Esquel,  de febrero 2018.-

------**VISTO:**----------

-----La apelación interpuesta a fs. 332 por el adquirente del inmueble subastado, por derecho propio, contra la sentencia interlocutoria Nº 275 del 22 de setiembre de 2017; y----------

-**CONSIDERANDO:**----------

El adquirente recurrió la sentencia interlocutoria pero no redujo del precio la suma de pesos correspondiente a impuesto inmobiliario ($ 12.282,15), servicio de luz ($ 13.436,70) y gas ($ 491,78) por períodos anteriores a la toma de posesión del bien.----------Para así decidirlo el señor juez de la primera instancia sostuvo que para el pago del impuesto inmobiliario debe aplicarse el Código Fiscal vigente en esta jurisdicción o sea, el Código Tributario de la Municipalidad de Esquel, art. 21 el que prescribe que el sucesor a título particular responderá solidaria e ilimitadamente con el transmitente por el pago de tributos. Y agrega que tratándose de una obligación *propter rem*, el titular de los bienes y el comprador deben oblar el importe del impuesto inmobiliario, más cuando surge de los edictos que el inmueble tenía deuda.----------Corriendo la misma suerte las deudas por servicio de gas, luz, cloacas, agua y otros.----------

----------El apelante sostuvo adhiriendo al fallo plenario dictado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en autos "S. E. S.A. c. Y. R. I. s/Ejecución Hipotecaria" del 18.02.99, que no corresponde que el adquirente del inmueble subastado afronte las deudas anteriores a la toma de la posesión a pesar de la información en los edictos que el inmueble poseía deudas pues, no hay ninguna norma que así lo prescriba.----------

-----Esta temática ha sido controvertida, tanto en doctrina como en jurisprudencia.----------

------Por un lado, el criterio que sostiene que el comprador en una subasta judicial no debe hacerse cargo de las deudas tributarias del inmueble cuando los fondos obtenidos son insuficientes para satisfacerlas. Ello por cuanto el art. 570 inc. 4º del CPCC al requerir informes, antes de la subasta, tienen por objeto determinar el importe de las deudas que han de hacerse efectivas sobre el precio de adquisición del inmueble, dado que el posible comprador debe contar con la información de los gravámenes adeudados con anterioridad a la

compra y deslindar su responsabilidad respecto de éstos; ya que el bien sale del patrimonio del deudor e ingresa, en su lugar, el monto obtenido en la subasta sobre el cual deberán cobrar los acreedores, quedando el bien libre de gravámenes y deudas que lo afectaban.----------Por otro, el criterio que dice que este tipo de obligaciones reviste el carácter de *propter rem* y considera que si no alcanza con el producido obtenido, el comprador debe soportar el pago de tributos, independientemente de su derecho a repetir contra el titular dominial de la cosa al momento de generarse la deuda.----------Se basan en que la subasta judicial es asimilable a una compraventa ya que existe un inmueble individualizado, un comprador que es el primer postor, un precio y el pago de una seña, para terminar con la tradición de la cosa y la pertinente inscripción registral. De modo que es un acto jurídico al que se le aplica el Código Civil y por tanto el adquirente es sucesor a título particular al que se le transmiten derechos y obligaciones, entre ellas las obligaciones *propter rem* como el impuesto inmobiliario, pues el código de fondo no busca excluir a nadie de su régimen de responsabilidad sino limitarla.----------

------Dentro de este esquema consideramos que la transmisión de inmuebles se rige por el derecho civil, de modo que todas las deudas del inmueble anteriores a la posesión son a cargo de su titular y las posteriores a cargo del adquirente sin perjuicio de pagarlas y luego repetir lo pagado.--------Aun cuando se admitiere que se trata de una obligación *propter rem* ello no impediría deducir del precio de la subasta lo necesario para el pago de tales obligaciones. Por otro lado, mal puede calificarse de *propter rem* una obligación si el anterior titular del dominio sigue obligado solidariamente con el adquirente. Una nota esencial de las obligaciones *propter rem* es que estos se extinguen cuando se extingue la relación de señorío con la cosa.----------

----------En autos, corresponde revocar la resolución y hacer lugar al pago solicitado por el adquirente, pues habiendo fondos, se debe reducir del precio de la subasta judicial del inmueble los pagos efectuados por el adquirente de gas, energía eléctrica e impuesto inmobiliario.----------

------Atento a como ha quedado resuelta la cuestión venida en apelación a este Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 282 del C.P.C.C., corresponde readecuar costas y honorarios de la instancia anterior.----------

----Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut,------

----------***R E S U E L V E***----------

**1º) REVOCAR** la sentencia interlocutoria Nº 275 del 22 de setiembre de 2017, debiendo reducirse del precio de la subasta judicial del inmueble los pagos efectuados por el adquirente de gas $491,78.-, energía eléctrica $13.456,70.- e impuesto inmobiliario $12.282,15.- (Total $26.230,63.-).-----

**-----2°) READECUAR** las costas de primera instancia e imponerlas al vencido (art. 69 del CPCC), **REGULÁNDOSE** los emolumentos al Dr. R. G. L. en 10 Jus, con el IVA si correspondiere, por su actuación en la instancia anterior, teniendo en cuenta para ello, resultado, mérito y eficacia de las tareas efectuadas, no correspondiendo regular honorarios al Dr. F. J. conforme art. 11 del arancel.----------**-----3) IMPONER** costas de esta Alzada al vencido, conforme principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCC).---------- **------4) REGULAR** los honorarios al Dr. R. G. L. en 8 Jus, más el IVA pertinente, por la labor desarrollada en esta Alzada (art. 13 del Arancel).----------

---

**------5) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase al juzgado de origen.------

**CLAUDIO ALEJANDRO PETRIS**

**JORGE LUIS FRÜCHTENICHT GÜNTHER ENRIQUE FLASS**

**REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS DEL AÑO 2018. CONSTE.-**