

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
Secretaría de Gobierno
Dirección de Despacho General y Digesto D13
Dictámenes

ARCHIVO N°10

Secretaría de Economía y Hacienda

Conforme a lo solicitado a fs. 7 esta Asesoría estima procedente indicar que sobre el particular ha de estarse a la naturaleza de la obligación. En tal sentido podemos afirmar que las deudas por impuestos y tasas constituyen obligaciones “propter rem” o “ambulatorias” que el titular de los bienes debe atender.....(L.P, B 73104 RSD-45-92, S 10-3-92- carátula Reparaz, Marta c/ Troncoso Gabriel Juan s/ Cobro Hipotecario). Las 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 Cod. 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.

(SI 51657 RSI -59-90 I 20-2-90 carátula “Weskamp O.A.J. c/ Marantelli Pedro y Alonso O. s/ Cobro Ejecutivo”).

Así se ha entendido que cuando se ejecutan obligaciones de las llamadas ambulatorias, es admisible hacer valer el título ejecutivo aun contra quienes no estén expresamente mencionados en el mismo, tanto mas cuando se hace el planteo en tiempo propio y se acompañan elementos que abonan la seriedad de tal solicitud. (SI 53359 RSI-509-90, Y 18-10-90 carátula “Municipalidad de Tigre c/ Casanovas R. s/ Apremio”).

En el caso de las llamadas obligaciones ambulatorias o propter rem la transmisión no modifica las virtudes del crédito y si este era exigible con anterioridad a la sucesión, por encontrarse cumplidos los plazos para el pago preescriptos por los artículos 45 y 46 de la Ordenanza General 165/73, operada ella, el crédito seguirá siendo ejecutable desde el mismo momento en que lo era antes y con iguales consecuencias derivadas del incumplimiento.(SM 27686 RSD-439-90 S 12-7-90 carátula “ Redes domiciliarias c/ Ziegler, Rainer y Otros s/ Ejecución).

Así las cosas el comprador debe asumir el pago de impuestos y tasas que pesan sobre el

inmueble como obligaciones “propter rem”, que se transmiten con la cosa a que acceden, pasando de un titular a otro que le siga en la propiedad o posesión de dicha cosa (artículo 2416 del Código Civil)

Consecuentemente a criterio de esta Asesoría la relación invocada por la presentante no le es oponible a esta Municipalidad conforme a la naturaleza jurídica de la obligación pacíficamente aceptada por la doctrina y jurisprudencia.

Es de destacar que el régimen de transmisión de obligaciones “propter rem” está regido por normas propias distintas a las que corresponden a obligaciones propiamente dichas, en tanto el crédito y la deuda nacen con la relación con la cosa, la transmisión de ambos sobreviene también con el cambio de titularidad de la relación. De manera que sin dependencia de cesión alguna el vínculo obligacional queda trabado con el antiguo acreedor (o deudor) y aquel que accede a la relación. (LP 225862 RSD-5-97 S 4-2-97, carátula “ Giantorno, Eduardo Ricardo c/ Giantorno Nestor Daniel s/ Acción de reembolso”).

Asesoría Letrada, 17 de Diciembre de 1997. Dr. Vicente Pla