



NEUQUEN, 27 de agosto de 2015.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"PROVINCIA DEL NEUQUEN C/ MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES S.A. S/ APREMIO"**, (Expte. N° 490944/2013) venidos en apelación del Juzgado de JUICIOS EJECUTIVOS N° 2, a esta SALA III integrada por los Dres. Fernando M. **GHISINI** Y Marcelo Juan **MEDORI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. **AUDELINA TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el Dr. **GHISINI** dijo:

**I.-** La sentencia de fs. 78/82 hace lugar a la excepción de inhabilidad de título fundada en la falta de legitimación pasiva opuesta interpuesta por la demandada y en consecuencia rechaza la demanda con costas.

A fs. 85 apela la parte actora quien presenta el memorial a fs. 87/92, en donde manifiesta que, habiendo consultado con la base de datos de la Dirección Provincial de Rentas, se comprueba que el demandado, si bien no es titular de las mencionadas nomenclaturas, sí lo es como responsable de pago con relación a los inmuebles que se ejecutan.

Aduce que, a efectos de acreditar dicho extremo se acompañó junto con la contestación de la demandada la nota donde la DPR informa a la Fiscalía de Estado que el demandado es responsable de dichos inmuebles.

Sostiene que, si bien los artículos: 136, 141, 18, 17 y 22 establecen en principio quiénes resultan ser contribuyentes del tributo inmobiliario, la plataforma fáctica de autos debe analizarse también a la luz de los arts. 28, 36, 149 y 37 del CF, al resultar de ellos que, en tanto producida cualquier modificación relativa al hecho imponible que da nacimiento al impuesto, ésta debe ser comunicada a la Dirección Provincial de Rentas, siendo los contribuyentes



responsables de ello, en tanto la determinación de las obligaciones fiscales se efectúa sobre la base de declaraciones juradas que los contribuyentes y demás responsables presentan a la Dirección y sobre la base de las constancias de sus registros.

La normativa fiscal mantiene, como consecuencia del incumplimiento de su deber tributario de comunicar a la Dirección Provincial de Rentas cualquier cambio de su situación que pueda dar origen a nuevos hechos imposables, o modificar o extinguir hechos imposables existentes, al demandado de autos como responsable solidario obligado al pago de los impuestos y contribuciones que de ellas resulten hasta que dicho cumplimiento se perfeccione.

A fs. 94/96 vta. la parte demandada en primer lugar la deserción del recurso por no reunir los requisitos del art. 265 del CPCyC.

Subsidiariamente, contesta el traslado del memorial y pide su rechazo con costas.

**II.-** Ingresando al tratamiento de la cuestión planteada, principio por recordar que esta Cámara y en particular el suscripto ha denegado el análisis de la causa del título en numerosos pronunciamientos.

Sin embargo dicha postura ha admitido varias excepciones toda vez que no se trata de un principio riguroso, inflexible y aplicable siempre y en toda circunstancia. Se trata de una hipótesis verosímil pero, que frente la evidencia de la improcedencia del reclamo, debe ceder ante la realidad por cuanto la función del juez es hacer justicia en el caso concreto y no aferrarse inútilmente a posturas puramente formales.

En el caso de autos se persigue el cobro por parte de la Provincia de la boleta de deuda de fs. 2/5 contra



Mercado Ciudad de Buenos Aires S.A., en concepto de impuestos de los inmuebles identificados con Nomenclatura Catastral n° 092405350220000 y 09240536200000, correspondiente a los periodos 2007, 2008, 2011.

Conforme informe de dominio de los inmuebles individualizados en el párrafo anterior, (fs. 43/46), la demandada no detenta la titularidad de dominio de los referidos inmuebles desde el año 1966, por lo tanto entiendo que la excepción de inhabilidad de título (falta de legitimación pasiva) habrá de prosperar.

En el sentido expuesto la jurisprudencia se ha pronunciado diciendo que:

"Las llamadas obligaciones "propter rem", obligaciones ambulatorias u obligaciones reales son aquellas que descansan sobre determinada relación de señorío sobre una cosa y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación de señorío. De lo dicho se desprende que si la cosa se transmite, la obligación sigue a la cosa y pesa sobre el nuevo propietario, quedando liberado el anterior (arts. 2416, 3266, 3268 in fine y 575 del Código Civil). Así es inseparable la calidad de deudor de la condición de propietario de la cosa en razón de la cual ha surgido la obligación. La persona del deudor no se determina sino en el momento en que la obligación se haga valer." Cc0001 Si 51657 RSI-59-90 I. 20/02/1990. Weskamp O.A.J. C/ Marantelli Pedro y Alonso O. S/ Cobro Ejecutivo. Mag. Votantes: Montes De Oca - Furst - Arazi.

"El argumento de haberse promovido la demanda contra "y/o quien en definitiva resulte propietario del inmueble", tener la deuda reclamada la naturaleza de una obligación propter rem, o no participar la sentencia ejecutiva del carácter de definitiva, no autoriza el cambio de carátula de las actuaciones en el supuesto que -con posterioridad a la



sentencia- se advierta que el demandado no es el titular del dominio del inmueble." Cc0100 Sn 7614 RSI-588-5 I. 27/10/2005. Juez: Telechea (sd). Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos C/ Orcato Eduardo César y/o quien resulte propietario y/o poseedor a título de dueño S/ Apremio. Mag. Votantes: Telechea-Porthé).

"En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva, es cierto que por más restrictiva que fuera la interpretación que se hiciera de las defensas que puede articular el ejecutado en un juicio de apremio, ello nunca podría llegar a que a alguien se lo condene a pagar una deuda por un tributo de cuyo pago está eximido o que por otros motivos no está obligado a oblar (art. 6 del Dec. Ley 9122/78).- (L.D.T: Cc0000 Tl 10686 Rsd-158-21 S Fecha: 10/12/1992 Carátula: Municipalidad De Tres Lomas C/ Balbín, Pablo Manuel Y Otros S/ Apremio).

En segundo lugar, y en relación al art. 28, esta Sala se ha pronunciado diciendo: ".. es dable efectuar una disquisición puesto que, el mentado artículo 28 (primer párrafo) impone la obligación al contribuyente -y demás responsables- de "comunicar" a la Dirección Provincial de Rentas las circunstancias descriptas en la norma (a la cual me remito en honor a la brevedad) sin implicar ello, una "declaración" en los términos del artículo 37 de la misma ley".

En tal sentido, se puede tener por cumplimentada la "comunicación" que prevé la norma, ya que, al haberse realizado la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, indudablemente la escritura a inscribir contaba con el visado correspondiente del organismo recaudador.

En definitiva, propicio pues, el rechazo del recurso, confirmando la sentencia recurrida con costas de



Alzada a cargo de la actora, debiéndose regular los honorarios correspondientes a esta Alzada, de conformidad con lo dispuesto por el art. 15 LA.

Tal mi Voto.

**El Dr. Marcelo J. MEDORI, dijo:**

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

**RESUELVE:**

**1.-** Confirmar la sentencia dictada a fs. 78/82, en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.

**2.-** Imponer las costas de Alzada a la actora vencida (art. 558 C.P.C.C.).

**3.-** Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo que oportunamente se fije en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

**4.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori**  
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA