

Subasta Administrativa Deuda Por Tasas Municipales

JURISPRUDENCIA

Subasta administrativa. Deuda por tasas municipales

Se

confirma la decisión que rechazó la demanda deducida a fin de que se anule la resolución por la cual no se hizo lugar al pedido de la entidad bancaria de que se libere la deuda en concepto de tasas municipales y contribuciones de mejoras, servicios sanitarios y convenios devengada en relación a un inmueble enajenado.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 03 días del mes de marzo del año dos mil quince, reunida la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en dicha ciudad, en Acuerdo Ordinario, para pronunciar sentencia en la causa C-2856-BB1 ?BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES c. MUNICIPALIDAD DE BAHÍA BLANCA s. PRETENSION ANULATORIA?, con arreglo al sorteo de ley cuyo orden de votación resulta: señores Jueces doctores Riccitelli y Mora, y considerando los siguientes: ANTECEDENTES I. Mediante sentencia dictada con fecha 08-04-2014, el titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial Bahía Blanca rechazó la demanda interpuesta por el Banco de la Provincia de Buenos Aires contra la Municipalidad de Bahía Blanca, imponiendo las costas a la actora vencida y aplazando la regulación de honorarios profesionales hasta la oportunidad correspondiente [v. fs. 162/165]. II. Declarada por esta Cámara -mediante auto de fs. 181- la admisibilidad formal del recurso de apelación interpuesto por la parte actora -a fs. 168/172- contra dicho pronunciamiento, y puestos los autos al Acuerdo para dictar Sentencia [v. fs. 181, punto. ?3.?] -proveído que se encuentra firme-, corresponde plantear la siguiente: CUESTION ¿Es fundado el recurso? A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Riccitelli dijo: I.1. La presente acción fue instada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a fin de obtener un pronunciamiento jurisdiccional que anule la resolución dictada por el Secretario de Economía y Hacienda de la Municipalidad de Bahía Blanca. a. En relación a los hechos que motivarían su pretensión, la actora explicó que, en ejercicio de las potestades que le confiere el art. 74 de su Carta Orgánica (ley 9.434), habría solicitado la suspensión de la subasta judicial -ordenada en el marco de un proceso de ejecución de expensas que tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 5 del Departamento Judicial Bahía Blanca- de un inmueble sobre el cual la entidad crediticia detentaba derecho real de garantía hipotecaria y que, acogida dicha petición, el Banco dispuso la venta en remate público del referido bien mediante Resoluciones N° 658/07 y 1155/07. Efectuada la subasta -en la que resultó comprador el Sr. Mauro Manuel Manzanal-, la entidad bancaria solicitó a la comuna la liberación de la deuda ?...en concepto de tasas municipales y contribuciones de mejoras, servicios sanitarios y convenios...? devengada en relación al inmueble enajenado, ?...respecto del adquirente [de dicho bien] en subasta administrativa realizada el 26/10/2007 [...] por el período anterior a la toma de posesión (07/08/2008)...?. Conforme surge de la copia agregada por la demandante a fs. 24, la Comuna rechazó el referido petitorio con sustento en que: [i] a diferencia de la subasta judicial, en la que los diversos acreedores de obligaciones que gravan al inmueble rematado deben ser citados a juicio para hacer valer sus créditos sobre el producido de la venta, la ?subasta administrativa? reglada por la citada ley N° 9.434 funcionaría como una venta privada en cuyo marco el Banco de la Provincia actúa como un mandatario autorizado por el titular dominial del bien asiento de la hipoteca a disponer su enajenación a través de aquel mecanismo; [ii] en el marco de dicho procedimiento la Municipalidad nunca fue citada a ejercer sus derechos, no se practicó liquidación, ni se podría verificar si -tal como lo alegraría el Banco estatal- la venta no arrojó fondos ?excedentes? a través de los cuales el Municipio pudiera satisfacer su acreencia; [iii] a todo evento, la Municipalidad tampoco podría acceder a lo peticionado dado que el Honorable Tribunal de Cuentas de la provincia ?...es terminante en su posición de vedar a las autoridades municipales la liberación de oficio...?. b. Con ello en vista, la parte actora sustentó su impugnación contra el referido acto argumentando -en primer lugar y con pretendido apoyo en las previsiones de los arts. 31, 121 y 122 de la Const. Nacional- que, al aceptar ?...la Constitución Nacional de 1853, la provincia de Buenos Aires se reservó para sí el gobierno de su banco [...], para el que implementó un conjunto de normas locales de excepción...? -entre las cuales se enrolaría la citada ley provincial 9.434- que le otorgarían ?...facultades procesales, impositivas y sustanciales que lo colocan en una plano legal diferenciado frente al resto de los entes provinciales e incluso de los particulares...?. Adujo entonces que el acto administrativo atacado resultaría violatorio de dicho plexo normativo y, asimismo, de reiterada jurisprudencia y doctrina que afirmarían que el comprador en subasta pública no debe afrontar las deudas que el inmueble registre en concepto de tributos devengados antes de la toma de posesión, debiendo los acreedores de dichos gravámenes cobrar -conforme el orden de privilegios que corresponda- sobre el producido de la venta y pudiendo reclamar el saldo insoluto, si lo hubiere, al anterior propietario -principio a cuya aplicación no obstaría el hecho de que, en la especie, se hubiera ?optado? por llevar a cabo una ?subasta administrativa? en lugar de acudir a una vía judicial alternativa-. Añadió a lo expuesto que el crédito por tasas y contribuciones municipales cuya liberación se persigue sería ?...posterior a la constitución del derecho real de hipoteca...? y

que el Fisco provincial habría adoptado, en casos semejantes, una posición favorable a la liberación de la deuda solicitada por el Banco estatal. 2. En sustento de su fallo adverso a la pretensión actora, el magistrado explicó -en primer lugar- que si bien la accionante no habría indicado expresamente cuáles serían los elementos del acto atacado que se encontrarían viciados, del texto de la demanda surgiría que la impugnación se apuntala en la existencia de un vicio en la ?causa? -entendida ésta como ?...los antecedentes de hecho y de derecho que en caso llevan al dictado del acto...?- cuya comprobación debería efectuarse analizando la motivación de la decisión cuestionada. Sentado ello afirmó que, [i] tras observar las cláusulas 12° del mutuo con garantía hipotecaria y 7° del boleto de compraventa obrantes -respectivamente- a fs. 5/14 y 27 del expediente administrativo N° 8213/2008, compartiría el criterio de la Administración en punto a que la ?subasta administrativa? en cuestión no habría sido ?...otra cosa que una venta autorizada expresamente por el deudor hipotecario titular de dominio...?; [ii] la ley 9.434 no prevé la liberación de deudas tributarias para el comprador en subasta administrativa ni contiene remisión alguna a las pautas de la ejecución judicial; [iii] si bien la actora contaría con diversas vías alternativas para realizar el bien objeto de la hipoteca, no habría razón para equiparar dichos medios en cuanto a las consecuencias, ventajas o desventajas que ofrece cada uno. Afirmó entonces que no habría razones para postular la ilegitimidad de la decisión administrativa cuestionada, expresando que tal conclusión no se vería conmovida por los argumentos ensayados en demanda en torno a las ?...particularidades de la creación y funcionamiento del Banco de la Provincia de Buenos Aires...?, a la posición asumida por el Fisco provincial respecto de ciertas deudas impositivas o a los privilegios inherentes a la calidad de acreedor hipotecario. Remarcó, finalmente, que ?llamaría la atención? que en las disposiciones que ordenaron la venta en subasta administrativa del inmueble en cuestión ?...no se haya mencionado la deuda por tasas municipales...?. II. Adelanto desde ahora que el recurso articulado contra dicho pronunciamiento no prosperará. 1. El recurrente plantea -ante todo- la invalidez de la sentencia apelada, arguyendo que ésta resultaría arbitraria y dogmática y que presentaría una ?...fundamentación solo aparente...?, pues el a quo habría adoptado una ?...posición de total y absoluta coincidencia [...] con los argumentos expuestos por la accionada, pero omitiendo invocar la derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias probadas de la causa...? (v. fs. 169, párr. 4° y sgtes.). Ahora bien, tras una detenida lectura del fallo en crisis observo que el judicante convalidó el acto administrativo atacado afirmando que ?compartiría? sus fundamentos y esbozando -en sustento de tal posición- una serie de consideraciones en torno a los hechos probados y al derecho llamado a regir el caso que, en su visión, impondrían desestimar aquellos argumentos sobre los cuales el demandante -afirmando que la resolución impugnada resultaría violatoria de la ?normativa legal? y doctrina jurisprudencial vigente [v. fs. 54, párr. 5°]- estructuró su planteo anulatorio. Así, el magistrado arribó a las conclusiones expuestas en el fallo apelado teniendo en vista, de un lado, una serie de circunstancias probadas a partir de la documental anexa a la causa -tales como las cláusulas del contrato de mutuo con garantía hipotecaria cuyo incumplimiento dio lugar a la subasta ordenada por el Banco actor, de los alcances con que ésta fue dispuesta y de las condiciones en que finalmente se instrumentó la venta- y, de otro lado, aquellas normas de la Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires y del Código Procesal Civil y Comercial que -respectivamente- disciplinan las denominadas ?subastas administrativas? y los remates judiciales. A través de tal análisis convalidó, finalmente, el criterio seguido por la Administración al emitir la denegatoria impugnada en autos, descartando -en consecuencia- cualquier irregularidad que pudiera serle imputada a la medida adoptada por el Municipio. Frente a tal escenario entiendo que, más allá del acierto o desacierto que en lo sustancial pudiera predicarse respecto de los argumentos expuestos por el a quo en apoyo de su temperamento, éste ha logrado patentizar claramente, a través de un razonamiento basado tanto en la apreciación de las circunstancias fácticas del caso como en los lineamientos que dispensa el derecho vigente (cfr. doct. C.S.J.N. Fallos 330:4841; 330:4454; 330:4358, entre otros), el derrotero lógico y jurídico del cual deriva el sentido y alcance de su decisión, posibilitando con ello la debida actuación del órgano revisor y asegurando así a los justiciables su derecho a la obtención de un pronunciamiento fundado (cfr. doct. S.C.B.A. causas Ac. 46.626 ?Masuonave?, sent. del 11-V-1993; Ac. 74.170 ?Skou?, sent. del 25-X-2000; L. 85.651 ?Reina?, sent. del 05-XII-2007). En fin -contrariamente a lo postulado por la apelante-, no llego a vislumbrar en la sentencia en crisis un quebrantamiento del recaudo exigido por los arts. 168 y 171 de la Constitución provincial que habilite a invalidar dicho acto jurisdiccional (argto. -a contrario- doct. de esta Cámara causa P-5211-BB1 ?Dessous L'Eglise?, sent. del 23-IX-2014). 2. Observo luego que, sin perjuicio de los argumentos recursivos que postulan la invalidez formal de la sentencia -descartados en el punto anterior- la quejosa dedica la siguiente parcela de su memorial a cuestionar las premisas que, en su visión, darían sustento al rechazo de la pretensión anulatoria incoada. En tal faena arguye que: [i] no correspondería equiparar la subasta dispuesta en el caso por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a una ?enajenación voluntaria?, en tanto aquélla fue ordenada y llevada a cabo forzosamente por el acreedor hipotecario -quien, como tal, detentaría un ?...privilegio de cobro frente al Fisco...?- , con una serie de formalidades y características que tornarían aplicables al caso, por analogía, ciertas reglas que disciplinan la subasta judicial -tales como las que rigen el ?...pago de las [...] tasas y contribuciones para el supuesto de insuficiencia de fondos...?- (v. fs. 170/171); [ii] no obstaría a tal afirmación el hecho de que el deudor hipotecario hubiese otorgado un mandato al

Banco para efectuar la venta en subasta, pues, de todos modos, la entidad se encontraba facultada para proceder como lo hizo en virtud de lo normado en su Carta Orgánica; [iii] mal podría reprocharse a su parte la omisión de solicitar informes sobre deudas por tributos municipales antes de concretar la subasta, ya que, habiéndose dispuesto con anterioridad el remate judicial del bien en cuestión en los referidos autos de trámite ante el fuero Civil y Comercial, el Banco "...suponía la existencia de los informes de las tasas e impuestos..." (v. fs. 171vta., párr. 4º y sgtes.); [iv] una vez ordenada la "subasta administrativa", se habría denunciado en las referidas actuaciones -juntamente con la presentación de "...la respectiva resolución 1155/07..."- el lugar y fecha en que aquélla se practicaría, asegurando así que ningún otro acreedor quede "...en estado de indefensión..." (v. fs. 172, penúltimo párrafo y sgtes.).

Frente a la crítica ensayada en tales términos, adelanto desde ahora que no encuentro motivos para propiciar una solución diferente a aquélla que adoptara el a quo al convalidar la resolución administrativa cuya invalidación se persigue. a. No desconozco que el Címero Tribunal de la Provincia ha sostenido que la subasta judicial de un inmueble importa la liquidación de todos los créditos que pesan sobre el bien, los cuales quedan automáticamente transferidos -con citación de los acreedores- sobre el precio de adquisición en el remate efectuado y, asimismo, que la transferencia efectuada por tal medio tiene el carácter y alcances de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente con prescindencia de los derechos del transmitente, de modo que -en fin- el comprador en remate tiene derecho a que se le transfiera el bien subastado libre de cargas y de privilegio alguno derivado de gravámenes, impuestos y tasas existentes a la fecha en que adquiere la posesión, contando quienes resulten acreedores por dichos conceptos con la posibilidad de hacer valer sus derechos exclusivamente sobre el precio pagado -y, si éste resultase insuficiente a tal fin, reclamar el saldo insoluto al anterior propietario- (argto. doct. S.C.B.A. causa B. 59.001 "Toirán", Sent. del 31-V-2000). Observo asimismo que el art. 74 de la ley 9.434 otorga al Banco de la Provincia de Buenos Aires la facultad de ordenar por sí el "...remate de los inmuebles hipotecados aunque se encuentren embargados en virtud de orden judicial por ejecución de otros créditos...", dejando a salvo que, en tal caso, "...una vez hecha la liquidación de la deuda y cubierto que sea el crédito a su favor y todos los gastos e intereses producidos, el Banco pondrá a disposición de la autoridad judicial respectiva, el sobrante que resultare...". Es en tal contexto que el accionante ha postulado -en sustento de su demanda- que los mentados principios referidos a la subasta judicial también resultarían aplicables al caso de marras, imponiéndose a la Comuna de Bahía Blanca -en virtud de ello- "liberar" la deuda en concepto de tributos municipales que gravan al inmueble enajenado en "subasta administrativa" devengados con anterioridad a la toma de posesión por el adquirente, con los alcances precedentemente indicados, a fin de posibilitar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a este último -si bien aclarando el demandante que, en este particular caso, la subasta no habría arrojado excedente alguno-. Tal tesis es reafirmada por el actor al esbozar su crítica contra el fallo de grado adverso a la pretensión incoada. b. Ahora bien, teniendo en vista los agravios planteados en el memorial bajo análisis, debo destacar que, al margen de la cuestión atinente a si la "subasta administrativa" resulta equiparable o no a una enajenación voluntaria, a los hipotéticos caracteres comunes que aquélla pudiera presentar respecto del remate judicial, al privilegio que detenta el acreedor hipotecario o al reproche que pudiera merecer la omisión del Banco de la Provincia de informarse sobre el estado de deuda del inmueble previo a subastarlo, lo cierto es que no encuentro razones que justifiquen aplicar los referidos principios delineados por la Suprema Corte provincial en materia de remates judiciales al supuesto de venta en "subasta administrativa" en torno al cual gira la cuestión sub lite. Y ello es así por cuanto, sin perjuicio de que -conforme se expuso- el adquirente en subasta judicial debiera recibir el bien libre de todo gravamen -subsistiendo en cabeza del ejecutado las deudas por tributos municipales anteriores a la toma de posesión por el comprador-, no es menos cierto que tal liberación, con miras a obtener el otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio, no podría ser resuelta sin la previa e imprescindible intervención de los organismos estatales involucrados, pues de lo contrario, se afectaría el legítimo derecho de éstos a ser oídos en procura de sus intereses, violándose con ello la garantía de defensa en juicio (argto. arts. 18 Const. Nacional; doct. Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Dto. Judicial San Martín, Sala I in re "Castiglioni", sent. del 14-04-2009; v. -en similar sentido- Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Dto. Judicial Mar del Plata, Sala II, in re "Karpa S.A.", sent. del 27-06-1991). c. Mal podría afirmarse entonces -a todo evento- que, en virtud de aquéllos principios delineados por el Címero Tribunal de la provincia en torno a la adquisición de inmuebles en subasta judicial (v. supra, punto 2.a?), la Municipalidad demandada debía ordenar, sin más, la liberación de la deuda devengada en su favor frente al solo requerimiento efectuado en tal sentido por la entidad crediticia provincial acompañado de una mera manifestación en punto a que el producido de la venta no habría arrojado excedente alguno (v. petitorio a fs. 1 del expte. adm. N° 8.213/2008), máxime cuando, contrariamente a lo que afirma la quejosa en su memorial (v. supra, punto 2.II.2?, ap. 2.iv?), no surge de la prueba incorporada a la causa que se hubiera arbitrado medida alguna -ya sea en el proceso de ejecución de expensas en cuyo marco se ordenara la subasta cuya suspensión requirió el Banco de la Provincia [v. fs. 178/179 expte. N° 98.382 "Consorcio Propietarios Edificio Torello I c/ Rodríguez Tomás Urbano?"] o en el posterior procedimiento de "subasta administrativa" llevada a cabo por dicha entidad- encaminada a asegurar a la Comuna la posibilidad de ser oída en defensa de su

interés vinculado al crédito en cuestión -derecho que, vale señalarlo, en manera alguna podría considerarse garantizado a partir de la sola denuncia, en un proceso judicial al cual nunca fue citada, de la resolución del Banco estatal que ordenó la ?subasta administrativa? [cfr. fs. 201/203, expte. N° 98.382]-. Desde tal mirador se hace patente, de un lado, la sinrazón de los argumentos bosquejados por el demandante en sustento de su pretensión anulatoria y -luego- de su recurso de apelación contra sentencia que denegó esta última y, de otro lado, el acierto de aquellos fundamentos plasmados en los considerandos 4° y 9° de la Resolución impugnada en autos (v. fs. 62 del expte adm. N° 8213/2008) vinculados al hecho de que, en el marco de las sucesivas actuaciones cumplidas a fin de realizar el bien inmueble respecto del cual se pretendía obtener la liberación de deuda, la Comuna no habría tenido oportunidad de tomar intervención alguna en defensa de sus derechos. III. Como corolario de lo expuesto, propongo al Acuerdo desestimar el recurso de apelación articulado a fs. 168/172 contra la sentencia de fs. 162/165. Habiendo mediado contradicción en esta instancia (cfr. contestación de agravios a fs. 176/178), las costas de Alzada deberían imponerse al apelante vencido (argto. art. 51 inc. 1° del C.P.C.A. -texto según ley 14.437-). Voto a la cuestión planteada por la negativa. El señor Juez doctor Mora, por idénticos fundamentos a los brindados por el señor Juez doctor Riccitelli, vota a la cuestión planteada también por la negativa. De conformidad a los votos precedentes, la Excm. Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en Mar del Plata, dicta la siguiente: SENTENCIA 1. Desestimar el recurso de apelación articulado a fs. 168/172 contra la sentencia de fs. 162/165. Costas de Alzada al apelante vencido [art. 51 inc. 1°, C.P.C.A. -texto según ley 14.437-]. 2. Diferir la regulación de honorarios profesionales por las labores cumplidas en esta instancia para la oportunidad correspondiente. Regístrese, notifíquese y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen por Secretaría.

001475E