

La Plata, en la fecha de la firma digital.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. La jueza de primera instancia, el 07/11/2024, resolvió: “1) Desestimar la totalidad de los planteos formulados por el demandado, con costas en su condición de vencido (arts. 68, 69, 557, cctes. y sgtes. del C.P.C.C.). 2) Desestimar los planteos formulados por el adquirente en subasta, sin costas en virtud de haberse podido creer con derecho a peticionar como lo hizo (arts. 68, 69, 70, cctes. y sgtes. del C.P.C.C.)”.

2. Dicha forma de decidir fue apelada por la parte adquirente en subasta el 13/11/2024, recurso que fue concedido en la misma fecha; y por la parte demandada el 17/11/2024, siendo concedido el 20/11/2024. El adquirente fundó su recurso mediante escrito presentado el 25/11/2024, mientras que la parte demandada expresó sus agravios el 28/11/2024. Ambos escritos fueron contestados por la parte actora mediante sendas presentaciones efectuadas el 08/12/2024, a las 19:58:11 horas respecto del adquirente manifestando que los agravios expuestos no logran configurarse como una crítica concreta y razonada y a las 19:58:36 horas respecto de la demandada y expresa que “...se advierte sin hesitación que todos los tramos recursivos del escrito presentado por la actora se reducen a una mera disconformidad u opinión, por lo que V.E. no debe hacer lugar al mismo”.

3.A. El adquirente en subasta manifiesta que la resolución dictada con fecha 07/11/2024 le causa un gravamen irreparable, toda vez que ha actuado con buena fe y cumplido con todas las etapas necesarias para perfeccionar la adquisición del inmueble -adjudicación, aprobación judicial, toma de posesión y solicitud de inscripción-, viéndose impedido de inscribir el bien a su nombre debido a deudas fiscales previas, lo que vulnera principios del proceso de subasta y del derecho registral. Indica que tales deudas, correspondientes a títulos ejecutivos firmes emitidos por ARBA, impiden el visado por parte del organismo fiscal y colocan al adquirente en situación de indefensión frente a una carga económica que no le corresponde. Señala que es un tercero ajeno al litigio y a las obligaciones tributarias anteriores, las que debieron ser solventadas con el remanente de la subasta. Solicita, por lo tanto, la revocación del decisorio apelado para garantizar su derecho a la inscripción registral del bien (ver escrito del 25/11/2024).

3.B. La parte demandada se agravia señalando que la sentencia apelada es arbitraria y violatoria de su derecho de propiedad; afirma que el rechazo de sus planteos carece de adecuada fundamentación y que la prolongada paralización del expediente -sin impulso del actor ni notificación válida- impone aplicar la doctrina del “retraso desleal”, excluyendo intereses generados durante esos períodos, a fin de evitar un enriquecimiento indebido.

Asimismo, cuestiona el criterio judicial respecto del impuesto inmobiliario complementario, indicando que no se trata de una carga personal sino que recae sobre el inmueble, por lo cual debió ser afrontado con el producido de la subasta en la proporción correspondiente. Solicita, en consecuencia, que se revoque la sentencia en todo aquello que ha sido materia de agravio, con reserva del caso federal (ver trámite del 28/11/2024).

4.A. Previo a todo examen de fondo, corresponde señalar que, del análisis de los fundamentos expresados por el adquirente, se desprende que los mismos alcanzan, en términos generales, el umbral de suficiencia exigido por el artículo 260 del Código Procesal Civil y Comercial. Ello, conforme una interpretación amplia y razonable, orientada a preservar el acceso a la revisión judicial como garantía constitucional (arts. 18 de la Constitución Nacional; 260 y 261 del CPCC). En consecuencia, corresponde rechazar el planteo de inadmisibilidad formulado por la parte ejecutante.

4.B. En cuanto al fondo del recurso interpuesto por la parte adquirente, cabe reparar que la Suprema Corte de Justicia provincial ha señalado que por medio del art. 169 del Código Fiscal, se creó el Impuesto Inmobiliario Complementario; que este tributo fue incorporado con la reforma introducida a ese cuerpo legal por la ley 14.394 -impositiva para el año 2013-; que los arts. 169 y sigs., integrantes del Título I del Código Fiscal, sufrieron

modificaciones con posterioridad a la citada ley; que los últimos cambios normativos fueron introducidos a través de la ley 15.079; que mediante las resoluciones normativas 52/17 y 2/19, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) estableció una serie de mecanismos tendientes a la implementación gradual de aquellos preceptos (conf. SCBA, causa I 75865 “Parcelas SRL”, sent. 23/09/2020, RSI-309-20).

Ello así y por aplicación de la normativa en cuestión, se aprecia que el impuesto inmobiliario complementario no es una anexión del impuesto inmobiliario básico (a pesar de encontrarse regulado en el mismo artículo, esto es el 169 del Código Fiscal provincial), sino que es un nuevo impuesto conformado por los complementarios de las partidas que pertenecen a un mismo contribuyente (titular de dominio, superficiario, usufructuario, poseedor a título de dueño) y según la planta (edificado, baldío y rural); es decir, es un nuevo tributo que se bien se deriva de la reunión de partidas inmobiliarias en cabeza de un mismo contribuyente, no sigue a dichos inmuebles (no resulta “real”) sino que reviste el carácter de personal, pues afecta al contribuyente quedando registrado en su CUIT y no en las diferentes partidas inmobiliarias.

En otras palabras, el impuesto inmobiliario básico, de carácter real, que grava cada inmueble individualmente, puede subrogarse en el precio de subasta; por su parte, el impuesto inmobiliario complementario, de carácter

personal, recae sobre el conjunto de inmuebles atribuibles a un mismo contribuyente, determinado por su CUIT, por lo que no grava el bien subastado de forma autónoma, y debe ser reclamado al ejecutado por la vía fiscal correspondiente. En virtud de ello, corresponde confirmar la sentencia de grado en cuanto rechazó el pedido de deducción del impuesto inmobiliario complementario, por ser improcedente su aplicación en el marco de las presentes actuaciones (arts. 260, 272, CPCC).

4.C. A su vez, debe destacarse que el adquirente en subasta se disgusta pues considera que la decisión de la sentenciante de grado importa no poder perfeccionar la inscripción registral a su nombre, mas ello no formó parte de la resolución recurrida que, en última instancia, dispuso la liberación de los fondos a favor de la parte actora. En este sentido y dado el carácter eminentemente revisor de este Tribunal de Alzada es que la petición de inscripción y libramiento de la totalidad de los oficios de liberación correspondientes -teniendo en cuenta lo que precedentemente se considerara en el punto "4.B" que antecede de este resolutorio, deberá ser formulada por ante la instancia de origen (art. 272, CPCC), destacándose que la cuestión relativa al impuesto inmobiliario complementario no puede enervar en manera alguna dicha liberación de fondos a favor de la actora, máxime que en sus contestaciones de fechas 15/08/2024 y 19/08/2024 ARBA no hizo mención alguna a la deuda en

dicho concepto, ocurriendo lo propio con la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires según oficios de fechas 15/02/2024 y (arts. 581, 589, 590, CPCC).

4.D. Colofón de lo anterior, es que el recurso del señor Mori Mancini -adquirente en subasta, a través de su letrado apoderado- debe ser rechazado, con costas de Alzada dada su calidad de vencido, toda vez que sin perjuicio de lo resuelto por el juzgado de grado, insistió en su postura en esta instancia revisora (arts. 68, 69, CPCC).

5.A. Más allá del planteo del actor apelado en relación al recurso interpuesto por la parte demandada, Sabido es que el Tribunal de Alzada, es el juez del recurso y entre sus innegables facultades está la de constatar, entre otras, si fue interpuesto en término, si la resolución es apelable, la legitimación o el interés de quien recurra, sin estar atado a lo resuelto por el juez o jueza de la instancia anterior ni por lo acordado por las partes (SCBA, causa 73617, sent. del 12-9-2001; causa 84043, sent. del 6-9-2004; esta Sala, causas 114562, sent. int. del 09/2/12, RSI 14/12; 124812, RSI 40/19, sent. int. del 12/3/19; 126954, RSI 17/20, sent. int. del 11/2/20; 137710, sent. int. del 12/12/2024, RR-732-2024; entre otras).

En este sentido, cabe reparar que el artículo 591 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires establece en forma

expresa que las decisiones dictadas durante el trámite de cumplimiento de la sentencia de remate resultan inapelables para el ejecutado.

En consecuencia, el recurso de apelación bajo análisis deducido por el ejecutado resulta manifiestamente inadmisibile, lo que así corresponde declarar, con costas al demandado que resulta vencido (arts. 68, 69, CPCC).

5.B. Si bien dicha circunstancia basta para sellar la suerte adversa de la impugnación intentada, se advierte que los agravios así vertidos no logran conmover los fundamentos de la resolución apelada, desde que las peticiones del demandado resultan a todas luces extemporáneas ya que dispuso de oportunidades suficientes con anterioridad el trámite del proceso, toda vez que no cuestionó de manera alguna la primigenia intimación de pago circunstancia esta que diera paso al dictado de la sentencia de trance y remate de fecha 19/12/2016 que arriba enhiesta a esta instancia revisora (arts. 41, 540, 549, CPCC). Así, el demandado insiste con que se hubiere decretado su rebeldía en estos obrados, situación procesal esta que no se condice con las constancias del expediente, por no tratarse de un juicio de conocimiento y, por ende, resultar inaplicables las disposiciones de los arts. 59, 62 y concs. del CPCC, desentendiéndose de dicha forma de los explícitos argumentos del resolutorio apelado que no se ve conmovido de manera alguna, incluso en lo relativo a la

extemporaneidad asociada al art. 587 del CPCC que se decide en la sentencia y que no viene discutida a este Tribunal (arts. 260, 261, 272, CPCC).

De consuno con lo anterior, es que los presuntos vicios y planteos ahora alegados por el ejecutado han quedado -de haber existido, circunstancia no acreditada en el presente- compurgados por los efectos propios de la preclusión (arts. 150, 155, 166, 169, 170 y concs. del CPCC), extremos estos que refuerzan la solución que se propone en el considerando que antecede, máxime teniendo en cuenta lo meritado en torno al impuesto inmobiliario complementario en los apartados 4.B y 4.C que anteceden de este resolutorio (arts. 260, 272, Código de rito).

5.C. Por lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, "Ac. y Sent." 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65; esta Cámara, Sala III, causa B-79.059, reg. sent. 195/94 e.o.; esta Sala, causa 127749, RSD 164-20, sent. del 25 de septiembre de 2020, e.o.).

POR ELLO, 1) se rechaza el recurso interpuesto por el señor Mori Manccini -adquirente en subasta, a través de su letrado apoderado- (arts. 260, 272, CPCC), imponiéndosele las costas de Alzada dada su calidad de vencido, toda vez que sin perjuicio de lo resuelto por el juzgado de grado, insistió en su postura en esta instancia revisora (arts. 68, 69, CPCC); 2) se declara inadmisibile



el recurso de apelación deducido por la parte ejecutada (art. 591, CPCC), con costas a su cargo en esta instancia revisora por resultar perdidosa (arts. 68, 69, CPCC); 3) se confirma -por ende- la resolución puesta en crisis de fecha 07/11/2024. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.

Proveyendo al escrito de fecha 10/04/2025: en torno a lo requerido por el letrado apoderado del adquirente en subasta, estése a lo aquí resuelto, así como a la notificación precedentemente dispuesta (arts. 34 incs. 4 y 5 ap. e, 135, 272, CPCC; 10 Ac. 4013/21 cit.).

DR. LEANDRO A. BANEAS

DR. HUGO A. RONDINA

JUEZ

JUEZ