

ESCRIBANO. RESPONSABILIDAD. OMISIÓN DE RETENER TRIBUTOS ADEUDADOS. EXTENSIÓN DE LA RESPONSABILIDAD*

DOCTRINA:

- 1) *No existiendo en el ámbito de la provincia de Buenos Aires una disposición similar a la contenida en el art. 5º de la ley 22427 (Adla, XLI-A, 213), el pacto mediante el cual el escribano autorizante de una escritura traslativa de dominio no retiene los tributos adeudados que gravan el mismo y aun así queda liberado de responsabilidad por su pago, carece de todo sustento legal y por tanto violenta las disposiciones fiscales de orden público que deben ser respetadas por el fedatario, circunstancia que torna procedente la demanda de repetición entablada por el comprador a fin de obtener el pago de las sumas de dinero dejadas de retener.*
- 2) *El escribano autorizante de una*

escritura traslativa de dominio realizada respecto de un inmueble situado en la provincia de Buenos Aires es responsable frente al comprador en forma ilimitada y solidaria, junto con el enajenante, por los impuestos adeudados y dejados de retener al momento de celebrarse aquel acto, responsabilidad que corresponde extender a las diferencias o ajustes devengados o que se hubieren continuado devengando con posterioridad, en tanto estos últimos obedezcan a la mora en que se incurrió por no haberse cancelado el total del crédito fiscal en la oportunidad debida.

Cámara Nacional Civil, Sala A, marzo 4 de 1999. Autos: “Ginocchio, Horacio c. C., E. L. y otro”.

* Publicado en *La Ley* del 13/7/99, fallo 98.989.

2ª Instancia.— Ciudad de Buenos Aires, 4 de marzo de 1999.

¿Es justa la sentencia apelada?

La doctora *Luaces* dijo:

I. La sentencia de fs. 199/201 condenó a “La Federación del Personal de Vialidad Nacional” y al escribano E. L. C. a pagar a Horacio Ginocchio la suma de \$ 30.852,42 a cargo de la primera de esas codemandadas y, a cargo del segundo, la suma que se adeudare al 17 de marzo de 1992 y que se establecerá en la etapa de ejecución, respondiendo ambos en forma solidaria hasta el importe menor, con más sus intereses y las costas del juicio.

En virtud de la excepción de falta de legitimación activa que había deducido el escribano a fs. 96 y siguientes, comparecieron también a estar a derecho Avelino E. Avagnina y Ángel A. Avagnina, quienes a fs. 106 ratificaron expresamente lo actuado por Ginocchio en su carácter de coactores, adquirentes todos ellos del inmueble que originó la deuda de cuya repetición se trata. Como consecuencia, a fs. 110 recayó interlocutoria que consideró inoficiosa la decisión en torno a esa defensa y distribuyó las costas por su orden, las que en virtud del recurso concedido con efecto diferido fueron impuestas al actor vencido en ese incidente (ver pronunciamiento de esta alzada de fs. 229).

Ahora bien, aquella sentencia que puso fin al juicio fue apelada por ambas partes. Los actores expresaron sus agravios a fs. 212/17 que no fueron replicados, mientras que el escribano hizo lo propio con el memorial de fs. 220/21 que fue contestado a fs. 223/26.

II. Mediante la escritura pública N°... extendida en la Ciudad de Buenos Aires el 17 de marzo de 1992 al folio N°... del escribano titular del Registro N°..., los señores Otero y Olmedo en nombre y representación de “La Federación del Personal de Vialidad Nacional” vendieron a los coactores en este juicio un lote de terreno en la ciudad de Necochea, en el paraje denominado “Díaz Vélez”, designado con el N° 14 de la manzana “Q”, y otra fracción de terreno situado en la misma localidad y designado como lote “trece a”, cuyas medidas y linderos fueron especificados. En esa oportunidad se dejó constancia de la existencia de deudas de impuestos inmobiliarios, obras sanitarias y municipales de Necochea, según certificados que el notario tuvo a la vista. No obstante, a continuación, se asentó la estipulación cuyos alcances son controvertidos una vez más en esta alzada, según la cual: “...la parte vendedora se obliga a presentar los recibos con la correspondiente constancia de pago. Asimismo, por diferencias, ajustes, que puedan realizarse en dichos impuestos la parte compradora se obliga a abonarlos en forma solidaria con la parte vendedora liberando al autorizante de cualquier reclamación al respecto”. De más está decir que ninguna retención se hizo allí sobre el precio convenido de \$ 142.000 que la vendedora recibió “íntegramente” en ese acto de manos de los compradores.

Posteriormente, por escritura N° 108 otorgada en la ciudad de Necochea de la provincia de Buenos Aires, el 18 de agosto de 1995, ante el escribano V., titular del Registro N°..., los interesados vendieron a la “Obra Social para el Personal de la Industria Aceitera y Afines” aquellos inmuebles que habían adqui-

rido, aunque esta vez se dejó constancia de que los impuestos fiscales o municipales que se adeudaban hasta esa fecha se habían liberado, según los correspondientes certificados, en forma condicional y conforme a las precisiones que allí se asentaron a continuación. En efecto, los vendedores declararon que "...del importe total adeudado en concepto de Impuesto Inmobiliario", hasta ese día, "...que asciende a la suma de pesos treinta y cinco mil quinientos noventa y seis con ocho centavos (\$ 35.596, 08 ctvos.), la suma de treinta mil ochocientos cincuenta y dos con cuarenta y dos centavos (30.852,42 ctvos.) corresponde a los anteriores propietarios del inmueble hasta el momento de la escritura de fecha diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y dos". En ese acto los vendedores abonaron la totalidad del impuesto adeudado conforme se lo consignó también en la escritura según copia glosada a fs. 14 vuelta.

En el "Anexo D", glosado a fs. 16, se agregó el recibo expedido por dicha escribanía que incluye el importe de \$ 35.596,08 en concepto de impuesto inmobiliario. Asimismo, a fs. 38 figura en "Anexo O" la carta-documento con que se intimó, en consecuencia, al escribano el reembolso de los \$ 30.852,42 con más sus intereses, y bajo "Anexo P" obra la respuesta de ese notario, rechazando el reclamo sobre la base de aquella estipulación de las partes que lo habría liberado de cualquier responsabilidad y que habría obedecido al hecho de que "La Federación" afirmaba estar exenta de rentas, según documentación que –no obstante– no se poseía en el acto de aquella escrituración.

En tales condiciones se promovió esta acción para la repetición de dicho importe dirigida contra la anterior propietaria que no había cancelado los impuestos y también contra el notario que no cumplió su deber de percibirlos y retenerlos conforme lo prescribía la legislación vigente. En proveído firme de fs. 142 se declaró en rebeldía a "La Federación" codemandada, en los términos del art. 59 del rito, mientras que a fs. 97/100 contestó el emplazamiento el escribano reiterando su negativa a asumir la responsabilidad que se le venía achacando. En esta alzada se dio intervención al Colegio de Escribanos, según lo preceptuado en el art. 34 de la ley 12990 (ver la respuesta de esa Institución a fs. 239).

III. No está en tela de juicio que los escribanos titulares de Registro, tanto de esta ciudad cuanto de la provincia de Buenos Aires, son agentes de percepción de los tributos que se adeudan en relación con los inmuebles respecto de los que se autoricen escrituras traslativas del dominio.

Sin embargo, no existe en el orden provincial una normativa análoga a la ley nacional 22427 (*JA, Legislación Argentina*, 1981-A, 196) de improcedente aplicación en la especie en tanto prescribe exclusivamente para el ámbito específico de la Capital Federal, conforme a las previsiones de la Constitución Nacional vigente para ese entonces (conf. art. 67 inc. 27), vale decir respecto de operaciones de constitución o transferencia de derechos reales de inmuebles asentados en esta jurisdicción y su inscripción en el Registro de la Propiedad local. Sólo así hubiera tenido vigencia el art. 5º invocado para eximir la responsabilidad del notario quien –según esa disposición– podría haber autorizado el acto y su inscripción aun cuando no se hubieran requerido los certi-

ficados de deuda, siempre que el adquirente la hubiere asumido en forma expresa, obligándose no obstante al enajenante solidariamente frente al organismo acreedor.

Es claro, por consiguiente, que pactos como el concertado en la escrita N° ... carecían de sustento legal y, por tanto, violaba las disposiciones fiscales de orden público que debieron ser respetadas por el fedatario. Por consiguiente, deviene abstracto el tratamiento de las excusas y defensas que este codemandado continúa ensayando sobre la base de un convenio de ese tenor cuyos alcances e interpretación controvierte, puesto que, cualquiera hubiere sido la intención de sus otorgantes, su ilicitud le impide invocarlo para justificar el incumplimiento de las obligaciones propias de su función (conf. arts. 953 y concs., Cód. Civil).

En efecto, la ley de la provincia de Buenos Aires 7438/68 (*Adla*, XXVIII-C, 4054) consagraba en su art. 1° el deber de los escribanos de requerir de los organismos respectivos la certificación de las deudas relacionadas con el inmueble, liberando la responsabilidad del agente sólo cuando el informe no se expidiera en el plazo fijado, sin perjuicio de la subsistente obligación del enajenante (conf. art. 5°). Fuera de ese supuesto de excepción, la deuda debe ser abonada (art. 6°) debiendo quedar en poder del escribano las certificaciones liberadas por el término previsto en el art. 7°. Igualmente claro es el Código Fiscal Provincial, según ley 10397 y sus modificatorias (*Adla*, XLVI-B, 1674 y sgtes.), sancionada y promulgada en mayo de 1986 –vigente también para la fecha de aquella escritura– que, entre los sujetos obligados al pago de los gravámenes en cumplimiento de las deudas tributarias, menciona en el art. 15 a los que “...participen por sus funciones públicas o por su oficio o profesión en la formalización de actos, operaciones o situaciones gravadas”, y que como bien lo señala la sentencia apelada, consagra también la responsabilidad solidaria de dichos agentes (conf. art. 18) aun cuando sobrevenga por actos u omisiones de sus factores o dependientes. Por último, el art. 24 alude aún más específicamente al tema que aquí se debate, mencionando directamente a los escribanos autorizantes quienes están obligados a recaudar o asegurar el pago de los gravámenes debidos por las transferencias de bienes o cualquier acto de similar naturaleza cuyo otorgamiento allí se supedita a la acreditación de la inexistencia de deudas fiscales, mediante certificación expedida por la autoridad de aplicación.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, a fs. 174/75 informó que los notarios están obviamente incluidos entre los sujetos pasivos referidos en los arts. 18 y 20 del citado Cód. Fiscal y que deben responder solidaria e ilimitadamente con el contribuyente para dictaminar finalmente que la ley 22427 no es de aplicación respecto de inmuebles ubicados en esa provincia. Ninguna otra disposición legal o reglamentaria avala la tesis que ha venido propugnando el escribano para prevalerse de cualquier acuerdo que total o parcialmente lo eximiera de sus deberes y que, por tanto, era al menos inoponible frente al fisco conforme a la normativa de orden público.

Mal puede, pues, invocar los principios de la “buena fe” y las pautas del art.

1198 del Cód. Civil, ciertamente incompatibles con una interpretación diversa como la que propicia respecto de un convenio que no podría excusar su obligación legal de retener y pagar la deuda fiscal, cuyo incumplimiento genera ahora su responsabilidad solidaria para cancelar al pago de cuya repetición se trata.

De ahí entonces la improcedencia de los agravios de este codemandado.

IV. Estas mismas consideraciones otorgan razón a la queja de la parte actora puesto que, acorde con la responsabilidad ilimitada y solidaria que le incumbe, el escribano está obligado junto con “La Federación” enajenante, no sólo por la deuda por impuestos certificada al 17/03/92 sino también por las “diferencias o ajustes” ya devengados para entonces o que se hubieren continuado devengando con posterioridad, en tanto éstos últimos obedezcan a la mora en que se incurrió por no haberse cancelado el total del crédito fiscal en aquella oportunidad.

Con tales alcances es procedente también contra el escribano codemandado el reclamo inicial que se reitera en esta alzada, que asciende a \$ 30.852,42 en concepto de la deuda por impuestos inmobiliarios que debieron ser cancelados en marzo de 1992, según así lo asentó el notario interviniente en la segunda transferencia del dominio. Dicha suma es efectivamente la resultante de computar, sobre el importe de cada período anterior a esa fecha, los recargos calculados hasta el pago que recién se concretó en agosto de 1995 y, por tanto, deben ser soportadas solidariamente por la vendedora codemandada y el escribano. Por otra parte, aquel importe está debidamente justificado con las constancias que surgen de las liquidaciones expedidas por la Dirección Provincial de Rentas, agregadas como Anexos F, G, H, I, J, K, L, M, N y Ñ obrantes a fs. 18/37, debidamente autenticadas con la certificación notarial asentada al dorso de cada una de ellas, y que sumadas arrojan aquel resultado (\$ 1.796,49 + 3.423,76 + 1.352,49 + 2.911,42 + 691,07 + 541,49 + 2.180,16 + 6.473,35 + 3.772,47 + 7.698,22).

Ni la ilicitud de aquel convenio incluido en la escritura 238 o la incompatibilidad de la pretensión con la conducta anterior de los actores que resultaría de la aplicación de la teoría de los propios actos que cita el memorial de fs. 220 vta./21, los privaría de legitimación para demandar como lo hacen. Este caso en que aquellos saldaron la deuda mantenida con el fisco no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos para los que prescriben los arts. 791 incs. 3º y 5º y 792 al 795 del Cód. Civil, que vedan el derecho para repetir lo que se hubiese pagado del deudor. En la especie, el pago de los impuestos inmobiliarios pendientes al 17/3/92 y sus recargos, que eran a cargo de la vendedora y cuya retención y percepción corría por cuenta del escribano, operó la subrogación legal a favor de los terceros que, de ahí en más, gozan de todos los derechos, acciones y garantías del antiguo acreedor, tanto contra el deudor principal como contra los codeudores o fiadores (conf. arts. 767, 768 y 771 de ese Código). Y puesto que aquí el acreedor era la Dirección Provincial de Rentas, no pueden esgrimirse defensas como las que se sustentan en un convenio inoponible al fisco según las normas de orden público tributario.

V. En definitiva, voto para que se modifique parcialmente la sentencia apelada sólo en cuanto a la condena contra el escribano quien, al igual que “La Federación del Personal de Vialidad Nacional”, responderá solidariamente por la suma de \$ 30.852,42 y sus intereses, dentro del plazo de diez días establecido en aquel pronunciamiento, que debería ser confirmado en lo demás que decide y fuera objeto de agravios. Las costas de alzada deberían imponerse en su totalidad a dicho codemandado perdidoso (conf. art. 68, Cód. Procesal). Debería diferirse la regulación de los honorarios profesionales para cuando se haga lo propio en la instancia anterior.

Los doctores *Escuti Pizarro* y *Molteni* votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por la doctora *Luaces*.

Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se modifica la sentencia de fs. 199/201 para condenar también al escribano a responder solidariamente junto con “La Federación del Personal de Vialidad Nacional”, por la suma de \$ 30.852,42 y sus intereses dentro del plazo de diez días establecido en aquel pronunciamiento, que se lo confirma en lo demás que decide y fuera objeto de agravios, con costas de alzada a dicho codemandado perdidoso. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para cuando se haga lo propio en la instancia anterior. – *Ana M. Luaces*. – *Jorge Escuti Pizarro*. – *Hugo Molteni*.