



Autores: Tumminello, José Pablo

Título: El comprador en subasta judicial y las deudas anteriores. Estudio de las obligaciones propter rem.

Tumminello, J. P. (2014). El comprador en subasta judicial y las deudas anteriores. Estudio de las obligaciones propter rem. *Doctrina Judicial*, 30(42), 1-7.

Documento disponible para consulta y descarga en la Biblioteca Digital y Repositorio Institucional de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires. [<http://repositorio.scba.gov.ar>]

Consultas a repositorio@scba.gov.ar



Esta obra está bajo licencia 2.5 de Creative Commons Argentina. Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5

Sumario: I. Introducción.— II. Planteo del problema. Antecedentes.— III. Obligaciones propter rem o ambulatorias. Concepto.— IV. Caracteres.— V. Tasas u Obligaciones Fiscales.— VI. Antecedentes de las obligaciones propter rem.— VII. Doctrina que afirma la ambulatoriedad del tributo.— VIII. Conclusiones

I. Introducción

El instituto de las obligaciones ha sido y es una fuente inagotable de posiciones doctrinarias y jurisprudenciales encontradas a lo largo del tiempo. Es una figura compleja con características que la asimila a los derechos crediticios, por un lado, y los derechos reales, por el otro recibiendo distintas denominaciones como por ejemplo, obligaciones semirreales, in rem, ob rem, o la más común, obligaciones ambulatorias. Pero más allá de las distintas opiniones, es incuestionable su existencia, a pesar de no encontrar una mención expresa en nuestro Código Civil o de ser calificadas como de "dudosa naturaleza". (1)

Por otro lado, nos encontramos con las tasas, obligación tributaria que deriva de una imposición estatal, y ligada a su funcionamiento y coste.

En particular, en la presente investigación nos ocuparemos de la situación que vincula a estos tipos de obligaciones. Más precisamente abordaremos el caso de la subasta judicial de un inmueble con deudas derivadas de obligaciones fiscales, devengadas antes del otorgamiento de la posesión, y trataremos de dilucidar por qué no corresponde que el adquirente las afronte cuando los fondos obtenidos en el remate no alcanzan para satisfacerla.

En este análisis se plantea el interrogante de si las tasas revisten el carácter de obligaciones ambulatorias, transmitiéndose al comprador, o si continúan en cabeza del subastado. Y para ello es necesario recurrir a su distinción en cuanto a su naturaleza y así llegar a la distinción conceptual entre ambos tipos de débitos.

II. Planteo del problema. Antecedentes

El decisorio que nos sirve de punto de partida a nuestra investigación es el resuelto por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en pleno en los autos "Servicios Eficientes SA c. Yabra, Roberto I. s/ Ejecución hipotecaria", de fecha 19 de febrero de 1999. (2) En el mismo, la postura triunfante resolvió que "no corresponde que el adquirente en subasta judicial soporte 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 solventarla. Y es que no es aplicable al caso una solución análoga respecto de las expensas comunes".

III. Obligaciones propter remo ambulatorias. Concepto

Se denominan obligaciones propter rem o ambulatorias a aquellas que existen en razón o con motivo de una relación de dominio o con motivo de una relación de dominio o posesión sobre una cosa. Estas gravan indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada.

Según Dalmiro Alsina Atienza "son obligaciones que descansan sobre determinada relación de señorío sobre una cosa y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación de señorío". (3)

Si el acreedor o deudor propter rem dejan de estar en dicha relación con las cosas, sea porque otro venga a entrar en ella originariamente o porque la cosa desaparezca haciéndose imposible la relación de señorío respectiva, el acreedor o deudor quedan desligados —por lo menos para lo sucesivo— de la obligación propter rem. (4) Y ésta se desplaza con la cosa hacia el nuevo dueño o poseedor; por lo que se habla a menudo de que la obligación es "ambulatoria". Son, por su contenido, un derecho de crédito, porque tienen un deudor que debe una prestación específica y positiva (de dar o de hacer) y al que debe recurrir el acreedor para obtenerla. Además, porque el deudor responde de pleno derecho con todo su patrimonio, salvo abandono de la cosa, que al poner término a la relación con la cosa extingue la relación obligatoria propter rem asentada sobre aquélla.

Las prestaciones son debidas en razón de la cosa y con especial referencia a ella. (5)

IV. Caracteres

a) Origen exclusivamente legal: son obligaciones ex lege, (6) su causa fuente deriva de la ley, y no es posible que las partes acuerden su creación y extensión.

b) Ambulatoriedad: La calidad de acreedor o deudor se determina sobre una relación de dominio o de posesión sobre una cosa, de manera que al transmitirse a un tercero, también se transfiere la calidad de acreedor o deudor. La obligación se transfiere con la cosa, siendo indeterminado el sujeto de la obligación más que en función de la cosa misma.

c) Abandono: O la facultad de ello. El deudor puede liberarse de tal obligación por el abandono abdicativo de la cosa, ya sea por su enajenación, pérdida o destrucción, o por que otra persona entra en posesión de ella. Aunque tal facultad es cuestionada por parte de la doctrina, para la cual solo es admisible si existe autorización dada por la propia norma de manera expresa (7), por lo cuál no sería esta una condición esencial de tal tipo de obligación.

V. Tasas u Obligaciones Fiscales

La tasa es "toda prestación obligatoria, en dinero o especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige en virtud de ley, por un servicio o actividad estatal, que se particulariza o individualiza en el obligado al pago". (8)

De acuerdo a Carlos Giuliani Fonrouge constituye una obligación personal que no puede equipararse a un derecho real sobre la cosa, ni otorgar al acreedor el ius perseguendi. (9)

Como características esenciales podemos mencionar que tienen carácter tributario, lo que las diferencia de los precios. Es un "impuesto indirecto" por lo que necesariamente son establecidas por la ley. Su hecho generador está integrado por una actividad efectivamente prestada por el Estado e inherente a su soberanía, que se particulariza o individualiza en el obligado al pago (carácter divisible del mismo).

Villegas agrega en el caso de las tasas municipales —entre otros caracteres— que el hecho generador se integre con una actividad que el Estado debe cumplir efectivamente y que se vincula con el obligado al pago por eso mismo. (10) Y ello las diferencia de los impuestos.

VI. Antecedentes de las obligaciones propter rem(11)

Derecho Romano

Si bien no existió su categorización, puede afirmarse su existencia (12), en referencia a relaciones irregulares, artificiales o anómalas, que surgen entre las partes con motivo de una cosa determinada. Se trata de un vínculo extraño a la esencia de la obligación.

Derecho Francés

En el antiguo derecho francés no eran reconocidas este tipo de obligaciones, ni eran reguladas por el Código de Napoleón. (13) Luego, se las presentó como accesorias de un derecho real, cuyo titular es el deudor al cuál puede renunciar. Aunque son una figura autónoma, distinta de las obligaciones comunes y con semejanza con los gravámenes reales, pero sin llegar a confundirse con ellos. (14)

Derecho Italiano

La doctrina italiana admite su existencia de los derechos reales in faciendo, encasillando a las ambulatorias dentro de ellas. Por otro lado, algunos autores las ubican dentro de las obligaciones con sujetos mediatamente determinados, junto con las cargas reales y las obligaciones del locador inmobiliario; siendo aquellas que pesan sobre el propietario o poseedor de una cosa, en su calidad de tal, y mientras reviste tal carácter, liberándose de tal obligación al extinguirse tal relación.

Asimismo y en una posición similar, se les otorga una categoría especial, con régimen propio, que comprende los casos donde una persona se ve compelida a una prestación en virtud del vínculo que tiene con una cosa determinada, y al liberarse de ella, se libera de la obligación.

Distintas posturas:

Doctrina que niega el carácter ambulatorio a los tributos:

Dentro de este grupo de autores encontramos a los componentes de la mayoría formada en el plenario que nos ocupa. (15)

Para arribar a la conclusión triunfante, parten de la base de considerar a la transferencia inmobiliaria realizada en subasta pública como una atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, recibiendo el primero el inmueble libre de todo tipo de cargas, las que se trasladan al saldo del precio de compra, en razón de la subrogación real. Y esta autonomía, así como la ausencia de convención determinan la no aplicación de los arts. 3265 y 3266 del Cód. Civil, por lo que el adquirente en remate no es considerado como un sucesor singular o particular, debiendo necesariamente recibir la cosa libre de cargas que la afecten.

Sin embargo, tales consideraciones no extinguen totalmente los créditos tributarios, sino que sólo se extinguen respecto del adquirente en remate judicial, y ellos deben ser reclamados al anterior propietario, quién conserva su responsabilidad con todo su patrimonio.

Se hace especial hincapié en la fuente exclusivamente legal de las obligaciones propter rem, lo que no se advierte en el caso de los impuestos, tasas y contribuciones, al no establecer ninguna norma que las trasladen al adquirente, resultando ellas deudas de su antecesor dominial. Es que tanto el crédito como el débito se extinguen al cesar la relación con la cosa en el caso de las obligaciones ambulatorias, cosa que no ocurre con las deudas tributarias. En todo caso, la normativa fiscal debería prever la existencia de otros sujetos responsables solidarios del pago de tales tributos, distintos del contribuyente originario, por los montos devengados con anterioridad a la transmisión. (16)

De adoptarse un criterio contrario se estaría desvirtuando el régimen de los privilegios, estableciendo una suerte de "super-privilegio" en favor del fisco, en contrario de las propias normas del Código Civil y de la Ley de Concursos y Quiebras. Es que este tipo de conflicto puede presentarse tanto en caso de una ejecución individual como de una universal, y la solución será la misma, con la única diferencia de que en el último le serán aplicable su propio régimen de privilegios (arts. 239 y concordantes ley 24.522).

Darío Graziabile estima que no existe la categoría de las obligaciones reales en nuestro derecho, aunque nada impide la realidad que implican las propter rem o ambulatorias, aunque ello no significa que tales no sean obligaciones personales. (17) Tal consideración "surge de la simple aplicación del concepto de obligación corroborado por el art. 197 del Cód. Civil, el que impone que aquella es siempre personal" (18), ya que en las obligaciones ambulatorias —personales— lo que se transmite es la causa generadora de ella, y no la deuda devengada. De lo contrario, se afectaría el derecho de propiedad del comprador (art. 17 C.N.) del comprador, afectándose su garantía de defensa en juicio (art. 18 C.N.).

Adriana Abella y Marina Mariani de Vidal hacen un análisis económico de las proyecciones que tiene hacer pesar sobre el adquirente en las deudas pendientes, estimando que se ofrecerá "naturalmente" un precio menor, ya que el mismo habrá computado lo que deberá desembolsar en carácter de tributos, desalentando así las ofertas, con la posibilidad de hacer fracasar el remate, ya que "nadie querrá adquirir un inmueble con deudas equivalentes a su valor" lo que pondría al mismo fuera del comercio. (19)

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha tenido oportunidad de expedirse sobre el tema que nos ocupa en los autos "Toirán, Benigno c. Municipalidad de San Isidro s/ demanda contencioso administrativa", resolviendo que: "Los derechos de los acreedores debieron hacerse valer exclusivamente sobre el precio pagado. Las deudas por las tasas municipales no aparecen extinguidas totalmente, sino que se cancelan respecto al comprador en el remate judicial, sin perjuicio que el municipio pueda reclamar el saldo insoluto al anterior propietario...reconociendo el derecho de la actora a la devolución del importe pagado en concepto de tasa municipal por alumbrado, barrido, limpieza y conservación de la vía pública...Asimismo, corresponde declarar que la demandada solamente podrá exigir el pago de la deuda tributaria a la anterior propietaria,...sin extenderse a los actuales o futuros propietarios del inmueble". (20)

En similar sentido a la posición que venimos desarrollando, la Sala 1 de la Cámara de Apelaciones de Mercedes, en los autos "Enrique Ford S.A c. Pérez, María del Carmen" ha dicho que "el comprador de un inmueble no puede ser obligado a abonar una deuda preexistente por las obras de pavimentación realizadas en el bien... puesto que... la ley no le otorga el carácter de obligaciones propter rem...". Y que "todos los reclamo sólo pueden ser dirigidos contra las personas que figuren como titulares de dominio al momento de realización de la obra, salvo que entre la fecha de expedición del certificado y la promoción de la demanda el inmueble hubiera sido transferido por escritura pública de la que surja que el comprador se hizo cargo de la deuda...".

Asimismo remarca el carácter ex lege, necesario a los fines expuestos, al remarcar que "la categoría de las obligaciones propter rem no solo debe surgir expresamente de la ley... sino que no puede llevar al extremo de hacer responsable al nuevo titular de dominio de una deuda de la cual no ha sido informado ni se le ha advertido de que pudiera existir...". (21)

Haciendo hincapié en la vulneración del derecho de defensa del adquirente, la Sala II de la Cámara de Apelaciones de Morón, en autos "Frigorífico Navarro c. Artuzo, Alicia" ha resuelto que "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". También remarca la creación exclusivamente legal al decir que "la posibilidad de que la jurisdicción reglamente las condiciones del remate o gradúe las obligaciones y derechos de los intervinientes queda siempre circumscripita dentro del marco legal, y por ello, será inviable que ponga a cargo del adquirente el pago de las deudas por impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre el bien al momento del remate". (22)

El carácter de instituto autónomo de la transmisión de dominio realizada por medio de la subasta judicial es recalcado por la Sala II de la Cámara de Apelaciones de San Martín en el expediente "Retamal, María G. c. Candela José y otros", determinando que "el adquirente en subasta no debe responder por las deudas tributarias —impuestos y tasas municipales— que pesan sobre el inmueble anteriores a la posesión, pues aquella corta la sucesión particular que se genera en una compraventa común entre el comprador y el vendedor, pasando el primero a detentar un derecho autónomo por no derivar de la voluntad de deudor, sino de la voluntad de la ley que a través del proceso judicial decide la venta para pagar a sus acreedores". (23)

VII. Doctrina que afirma la ambulatoriedad del tributo

En sentido contrario, la minoría del plenario considera a la subasta judicial como una compraventa, por lo menos en su esencia, y al remate el modo de formalizarla simplemente. No son dos institutos independientes ni autónomos, si no que se rigen por las mismas reglas y principios.

La subasta es un vehículo que sólo instrumenta un contrato de compraventa que subyace a ella como una venta forzosa nada más, y el elemento coactivo no altera tal circunstancia. Es una especie de compraventa "necesaria", existiendo una obligación de vender la cosa por intermedio del poder judicial a tales fines. Y la tradición se sustituirá con el respectivo mandamiento que otorga la posesión del inmueble.

Lo expuesto constituye al adquirente en remate, en sucesor particular del ejecutado según esta línea argumental.

Considera que existen obligaciones —como las que nos ocupan en este trabajo- que no son necesarias a los derechos reales y que se transmiten con el inmueble. Ellas pasan con la posesión, sin depender de declaración de las partes ni formalidad alguna, considerándolas como una restricción al dominio.

Justifica que el pedido de informe previo a la subasta sirve para noticiar al comprador de las deudas que recaen sobre el inmueble, y sólo si no se cumple en tiempo y forma con él, el comprador debe soportarlas. Y si del producido del remate no es posible satisfacer totalmente la deuda, puede perseguirse al adquirente por el resto, por efecto de la subrogación efectuada, por efecto de la adquisición "derivada" o "traslativa".

En este sentido, la Cámara 2da. Civil y Comercial, sala 1 ha resuelto que las deudas por impuestos y tasas constituyen obligaciones "propter rem" "...que el titular de los bienes debe atender y... oblar en caso que el precio del remate no alcance para afectarlo a su satisfacción, como quiera que aquéllos se transmiten con la cosa sobre la cual recaen y no se extinguen con la venta judicial y de ahí la necesidad de ser conocidas con anterioridad, debiendo surgir del expediente, aunque no se lo consigue en forma detallada en el edicto y ello es de indubitable conocimiento cuando...el adquirente es el propio ejecutante hipotecario". (24)

En este mismo camino se encuentra la opinión de Nicolás Taraborelli, asumiendo que sólo se libera el comprador si no fue notificado en la respectiva publicación edictal. (25)

Pero claro está que esta posición no da una pauta absoluta, pudiéndose inferir a contrario sensu, que si el adquirente fuera un tercero la situación variaría.

Para Marcelo Salerno (26), el tributo inmobiliario afecta directamente al inmueble y hace responsable del pago a las personas que figuran inscriptas como titulares de dominio "aunque la deuda no se corresponda al período en que adquirieron el bien, si no a uno anterior". Opina que gravan la misma cosa a través de las sucesivas transmisiones de dominio. La garantía del Fisco "está dada con referencia a la misma cosa, respecto de la cual ejercerá un ius perseguendi

hasta satisfacer su crédito íntegramente". Tal autor saltea el requisito necesaria y exclusiva determinación legal de la ambulatoriedad argumentando que "responde al principio de equidad según el cual nadie está autorizado a enriquecerse a costa de otro..." y que "por la vía de una transmisión singular no es posible provocar la incobrabilidad de un crédito anexo a la cosa transferida". Por lo que el impuesto es ambulatorio por definición para este autor, por su propia naturaleza.

El Dr. Occhiuzzi en su voto disidente en el mencionado fallo "Retamal" estima que "...resultan inaplicables las normas que regulan los privilegios, razón por la cual el adquirente debe responder por las deudas tributarias...que pesen sobre el inmueble subastado, tanto anteriores como posteriores a la toma de posesión, toda vez que aquél obtiene un derecho de idéntica cualidad y extensión que el que tenía el ejecutado sobre el mismo bien y, consecuentemente, queda afectado por las obligaciones propter rem que gravan indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada". No estima autónoma la transmisión efectuada judicialmente ya que "el art. 3662 del Cód. Civil no exclusiviza el modo de transmisión de los derechos de una persona a otra a los casos en los que participa la voluntad del transmitente, si no que lo extiende a aquellos modos derivados de la ley". (27) Califica al adquirente como responsable solidariamente, y responden cada uno de los sucesores con independencia de la persona obligada.

La Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en "Banco Shaw c. Lacomba, Ángel" sentenció que las deudas en concepto de servicios y tasas "...constituyen obligaciones ambulatorias que se transmiten con la cosa sobre la cual recaen y su nuevo titular deberá atender el pago de las mismas en caso de que los fondos obtenidos en el remate no alcancen a satisfacerlas". Considera que la certificación de las deudas prevista por las normas procesales es exigible en virtud de la obligación del comprador de atender al pago de las deudas "que no se extinguen con la subasta, y... deben ser conocidas por el comprador antes del remate...". (28)

La Sala I de la Cámara de Apelaciones de Corrientes encuadra la cuestión dentro del derecho fiscal, al cual reconoce autonomía conceptual, institucional y metodológica, sin que el derecho privado tenga preeminencia sobre aquél. Por demás, y en cuanto a la legitimación pasiva del adquirente, sugiere que el impuesto inmobiliario rural "se trata de una obligación propter rem... que sigue a la cosa como carga real y gravan en tal carácter a los adquirentes sucesivos, de tal manera que el legitimado pasivo es el titular del bien, siendo suficiente al iniciar la demanda la identificación precisa del bien en el título" (29), no importando así, el origen temporal del crédito.

En la misma línea, la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes dictaminó que la naturaleza de los créditos tributario es ambulatoria y que su efecto es "obligar indeterminadamente a quien resulte propietario o civilmente responsable del inmueble... por que estas deudas se desplazan con la cosa, hacia el nuevo dueño o poseedor por la relación de señorío, desplazándose la incumbencia de la deuda...siendo suficiente la identificación precisa el bien en el título". (30)

VIII. Conclusiones

Consideramos a la subasta judicial como una atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, recibiendo el primero el inmueble libre de todo tipo de cargas, las que se trasladan al saldo del precio de compra, en razón de la subrogación real.

Hacer cargar al comprador con las deudas que mantenga el inmueble subastado vulneraría el principio de buena fe que debe emanar necesariamente de la subasta como acto jurisdiccional, al adjudicar al comprador obligaciones que no le corresponden (hayan o no sido anunciadas en el decreto de venta).

La transmisión de la cosa no transmite la obligación, salvo que la ley o el contrato dispongan lo contrario.

Las obligaciones propter rem son, por su contenido, un derecho de crédito, porque tienen un deudor que debe una prestación específica, que no incluye a terceros. (31) Y tal deudor originario es el obligado a realizar la prestación debida, en razón de la cosa.

Es que la noción de obligación se concibe como un tipo particular de relación jurídica, intersubjetiva, y quiere significar la vinculación (establecida o regulada por el derecho) entre dos sujetos (en este caso por un lado el fisco), que se encuentran investidos en dos posiciones o situaciones jurídicas, que resultan antagónicas; la de poder por un lado, y la de deber del otro.

Consecuentemente, en la obligación se advierte la existencia de un vínculo, una relación de poder y de deber correlativos, entre el acreedor y deudor, a la cuál es ajeno el comprador del inmueble. Porque el derecho de crédito es un derecho

subjetivo personal. Y tanto la cualidad de acreedor como deudor están vinculadas a las respectivas calidades de titular dominial (32), y como obligaciones, la transmisión está ligada a los cambios en el derecho real, y no puede asumirse sin norma que lo exija así la transmisión y consecuente asunción (ni aún implícitamente) de la deuda por parte del adquirente.

Creemos que esta solución resulta más ajustada a derecho y resuelve con mayor acierto y equidad los intereses en juego, haciendo caso de las consecuencias, y arrojando un resultado más valioso entre dos interpretaciones totalmente distintas.

(1) COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H. y WIERZBA, Sandra M., *Obligaciones Civiles y Comerciales: Temas fundamentales*, 1ed. Lexis nexis, 2008, p. 7.

(2) "Servicios Eficientes SA c. Yabra, Roberto I. s/ Ejecución hipotecaria", CNCIV, en pleno, 18/02/1999, AR/JUR/2586/1999, La Ley Online.

(3) ALSINA ATIENZA, Dalmiro A., "Introducción al estudio de las obligaciones propter rem", JA 1960-II-40, p. 41.

(4) CERIANI CERNADAS, Juan C., "Las obligaciones propter rem sólo pueden tener un explicito origen legal", II-XXXVII-74, Revista del Notariado nro. 845, pp. 422-425.

(5) BELLUSCIO, Augusto C. y ZANNONI, Eduardo A., "Código Civil comentado, anotado y concordado", t. 2, 1993, Editorial Astrea, p. 526.

(6) BELLUSCIO, op. cit., p. 527.

(7) PIZARRO, Ramón D. y VALLESPINOS, Carlos G., "Obligaciones", Hammurabi, Buenos Aires, 2006, 1ra. ed., t. 1, p. 86.

(8) GARCÍA VIZCAÍNO, Catalina, "Derecho Tributario", Lexis Nexis Argentina, Buenos Aires, 2007, 3era. edición, t. 1, p. 107.

(9) GIULIANI FONROUGE, Carlos M., "Derecho Financiero", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1997, t. 2, p. 1080.

(10) VILLEGAS, Héctor B., "Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975, 2da edición, p. 100.

(11) Véase: GERMÁN DE CASTRO, Vitores, "La Obligación Real", Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes, Universidad de Valladolid, Tesis de Doctorado, 1998 disponible en: <http://www.biblioteca.org.ar/libros/140144.pdf>.

(12) CORNET, Manuel, "Obligaciones propter rem", JA 2001-II-1196 (Abeledo Perrot n° 0003/008220, pp. 4 y 5).

(13) ALSINA ATIENZA, op. cit., 44.

(14) CORNET, op.cit., p. 5.

(15) "Servicios Eficientes SA c. Yabra, Roberto I. s/ Ejecución hipotecaria", CNCIV, en pleno, 18/02/1999, AR/JUR/2586/1999, La Ley Online.

(16) GARAY DE MOYANO, María A., "Proceso de ejecución fiscal", LLC 2012 (junio), 489, (La Ley Online, p. 3).

(17) GRAZIABILE, Darío J., "Expensas y subasta judicial, ¿A cargo de quién?", La Ley, DJ 2005-1, p. 627 (documento digital, p. 2).

(18) GRAZIABILE, op. cit., p. 2.

(19) ABELLA, Adriana N., y MARIANI DE VIDAL, Marina, "El adquirente en subasta y la deuda pendiente por impuestos, tasas y contribuciones", La Ley, Sup. CyQ 2009 (Octubre), 01/10/2009, 27- LA LEY 2009-F, 239.

(20) "Toirán, Benigno c. Municipalidad de San Isidro s/ Demanda contencioso administrativa" (causa AC 2078), S.C.B.A., 31/05/2000, documento digital, pp. 5-7, fallo disponible en la web oficial de la SCBA, en <http://www.scba.gov.ar/jubanuevo/integral.is>

(21) "Enrique Ford S.A c. Pérez, María del Carmen y otro", CCiv. y Com., Sala I, 21/09/2006, LLBA 2006, 1464 (AR/JUR/4969/2006, pp. 3-5).

- (22) "Frigorífico Navarro c. Artuso, Alicia", CCiv. y Com. Morón, Sala II, 14/08/2001, LLBA 2002, 357 (AR/JUR/265/2001, pp. 3-4).
- (23) "Retamal, María G. c. Candela José y otros", CCiv. y Com. San Martín, Sala II, 18/06/2002, LLBA 2002, 1378 (AR/JUR/2112/2002, p. 1).
- (24) "Reparaz, Marta c. Troncoso, Gabriel Juan s/ Cobro Hipotecario", Cámara Civil 2da., sala 1, La Plata, 10/3/1992, disponible en la web oficial de la S.C.B.A. en: <http://www.scba.gov.ar/jubanuevo/elsum.is?q201=027686&q208=Buenos%20Aires>.
- (25) TARABORELLI, Nicolás, "Estudio de las obligaciones propter rem", SJA 21/1/2004, JA 2004-I-849 (Abeledo Perrot n° 0003/01320, p. 8).
- (26) SALERNO, Marcelo Urbano, "Las contribuciones directas ante el remate judicial", LA LEY 1998-C, 185 (La Ley Online, p. 2-4).
- (27) "Retamal, María G. c. Candela José y otros", op. cit., p. 3.
- (28) "Banco Shaw c. Lacomba, Ángel", CNCom., Sala E, 30/09/1999, LA LEY 2000-B, 271- DJ 2000-1, 1405 (AR/JUR/439671999, p. 1).
- (29) "Fisco de la Provincia de Corrientes c. Forestal San José S.A y/o titular Adrema", CCiv. y Com. Corrientes, Sala IV, 08/09/2010, La Ley Online (AR/JUR/54542/2010, p. 1 y 2).
- (30) "Municipalidad de Moreno c. Rostagno, Oscar V.", CCiv. y Com., Mercedes, Sala I, 30/03/2010, La Ley Online (AR/JURE73890/2010, p. 1).
- (31) CORNET, op. cit., p. 7.
- (32) MAYO, Jorge A., "La relación jurídica obligacional", RCyS 2004, 56 (La Ley Online, ps. 1 y 2).