

Quiebra Sentencia De Escrituración Efectos

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Sentencia de escrituración. Efectos

Se revoca la

sentencia que denegó la pretensión del cesionario del crédito de eximirse del pago de impuestos y contribuciones sobre el inmueble que debe escriturar la fallida a su favor, pues fue el estado falencial del vendedor el que obligó al comprador a iniciar las actuaciones para efectivizar la escrituración.

Buenos Aires, 21 de junio de 2016. Y VISTOS: I. Apeló el

cesionario del crédito del incidentista la resolución de fs. 174/175 que denegó su pretensión de eximirse del pago de impuestos y contribuciones sobre el inmueble que debe escriturar la fallida a su favor. Sus agravios de fs. 201/207 fueron respondidos por la sindicatura a fs. 225/232. A fs. 264 la Fiscalía de Cámara informó que no le corresponde dictaminar en la cuestión. II. a) El agravio referido a los impuestos y expensas adeudados por el inmueble se admitirá en forma parcial. La circunstancia de que exista una sentencia de escrituración en favor del cedente, no obsta al hecho de que tuvo que presentarse en este expediente de quiebra para obtener su reconocimiento y recién en la actualidad el cesionario puede hacer efectiva esa escrituración. De modo tal que no puede cargársele al antiguo titular el derecho ni a su sucesor a título particular, el pago de impuestos que no le son atribuibles en tanto jamás estuvo en posesión del inmueble. No obsta a esta solución lo pactado en el contrato de cesión, pues éste es operativo entre cedente y cesionario, pero carece de efectos retroactivos en el marco de esta quiebra donde en definitiva se pretendió la tradición del bien. En síntesis, fue el estado falencial del vendedor que obligó al comprador a iniciar estas actuaciones para efectivizar la escrituración, por lo cual los impuestos y tasas devengados desde el auto de quiebra no pueden ser cargados al incidentista ni al cesionario de sus derechos. Distinta ha de ser la solución referida a las expensas, pues se trata de obligaciones ?propter rem? y como tales siguen al bien dotando de aptitud reipersecutoria a sus acreedores. En efecto, las normas del art. 17 de la ley 13.512 y art. 3266 Código Civil (art. 2049 y 2050 Código Civil y Comercial de la Nación), son inequívocas y terminantes al reconocer tal aptitud al crédito por expensas, pues la obligación de tal causa "sigue siempre al dominio" de los inmuebles.

También, resulta claro que por efecto de esa aptitud legalmente asignada, generada en una deuda "por" la cosa cuando esta era de propiedad de cierto sujeto, el acreedor tiene derecho a perseguir al sucesor de ese sujeto para el pago de esa obligación que "siguió al dominio" de esa cosa. Cabe desestimar el agravio sobre este punto y admitirlo en lo demás; sin perjuicio de advertir que el

Magistrado a quo ha admitido que esos gastos sean cancelados con el saldo de precio depositado en autos, por lo que habrá de evaluarse en dicha instancia si aún quedan gastos pendientes luego de dicho pago. b) Será admitida la queja referida al pago del IVA en tanto fue acreditada en el expediente la configuración de la excepción prevista por el decreto 692/98 -art. 5°- mencionado a fs. 270 por el representante del Fisco en su dictamen. Ergo, no fue cuestionada en autos la existencia de un contrato de locación del inmueble, y de las actuaciones ?Villarreal José Antonio c/Woll Rosa Ester s/desalojo? -que se tienen a la vista- surge que el inmueble fue alquilado con fecha 1 de diciembre de 2004 (fs. 2 de dichas actuaciones) por un plazo de dos años, ampliado en los términos del art. 1622 del Código Civil -T.O. ley 340- hasta el año 2009 (ver fs. 8/9 del desalojo). Por tanto esta exceptuado del pago del IVA en los términos señalados a fs. 270/271 por el Representante del Fisco. Con esos alcances se admite este agravio.

c) Se acepta también la queja dirigida contra la designación del escribano, en tanto la implementación de dicho nombramiento debe cumplirse con base en la sentencia firme dictada en sede civil y reconocida como base de la pretensión verificatoria de autos. III. Con tales alcances, se estima parcialmente la apelación de fs. 179. Con costas por su orden. IV. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN, y a la Fiscalía de Cámara en su despacho, y devuélvase al Juzgado de origen.

V. Oportunamente cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN. Matilde E. Ballerini, María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero, Ana I. Piaggi. Es copia fiel del original que corre a fs. 285/286 de los autos de la materia.

RUTH OVADIA PROSECRETARIA DE CÁMARA

Correlaciones: Ley 24522 - BO: 20/7/1995

Vernil S.A.C.I.I.F.C.A. c/Industrias Velox S.A.C.I.

s/quiebra s/escrituración - (Leading Case) - Sup. Corte Just. Bs. As. - 12/09/1995 - Buenos Aires

011064E