

base de invocar un error en la tasación que efectuó la propia administración (ver fs. 93/ 93 vta.; fs. 129/129 vta. y 168 a 169 vta.).

7º) Que, por lo dicho, la omisión en que han incurrido los jueces de grado al no tratar el planteo de la demandada que, sobre la base de la doctrina que surge de los fallos citados en el considerando anterior, alegó la manifiesta inexistencia de la deuda reclamada, conlleva la descalificación de la sentencia en los términos de la doctrina de la arbitrariedad de sentencias elaborada por el Tribunal, pues aquélla no satisface sino en forma aparente la necesidad de ser derivación razonada del derecho vigente con adecuada referencia a los hechos de la causa. En efecto, no pueden ser considerados como sentencias válidas los pronunciamientos que, al amparo del rigor formal que caracteriza al proceso de ejecución fiscal, omiten tratar las defensas que han de gravitar en forma decisiva en el resultado de la causa, pues la restricción cognoscitiva de esta clase de litigios no puede traducirse en un menoscabo consciente de la verdad jurídica objetiva (Fallos: 322:437, considerandos 4º y 6º).

Por ello, habiendo dictaminado el señor Procurador General, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Agréguese la presentación directa al principal. Notifíquese y, oportunamente, devuélvase al tribunal de origen a fin de que, por quien corresponda, dicte un nuevo fallo con arreglo al presente. *Enrique Santiago Petracchi.*

## NOTA A FALLO

### ESE FAMOSO REVALÚO\*

Por **Jorge Oscar Rossi**

La Corte Suprema revocó una sentencia que mandaba llevar adelante una ejecución por una supuesta deuda derivada del revalúo inmobiliario realizado en la Ciudad de Buenos Aires, aplicando su doctrina también en un juicio ejecutivo.

Así lo decidió en los autos “Recurso de hecho deducido por la demandada en la causa Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires c/ Roman S. A. Comercial”. La causa comenzó cuando el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires inició ejecución fiscal contra Román S. A. por deuda correspondiente a diferencias en la contribución de alumbrado, barrido y limpieza, en la contribución territorial, en la de pavimentos y aceras, y en el gravamen de la ley 23514, por los períodos 1/1/1992 a 31/12/1996. En el certificado de deuda se expresa que dicha diferencia obedece al concepto “adecuar empadronamiento”.

La ejecutada opuso sus defensas. En primer término, articuló excepción de pago total documentado, al aducir que abonó en forma tempestiva todas las cuotas que, por los tributos mencionados, la –entonces– Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires le exigió de acuerdo con la determinación por ella misma realizada en las boletas que remite a los contribuyentes. Aportó prue-

\* Publicado en *Diariojudicial.com* ([www.diariojudicial.com](http://www.diariojudicial.com)), del 17/8/2001.

ba de los pagos mencionados y agregó que la actora los aceptó sin formular reserva alguna, con plenos efectos liberatorios. Asimismo, invocó la defensa de inhabilidad del título ya que, sostuvo, éste adolece de vicios extrínsecos que obstan al progreso de la ejecución, tales como la falta de mención expresa de los distintos períodos fiscales supuestamente adeudados y sus respectivos montos, lo que le impide un adecuado ejercicio de su derecho de defensa.

Señaló, además, que la diferencia reclamada, bajo el concepto “adecuar empadronamiento”, carece de causa y resulta improcedente, pues constituye la aplicación retroactiva de un aumento de la base imponible de las gabelas que solamente puede tener efectos hacia el futuro. En este sentido, manifestó que en materia tributaria rige el principio de legalidad y que, en consecuencia, no es posible modificar la base imponible de un tributo ya devengado y pagado que, además, adquiere características confiscatorias y desproporcionadas. Por último, expresó que resulta aplicable al caso la reciente jurisprudencia de la Corte que declaró que el revalúo inmobiliario realizado en la Ciudad de Buenos Aires no puede aplicarse con efectos retroactivos.

A su turno, la Sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, al confirmar la sentencia de la anterior instancia consideró, respecto de la excepción de pago, que las boletas que acompañó la ejecutada no prueban de manera fehaciente que los pagos realizados fueran imputados a la cancelación de la obligación que aquí se reclama. Afirmó que, en tales condiciones, resulta necesario debatir cuestiones que, por su naturaleza, son ajenas al carácter sumarísimo de este proceso.

En cuanto a la defensa de inhabilidad de título, señaló que, en orden a su procedencia, es menester haber negado la obligación cuya ejecución se persigue, de conformidad con lo dispuesto en el art. 544 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. En virtud de ello, pese a que la ejecutada cumplió con exigencia en lo formal, ella no puede tenerse por válidamente realizada, toda vez que la interposición de la excepción de pago importa un reconocimiento implícito de la obligación, razón por la cual –concluyó– aquella defensa resulta incompatible y no puede acogerse. La ejecutada interpuso recurso extraordinario el que, denegado, dio lugar al recurso de queja. El Procurador General, Dr. Becerra, se pronunció por el rechazo de la queja, por entender que la Corte Suprema tiene establecido que las resoluciones dictadas en juicios ejecutivos no son, por regla, susceptibles de tratamiento por vía extraordinaria puesto que, para ello, se requiere la existencia de sentencia definitiva, entendiéndose por tal la que pone fin al pleito o causa un gravamen de imposible o insuficiente reparación ulterior, doctrina que consideró aplicable al caso de autos *“puesto que la recurrente no ha alegado, y por ende mucho menos demostrado, que la solución dada por el a quo la inhiba de ejercer su derecho a iniciar un juicio ordinario de repetición, donde pueda hacer valer las razones que alega en cuanto a la causa de las obligaciones aquí reclamadas”*.

Por otra parte, opinó que la doctrina de la Corte que declaró que el revalúo inmobiliario realizado en la Ciudad de Buenos Aires no puede aplicarse con efectos retroactivos no resulta aplicable a este caso ya que dichas senten-

cias recayeron en sendos procesos de conocimiento articulados por la vía del art. 322 del Código de forma, con amplitud de debate y prueba. *“Por el contrario, de las constancias de autos no resulta posible determinar si la deuda ejecutada se origina en un nuevo revalúo inmobiliario con carácter retroactivo –como lo alega la quejosa– o si se trata, en cambio, de un cobro por diferencias ocasionadas en el mayor valor adquirido por la propiedad, debido a obras o mejoras introducidas por el propietario y no denunciadas oportunamente a la Ciudad de Buenos Aires”.*

Sin embargo, la Corte resolvió aceptar la queja por entender que *“aun cuando la apelación se dirige contra lo resuelto en un juicio de ejecución fiscal, esta Corte ha admitido excepcionalmente la procedencia de la vía extraordinaria cuando resulta manifiesta la inexistencia de deuda exigible, en razón de que lo contrario importaría privilegiar un excesivo rigor formal con grave menoscabo de garantías constitucionales...”* agregando que *“... en cuanto al asunto de fondo, el Tribunal ha establecido que el procedimiento adoptado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en cuanto utiliza el mayor valor fiscal atribuido a los inmuebles para exigir el pago de contribuciones más elevadas por períodos anteriores al momento en que se efectuó la revaluación, importa desconocer los efectos liberatorios de los pagos de los tributos realizados por los contribuyentes según el criterio oportunamente fijado por la comuna e impone el reconocimiento de agravio constitucional, siempre que el error en la inicial valuación de los bienes no fuese imputable a aquéllos o que hubiese mediado dolo o culpa grave de su parte...”* (la negrita es nuestra).

Refiriéndose al caso concreto, el Máximo Tribunal sostuvo que *“...el presente juicio ejecutivo se ha fundado en una boleta de deuda de la que surge que se trata del cobro de la ‘diferencia’ de la contribución antes mencionada, por períodos anteriores a la fecha que en ese mismo instrumento se indica como de ‘vencimiento original’ de la obligación que se reclama, y con sustento en una ‘adecuación del empadronamiento’ del inmueble, todo lo cual revela que la situación –más allá de la distinta naturaleza del pleito– resulta, en lo sustancial, análoga a la que esta Corte examinó en los mencionados precedentes, máxime al no haber la actora sustentado su pretensión en la existencia de construcciones o mejoras en el inmueble que la demandada hubiese omitido declarar...”* por lo que *“... la aplicación meramente mecánica que ha efectuado (el tribunal anterior) de las normas del Código de rito, importa... privilegiar un exceso de rigor formal con menoscabo de garantías constitucionales”.* Por lo tanto, la Corte declaró procedente el recurso extraordinario y dejó sin efecto la sentencia apelada.