

DEUDAS PROVENIENTES DE IMPUESTOS SOBRE EL INMUEBLE TRANSFERIDO POR SUBASTA JUDICIAL. IMPROCEDENCIA DE SU RETENCIÓN*

Doctrina:

Si las reparticiones continúan reclamando deudas anteriores a la toma de posesión por el adquirente en subasta pública, se dejará nota en los certificados pertinentes justificando su improcedencia.

Antecedentes:

1. Por escritura del 6 de setiembre de 1999, otorgada ante el escribano H. J. B., al folio... del Reg. N°... a su cargo, a requerimiento de la Dra. L. L. C., se relacionan las actuaciones seguidas en el expediente caratulado “C., L. L. c/ Ch., J. de la C. s/ Ejec. Hipotecaria”, que tramitó ante el Juzg. Nac. de 1° Inst. en lo Civil 109 de esta Capital Federal, según las cuales resultó adjudicataria del inmueble designado como unidad... de la finca calle... de la Capital Federal (matrícula...), habiendo tomado posesión conforme al mandamiento judicial diligenciado el 13 de abril de 1999. En esa escritura y con referencia a las deudas por servicios e impuestos que afectaban a ese inmueble se transcribió la pertinente resolución judicial dictada a fs. 188: “...no corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble con impuestos, tasas y contribuciones devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas,

*Dictamen del doctor Miguel N. Falbo, reformulado por el consejero escribano José María Labayru en febrero de 2000.

en consecuencia, librense los oficios solicitados... Bernardo Nespral, Juez Nacional en lo Civil”.

También en esa escritura, la compradora agregó a continuación: “Que subsidiariamente a lo ya transcripto y conforme al artículo 5° de la ley 22427, asume, en su caso, las deudas existentes, liberando al autorizante de toda responsabilidad al respecto” (fotocopia esc. fs. 5/9).

2. Por escritura de fecha 20 de octubre de 1999, otorgada ante el presentante de este expediente, escribano L. F. M., al folio... del registro... a su cargo, la expresada adquirente en la subasta judicial vendió ese inmueble, habiendo el escribano interviniente retenido el importe informado en los certificados pertinentes, correspondiendo parte de ese importe a deudas devengadas con anterioridad a la posesión judicial entregada a la Dra. C., es decir, al 13 de abril de 1999 (escrito presentación fs. 1 y 2).

3. Con fecha 3 de diciembre de 1999, el escribano M. le envía carta documento a la Dra. C., donde le hace saber “que conforme al recibo convenio que obra en su poder y habiendo transcurrido más de treinta días hábiles sin que Ud. lograra que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Obras Sanitarias de la Nación y la empresa Aguas Argentinas S. A. diesen de baja las deudas que mantiene la propiedad Av... Un... de la Capital Federal... reiteraré solicitud de nuevos certificados administrativos a su costo, los que una vez despachados y de persistir las deudas ya informadas en los anteriores certificados y que motivaron la retención que se le efectuó a usted, en mi carácter de Agente de Retención y Pago efectuaré los pagos que correspondan y pondré a su disposición los saldos que pudieran existir. Queda Ud. notificada. L. F. M., escribano” (fs. 3).

4. Con fecha 16 de diciembre, la Dra. C. le contesta al escribano consultante, también mediante carta documento, en los siguientes términos: “Todos los organismos referidos han contestado los oficios... aplicación del fallo plenario de la Cámara Civil del 18/2/1999 en autos “Servicios Eficientes S. A. c/ Yabra s/ Ejec. Hipotecaria” que establece [...] no corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengados antes de la toma de posesión cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas...” Continúa la carta expresando: “También me han informado que las referidas deudas continuarán apareciendo como tales al momento de solicitar certificados, lo que no implica que la suscripta deba abonarlas, circunstancia que el señor escribano parece desconocer”. Termina la carta intimándole la devolución de la retención una vez deducidos los importes correspondientes a los impuestos devengados desde su posesión ordenada judicialmente hasta la fecha que hizo tradición de lo vendido.

Consideraciones:

1. El referido plenario de la Cámara Civil funda su postura en que el adquirente en subasta judicial debe recibir la cosa sin ninguna carga, ya que esa adquisición, en lugar de basarse en una transmisión de derechos del ejecutado,

es un acto de atribución de derechos autónomos a su favor, siendo de toda lógica que las cargas y gravámenes que los acreedores tenían sobre esa cosa, ahora se trasladen y sean ejercidos sobre el precio obtenido, en virtud de la subrogación real operada. Pero la doctrina del plenario va más lejos aún. Porque lo expresado hasta aquí, podría sostenerse que con alguna dificultad, menor claridad conceptual y con falta de uniformidad en los procedimientos, estaba establecido. En cambio, ahora el plenario lo que sostiene es que, aunque el dinero obtenido en la subasta no alcance para solventar lo adeudado por impuestos, tasas y contribuciones, tampoco el adquirente debe hacerse cargo de los mismos, ya que esas obligaciones no son ambulatorias o *propter rem*, ya que esa calificación es excepcional y debe estar expresamente contemplada en la ley, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa.

2. Que la adquirente en la subasta judicial, que posteriormente opta por la relación de las actuaciones en escritura pública (art. 585 CPCCN) manifestando en esa escritura “**que, subsidiariamente a lo ya transcrito y conforme al art. 5° de la ley 22427, asume en su caso las deudas existentes liberando al escribano autorizante de toda responsabilidad al respecto**”, no puede hacer inferir de esa manifestación una renuncia a derechos adquiridos, como muy bien lo ha desarrollado el Consejo Directivo de este Colegio en el expediente... (M., J. A. - Reg...) sobre la base del meduloso dictamen del consejero Norberto R. Benseñor. Por otro lado, si en un párrafo de la escritura se transcribe la resolución judicial que la libera de determinadas deudas y, a renglón seguido, la adjudicataria acepta el art. 5° liberando al escribano interviniente de responsabilidad por la liberación de los certificados, es de suponer que la deuda que toma a su cargo es la que pudiere *corresponderle*, es decir, desde la fecha que tomó posesión judicial hasta el momento de esa escritura, que es la *única deuda que puede pesar sobre el inmueble*, independientemente de cualquier leyenda que los entes administradores pudieren consignar en los certificados. Cualquier otra interpretación debe ser rechazada por absurda.

3. Incluso de la misma leyenda que se consigna hoy en todos los informes y certificados municipales con relación al tema (“Subasta judicial de inmuebles: El adquirente sólo es responsable del pago de las obligaciones tributarias en la medida en que lo disponga la resolución judicial firme fehacientemente notificada a esta Dirección General, salvo que asuma solidariamente el pago íntegro de la deuda y sin perjuicio de que en la presente se informe la totalidad de las obligaciones existentes”) surge una REGLA GENERAL: El adquirente NO está obligado por deudas anteriores a la toma de posesión; y dos EXCEPCIONES, la 1°: que así lo disponga la resolución judicial, cosa bastante improbable, ya que sería ir contra la doctrina del plenario; y la 2°: que expresamente haya asumido esa obligación, posibilidad absurda, ya que lo adquirente no tiene deuda legal alguna y ninguna ventaja obtiene con ello.

4. Que la deuda siga siendo informada en los certificados tampoco justifica su pago, sobre todo teniendo en cuenta: 1°, que el escribano conoce o debió conocer las causas y razones que llevan a la inexistencia de la deuda; y 2°, que el mismo Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires pregona que en estos

casos, aunque sepa que la deuda no corresponde o, mejor dicho, no existe, la va a seguir informando. Ese informe o certificado falso con respecto a la deuda inexistente no puede ser nunca fundamento del pago, como tampoco puede serlo el hecho de que un vendedor haya consentido en una retención, a fin de no frustrar la escrituración y consecuente cobro del precio de venta, para luego hacer valer sus derechos y acreditar la improcedencia del pago de deudas anteriores a su toma de posesión.

EN CONSECUENCIA de lo expuesto y en contestación a las consultas efectuadas por el colega, entiendo que el compromiso asumido por la adquirente, luego de la transcripción de la resolución judicial que la libera de deudas hasta la posesión, debe interpretarse como una liberación del escribano autorizante de la obligación de solicitar y descargar los respectivos certificados por las deudas posteriores a su toma de posesión. En cuanto a la segunda consulta (“qué criterio tengo que adoptar si, luego de dos pedidos de certificados, las reparticiones aún continúan reclamando las deudas”), debe dejar nota en el certificado solicitado para la escrituración de la calificación profesional de antecedentes y resoluciones que justifican legalmente la improcedencia de la deuda y abstenerse de reiterar otros certificados que en nada harán variar la pertinente situación tributaria.