



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n°

Autos: “Méndez de Pasarin, Elsa y otro c. Ardiles, Sabrina Soledad s/ Ejecución hipotecaria”

Buenos Aires, octubre 15 de 2015.-

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Las ejecutantes apelaron a fs. 262 la resolución de fs. 261 que denegó el pedido de que se las exima de abonar el importe de la seña en caso de que resulten adquirentes del inmueble objeto de la subasta decretada en autos. El memorial de agravios se agregó a fs. 264 y no fue contestado.

II.- Es indudable la relación que guarda la seña con un futuro intento del comprador en la subasta de compensar su crédito con el saldo que arroje el precio de la compra efectuada en dicho acto; y si bien es habitual que los jueces liberen al ejecutante de la obligación de pagar el monto correspondiente a aquel concepto -por el de la seña- en caso de resultar adquirente, también lo es que esa exención no debe otorgarse en forma automática y sin evaluar adecuadamente la proyección que puedan tener otros gravámenes sobre el bien que es objeto del remate dado que no puede descartarse la posibilidad de que dicho comprador se vea luego impedido de compensar por la existencia de terceros con créditos de cobro preferente (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación anotado y comentado, Edit. La Ley, Buenos Aires, 2006, 2ª edición, T° V, pág. 466, núm. 8).

De ahí que en doctrina se afirme -y con razón- que la dispensa pretendida por las apelantes no es un derecho reconocido por la ley sino una facultad sujeta a la prudente discrecionalidad del juez, que puede otorgarla o no, en atención a la buena marcha del pleito y al mejor resultado de la subasta, según las circunstancias de cada caso (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Ejecución hipotecaria, Edit.

La Ley, Buenos Aires, 2005, 2ª edición actualizada y ampliada, pág. 654).

En el caso, las recurrentes insisten con su pretensión de que se las exima del pago de la seña para el caso de resultar adquirentes en la subasta. Sin embargo, como con acierto lo destaca el a quo, admitir tal pedido importaría privar de toda operatividad a la manda contenida a fs. 92, donde con sustento en lo dispuesto por la resolución general n° 1615/2003 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, se indicó que en oportunidad de disponerse el giro correspondiente al crédito que se ejecuta, se efectuaría una retención sobre el monto correspondiente a las acreedoras del orden del 35% a fin de imputarlo al cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Es verdad, como se afirma en el memorial de agravios, que nada impide que éstas acompañen el certificado fiscal que se les requirió a fs. 16 vta. y de ese modo eviten que se les haga la mentada retención, mas también lo es que hasta el momento no lo han hecho y que aquella manda permanece incumplida, no obstante haber transcurrido más de tres años desde su dictado.

Es por ello que no se comparte la afirmación de que “resultaría prematuro en el presente estado procesal desestimar los pedidos de eximición de seña y compensación de crédito oportunamente formulados” (fs. 264 vta.), sino que, antes bien, lo que resultaría prematuro es conceder la pretendida eximición sin que esté cumplida la exigencia en cuya virtud se dispuso la retención dispuesta a fs. 92.

Tampoco aciertan las apelantes cuando refieren que su crédito tiene un privilegio que postergaría al del propio Fisco, en razón de la mejor preferencia que la ley le concedería, pues, se insiste, más allá de que no sea ésta la oportunidad para resolver una eventual cuestión de privilegios, lo cierto es que el fundamento de la decisión que es objeto de recurso reposa, como se dijo, en lo resuelto a fs. 92, decisión ésta que fue consentida por esta parte y que quedaría en la nada si se



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

admitiera la posibilidad de que las acreedoras compensen su crédito con el precio del inmueble.

A lo expuesto podría agregarse un argumento más en sustento de lo resuelto en la instancia de grado. Es que al efectuar el pedido de eximición que aquí se trata (fs. 211 y 259) se omitió acompañar la conformidad del Dr. M R R, letrado patrocinante de esta parte en el escrito de fs. 14/15 y, como tal, titular de un crédito en concepto de honorarios -aun no regulados- que gozaría de un privilegio -gastos de justicia- que podría postergar al de las aquí ejecutantes.

III.- En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, **SE RESUELVE**: Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 262 y confirmar lo resuelto a fs. 261 en lo que ha sido materia de agravios. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

Fdo.: Dras. Castro-Ubiedo-Guisado. Es copia de fs.270/1.