

CERTIFICADOS DE DEUDAS DE RENTAS CON INFORMACIÓN INCOMPLETA*

Doctrina:

Cuando el certificado no reúne los requisitos del artículo 2° de la ley 22427, por no determinar deuda líquida y exigible podrá otorgarse el acto dejando constancia de esa circunstancia.

Visto el presente expediente iniciado el 4 de septiembre de 2000 por el escribano M. O. L. M., en que acompaña el certificado producido por la Dirección General de Rentas del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires y plantea con respecto al “*plan de facilidades*” que el mismo informa, si le corresponde o es tarea del escribano complementar dicho certificado averiguando en esa Dirección cuál es el plan de facilidades del contribuyente, solicitar “demostrativa” del mismo, de los pagos hechos, etc. etc., cuando en realidad dicha demostrativa del plan debería por los menos venir adjunta al certificado y no hacer caer esa tarea sobre el escribano.

Aunque dicho certificado no informa deuda en juicio o en *Agente Judicial*, plantea similar cuestión para ese caso cuando no se informa cuál es el mandatarario, Juzgado o Secretaría; y si corresponde al escribano hacer dichas averiguaciones, cuando ello debería venir al menos con el informe por el cual, además, se ha abonado \$ 30.

Con relación a ambos supuestos estima que el certificado producido no consigna la “deuda líquida y exigible” a que se refiere el art. 2° de la ley 22427

*Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 27/9/2000, sobre la base del dictamen elaborado por los escribanos Alfredo Savastano y Esther Saragusti.

y que, en consecuencia, correspondería otorgar la escritura traslativa de dominio dejando constancia del resultado de la certificación y quedando liberados escribano y adquirente de toda responsabilidad por la deuda, como lo dispone dicho artículo.

Este Colegio considera que en el caso planteado, como en tantos otros similares de las diversas reparticiones públicas a las que el escribano debe solicitar certificados de deuda, siempre se ha hecho cargar sobre las espaldas del notario no sólo la responsabilidad de actuar como agente de verificación y recaudación, sino que también le han impuesto la tarea detectivesca de rastrear y averiguar no sólo cuál es la deuda que se incluyó en un plan de facilidades, sino también cuántas cuotas se solicitaron, si se pagaron o no, si está vigente o caducó, cuál es el Procurador que tiene una deuda, cuál es el Juzgado y Secretaría en que se inició un juicio (si es que lo fue), etcétera, etcétera.

Sabemos bien las horas que insumen todas esas averiguaciones, los peregrinajes por distintas oficinas, respuestas contradictorias, trato descortés, etc., en una genuflexa tarea de implorar una liquidación o un mínimo dato o indicio para poder desentrañar ese pseudo-informe.

Siempre se ha invertido así la carga de la prueba que, en definitiva, recae sobre el escribano a quien se ha hecho solidariamente responsable con el deudor o, mejor dicho, único responsable, puesto que el deudor-vendedor, luego de la escritura desaparece de la escena, mientras que el escribano que otorgó la escritura siempre será fácil de ubicar.

Las distintas reparticiones del Estado Nacional o Provincial con las que el escribano ha debido lidiar para poder cumplir con la tarea que, gratuitamente, se le ha asignado y que poco o nada tiene que ver con su misión fedataria, han demostrado su ineficiencia durante las últimas cuatro o cinco décadas, la cual, en general, no han podido superar a la fecha ni con la informatización ni con las privatizaciones.

Esa ineficiencia fue detectada por el propio Estado y dio lugar a la sanción, hace ya casi veinte años, de la ley 22427, cuyo art. 2 posibilita a jueces y escribanos ordenar inscripciones o autorizar los actos en que las reparticiones no hubieren emitido la certificación de deuda en el plazo de 20 días o si, habiéndolo hecho, la misma no informa la **deuda líquida y exigible**.

Lamentablemente no conocemos casos en que judicialmente se haya aplicado dicho artículo, ni jurisprudencia al respecto (que muy útil nos sería).

Sabemos sí que notarialmente mucho se ha utilizado el artículo 5° de la ley, sobre todo en casos casi insolubles, o que llevarían meses de tramitar expedientes como el aquí planteado por el consultante. Pero sabemos también que con la aplicación de dicho artículo 5°, lo único que se ha logrado transferir es el problema de la ineficiencia de las reparticiones al comprador cuando, en realidad, quien debería asumir la responsabilidad es el propio culpable.

Si el acreedor no es capaz de determinar e informar cuánto se le debe, pues deberá él afrontar su ineficacia.

Diversas reparticiones públicas por ley han creado la obligación de solicitar el certificado e instituyeron al notario como agente de retención; es decir,

han creado la obligación y el responsable. Y casi todas esas reparticiones cobran una “tasa” para emitir dicho certificado, que en este caso ha sido de \$ 30.

Sabemos que tasa es la retribución de un servicio que se presta.

En el presente caso, ¿qué servicio se está prestando? Se está informando solamente que hay un plan de facilidades solicitado por el contribuyente e instruyendo al escribano que averigüe cuál es. Pero si esto último es precisamente lo que ha intentado averiguar el escribano en cumplimiento de la ley y, además, ha abonado una tasa para ello!

Respecto de los informes que sólo expresan “juicio iniciado en Agente Judicial o similares” sin indicarse procurador, juzgado y secretaría, podrían hacerse similares consideraciones, puesto que sólo se informa generalmente el período y la teórica deuda actualizada sin honorarios ni gastos.

Además, es sabido que en su totalidad esos juicios jamás han sido iniciados.

Por todo ello, este Colegio estima que el certificado que en fotocopia acompaña el consultante no reúne los requisitos exigidos por el art. 2º de la ley 22427 por no determinar cuál es la *deuda líquida y exigible* y que, en consecuencia, como el mismo artículo lo establece, podrá otorgarse el acto dejando constancia de esa circunstancia, quedando así librados de toda responsabilidad el escribano y el adquirente, debiendo el organismo acreedor reclamar su crédito contra el vendedor como obligación personal de éste.