

## Reintegro de suma de ABL a un escribano\*

**Poder Judicial de la Nación. Expte. Libre N° 521.016. Ferreyra Leandro Osvaldo c/ López Alicia Adela s/ cobro de sumas de dinero". Juz. N° 18**

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de abril de dos mil nueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Ferreyra Leandro Osvaldo c/ López Alicia Adela s/ cobro de sumas de dinero", respecto de la sentencia de fs. 302/305 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: **Mauricio Luis Mizrahi. Claudio Ramos Feijoo. Gerónimo Sansó.**

*A la cuestión planteada el doctor Mizrahi, dijo:*

### I. Antecedentes

La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 302/305, resolvió hacer lugar a la demanda promovida por Leandro Osvaldo Ferreyra y, en consecuencia, condenó a Alicia López y Héctor Oscar Canziani al pago de una suma de dinero con más sus intereses y costas.

Destácase que la presente *litis* tuvo su origen en la demanda que luce agregada a fs. 17/19. En esa oportunidad, el accionante relató haber intervenido en su carácter de escribano en la venta que Alicia López y Héctor Oscar Canziani efectuaran del inmueble ubicado en la calle Argerich 5723 de esta ciudad. Adujo que pasados tres años de la firma de la escritura correspondiente, los adquirentes de esa propiedad le reclamaron ciertas deudas de Alumbrado Barrido y Limpieza previas a la operación de compra-venta referida. A fin extinguir las obligaciones que gravaban al inmueble –y así poder cumplir con su deber profesional de entregarle al comprador un título libre de deudas– el pretensor abonó las sumas adeudadas; las que intenta repetir en estos actuados.

(\*) Fallo publicado en *Notarios Latinos* ([www.notarioslatinos.com](http://www.notarioslatinos.com)).

## II. Los agravios

Contra dicho pronunciamiento se alzó Héctor Oscar Canziani, expresando agravios a fs. 318/321, pieza que mereció la réplica que luce a fs. 324/326. En primer lugar, el encartado se agravió de que el juez de grado haya rechazado la excepción de falta de legitimación pasiva que oportunamente interpusiera. Por otra parte, sostuvo que de las constancias de autos surgía que el escribano no había cancelado en legal tiempo todas las deudas que habían sido informadas por la Dirección General de Rentas; por lo que las sumas finalmente abonadas incluían el capital inicial debido, los intereses punitivos devengados y las costas de la ejecución fiscal promovida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Por último, cuestionó la forma en que fueran impuestas las erogaciones causídicas.

## III. Advertencia preliminar

Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi-Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T. I, p. 825; Fenocchietto-Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T. 1, p. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (artículo 386, *in fine*, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

## IV. Estudio de los agravios

**IV.a** En primer lugar cabe referirse al rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el emplazado; cuestión que considero ha sido debidamente zanjada en el pronunciamiento apelado. El encartado, en su expresión de agravios, se limitó a reeditar ante esta Cámara los planteos efectuados en la instancia de grado, los que fueron debidamente considerados por el juez; de manera que su nueva evaluación ante esta Alzada comportaría un inútil dispendio de la actividad jurisdiccional. Es que, tal cual manifestara el *a quo*, los co-titulares del inmueble son solidariamente responsables por las deudas anteriores a su transferencia –como la de Alumbrado, Barrido y Limpieza–; no resultando relevante quien aparece como parte demandada en la ejecución fiscal deducida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (arg. artículo 2687, del Código Civil). Así las cosas, no cabe sino confirmar el *decisum* de primera instan-

cia en lo que aquí refiere, pues no se verifica en verdad una seria impugnación a los sólidos argumentos esbozados por el juzgador.

**IV.b** Resuelto el tema de la excepción interpuesta, corresponde –pues– adentrarse en la cuestión de fondo del *sub examine*. Para comenzar, debo resaltar que tengo por acreditado que el pretensor se desempeñó como escribano en el acto de escrituración celebrado con fecha 28 de enero de 2002.

Asimismo, no resulta objeto de debate en esta Alzada que los escribanos titulares de registro son agentes de percepción de los tributos que se adeuden en relación a los inmuebles respecto de los que se autoricen escrituras traslativas de dominio. Vale decir, que entre los deberes del escribano se encuentra el de retener las sumas que correspondieren para cancelar los impuestos adeudados que gravan el bien en cuestión, y luego ingresarlos en la Dirección de Rentas dentro de los 15 días de su retención (conf. ley 541 que aprobó el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vigente al momento de la celebración de la referida actuación notarial).

En cumplimiento de su cometido, el notario debía solicitar a la repartición pertinente –en este supuesto la Dirección de Rentas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires– las constancias de deudas del inmueble del caso, a fin de saber cuál era el monto que correspondía retener; exigencia aquella que fue debidamente cumplimentada por el escribano (v. informe de deuda de fs. 53). En consecuencia, queda por ver si el fedatario retuvo las sumas plasmadas en el mentado informe. Veamos.

Si analizamos minuciosamente los datos consignados por la Dirección de Rentas del Gobierno de la Ciudad –y sumamos los valores correspondientes a cada ítem– podemos percibir que las deudas por Alumbrado, Barrido y Limpieza del inmueble de autos ascendían al 8 de enero de 2002 a: 1) \$ 1236,52 en concepto del Plan de Facilidades al cual se acogieran los aquí emplazados mediante Resolución 303/99; 2) \$ 1451,75 por el Plan de Facilidades Resolución 801/00; 3) \$ 1212,48 por cuotas del año 2001 y 4) \$ 197,74 por la cuota de enero de 2002.

En definitiva, las sumas referidas eran las que el escribano debía retener de los vendedores a efectos de depositarlas en la Dirección de Rentas; pero he aquí que aquellos importes no se corresponden con los montos efectivamente abonados por el escribano tras el acto escriturario. Es que si sumamos las cantidades consignadas en las diversas boletas acompañadas por el pretensor, obtenemos un pago total de \$ 2422,87, que podríamos discriminar de la siguiente manera: \$ 1218,08 por las cuotas adeudadas del año 2001; \$ 197,74 por una cuota de 2002; y \$ 1007,05 por el Plan de Facilidades Resolución 303/99 (v. fs. 47/52). Esto significa que de toda la documentación anejada por el propio pretensor se desprende que no se ha abonado suma algu-

na por el Plan de Facilidades Resolución 801/00 –\$ 1451,75– y que se omitió pagar el monto de \$ 229,47 por el Plan de Facilidades Resolución 303/99.

De lo hasta aquí expuesto, se colige que asiste razón al apelante en cuanto a que el pretensor no abonó la totalidad de las deudas informadas por el Gobierno de la Ciudad. La versión de los hechos esgrimida por el escribano –y ratificada por el juez de grado– de que tomó conocimiento de que había otras deudas tres años después de la celebración de la escritura, no parece tener asidero. Ello es así en tanto del material existencial obrante en autos surge –sin hesitación– que el accionante tenía en su poder la documentación de la cual surgía la totalidad de la deuda; a pesar de lo cual –por razones que se ignoran– no la abonó íntegramente. En consecuencia, el error incurrido es evidente.

Ahora bien, el mentado error del escribano (no retener ni depositar lo que correspondía) bajo ningún concepto releva a los verdaderos titulares de la deuda de su obligación de afrontarla; pues, de lo contrario, nos hallaríamos ante un supuesto de enriquecimiento sin causa. Vale decir que –independientemente del accionar del escribano– son los emplazados quienes no dieron cumplimiento con el pago de los impuestos referidos; acogiéndose en reiteradas ocasiones a las moratorias ofrecidas por el Gobierno de la Ciudad. Así las cosas, tales demandados serán los que tendrán que hacerse cargo del capital histórico debido en concepto de los tributos de marras.

De otro lado, no es menos veraz que los encartados –al momento de desprenderse de la propiedad– entregaron al escribano interviniente las sumas que este les requiriera para extinguir las obligaciones existentes; todo ello, en la inteligencia de liberarse definitivamente de esas deudas. En esta línea de razonamiento, no parece justo que aquellos deban hacerse cargo de los accesorios devengados por el monto de capital histórico que no se abonó en tiempo y forma, precisamente porque el fedatario incurrió en el error de no requerir ni retener lo que hubiera correspondido. Es que los cotitulares enajenantes del inmueble no tuvieron oportunidad de saber cuál era exactamente el importe total adeudado, limitándose a confiar en que las sumas solicitadas por el notario serían suficientes para afrontar las deudas.

Por lo expuesto, no se ajusta a derecho que el accionante pretenda repetir en estos actuados los intereses devengados como consecuencia de la omisión en la que incurriera. Su propia falta de diligencia lo inhabilita para el reclamo del mencionado rubro ante el tribunal.

A tenor de lo delineado, propondré a mis colegas que se modifique la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la demanda únicamente hasta el monto de capital histórico adeudado por los emplazados y no abonado por el notario en la oportunidad

debida (\$ 1.681,22); excluyéndose consecuentemente las sumas que superen aquel capital y que se devengaron a raíz del pago tardío. Así he de votar.

En lo que respecta a las erogaciones causídicas, tengo presente que la 2º parte, del artículo 68 del Código Procesal, señala que "el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad". He de hacer uso en el caso de esta alternativa dadas las particularidades de la causa. Repárese sobre el punto que si bien el pretensor tenía derecho a reclamar el capital histórico adeudado, no es menos veraz que esta situación fue originada por su propia omisión y error.

## **V. Conclusión**

Conforme a las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo modificar la sentencia apelada; haciendo lugar parcialmente a la demanda incoada y condenando a los encartados al pago de la suma de \$ 1681,22; importe que devengará los intereses dispuestos por el juez de grado. Costas de primera instancia y Alzada por el orden causado (artículo 68, 2da. parte, del ritual).

Los doctores Ramos Feijóo y Sansó, por análogas razones a las aducidas por el doctor Mizrahi, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: *Mauricio Luis Mizrahi. Claudio Ramos Feijóo. Gerónimo Sansó.*

Es fiel del Acuerdo.

Buenos Aires, abril de 2009.

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve modificar la sentencia apelada; haciendo lugar parcialmente a la demanda incoada y condenando a los encartados al pago de la suma de \$ 1681,22; importe que devengará los intereses dispuestos por el juez de grado. Costas de primera instancia y Alzada por el orden causado (artículo 68, 2da. parte, del ritual).

Notifíquese y devuélvase.