

ACREEDORES CON CORONITA. RESOLUCIÓN JUDICIAL RECIENTE. RENTAS PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Por Abel Julio Boujón

1. Introducción

De tanto ser testigos de los padecimientos de algunos escribanos que habitualmente instrumentan ventas originadas en subastas judiciales, especialmente las ordenadas en las quiebras, sentimos curiosidad por el tema, en primer lugar, e interés y preocupación, luego. Mucha preocupación. Después de consultar a quienes aceptaron ser consultados, de fatigar expedientes en Tribunales y consumir muchos edictos publicados, terminamos comprendiendo a los sufrientes colegas. ¿Qué debe hacer el escribano que va a autorizar una escritura de venta de un inmueble, realizada en subasta judicial ordenada en una quiebra, respecto de las deudas por impuestos, tasas, contribuciones y expensas anteriores a la fecha de la toma de posesión por el adquirente?

Tal entidad tiene el tema, que el señor Director de la Revista del Notariado le dedicó parte de la nota editorial correspondiente al último número, y en el mismo se publicó también un dictamen aprobado por el Consejo Directivo del Colegio, en respuesta a una consulta sobre el mismo tema, formulada por un escribano de la demarcación.

De la lectura de ambos surge, claramente, que son numerosos los fallos al respecto de jueces de primera instancia y también de tribunales de alzada. Y, por cierto, la disparidad de criterios existente no ayuda a aclarar sino que, más bien, obscurece.

2. Resolución judicial reciente

En nuestra búsqueda, días pasados, tuvimos la posibilidad de acceder a los autos “Sasetru S.A. s/Quiebra s/incidente de Venta de una Finca ubicada en Necochea en la calle 62 N° 2842/48/60, piso 7”, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 6 Secretaría N° 11. Ante la solicitud de “que se ordene la liberación de los adquirentes de todas las deudas por impuestos hasta la posesión... y se libren a este efecto los oficios respectivos a la DGR, Municipio y Servicios Sanitarios”..., el señor Juez de la Quiebra resolvió:... “Hágase saber al peticionante que tratándose de impuestos provinciales y municipales y tasas por los servicios anteriores a la fecha del decreto de falencia, deberán observarse las disposiciones contenidas en la Ley de Concur sos, arts. 33 y 130, correspondiendo abonar al comprador los importes devengados desde la posesión. En cuanto al lapso que va desde el decreto de falencia hasta la posesión, los créditos generados serán de tratamiento del Tribunal en la oportunidad en que quienes invoquen el derecho a los mismos efectúen en autos tal pretensión, no correspondiendo por ello que el suscripto efectúe comunicación alguna.

Nos parece una decisión adecuada. Todos los acreedores deben presentarse, verificar sus créditos y estar al desarrollo de la quiebra. Lo establecía la ley 19551 y lo repite la ley 24522. El decreto de quiebra no es un acto secreto. Tiene toda la publicidad que marca la ley. No se puede alegar ignorancia. Entenderlo de otro modo sería como premiar la despreocupación y hasta la picardía. A los titulares de ciertos créditos les bastaría con no hacer nada. No cumplimentar los recaudos exigidos por la L.Q. y esperar hasta que se produzca la realización de los bienes inmuebles comprendidos en la masa, para entonces cómodamente caer, escribano mediante, sobre el adquirente y exigirle el pago de todos los créditos con actualización, intereses, gastos, etcétera. De esa manera no tendrían que verificar ni estar a las contingencias de toda quiebra, en la que se cobrará todo, una parte o nada, según fuere la relación activo realizado/pasivo verificado y grado de privilegio.

De prosperar y afianzarse una interpretación contraria, se terminaría perjudicando a los acreedores verificados, eventualmente el fallido y la sociedad toda, ya que sería difícil encontrar interesados en comprar un inmueble con deudas por impuestos, tasas, etcétera, acumuladas por importes muchas veces superiores al valor del bien corriente en plaza. Y podría darse el caso, al frustrarse su venta y permanecer desocupado, que el inmueble terminaría siendo “intrusado”, con las consecuencias que todos conocemos. La mejor forma que tienen estos acreedores de defender sus intereses consiste, a nuestro entender, en cobrar sus acreencias diligentemente, a medida que van siendo devengadas, y registrando puntillosamente los pagos que los contribuyentes efectúan.

3. Dirección Provincial de Rentas de la Provincia de Buenos Aires

Con la esperanza de poder prestar un servicio a quienes nos leen, concurrimos, con una copia en mano de la resolución del señor Juez en lo Comercial,

a la delegación Capital Federal de la DPR de la Provincia de Buenos Aires. Lo hicimos el día 06/08/98, a partir de las 12:30 horas. Queríamos saber cómo debe actuar ante rentas el escribano autorizante de una escritura en esas condiciones y, especialmente, cómo cubrir ese moderno instrumento al que, aparentemente, algunos ven como un misil anti-escribano. Nos referimos al Anexo I Disposición Normativa B N° 7/98.

El día 10/08/98, a las 16.30 horas, vía telefónica, recibimos la respuesta: es suficiente con obtener un oficio dirigido a Rentas donde se individualice al adquirente, la fecha en que tomó la posesión y la identificación del inmueble incluyendo el número de Partida.

Una vez presentado en Rentas, se emitirán las deudas desde la posesión en adelante. Por razones de tiempo y distancia, no conocemos aún el criterio al respecto de la Municipalidad de la Ciudad de Necochea ni el de otras de la misma provincia.