

## Pago\*

### **Pago con subrogación. Cancelación de la deuda hipotecaria. Reclamo de las sumas al deudor hipotecario. Improcedencia. Adquisición del inmueble hipotecado. Precio de venta.**

*Un tercero que había cancelado la deuda hipotecaria en lugar del deudor inició demanda por cobro de sumas de dinero contra este último. El juez de primera instancia rechazó la acción, al entender que no había existido subrogación en los derechos del acreedor, en tanto el accionante era el adquirente del inmueble hipotecado. Contra el resolutorio, el actor interpuso apelación y la Cámara confirmó la sentencia.*

La demanda por cobro de dinero seguida por quien canceló una

deuda hipotecaria en nombre del deudor, contra este último, debe rechazarse, ya que aquel pago tuvo fundamento en la operación de compraventa del inmueble realizada entre ambos, por lo que no se subrogó en los derechos del acreedor hipotecario, sino que el monto depositado integraba el precio del bien para liberarlo del gravamen.

**112.198. CNCiv., sala L, 2007/11/07. Pérez, Gustavo Damián c. Lavallén, Pablo Hernán.**

**2ª INSTANCIA.** - Buenos Aires, noviembre 7 de 2007.

La doctora Pérez Pardo dijo:

**I.** Contra la sentencia de fs. 105/107, recurre la parte actora por los agravios expuestos a fs. 136/139, no contestados.

En la instancia anterior se rechazó la demanda incoada por el accionante tendiente a cobrar la suma que abonó al Bank Boston NA en el expediente n° 101.210/01 caratulado "Bank Boston NA c/ Lavallén, Pablo Hernán y otros s/ ejecución hipotecaria".

\* La Ley 2008-A, 449, publicado el 6/02/08.

Se agravia el actor por el rechazo de la demanda, entendiendo que la solución arriba-  
da deja sin obligación de pago alguno al demandado en tanto se ha liberado de un jui-  
cio hipotecario sin devolver suma alguna. Además sostiene que la sentencia resulta  
nula por fundarse en antecedentes que no se corresponden con lo reclamado en autos.

**II.** A tenor de las quejas planteadas debo aclarar que nuestro más Alto Tribunal ha  
decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argu-  
mentaciones de las partes, ni tampoco cada medida de prueba; sino solamente aque-  
llas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso, según la forma en  
que ha quedado trabada la relación procesal (C.S.J.N. en Fallos: 144:611; 258:304;  
262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 276:132, 280:3201, 303:2088, 304:819,  
305:537, 307:1121, entre otros).

**III.** Sostiene el apelante que por haberse subrogado en los derechos del banco acre-  
edor en el juicio ejecutivo mencionado, correspondía hacer lugar a la acción por él  
impetrada. Me adelanto a concluir que no comparto dicha apreciación.

En primer lugar debo adelantar que no escapa a este Tribunal el hecho de que a fs.  
201 del expediente n° 101.210/01 caratulado "Bank Boston N.A. c/ Lavallén, Pablo  
Hernán y otros s/ ejecución hipotecaria", con fecha 26 de noviembre de 2.003, se tuvo  
al Sr. Gustavo Damián Pérez por subrogado en los derechos del banco ejecutante en  
los términos del art. 767 y 771 del Cód. Civil, en función de lo que "prima facie" se  
desprendió de las manifestaciones unilaterales efectuadas por el Sr. Pérez en dicho liti-  
gio al saldar la deuda que existía en el referido banco. Sin embargo entiendo, como lo  
hizo la anterior juez, que de la cuestión que fuera traída a conocimiento por ante este  
Tribunal, se desprende que la cancelación de la deuda con el banco por parte del Sr.  
Pérez, tuvo fundamento en lo acordado con los Sres. Lavallén y Ramírez con motivo  
de la operación de compraventa del inmueble de autos.

En efecto, conforme la normativa aplicable al contrato de compraventa de inmuebles,  
la Sra. Lavallén y el Sr. Ramírez debían entregar el bien vendido libre de gravamen  
(conf. art. 1363, 1409, 1433 y conc. C.C.). Consecuentemente, al consignarse en la  
escritura que el actor tomaba a su cargo el importe de los embargos (ver fs. 28) debe  
concluirse que tales montos integraban el precio y que no correspondía que éste se  
arrogara en los derechos de los vendedores por la deuda con el banco mencionado,  
frente al cual estos eran fiadores solidariamente responsables.

De allí que si bien el actor objetivamente fue quien canceló la deuda con el banco, de  
los términos de la escritura traslativa de dominio se infiere claramente que tal cance-  
lación no otorga derechos de subrogación al actor porque los fondos allí empleados  
integrarían el precio del bien para liberarlo del gravamen.

Repárese especialmente en que a fs. 26/28 obra la escritura de venta número ciento setenta y cuatro, del 22 de julio de 2003 en donde Jorge Marcelo Ramírez y la Sra. Gloria Haydée Lavallén venden al aquí accionante la Unidad Funcional número ocho, ubicada en la planta baja del inmueble de esta Ciudad, con frente a la calle Godoy Cruz número mil setecientos setenta y ocho/setenta entre la calle Gorriti y Honduras. Se formalizó dicha compraventa por el precio total convenido de veinticinco mil pesos (\$ 25.000). También surge de dicho instrumento que existían dos embargos; uno trabado el 12 de noviembre de 2001 en los autos "BankBoston N.A. c/ Lavallén, Pablo Hernán y otros s/ ejecución hipotecaria" por la suma de U\$S 21.765, inscripto el día 18 de diciembre de 2001; y otro preventivo, ordenado por resolución del 22 de abril de 2002 en los autos: "Schwartzman, Eduardo Ariel c/ Proseculo XXI S.R.L. y otros s/ despido s/ incidente de medida cautelar" por \$ 29.732,50 ante el Juzgado Nacional del Trabajo n° 50, cuya inscripción definitiva se efectuó el 29 de mayo de 2002. Asimismo, en el punto b) de dicho instrumento el aquí actor reconoció y tomó a su cargo por el importe registral, los dos embargos mencionados (ver fs. 28).

En fin, no encuentro acreditado en autos que corresponda la subrogación del accionante en los derechos del banco (art. 767 Código Civil) ni en el de los vendedores -ex fiadores de la obligación-. Por tanto, los escritos de fs. 175, 187, 189 y 198 y 200 de los autos "BankBoston N.A. c/ Lavallen, Pablo Hernán y otros s/ ejecución hipotecaria", n° 101.210/2001, por fundarse sólo en manifestaciones unilaterales y en hechos objetivos sin entrar a analizar las causas del accionar de quien saldó la deuda, no deben considerarse más que como una resolución dictada sólo "prima facie", de las constancias arrimadas a dicho expediente.

Por otra parte, resulta esencial en el caso determinar cuál fue la verdadera intención de las partes al momento de contratar a fs. 26/28 (art. 1197 y art. 1198 Cód. Civil). A fin de interpretar ese acto jurídico bilateral, el consentimiento debe ser puesto de resalto a través de la declaración que se ha efectuado de tal voluntad común (art. 1137 Código Civil). Esto, sin embargo, no importa separarse de la voluntad declarada y echarse francamente en los brazos de la teoría volitiva. La "intención" que se trata de poner de manifiesto debe ser "común", es decir, que el destinatario de la declaración recepticia conoció (o, sin negligencia, debió conocer) el verdadero alcance de la declaración que formulaba la otra parte. (conf. Spota, "Tratado de Derecho Civil - Hechos y Actos jurídicos", tomo I, parte general, vol. 3°, Depalma, 1957, p. 162/3). Por lo cual los agravios serán desestimados.

Ello con más razón, si se repara en que resultaría contrario al principio de buena fe que debe mediar en todo contrato (art. 1198 Código Civil) que el accionante se considere subrogado en los derechos del banco acreedor, cuando en realidad el celebrar la escritura de venta reconoció y tomó a su cargo por el importe registral los dos embargos allí mencionados, sin dejarse constancia de que se subrogaba en los derechos del acre-

edor (ver punto b, fs. 28). Por ello no puede ahora pretender ejercitar un derecho o facultad en contradicción con su anterior conducta de relevancia jurídica (conf. Moisset de Espanés, "La teoría de los propios actos y la doctrina y jurisprudencia nacionales" en LA LEY, 1987-A, 552; Morello y Stiglitz en "La doctrina del acto propio" en LA LEY, 1984-A, 865, entre otros). Por tanto, he de propiciar la desestimación de las quejas del recurrente.

**IV.** Por los fundamentos expuestos, si mi voto fuera compartido, propongo al Acuerdo la desestimación de los agravios y la confirmación de la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de apelación. Las costas por la actuación ante la Alzada, se imponen al accionante vencido (art. 68 C.P.C.C.N.).

Los Dres. O. Hilario Rebaudi Basavilbaso y Víctor Liberman por análogas razones votan en igual sentido.

*Vistos:* lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos; el Tribunal decide: Desestimar los agravios y confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de apelación. Las costas por la actuación ante la Alzada, se imponen al accionante vencido (art. 68 C.P.C.C.N.).

Conociendo de los recursos deducidos a fs. 114 y vta. y 124, con relación a la regulación de honorarios practicada a fs. 107, teniendo en consideración el monto reclamado al accionar, labor profesional desarrollada, etapa procesal cumplida, resultado obtenido y lo preceptuado por los arts. 6, 7, 9, 14, 19, 37, 38 y ccs. de la ley 21.839 modificada por ley 24.432, por elevados los correspondientes al Dr. G. O., se los reduce a la suma de dos mil seiscientos cincuenta pesos (\$ 2650).

Por sus trabajos en la Alzada, fíjense los emolumentos del Dr. G. O., en la suma de seiscientos sesenta y cinco pesos (\$ 665). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

*Marcela Pérez Pardo. - O. Hilario Rebaudi Basavilbaso. - Víctor Fernando Liberman*