

SUBASTA PÚBLICA. ADQUISICIÓN LIBRE DE TODO GRAVAMEN. EXCEPCIÓN*

DOCTRINA:

Si bien los adquirentes en subasta pública tienen derecho a recibir el bien libre de gravámenes contraídos en fecha anterior a la toma de posesión, en tanto las cargas anteriores deben ser abonadas del precio obtenido en el remate, cuando el precio de la cosa no alcance pa-

ra que queden satisfechas por el vendedor, las deudas deben ser abonadas por el comprador.

Cámara Nacional Civil, Sala A, mayo 31 de 1999. Autos: “Círculo Cerrado S. A. c. Cooperativa de prov. de bienes y serv. para transporte El Colmenar”.

NOTA A FALLO

SUBASTA JUDICIAL Y SUBSISTENCIA DE DEUDAS

Por **Martín Roque Caldano**

SUMARIO

I. Introducción. II. El fallo en análisis. III. Pretendida adquisición de derechos autónomos. IV. Actividad notarial en la adquisición por subasta judicial. V. Conclusión.

I. Introducción

Un escueto fallo judicial de la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial nos brinda la posibilidad de tocar un tema siempre vigen-

*Este fallo ha sido publicado en *Revista del Notariado* N° 872, pág. 251. Dada su importancia, se publica nuevamente con comentario.

te y que sigue planteando dudas en los distintos fueros y jurisdicciones. El mismo se refiere al pago de deudas que pesan en un bien subastado, cuando el precio obtenido en la subasta no alcanza para cubrir el total de éstas.

Sin ahondar mucho en los fundamentos ni invocar normas jurídicas de fondo, el fallo resuelve la cuestión de manera clara, adoptando una postura concreta sobre el particular. Se trata de un precedente concordante con las normas del Código Civil, al respecto. Veremos, entonces, sus fundamentos y trataremos de ampliarlos y concordarlos con otros pronunciamientos sobre el mismo tema.

Como aclaración metodológica, hablaremos de la cuestión genéricamente, como lo hace el fallo, sin desconocer que dependiendo del tipo de deuda o gravamen (expensas en la ley 13512, hipoteca, fisco, etc.), puede tener un tratamiento diferenciado.

II. El fallo en análisis

Bien pone de manifiesto el fallo que las deudas que pesan sobre el bien ejecutado deben ser abonadas con el precio obtenido en la subasta, efectuando la salvedad de que para el caso de que el mismo no sea suficiente, éstas deben ser abonadas por el comprador. No especifica de qué tipo de deudas se trata, así como tampoco distingue eventuales soluciones dispares, según la índole de las mismas. Con relación a este punto bien vale recordar, a modo de ejemplo, el fallo plenario de la Cámara Civil “Servicios eficientes c/ Yabra s/ ejecución hipotecaria”¹. Sobre el particular, frente al supuesto de inexistencia de fondos para cubrir las deudas que pesaban sobre el bien subastado (que en dicho pronunciamiento se trataba de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal), las soluciones que se dieron fueron distintas y por ende los argumentos, en lo referido a expensas comunes de un inmueble afectado a la ley 13512, las que sí deben ser soportadas por el adquirente, mientras que los impuestos tasas y contribuciones no, según lo decidido en dicho plenario.

Uno de los argumentos utilizados en el pronunciamiento que motiva el presente comentario para concluir que estas deudas impagas deben ser abonadas por quien ha resultado comprador es de índole procesal y se refiere al art. 576 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y a la publicación de edictos, que también prevé dicho Código para el trámite de ejecución de un bien. De encontrarse el trámite judicial procesalmente en regla, se podrá encontrar en el expediente que motiva la subasta el cumplimiento de los recaudos de este art. 576, de donde surgirán informes sobre impuestos, tasas y contribuciones, deuda por expensas si se trata de un inmueble sujeto al régimen de la propiedad horizontal, condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según informes expedidos por el Registro de la Propiedad que fuera menester y, por último, el título de propiedad del bien a subastar. Todo esto tiene que estar en dicho expediente para poder decretarse la subasta pertinente. Además,

(1) *Revista del Notariado* N° 856, pág. 205.

se suma el hecho de que en el caso en análisis los montos de las deudas se encontraban publicitadas en el edicto pertinente, circunstancia resaltada por el Tribunal.

Estas dos cuestiones llevan al Tribunal al convencimiento de que no es posible liberar al adquirente del bien del pago de deudas que él conocía o pudo razonablemente tener la posibilidad de conocer.

Por último, bien se pone de manifiesto que dicho extremo no implica liberar al transmitente o ejecutado (quien ha sido el que ha generado la deuda) de responder en forma personal con todo su patrimonio por el pago de la misma, encontrándose el adquirente o sucesor singular subrogado en los derechos de cobro contra el deudor primitivo, una vez pagada por él la deuda existente. Ello no es otra cosa que la interpretación de la letra del art. 3266 del Código Civil.

La mencionada Sala E ha mantenido su criterio en un reciente fallo, reiterando los mismos fundamentos y doctrina citada² en pronunciamientos anteriores sobre la materia. Asimismo y a mayor abundamiento, en dicho fallo la Sala se aparta del pronunciamiento plenario sobre el particular de la Cámara Civil³, invocado como precedente por los apelantes, lo que viene a reafirmar más aún su postura al respecto.

III. Pretendida adquisición de derechos autónomos

La oportunidad es propicia para extendernos un poco más en los fundamentos que cimientan la doctrina de este fallo. En numerosos pronunciamientos judiciales sobre el tema en análisis⁴ se hace mención a que la subasta genera una adquisición de derechos autónomos para quien resulta adquirente en ella, sobre el bien subastado, lo cual lo liberaría del pago de la misma, sin especificar si se extingue la deuda o podría perseguirse al ejecutado con sus otros bienes.

Casualmente, dichos fallos utilizan como argumento principal una misma cita del *Código Comentado* de Busso. Dicho autor, en la cita de referencia⁵, nos dice que hay un caso que pareciera dar al acto de transmisión por subasta judicial el carácter de acto de atribución de derechos autónomos a favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, y es el caso del art. 3196 del Código Civil. Claro que lo acota a lo que el mismo consagra, es decir que la subasta extingue sólo las hipotecas vigentes respecto de quien hubiese resultado adquirente (siempre que el acto se encuentre rodeado de las circunstancias que el artículo establece) y no otra cosa. Sin perjuicio de ello, agrega el comentarista que existen otros autores que hacen extensiva dicha circunstancia a todos los otros eventuales gravámenes y/o deudas.

(2) CNCom. Sala E, junio 23-2003 –“Inmuno S. A. c. Preiser, Isaac Norberto y otro s/ ejecutivo”, ED 10/09/2003.

(3) *Idem* nota 2.

(4) Ver *Revista del Notariado* N° 848, pág. 137, con su nota donde se citan 10 fallos en este sentido; *idem* N° 853, págs. 139, 245, 249.

(5) Busso, t° IV, pág. 44, parágrafo 180.

Siguiendo esta línea de razonamiento, la subasta judicial sería un modo de adquisición del dominio de manera originaria, por oposición a una adquisición derivada. Es decir que el comprador realiza esta adquisición por sí mismo, sin derivar su derecho de ningún antecesor y no siendo aplicable, en consecuencia, la regla del art. 3270, por obra de la subrogación real que se entiende se produce, según lo que reza el art. 588 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Corolario de ello es que no respondería por ningún gravamen o deuda que pesara sobre el inmueble.

Sin embargo, para que esto ocurra debería ser el Código Civil el que se encargara específicamente de establecerlo. Es decir, como primera medida debería mencionarse a la subasta judicial como un modo de adquirir el dominio, entre los que menciona el art. 2524 de dicho cuerpo, como para distinguirlo de los allí enumerados. En segundo lugar, en los capítulos siguientes debería establecer el alcance de autónoma de esa adquisición y preceptuar la excepción al régimen general de los art. 3270 y 3266. Como sabemos, ello no es así.

IV. Actividad notarial en la adquisición por subasta judicial

En este estado jurisprudencial de la cuestión (o al menos en la Sala E de la Cámara Comercial de la Nación y sobre expensas comunes en el fuero civil en virtud del plenario citado) y tratándose de inmuebles, bueno es referirse a la participación de los escribanos en este tipo de adquisiciones, con relación específica al tema de las deudas que pesen sobre el inmueble. Adelantamos que poca es la injerencia que los escribanos tienen, debido a que nada de este negocio jurídico pasa por ante ellos.

Su actividad se limita o acota a lo actuado en el expediente, para con ello volcarlo en su protocolo, lo que es considerado por algunos autores como una escritura-acta y hasta como una simple acta.

Deberá sí controlar algunos extremos que le son inherentes a su condición de escribano, cuales son el impositivo y registral. Y también se ocupará del tema de las deudas que pesen sobre el bien subastado pero tanto en este tema (que es el que motiva el presente comentario) como en el impositivo y registral, su actuación estará delimitada por lo resuelto en el expediente y si alguna cuestión hubiese quedado pendiente, deberá pedirle al juez de la causa instrucciones al respecto; tal es el caso del aspecto impositivo, dado el carácter de agente de información del escribano, por ejemplo.

En consecuencia, es tarea del potencial adquirente en subasta y previamente a su adquisición, referenciar el expediente en cuestión para evitarse sorpresas desagradables en este sentido. Como bien dice el Tribunal, allí tendrá los informes de deuda y condiciones de dominio. Más aún, en algunos casos dichas deudas figurarán en el edicto que publicita la subasta a la que concurrirá.

La actuación notarial es de vital importancia en esta cuestión, en lo referido a su función asesora, a los efectos de ilustrar a este potencial adquirente sobre los pasos que debe seguir para evitarse sorpresas poco gratas. Una vez adquirido el bien en subasta, también cobra significativa relevancia su control

sobre lo actuado en el expediente que motivó dicha subasta, ya que se trata del profesional idóneo al efecto.

V. Conclusión

Con una buena y simple lógica procesal, el Tribunal resuelve de manera acertada una cuestión que ha sido motivo de muy diversas interpretaciones. Es irrefutable el hecho de contar entre las constancias de un expediente judicial con la “historia” del bien a subastar, consecuencia del cumplimiento de los recaudos exigidos por el mencionado art. 576 del Código Procesal. Más aún si las deudas que han surgido de dicho cumplimiento de recaudos previos a la subasta es anoticiada en el edicto que se publica al efecto de la misma. Estas dos cuestiones advierten de manera suficiente a eventuales postores sobre las circunstancias que rodean a su eventual adquisición. Intentar plantear un desconocimiento o sorpresa posterior a la adquisición no parece tener mucho sentido.

La subasta judicial no implica una atribución de derechos autónomos a favor de quien resulta adquirente en la misma. Tampoco desobliga al deudor ejecutado de las deudas que ha generado y que no han podido ser cubiertas por el precio obtenido en la subasta, por las que responde con todo su patrimonio y puede ser perseguido en su cobro.

Poca es la injerencia que el escribano tiene en la adquisición de un inmueble por subasta judicial; su actividad se limita a una “transcripción” y control de determinados extremos legales, dado que no acontece el negocio jurídico ante él. Más allá de esta circunstancia, las ventajas que otorga su participación son muchas, como por ejemplo, función asesora previa a la subasta, matricidad, efectivo control de la adquisición en cuanto a los trámites fundamentales del proceso, precisa determinación del inmueble adquirido, etcétera.

Tal vez en su función asesora sí tiene el deber de ilustrar a potenciales adquirentes en subasta judicial, por él requeridos a este efecto, de la presente contingencia, es decir, de la posibilidad de que deban afrontar deudas históricas en determinados casos y cómo prevenirse de ello.