

gracejo de Vargas Llosa: "El subdesarrollo es la principal causa del subdesarrollo".

En los países desarrollados las políticas son, en todo lo posible, de Estado. Es decir, trascienden los gobiernos que se alternan en el poder público. La Argentina, cuya comunidad es mayormente épica cuando no marcial, tuvo un sistema bi institucional: gobiernos constitucionales y revolucionarios. Y un sistema bipartidista. Por ejemplo radicalismo y peronismo. Esto sin perjuicio de gobiernos conservadores (1932-1943). Fueron conservadores porque así se llamaban a sí mismos y porque así gobernaron. Alvear, en cambio, fue mayormente conservador pero gobernó en nombre de la Unión Cívica Radical.

Por la inmigración, la Argentina pertenece a América latina. No así el resto de América hasta la frontera que separa México de los Estados Unidos. Territorio de América más bien indígena.

Según Spengler, los imperios corren como el sol. De modo que, vaticinó, América será el continente más poderoso en el siglo XXI. De todos modos, y aunque su título *La decadencia de Occidente* dice muchas cosas, no contempló Europa cual un ilustre cadáver. Mientras, Hegel, antes, también lució algo rumboso: "Como país del porvenir, América no nos interesa. Pues el filósofo no hace profecías".<sup>(16)</sup>

Europa, en realidad, es una entelequia. Una abstracción. Porque lo que sí existen son los italianos, franceses, españoles, ingleses, alemanes. Por sinécdoque la parte supera el todo. Incluso en un mismo país: España será España pero redundante en un espejo a poco de roto. Por sus regiones independentistas: país vasco, Cataluña, que tiene 1000 años; así como España 500.

En fin: la justicia social tal vez sea el más alto bien. Sobre todo desde la encíclica *Rerum Novarum* ("Cosas nuevas", 1891) y hasta nuestros días, la Iglesia católica ha conformado la doctrina más orgánica y consecuente respecto a esa justicia social. Ungirla en la Argentina será uno de los trabajos de Hércules. Se precisará de una generación beneficiada por extraordinarias políticas. Y no escribimos la frase "políticas públicas" por ser una perogrullada: toda política es pública. De no, es otra cosa. Y ojalá que al menos en esto, Martínez Estrada se haya equivocado: "Todo optimismo es culpable". Después de todo adoctrinó Paulo VI: "las realidades de hoy son las utopías de ayer". Y ciertamente su celebrada exhortación en *Populorum Progressio*: "Que el desarrollo sea el nuevo nombre de la paz".

<sup>(16)</sup> *Lecciones sobre la filosofía de la historia universal*, Revista de Occidente, Madrid, 1928, t. I, p. 76; trad. de José Gaos.

## LA SUBASTA JUDICIAL, LAS CAUTELARES Y LOS IMPUESTOS

Por Felipe Luis Vega

### I - La subasta judicial

La subasta judicial como acto jurídico procesal, es de carácter complejo y se encuentra comprendida por normas de derecho sustantivo y también de derecho adjetivo. Los Códigos procesales han reglamentado esta figura jurídica, tomando como base los arts. 505 y 1324 inc. 4 del Código Civil de Vélez Sarsfield -hoy los arts. 730 y 1128 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26994 con vigencia del 01 agosto de 2015)-, que autorizan la expropiación forzosa de los bienes del deudor.

La subasta judicial es un acto de procedimiento, en la cual el juez en su carácter de órgano del poder público tiene el deber y la facultad de satisfacer el interés del acreedor, por medio del poder coercitivo. En el procedimiento rige la ley ritual, y en los efectos, se aplican las normas de derecho procesal o las de derecho común, con prevalencia de las primeras en lo que esté previsto en ellas.

Si bien el elemento objetivo de la subasta es un contrato de compraventa, no hay que desconocer a la misma su carácter de acto procesal, sujeto, por ende, y sin perjuicio de la aplicación supletoria de la legislación civil y comercial, a las normas que rigen a aquel tipo de actos.

#### *Jurisprudencia.*

Por subasta pública se entiende la realizada por orden judicial y no por disposición del propietario.

*Cám. Nac. Civ., Sala D, 31-08-1982. Crocela de Laborde, María A. c/Laborde, Juan C. La Ley, 1983, B, 197.*

La subasta es un acto del proceso que realiza el martillero como auxiliar de la justicia, sujeto a las condiciones de la resolución que ordena la venta y edictos publicados, y sometido a la aprobación judicial posterior.

*Juzg. 1° Inst. Civ. y Com. Rosario (S. Fe), 3° Nom., 21-11-1985. Romer, H. c/Romer, J. s/Div. de condominio (Auto interloc. firme). Zeus T. 40, J 57, N° 6071.*

La subasta judicial constituye un supuesto de extinción del dominio manifiestamente excepcional. El desplazamiento del dominio del vendedor al comprador no exige escritura pública (C.C., art. 1184), y se realiza mediante la aprobación judicial del remate y la entrega de la posesión del inmueble.

El principio jurídico de "subrogación real" determina que las disputas entre acreedores del deudor común se resuelven conforme los grados, preferencias o prelación (de aquellos), pero sobre el dinero que ha reemplazado a la cosa vendida y hasta que ésta alcance. Ese principio de subrogación real está, expreso o implícito, en numerosas disposiciones de nuestro derecho positivo; ley 19551, art. 269; C. C., art. 3196; C.P.C.C.S.F., art. 506, etc.

Así, una vez subastado un bien (siempre que la subasta fuere ulteriormente aprobada y pagado el precio), deja de integrar la garantía común de los acreedores del ejecutado, quienes obtienen, en sustitución, un monto de dinero sobre el cual ejercerán sus pretensiones de cobro y disputarán sus prelación.

Por eso se levantan los embargos -C.P.C.C.S.F. art. 505 y ley 6435, art. 20-; porque los embargantes cobran sobre el precio de la venta o, si éste es insuficiente, resignarán sus expectativas de satisfacción a la existencia de otros bienes del deudor, pero jamás pueden pretender seguir con la persecución del bien subastado. Este bien, aprobado el remate y pagado el precio, ha sido sustituido como garantía de los acreedores del anterior dueño por dicho precio, y en este precio se agotan las posibilidades de cobro de aquellos acreedores.

*Cám. Civ., Com Rosario (S. Fe), Sala 1°, 25-02-1993. Petrocelli, Oscar A. c/ Vignatti, Angélica s/ Ejecutivo. Zeus T. 62, J 118, N° 9280.*

Los arts. 3265 y 3266 del Cód. Civil se refieren a las transferencias que una persona hace a otra por medio de un contrato, es decir, a las enajenaciones convencionales, carácter que no revisten las ventas forzosas, cuyo régimen jurídico es diferente.

*Cám. Nac. Civ., Sala B., 10-09-1995. Compañía Financiera del Atlántico S.A. c/ Casa, Olimpia R. La Ley 1997, E, pág. 1058, N° 11.946.*

La subasta pública, en virtud de los elementos formales y de fondo que la rodean, es un acto jurídico complejo que desborda los límites del derecho privado y encuentra adecuada formulación en la conjunción de los derechos civil y procesal. Por tal razón, las normas de la compraventa se aplican sólo subsidiariamente a las adquisiciones en remate público.

*Cám. Nac. Civ., Sala B., 10-09-1995. Compañía Financiera del Atlántico S.A. c/ Casa, Olimpia R. La Ley 1997, E, pág. 1058, N° 11.947.*

La subasta pública es el acto procesal mediante el cual se enajena, por un auxiliar del juez que actúa en su representación, el bien o bienes embargados para satisfacer con su producido el importe del crédito que dio origen a la ejecución.

*Cám. Nac. Civ., Sala E., 17-05-1996. Kovacs, Alejandro R. y Otro c/ Arrua, Juan D. y Otro. La Ley 1997, E, pág. 1058, N° 11.945.*

La prioridad de subasta marca la orden de realización de la subasta, acto procesal y jurisdiccional que se estampa en el decreto firme que ordena el sorteo de martillero.

*Juzg. de 1ra. Inst. de Dist. Civ., y C. 3era. Nom. Rosario (S. Fe). 26-06-2000. Salvatierra, Juan C. c/ Silvetti, Carlos H. s/ Ejecutivo. Zeus T° 90, J 278, N° 13.873.*

Tanto la doctrina como la jurisprudencia ha entendido que el remate judicial es un acto de la etapa de ejecución coactiva, por tanto, se efectúa en nombre y representación del juez, debiendo ajustarse a las instrucciones que éste imparta. No es un acto comercial, como la venta bajo martillo, ni un acto civil como el contrato de compraventa por interposición de persona.

*Corte Suprema de Justicia. 15-08-2001. Cattalin, Ricardo Domingo c/ Buzzani, Carlos Osvaldo s/ Responsabilidad civil contra Magistrados judiciales. (Expte. CSJ N° 693-1998). Id SAIJ: SUJ0027742.*

## II - Las cautelares

El juez previo a disponer la realización de la subasta, ordena el pedido de informe al Registro General a los fines de conocer la existencia de embargos, inhibiciones, anotación de Litis, medida de no innovar y la registración de Derechos reales hipoteca o prenda.

La existencia de algunas de estas medidas nos lleva a analizar las consecuencias jurídicas con relación al bien subastado.

1 - El embargo trabado una vez subastado el bien, pierde sentido, el embargante deberá hacer valer su privilegio sobre el precio; por lo que la medida se levanta.

2 - La inhibición solo se levanta si el adquirente opta por realizar la escritura del acto de la venta. No resulta necesaria cuando el adquirente opta por solicitar copia de las actuaciones (edictos, acta de la subasta, su aprobación y acta de toma de posesión) y con ellas realiza el trámite de inscripción del dominio en el Registro General.

3 - La anotación de Litis hace conocer a las partes la existencia de un pleito que puede producir la constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre el inmueble ejecutado, impidiendo al adquirente en subasta y a sus sucesores invocar buena fe.

4 - La medida de no innovar hay que distinguir si es anterior o posterior a la orden de realización de la subasta.

Realizada la subasta, aprobada la misma y abonado el precio total ofrecido en el momento de la adjudicación la norma ha previsto un procedimiento que tiene por objeto liberar al inmueble de las medidas cautelares que lo afectaban, las que quedan transferidas al precio obtenido en la venta, de modo que el comprador en subasta lo recibe libre de ellas.

*Jurisprudencia.*

Si bien la anotación de litis no impide la venta particular, no debe obviarse que la subasta judicial no es una compraventa común dado que para que pueda efectuarse el bien sale de la potestad jurídica del deudor para pasar a la disponibilidad del Juez que la ordena, decide las condiciones de la venta y es responsable de la seriedad de la misma. Nótese que en la subasta judicial el dueño no responde por evicción; que habiendo una anotación de litis el adquirente no puede ampararse en la buena fe (art. 1051 del Cód. Civil); que acceder al remate en esas condiciones podría implicar o equivaler a la resolución anticipada de una litis cuya anotación motiva esta cuestión y en la que todavía no hay juez designado; que el juez de la ejecución tampoco podría liberar los fondos al ejecutante porque en virtud de la cautelar éstos serían litigiosos (art. 487 C.P.C.C.) y siendo así ningún provecho obtendría el ejecutante. Cabe recordar, asimismo, que el fundamento de esta última norma citada es precisamente evitar tanto que una subasta judicial en vez de poner fin al litigio lo prolongue o complique, cuanto que la pendencia de cuestiones litigiosas derive en precios viles con perjuicio para los litigantes.

*Cám. Civ., Com. y Lab. Reconquista (S. Fe). 03-07-1997. Banco Nordecoop Coop. Ltda. (Hoy Bco. Argencoop Coop. Ltda.) c/ Suc. de Mathieu, Rolando A. y Otros/ Ejecutivo. Zeus T° 77, J-78, N° 11.736.*

El levantamiento de las medidas cautelares, al solo efecto de escriturar sólo se concibe en caso de subasta pública del inmueble y con citación de los jueces que la hubiesen decretado, pues los embargos se trasladan al saldo del precio - conforme art. 588 del Cód. Civil-. Sin embargo, cuando se condena a escriturar una venta privada no procede aquel levantamiento, toda vez que el mismo sólo es posible previa audiencia de los interesados. Así, la decisión debe ser tomada preservando las garantías del debido proceso, con posibilidad de hacer valer las defensas que se tuvieren.

*Cám. Nac. Civ., Sala F. 04-08-1998. Purificato, Humberto A. c/ Grimberg de Frenkel, Berta y otros. La Ley, 1999 D, pág. 23, N° 98.962.*

El art. 539 Ley de Navegación es aplicable analógicamente a un automotor.

Si el vehículo embargado no se encuentra registrado en el país, es procedente disponer, junto con la medida cautelar, la interdicción de salida del mismo, ya que un eventual abandono del territorio tornaría ilusoria la medida, no obstante a ello, que las rutas que utiliza sean siempre las mismas, dado que éstas pueden variar.

*Cam. Nac. Civ. y Com. Fed., Sala 1°, 17-09-1999. La Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A. c/ Ouro e Prata Cargas S.A. Jurisprudencia Argentina 2000, T° II, pág. 572.*

Si el comprador en subasta pública del inmueble de la fallida lo adquirió libre de toda carga por impuestos, tasas y contribuciones, no pueden cambiarse tales condiciones y colocarlo en situación de responsable subsidiario por deudas anteriores a su adquisición.

*C. Nac. Com., Sala C, 15-02-2000. Tobías Grimbank e Hijos S.R.L. s/ Quiebra. Jurisprudencia Argentina 2001, T° III, pág. 131.*

La omisión de reinscribir produce la caducidad de la inscripción de la hipoteca y hace inoponible la garantía frente a terceros, pero si al momento de haberse subastado el inmueble y pagado el saldo del precio, subsistía aún la inscripción original y los derechos del acreedor hipotecario se transfirieron al precio obtenido en la subasta, la renovación de la inscripción era innecesaria. Ello es así pues si se dispuso la cancelación de la hipoteca con fundamento en lo dispuesto en art. 3196 del Cód. Civil, no puede luego sostenerse que el acreedor hipotecario debió reinscribirla, cuando el inmueble ya no pertenecía al ejecutado.

*Cám. Nac. Civ., Sala E, 30-05-2001. Cons. Raúl Scalabrini Ortiz 2368/70 c/ Bermond, S.A. s/ Ejecución de expensas. ED, T° 195, pág. 84/85, N° 51.138.*

El adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto; sino que responde también: por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio.

*Cám. Nac. Civ. En pleno, 23-08-2001. Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro s/ Ejecución de alquileres - Ejecutivo. Zeus, T° 87, pág. J 496/497, N° 13.505.*

Corresponde declarar la inconstitucionalidad del art. 58 "in fine" de la Constitución de la Provincia de Córdoba y de la ley reglamentaria 8067 (Adla, LI-D, 4584) en cuanto declara la inembargabilidad de la vivienda única, toda vez que la determinación de bienes sujetos al poder de agresión patrimonial del acreedor es materia de la legislación común, y como tal, prerrogativa única del Congreso Nacional, por lo que no corresponde que las provincias incursionen en ese ámbito, pues ese poder ha sido delegado por ellas a la Nación al sancionarse la constitución y esta distribución de competencia no podría alterarse sin reformar la ley fundamental.

*Corte Suprema, 19-03-2002. Banco del Suquía c/ Tomassini, Juan C. La Ley, 2003, B, pág. 244 y 245, N° 105.102.*

La hipoteca inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble por un monto menor al de la operación garantizada es inoponible en toda su extensión respecto del embargo trabado antes de que se corrigiera el citado error, pues es justo hacer prevalecer los derechos resultantes de la apariencia jurídica y la buena fe registral,

que son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios.

El acreedor cuya hipoteca fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble por un monto menor al de la operación garantizada no puede pretender oponer su derecho en toda su extensión respecto del acreedor que embargó el bien antes de que se corrigiera dicho error registral, pues la oposición de derechos con un alcance que no surge de los registros públicos afectaría seriamente el régimen establecido en los arts. 21 y sgtes. de la ley 17.801 (Adla, XXVIII-B,1929) en desmedro de la seguridad jurídica.

La falta de correspondencia entre el monto del gravamen que consta en la escritura de hipoteca y el que aparece inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, justifica asignar prevalencia a este último respecto del acreedor embargante -en el caso, la inscripción se hizo por un monto menor al de la escritura y el acreedor trabó embargo antes de que se corrigiera el error- cuando no se trata de uno de los sujetos mencionados en el art. 20 de la ley 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1929), lo que permite considerar su situación bajo la óptica del art. 19 de la misma ley. (Del voto del doctor Monti).

*Cam. Nac. Com., Sala C, 05-07-2002. Ferrosider S.A. c/ Fademets S.R.L. y otros. La Ley, 2003, B, pág. 731 y 732, N° 105.224. Ver fallo in extenso en La Ley, 2002-F, Pág. 387.*

Producida la desafectación del inmueble motivo de litis debe entenderse que todos los acreedores por créditos anteriores a ella y aún los posteriores a la originaria constitución como bien de familia, recuperan su poder de agresión sobre el patrimonio del deudor, incluido el bien en cuestión (Zeus R. 12, pág. 150).

*Cám. 2° Civ., y C. Paraná (E. Ríos), Sala 2°. 11-09-2002. Banco de la Nación Argentina c/ Rolon, José E. y Otra.- Inc. de embargo preventivo s/ Incidente de levantamiento de embargo. Zeus T° 90, J, 643, N° 14.020.*

El plazo de cinco años para la vigencia de la anotación de los embargos sobre inmuebles es un verdadero plazo de caducidad, verificándose la extinción de la inscripción por el mero transcurso del tiempo, lo que acarrea al acreedor que no lo haya reinscripto a su vencimiento la pérdida de su preferencia.

La nueva inscripción del embargo no puede sino ser otra medida cautelar y no la misma que ha caducado, por lo que solo procedería si el inmueble continuara siendo de propiedad del embargado deudor y que puede incluso quedar postergada por los actos de disposición, gravámenes u otras medidas cautelares que se hayan tomado antes de su presentación.

*C.S.J. San Miguel de Tucumán. 12-05-2004. Banco Mayo Coop. Ltda. c/ Isa, Emilio S. y otro s/ Cobro de pesos. (Con comentario del Dr. Luverá). Zeus T° 95, J-615, N° 14.878.*

Cabe revocar la sentencia que dispuso levantar el embargo trabado ante el depósito judicial efectuado por el adquirente del bien embargado de la cantidad

nominal por la que se anotó la cautelar pues, para hacer cesar la impugnación a la transmisión del bien embargado es necesario desinteresarse al embargante mediante el pago de su crédito comprensivo del capital, intereses y costas.

*Cám. Civ., Com., y Lab. Rafaela (S. Fe), 26-12-2005. Parque Rafaela S.A. c/ Cortez, Rodolfo y otra. La Ley Litoral, 2006, pág. 675, N° 4.950.*

El acreedor por causa anterior al bien de familia puede solicitar que se considere inoponible el mismo a su respecto y obtener su embargo, no correspondiendo sin más la desafectación del inmueble al régimen especial al que está sometido. Pero una vez embargado el inmueble sometido a bien de familia y existiendo venta judicial decretada en ejecución autorizada por la ley 14.394, corresponderá la desafectación y la cancelación registral del bien de familia.

Precisamente cuando el art. 49, inc. e) de la ley 14.394 expresa que procederá la desafectación del bien de familia y la cancelación de su inscripción en el caso de venta judicial decretada en ejecución autorizada por esa ley, indica la oportunidad en que se debe hacer efectiva la desafectación y cancelación de la inscripción, es decir efectuada que sea la subasta judicial, ya que hasta ese momento, existe la posibilidad de que el crédito sea cancelado por los deudores, y en tal caso no sería razonable que el bien quedara sin protección frente a otros eventuales acreedores de fecha posterior a su inscripción.

*Cám. Apel. Civ., Com. y Lab. Rafaela (S. Fe). 24-02-2006. "Asociación Vila de Socorro Mutuo c/ Marino de Picotto, Nancy A. s/ Sumario de Desafectación de Bien de Familia". Jurisprudencia Santafesina, N° 71, pág. 105, R. N° 5467.*

La vía procesal del artículo 324 del Código Procesal Civil y Comercial, del levantamiento liso y llano de embargo, es de carácter excepcional, dado que a través del mismo, se priva al embargante de la oportuna efectivización de su posible derecho que apunta a asegurar la cautelar, mientras que por otro lado, de no hacerse lugar al levantamiento, queda abierto al tercero, que sería perjudicado por el embargo, en la posibilidad de deducir la tercería pertinente.

*Cám. Civ., y Com. Rosario (S. Fe), Sala 2°. 06-07-2006. Barrios, Juan C. c/ Gálvez, Mónica S. s/ Ejecutivo. Zeus, T° 103, R 643, N° 21.707.*

Corresponde admitir la demanda de tercería de posesión impetrada por quien hace más de treinta años que ocupa el inmueble en el carácter de dueño pues, tratándose de un litigio entre poseedor y embargante, lo determinante no es el título en virtud del cual se entra en la posesión, sino si el tercerista ha demostrado su calidad de poseedor del inmueble, es decir si goza del corpus y del animus posesorio en los términos del art. 2351 del Código Civil.

*Cám. Civ. y Com. Santa Fe, Sala I, 02-07-2007. Paviotti, Wilma M. de Mantica c/ Daglio, Liliana I. y otr. La Ley Litoral, 2007, N° 5468, pág. 909.*

La medida de no innovar tendiente a que se suspenda un proceso ejecutivo seguido contra el peticionante resulta procedente, ya que con la prosecución de dicha causa, y la consiguiente subasta del inmueble, se haría efectivo el perjuicio que aquél pretende evitar con la promoción del proceso principal, por lo que la cautelar aseguraría el posible resultado de la acción.

*Superior Tribunal de Justicia San Salvador de Jujuy (Jujuy). 16-03-2012. Gilamita Callahuanca, Lucio c/ Mamani, Juana y Vázquez, Jorge Alberto. Nro. Interno 8165/11. Id SAIJ: FA12200009.*

La reinscripción del embargo trabado sobre un bien de los accionados peticionada por el banco actor tuvo efectos interruptivos de la prescripción pues la misma debe ser considerada como una manifestación de voluntad de aquél de no abandonar su derecho a perseguir el cobro de la deuda ya que con ello pretendió asegurar el efectivo cumplimiento del resultado del litigio que, en el caso no era otra cosa que el de la sentencia de trance y remate dictada.

Los efectos interruptivos de la prescripción que tiene la reinscripción del embargo trabado sobre un bien de los accionados peticionada por el banco actor alcanzan no solo al capital, sino también a los accesorios devengados.

*Suprema Corte Buenos Aires, 11-03-2013. Banco de la Provincia de Buenos Aires c/M., H. y S. de M., M. M. s/ Ejecución. ED, T° 254, pág. 190, N° 58.041.*

En una quiebra, solo los acreedores anteriores a la afectación del bien de familia tienen legitimación para rematar el bien y cobrarse con lo producido. El síndico carece de facultades a ese respecto. Y luego de abonados los créditos de los acreedores en general, si hay remanente se entregará al fallido. (Del dictamen del fiscal).

*Cám. Nac. Com, Sala D, 03-08-2018. Savodioker, R. s/ Quiebra. Jurisprudencia Santafesina, N° 117, pág. 138, R. N° 8.405.*

### III - Los impuestos

Realizada la subasta y depositados los fondos correspondientes al precio obtenido en la venta, se aplica la normativa de los privilegios o sea la aplicación del derecho establecido por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro.

El art. 2573 del Código Civil y Comercial de la Nación define al privilegio como: "Privilegio es la calidad que corresponde a un crédito de ser pagado con preferencia a otro. Puede ejercitarse mientras la cosa afectada al privilegio permanece en el patrimonio del deudor, excepto disposición legal en contrario y el supuesto de subrogación real en los casos que la ley admite. El privilegio no puede ser ejercido sobre cosas inembargables declaradas tales por la ley."

Para ello el juez debe tener en cuenta los informes que previo a la subasta se han requerido de los entes públicos, Administración Provincial de Impuestos (A.P.I.) por impuestos inmobiliarios, ente proveedor de los servicios sanitarios (en la provincia de Santa Fe Aguas Santafesinas S.A.), a la Municipalidad por tasas y contribución de mejoras, al consorcio (en el caso de propiedad horizontal) para conocer la deuda por expensas.

#### *Jurisprudencia.*

Las disposiciones de la legislación tributaria sean de orden provincial o municipal, que responsabilizan al adquirente por las deudas impositivas del inmueble, anterior al acto de transmisión no se aplican al caso de remate judicial cuando éste se efectúa como un medio de ejecución forzada; ello así por cuanto la venta no se concretó en cumplimiento o como resultado de la voluntad de los sujetos particulares, sino por actuación judicial, como un acto en la etapa de ejecución co-activa de la sentencia, siendo un medio o instrumento para realizar la voluntad de la ley.

El comprador en remate judicial recibe el inmueble libre de gravámenes que se trasladan al precio o producido del remate y en relación al cual habrán de hacerse valer los privilegios o preferencias que las leyes acuerdan a los acreedores, sin excluir al fisco en esa especie de concurso especial a que da lugar la enajenación forzada de un bien particular.

*Cám. Civ. y Com., Paraná (E.R.), Sala 1°, 13-07-1984. Forneron E. c/ Sánchez R. s/ Ejecución - Embargo preventivo. Zeus, T° 36, J 215, N° 5.658.*

El art. 590 del Cód. Procesal (Adla, XLI-C, 2975) establece la indisponibilidad de las sumas depositadas mientras el ejecutante no esté totalmente desinteresado. Es que todas las deudas anteriores quedan transferidas al precio obtenido en la subasta, y es por esto, precisamente, que el juez requiere los informes sobre deudas por impuestos, tasas o contribuciones y por expensas comunes.

*Cám. Nac. Civ., Sala A, 22-08-1985. Cuenca, Lilia G. c/ Terceño, José L. La Ley, 1986-B, pág. 95.*

Si bien es verdad que el crédito por impuestos existente antes del nacimiento de la hipoteca prevalece sobre ésta, puesto que el acreedor hipotecario estuvo en condiciones de conocerlos, dada la publicidad a través de los certificados que deben solicitar los escribanos para poder constituir la garantía, ello no significa que el acreedor hipotecario sea responsable de su pago, pues éste queda siempre a cargo del antiguo propietario.

El crédito hipotecario tiene prioridad frente a las deudas por tributos fiscales, sean impuestos, tasas o contribuciones de mejoras, posteriores al tiempo de constitución de la hipoteca. Ello es así porque se trata de un privilegio especial

preferente al impositivo, meramente general; surge su rango de los arts. 3934, 3937 CC., que sólo indican su postergación ante los gastos de justicia.

Es improcedente que los impuestos adeudados hasta la toma de posesión de un inmueble subastado judicialmente, deban ser afrontados por el comprador, aun cuando en los edictos de remate se hubiera hecho mención de la existencia de deuda por aquéllos. Los mismos deben ser soportados por el anterior propietario, y aun en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos, pues en tal supuesto debe considerarse que existe "quebranto".

*Cám. Nac. Civ., Sala C. 02-02-1993. Vía Roma S.A. c/ Edmar y otro. Jurisprudencia Argentina; 1993-III; Pág. 651.*

Aun cuando los edictos hayan llevado la prevención de que el inmueble posee deudas provinciales y municipales, progresivas, ello no tiene la entidad de trasladarlas al adquirente en subasta, si las mismas son anteriores a la posesión y existen fondos suficientes para satisfacerlas.

*Cám. Civ. y Com. San Nicolás (Bs. Aires). 28-03-1996. Banco de la Provincia de Buenos Aires c/ Inda Juan C. y Otra. Zeus T° 75, R-39, N° 17.841.*

No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas. No cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13.512 (Zeus R. 11, pág. 1169).

*Cám. Nac. Civ. Acuerdo Plenario. 18-02-1999. Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto Isaac s/ Ejecución Hipotecaria - Ejecutivo. Zeus T° 83, R-615, N° 19.113.*

El art. 570 del C.P.C., dispone que el juez antes de ordenar la subasta de un inmueble requerirá informes, señalando lo que constituye materia del pedido a las pertinentes reparticiones -impuestos, tasas, contribuciones, condiciones de dominio, embargo, inhibiciones, deudas por expensas comunes- pero la norma no contiene expresamente un plazo de vigencia para dichos informes, es por ello que ante la omisión legal, la jurisprudencia dejó librado al prudente criterio del juez, la vigencia temporal de los mismos.

En el caso, cotejando la fecha de los informes agregados con la de la celebración del remate, éstos resultan de una temporaneidad razonable.

*Cám. Civ., Com., Lab. y Minas. San Fernando del Valle de Catamarca (Catamarca). 22-05-2001. Dra. Carrizo, María L. F. L. de s/ ejecución de Honorarios en autos Nro. 308/86: Establecimiento Andalgalá c/ Rodríguez Hnos. s/ Ordinario. Nro. Interno: 24.100, Id SAIJ: FA01300121.*

El adquirente en subasta recibirá un bien libre de todo tipo de gravámenes y cargas devengadas con anterioridad al traspaso de la titularidad atento que la subasta produce la liquidación de todas las deudas, las cuales se trasladan al monto de la venta por subrogación real, transformándose el bien en dinero y debiendo concurrir los impuestos como el que aquí nos ocupa, entre otros junto con los gravámenes y deudas sobre esos fondos (Zeus R. 14, pág. 1300).

Por más que el impuesto inmobiliario es de los denominados directos, no hay disposición alguna que le otorgue el carácter propter rem, por lo tanto, se trata de una obligación personal que no se traslada con el inmueble al adquirente en subasta, sino que continúa en cabeza del ejecutado (Zeus R. 14, pág. 1300).

*Juzg. de 1ra. Inst. de Distr. Civ. y C. 4° Nom. Santa Fe. 00-11-2001. Comuna de San Carlos Sud c/ Giacomino, Ismael y Jorge y/u otros/ Apremio. Zeus T° 95, J-492, N° 14.830.*

Corresponde declarar la nulidad de la resolución que acogió la petición del comprador en subasta de un inmueble tendiente a que no se abone suma alguna hasta tanto estén cubiertos los impuestos, tasas y contribuciones que posea el mismo, toda vez que en el caso la incidencia se sustanció únicamente con el acreedor hipotecario y no se corrió traslado a las reparticiones públicas y empresas privadas concesionarios de servicios públicos, como acreedores interesados, a los fines de que ejerzan los derechos que estimen correspondan.

*Cám. Civil y Com., Rosario (Sta. Fe), Sala I. 28/06/2002. Banco de Galicia y Buenos Aires c/ Krapacher, Alberto y otros. La Ley Litoral, 2003, N° 2641, pág. 379.*

Si bien es cierto que el plenario "Servicios Eficientes S.A. c. Yabra, Roberto Isaac s/ Ejecución hipotecaria" sentó su doctrina en relación a los adquirentes judiciales, no cabe perder de vista que para arribar a la conclusión que expresa el fallo, se tuvieron en cuenta en sus considerandos fundamentos aplicables a todo tipo de subasta pública, como resulta ser el principio genérico, según el cual, la transferencia de un inmueble realizada en subasta pública tiene el carácter y alcances de un acto de atribución de derechos autónomos a favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que aquél recibe el inmueble libre de todo tipo de cargos, que se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real.

Debe hacerse extensiva la conclusión postulada en el plenario "Servicios Eficientes S.A. c. Yabra, Roberto Isaac s/ ejecución hipotecaria" cuando la subasta se realiza en el marco de un proceso judicial por cuenta y orden del accionante, pues este tipo de subasta no deja de ser un acto de ejecución forzada y, por ende, no puede ser equiparada al contrato de compraventa privada, sino por el contrario, es dable asimilarla a la considerada en el plenario, ya que por sus características este también es un modo de adquisición configurado por una serie de elementos que lo hacen un acto jurídico complejo distinto a la venta privada,

aun cuando la actividad del órgano jurisdiccional en este tipo de ejecuciones se encuentre limitado a determinados aspectos.

*Cám. Nac. Civ., Sala F, 20-03-2002. "Paladino, Pablo Daniel c/Jara, Víctor Daniel s/ Ejecución hipotecaria". ED 198, pág. 87, N° 51.518*

Corresponde desafectarse el bien de familia al haber sido constituido con fecha posterior a la cesación de pagos, debiendo repartirse entre estos acreedores el producido, y entregándose el remanente al propietario.

*Cám. Civ., y Com. Rosario (S. Fe), Sala 1° Integ. 06-04-2003. Stoico, César O. s/ Conc. Preventivo -hoy quiebra. Zeus, T° 95, J-547, N° 14.850.*

El crédito por tasas no precede al hipotecario por cuanto nació con posterioridad a la constitución de esta garantía real (Zeus R. 13, pág. 292).

Pese a que el art. 241, inc. 3 de la ley 24.522 acuerda privilegio especial a los impuestos y a las tasas que recaen sobre determinados bienes, no lo acuerda a las contribuciones por no estar mencionadas en la norma y ser los privilegios de interpretación estricta (Zeus R. 9, pág. 233).

*Cám. Civ., Com. y Lab. Reconquista (S. Fe). 04-12-2003. Incidente concurso especial del Bank Boston N.A. en Antonio Elías s/ Quiebra. Zeus T° 96, J-499, N° 15.012.*

El art. 39 del decreto-ley 12.962 faculta a ciertas instituciones entre las que se hallan los Bancos a requerir judicialmente el secuestro del bien prendado con la presentación del certificado de prenda. Dicho trámite no importa la iniciación de un proceso de ejecución sino el limitado efecto de poner el bien a disposición del acreedor para su venta conforme al art. 585 del Código de Comercio; para lo cual los acreedores carecerán de potestad.

Como la actuación judicial se reduce a la comprobación de los recaudos de admisibilidad de tal medida y al diligenciamiento de la orden consiguiente, no existe decisión judicial alguna más allá de la cautelar despachada. Por tanto ello obedece a que el deudor no pueda promover recurso alguno; esto es en cuanto no hay acción ni juicio ejecutivo; quedándose obviamente la vía ordinaria abierta por los derechos que tuviere.

*Cám. Civ., y Com., Rosario (S. Fe), Sala 2, 17-08-2004. Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. c/ Transporte El Colorado S.R.L. s/ Secuestro Prendario. Zeus, T° 96, J-770, N° 15.100.*

No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en las subastas no alcanza para solventarlos.

Ahora bien, siendo que en su virtud es factible (y en el caso así se dispondrá) que el Juez ordene como condición de subasta que saldrá libre de impuestos, tasas

y contribuciones fiscales con lo cual se especifica y entiende que el comprador afrontará únicamente el precio obtenido y no más; no es propio de las condiciones de subasta extender la previsión a las preferencias ulteriores sobre el precio. Esto es que respecto del privilegio que pueda ostentar tanto el acreedor ejecutante como algún otro acreedor con privilegios no cabe aclaración alguna. Esto último no es objeto de la atribución judicial oportuna, referida a las cuestiones a disponer como condiciones de subasta y propias del remate en el proceso civil.

Por consiguiente y dado que además en el caso se ha dado vista a los organismos públicos correspondientes nada obsta ordenar la subasta libre de impuestos, tasas y contribuciones para el comprador, sin otro aditamento.

*Cám. Apel. Civ., y Com., Rosario (S. Fe), Sala 2. 21-06-2006. Banco Nación Argentina Fiduciario de Bisel c/Rinaldi, Daniel s/ Ejecución hipotecaria. Jurisprudencia Santafesina, N° 72, pág. 167, R. N° 5.549.*

De lo hasta aquí expuesto podemos afirmar que, en las subastas judiciales, realizada y aprobada la misma, se deberá intimar al adquirente para que deposite el saldo del precio obtenido. Estando cancelado el precio de la venta el juez mandará que se abonen los gastos preparatorios de la subasta y las costas de la causa dónde se subastó el bien por ser privilegiados y preferentes.

Luego dispondrá que se determine si existen acreedores con privilegios con derecho a ser abonados antes que el crédito del acreedor ejecutante; de no haber acreedores de privilegio se abonará el crédito del acreedor ejecutante y con el remanente se determinará la prevalencia de los impuestos, tasas y contribuciones y los posibles terceros embargantes, o sea que los conflictos que se presenten entre embargantes y acreedores privilegiados se resolverán sobre el precio obtenido.

## SUBASTA JUDICIAL DE GANADOS

Por Felipe Luis Vega

Este tipo de remates puede hacerse en una causa contenciosa como, por ejemplo, un juicio por cobro de una suma de dinero donde se ha embargado y secuestrado ganados, o también puede realizarse a solicitud del dueño o de los dueños con el propósito de finiquitar un condominio.

En el caso del juicio contencioso, éste se realiza a través de la vía judicial para lograr un remate de bienes -en este supuesto nos referimos a ganado bovino- con el objetivo de que el actor pueda cobrar un crédito que se le adeuda. En el segundo caso, se pretende asegurar -también a través de un procedimiento judicial- una venta pública mediante la cual pueden obtenerse mejores precios. Concertándose que cualquiera de los condóminos tiene la posibilidad de participar y tratar de

adquirir la parte que no le pertenece, o bien comprar un tercero y los condóminos -luego de abonar las costas del juicio- se reparten el remanente del precio obtenido. Ya sea que se dé el primer o segundo supuesto, finalizado uno u otro proceso se extinguirá el condominio.

El oficio que ordena el embargo debe tener la orden de embargar, y en el supuesto caso de que el dueño no quisiera aceptar el cargo de depositario, también la orden de secuestrar los animales y de generar un Renspa (Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuario) en el campo donde se debe llevar la hacienda, pero a nombre del dueño de la hacienda y luego el DTe (documento de tránsito electrónico) desde el campo donde está la hacienda y hasta el campo donde va a quedar depositada. Se deberá autorizar a quien va a firmar ambos documentos.<sup>(1)</sup>

Estos tipos de remates están regulados en los Códigos Procesales, en los que se disponen los requisitos; subasta de cosas muebles (art. 227 del Cód. Civ., y Com., de la Nación).<sup>(2)</sup>

El martillero público designado, debe poner especial cuidado en estos casos, debiendo examinar el expediente con la finalidad de conocer la cantidad de ganado embargado, el tipo de hacienda y raza de los mismos; así también si lo embargado es de propiedad del demandado y realizar las publicaciones de ley, respetando las disposiciones de la ley de defensa del consumidor.<sup>(3)</sup>

En estos juicios al martillero lo pueden designar las partes en una audiencia citada al efecto, o bien ser designado por sorteo de la lista de profesionales martilleros inscriptos. Aceptado el cargo por parte del martillero designado, éste deberá solicitar el libramiento de los oficios preparatorios de la subasta, con la finalidad de tener la información de quién o quiénes son el o los titulares de la marca y la señal que los animales tienen estampados, también verificar si sobre los mismos se registran prendas o embargos, si existen denuncias por robo y/u otras actuaciones policiales con relación a los animales que se pretende subastar, y si tienen la sanidad necesaria (vacunas de aftosa y brucelosis) para ser vendidos.

Estos pedidos de informes se deberán solicitar al Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) de la jurisdicción, Comisaría de tablada en la policía del lugar -hoy casi no existen estas dependencias- ya que han sido reemplazadas por la guardia rural "Los Pumas" en el caso de la provincia de Santa Fe. También requerir informe al Registro Seccional de la Propiedad del

<sup>(1)</sup> Agradezco la amabilidad y muy buena predisposición de los funcionarios del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) de Reconquista (S. Fe) los médicos veterinarios Dr. Raúl Saita, Dr. Jorge Alesso y Sr. Isidro Paduán al asesorarme en el trámite concerniente al SENASA.

<sup>(2)</sup> Cód. Civ., y Com. de la Nación. "Art. 227 - Cosas muebles: Son cosas muebles las que pueden desplazarse por sí mismas o por una fuerza externa."

<sup>(3)</sup> Ley N° 24.240 y sus ref.

Automotor con competencia Exclusiva en Máquinas Agrícolas, Vial e Industrial y de Créditos Prendarios, a la Unidad Regional de Policía del lugar, y al Registro de marcas y señales de la provincia.

Reunida toda la información sobre la situación de los animales embargados que serán motivo del remate, si el martillero tiene conocimiento sobre ganado deberá tipificar el mismo, pudiendo hacerlo en las categorías novillos, vaquillonas, terneros, vacas y toros. También se puede completar esta tipificación teniendo en cuenta que los novillos y novillitos son las categorías más importantes y que de acuerdo a su peso se dividen en livianos<sup>(4)</sup>, medianos<sup>(5)</sup> y pesados<sup>(6)</sup>, para así luego poder armar los lotes que saldrán a la venta. En su defecto, deberá valerse de la ayuda de algún colega con conocimiento en la materia (puede ser un martillero que se dedica a la venta de hacienda en los remates ferias) que lo ayude a armar los lotes de animales a subastar con el propósito u objetivo de obtener un mejor precio de venta.

Luego que el juez fije fecha de la subasta, el martillero tiene la obligación de publicar edictos en el Boletín Oficial y en un diario de amplia circulación, como así también la base y las demás condiciones de la venta en la subasta.

Fijado el lugar, la fecha y la hora del remate por parte del juez, en ese lugar se constituirá la secretaria o el secretario del juzgado junto con el martillero. Siendo que se trata de animales, la subasta puede realizarse en los pasillos de tribunales, en un predio rural o en una feria de remates de ganado. En primer término se deberá dar lectura del edicto publicado y acto seguido se procederá a la subasta pública ante los posibles adquirentes que hubieren concurrido.

Finalizado el acto de la subasta, el comprador deberá tener un Renspa a su nombre y, mediante oficio, el Juzgado deberá comunicar al Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) de la jurisdicción que la hacienda se remató, quien resultó ser el comprador<sup>(7)</sup> y que se disponga el libramiento del correspondiente DTe (documento de tránsito electrónico) para así poder trasladar los animales desde el lugar donde se encuentran y hasta el lugar donde serán llevados, como así también autorizar a la persona que firmará el DTe por el dueño de los animales, pudiéndose también autorizar al mismo comprador o a su apoderado.

<sup>(4)</sup> De 300 a 350 Kgs.

<sup>(5)</sup> De 351 a 390 Kgs.

<sup>(6)</sup> De 391 a 430 Kgs.

<sup>(7)</sup> Persona humana (Art. 19 del Código Civil y Comercial de la Nación) o Persona jurídica (Art. 141 del Código Civil y Comercial de la Nación).