, 184-1340).

No hay contrato alguno entre el ex propietario del automóvil 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*, Astrea, Bs. As., 1999, t. 3, pág. 143).

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 compeadece 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: véase que los edictos publicados según lo ordenado en el auto de subasta nada señalaron al respecto, y el comprador no asumió la deuda explícitamente (ver la copia de esos edictos en fs. 239).

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

3. Por ello se revoca la resolución apelada, con el efecto de establecer que el adquirente en subasta no debe cargar con los gravámenes devengados por el inmueble rematado con anterioridad a la toma de posesión. Procede, pues, la inscripción del automotor a nombre de los compradores, sin el pago por éstos de tales impuestos, tasas y servicios y sin perjuicio de lo que se resuelva en cuanto a la prelación para cobrar los fondos existentes en autos entre el ejecutante y los titulares de aquellos gravámenes; cuestión que escapa al objeto de esta decisión. Devuélvase sin más trámite, confiándose a la magistrada de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr 36:1º) y las notificaciones pertinentes. Actúan los suscriptos de conformidad con la Resolución 177/04 del Consejo de la Magistratura y Acuerdo del 30/6/04 de esta Cámara. — *María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero*. — *Felipe M. Cuartero*. — *José L. Monti* (por sus fundamentos).

FUNDAMENTOS DEL DOCTOR MONTI. — Dadas las circunstancias del caso, toda vez que la deuda de que se trata no constaba en los edictos que precedieron a la subasta, adhiero a la solución alcanzada por los doctores *Díaz Cordero* y *Cuartero* (conf. CNCom., C. “Banco Río de la Plata S. A. c. Esquivel, Javier Roberto y otro; s/ejecución prendaria”, 12/9/03).