

# RESOLUCIÓN N° 0001/01 DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

BUENOS AIRES, 5 DE ENERO DE 2001

## **Visto:**

La actuación N° 2501/00, promovida por la Sra. Norma N. Dalmasso y por el Sr. Carlos Navilli, titular y apoderado de la firma Molinos Florencia S. A. respectivamente, quienes solicitan la intervención de esta Defensoría del Pueblo en razón del reclamo que le formula la Dirección General de Rentas (D. G. R.) por diferencias en contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial, Pavimentos y Aceras, y ley N° 23514, anteriores a la fecha de adquisición del inmueble sito en Rodríguez Peña 1564, piso 3°, dpto. "A", de esta Capital Federal (partida N° 3080211).

## **Y Considerando:**

1. Que la cuestión en tratamiento consiste en determinar quién resulta responsable por el pago de deudas preexistentes a la compraventa de un inmueble, en concepto de impuestos, contribuciones o tasas municipales.

2. Que, con fecha 16 de marzo de 1981, fue sancionada la Ley Nacional N° 22427 –llamada de *Derechos Reales sobre inmuebles: autorización para la constitución o transferencia e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble sin condicionarla necesariamente a la obtención de certificados de libre deuda*–. Dicha ley fijó los recaudos que deben cumplir las partes que intervienen en una compraventa inmobiliaria, previo a la escrituración del bien, en materia de obligaciones tributarias con el fisco. En tal sentido, el legislador ha puesto en cabeza del escribano (o, en su caso, del juez) la mayor carga de respon-

sabilidad a la hora de verificar la situación fiscal del inmueble, en el entendimiento de que éstos, por cuestiones atinentes al ejercicio de su profesión, se encuentran en mejores condiciones de velar por un eficaz cumplimiento de las obligaciones tributarias. De manera que el Estado ha delegado en la función notarial buena parte del contralor fiscal, colocando a los escribanos como agentes de retención o percepción de ingresos al fisco.

2.1. Así, la citada ley N° 22427 establece que:

*“Artículo 2°.- El juez o escribano interviniente podrá ordenar o autorizar el acto de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble una vez transcurridos veinte (20) días de presentada la solicitud para obtener el certificado de deuda líquida y exigible. En el acto, deberá dejarse constancia de la certificación requerida y sobre el vencimiento del plazo, quedando liberados el escribano interviniente y el adquirente de toda responsabilidad por la deuda, sin perjuicio de los derechos del organismo acreedor de reclamar el pago de su crédito contra el enajenante como obligación personal...”*

*“Artículo 3°.- Si el certificado de deuda líquida y exigible se expide en el plazo fijado por el art. 2°, el juez o escribano podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción, previo pago o retención del monto que resulte de la certificación como deuda líquida y exigible de la cual se dejará constancia en el acto. Las sumas retenidas por el juez o escribano deberán ser depositadas a la orden del organismo acreedor dentro de los treinta (30) días de practicada la retención.*

*Serán deducibles los importes de los impuestos, tasas o contribuciones cuyo pago se acredite con la presentación de los comprobantes emitidos por el organismo pertinente”.*

*“Artículo 5°.- No se requerirán las certificaciones de deuda líquida y exigible y se podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción cuando el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto. La asunción de deuda no libera al enajenante, quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor”.*

3. Que, por su parte, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó mediante la ley N° 150 el Código Fiscal de la Ciudad (actual texto ordenado por decreto N° 347/00, B. O. N° 916), que regula la materia tributaria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, estableciendo en su art. 72 los deberes a que están sujetos los escribanos y las oficinas públicas al momento de efectuarse operaciones inmobiliarias. Dice el texto de la norma mencionada:

*“Deberes de los escribanos y oficinas públicas:*

*Artículo 72.- Ningún escribano ha de otorgar escrituras y ninguna oficina pública ha de realizar tramitación alguna con respecto a negocios, bienes o actos relacionados con las obligaciones tributarias cuyo cumplimiento no se compruebe con ‘constancia de deuda’, con excepción de los previstos para el Impuesto sobre los Ingresos Brutos.*

*En el caso de la transferencia de inmuebles, los escribanos, con la solicitud de*

las ‘constancias de deuda’, deben suscribir una declaración jurada conteniendo todos los datos de la transferencia de dominio y comunicar la transferencia a la Dirección General dentro de los quince (15) días de celebradas las escrituras o sus anulaciones.

**No podrán los escribanos autorizar escrituras por las que se constituyan o transmitan derechos reales sobre inmuebles sin el debido cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Nacional N° 22427.**

En las retenciones que efectuaren para cancelar tributos adeudados, los montos deben ser suficientes para extinguir totalmente las obligaciones al tiempo del pago. Las sumas retenidas deben ingresarse dentro de los quince (15) días de su retención”.

3.1. A su vez, los arts. 13, 15, 16 y 17 del Código Fiscal de la Ciudad fijan las pautas para imputar la responsabilidad por el pago de los gravámenes adeudados, así como los límites y la extensión de la solidaridad en la obligación contributiva:

“Responsables del cumplimiento de la deuda ajena:

Artículo 13.- *Están obligados a pagar el tributo al fisco, con los recursos que administran, perciben o que disponen como responsables del cumplimiento de la deuda tributaria de sus representantes, mandantes, acreedores, titulares de los bienes administrados o en liquidación, etc., en la forma y oportunidad que rijan para aquéllos, o que especialmente se fijan para tales responsables, bajo pena de las sanciones que impone este Código:...*

...6. *Los agentes de retención y los de percepción de los impuestos...*” (por ej., los escribanos en las operaciones de compraventa inmobiliaria).

“Solidaridad:

Artículo 15.- *...En aquellos tributos que toman en cuenta para la determinación del hecho imponible el dominio, posesión u otro derecho real sobre inmuebles o muebles registrables, cada condómino, coposeedor, etc. responde solidariamente por toda la deuda determinada con relación al bien en su conjunto.*

*Además, responden con sus bienes propios y solidariamente con los deudores del tributo y, si los hubiere, con otros responsables:*

1.- *Los titulares de dominio de bienes inmuebles o muebles registrables por deudas de sus antecesores si la transferencia de dominio se efectivizase sin la previa obtención de una constancia de estado de deuda y sin la cancelación de las obligaciones que de ella resulten como impagas o cuando hubieren asumido expresamente la deuda conforme lo dispuesto en el Artículo 5° de la Ley Nacional N° 22427 para los inmuebles...*”

*Transferencias de dominio en general:*

Artículo 16.- *Cuando se produce una transferencia de dominio debe cancelarse previamente la totalidad del tributo adeudado a esa fecha, salvo las excepciones previstas en las normas legales vigentes.*

*Extensión de la solidaridad:*

Artículo 17.- *Responden con sus bienes propios y solidariamente con los deudores del tributo y, si los hubiere, con otros responsables del mismo gravamen, sin*

perjuicio de las sanciones correspondientes a las infracciones cometidas por los recursos que administran de acuerdo con el artículo 11°:

...inc. 3°) Los agentes de retención por el tributo que omitieron retener o que, retenido, dejaron de pagar a la Dirección General dentro de los quince (15) días siguientes, a aquel en que correspondía efectuar la retención; si no acreditaren que los contribuyentes han pagado el gravamen, y sin perjuicio de la obligación solidaria que para abonarlo existe a cargo de éstos desde el vencimiento del plazo señalado, y los agentes de percepción por el tributo que dejaron de percibir o que percibido dejaron de ingresar a la Dirección General, en la forma y tiempo que establezcan las leyes respectivas...”

4. Que mucho se ha debatido acerca de si el impuesto o contribución inmobiliaria es una obligación de las denominadas *propter rem* o es, finalmente, una obligación personal con características singulares. Sin perjuicio de la posición que sobre el tema se adopte, considero apropiado zanjar la cuestión adhiriendo al concepto práctico esbozado por Dino Jarach, quien sostiene: “En definitiva, todos los impuestos, tanto los llamados reales como los personales, desde el punto de vista jurídico, son obligaciones y, por lo tanto, relaciones jurídicas personales en que, por un lado, existe la persona que debe pagar el impuesto y, por otro, el sujeto activo con la pretensión fiscal correspondiente...” (Dino Jarach, en *Tratado de Derecho Tributario*, tomo I, pág. 174).

4.1. En función de ello, y haciendo un análisis concordante de las normas más arriba transcritas, se puede concluir como principio general que: es un deber legal de los escribanos que intervienen en una compraventa inmobiliaria solicitar al organismo fiscal una constancia de deuda líquida y exigible, respecto de los tributos inmobiliarios de la finca objeto de la operación, y sólo pueden prescindir de tal requisito en las circunstancias que la ley los autoriza. De acuerdo con ello, se distinguen tres supuestos:

a) Una vez pedida la constancia de estado de deuda, si el organismo remite la información requerida dentro del plazo de veinte (20) días contados a partir de tal solicitud, el escribano está obligado a retener del precio convenido en la transferencia los montos suficientes para cubrir las sumas consignadas como deudas existentes en el inmueble.

b) Si dentro del plazo de veinte (20) días de solicitada la constancia de deuda, el organismo fiscal no remite la información requerida o se expide sin especificar el monto de la deuda líquida y exigible, el escribano puede autorizar la venta, debiendo dejar expresa constancia en el acto escriturario de la certificación solicitada y del vencimiento del plazo. En tales casos, ni el escribano ni el comprador resultan responsables por el pago de las deudas que resultaren de períodos anteriores a la adquisición del bien, sin perjuicio de que el organismo fiscal dirija su pretensión contra el enajenante.

c) Ahora bien, el principio general por el cual el escribano está obligado a solicitar la constancia de deuda al organismo recaudador, cede ante el supuesto de que el comprador manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose expresa constancia en la escritura respectiva (art. 5° de la ley N° 22427). En tales casos, tanto el comprador como el vendedor re-

sultan solidaria e indistintamente responsables ante el fisco por la cancelación de los adeudos tributarios que resultaren, quedando el escribano liberado de toda responsabilidad ulterior.

5. Que, así las cosas, corresponde entonces emitir opinión en relación con el caso que originara la presente actuación.

5.1. Que la presentante adquirió la citada finca directamente de la empresa constructora “a estrenar”, en fecha 11 de agosto de 1995, tal como se desprende de la escritura traslativa de dominio que se adjunta a fs. 9/13.

Que, durante el mes de marzo del año 2000, manifiesta haber recibido una notificación por avalúo de la propiedad cuyo motivo consignado en la boleta es “Ampliación” (código 02). En dicha comunicación se practica la liquidación por las diferencias resultantes de los gravámenes inmobiliarios en el período comprendido entre el 02/94 y el 12/94 (fs. 2 y 3). Por tal motivo, inició en dependencias de la D. G. R. la Carpeta Interna N° 21121/99 por la que solicitaba el desdoblamiento de la deuda, fundado en la fecha de adquisición del bien.

Que, tras un prolongado tiempo de espera, fue citada en dependencias del organismo fiscal donde se le comunicó el rechazo de su pretensión de deslindar responsabilidad por el pago de los adeudos resultantes.

5.2. Que, conforme las constancias obrantes en estos actuados, he de adelantar mi opinión contraria a lo resuelto por la D. G. R. En primer lugar, debe señalarse que en la respectiva escritura dominial se consigna únicamente que: “...*No se adeuda suma alguna en concepto de Impuesto Municipal y Servicios Sanitarios por términos vencidos*”(fs. 12), de modo que la operación se efectuó sin las salvedades que autoriza el señalado art. 5° de la ley N° 22427 y, por ende, el comprador no dejó expresamente convenido que asumía en forma solidaria la deuda que resultare.

Que, en segundo lugar, a fs. 16 a 21, se agregan copias de las constancias de deuda solicitadas a la Dirección General de Rentas por el escribano actuante (con sello del Archivo de Protocolos del Colegio de Escribanos de la Capital Federal), las cuales fueron expedidas al 10 de julio de 1995; en ellas se detallan puntualmente las deudas exigibles a ese momento, como asimismo los pagos efectuados para su cancelación en dependencias del Banco Ciudad de Buenos Aires, oficina 52, ratificadas por el agente municipal que suscribe al pie de las mismas. Además, se observa que, en dichas constancias, se halla impresa una leyenda, que reza: “*Las correcciones manuales indicadas serán válidas siempre que estén salvadas con firma y sello de la autoridad competente*”(ver fs. 16, 17 y 19); más aún, y para no dejar dudas respecto de los certificados expedidos, hay otra leyenda impresa, que dice: “*Cualquier importe que, por diferencias, reajustes, deudas pendientes de liquidación u otros conceptos, pudieran corresponder y no estuvieren informados en el presente, estarán a cargo de quien a la fecha respectiva haya estado en posesión del bien*”. A mayor abundamiento, viene a cuento citar un fragmento de los considerandos del Dictamen emitido por la Comisión de Gestiones Administrativas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, al considerar un caso similar al aquí planteado: “(Expte. 7706-L-1991) ...*En la actualidad, las múltiples y reiteradas gestiones llevadas a*

*cabo por las autoridades y miembros de este Colegio han dado sus frutos, ya que los certificados municipales no sólo son despachados sin las notas condicionantes que los caracterizaban, sino que expresamente se hace constar 'que todo agregado a la información dada deberá ser salvado por el funcionario interviniente en el despacho, y que cualquier deuda, ajuste, diferencia u otros conceptos no informados en el mismo estarán a cargo exclusivo del que haya estado en posesión del bien a la fecha respectiva'*” (Revista del Notariado N° 833, “Consultas Juridiconotariales”, pág. 417).

Que, en consecuencia, resulta claro que, en el caso *sub examine*, la compraventa se efectuó sin la aplicación del referido art. 5° de la ley N° 22427, y se han tomado en cuenta todos los recaudos legales, quedando así demostrado que el notario cumplió con su obligación de requerir, en tiempo y forma, los certificados de deuda pertinentes cancelando las deudas existentes, de conformidad con lo informado en su momento por el organismo fiscal de la Ciudad. Por ende, y al margen de la escueta manifestación plasmada en la escritura, el reclamo por diferencias en las contribuciones inmobiliarias deviene inoponible al comprador del inmueble, por cuanto se trata de deudas que no fueron oportunamente informadas en el certificado solicitado en forma previa a la escrituración; tal corolario es coincidente con la doctrina reiteradamente sustentada por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que sostiene: “*Los agregados no salvados y las deudas, ajustes y diferencias no informados en los certificados solicitados a la Dirección General de Rentas Municipal, estarán a cargo de quien fue poseedor del inmueble a la fecha respectiva*” (Rev. del Notariado, cit.).

5.3. Que, por lo expuesto, concluyo que asiste razón a los presentantes en cuanto no resultan responsables del pago de la deuda reclamada por la D. G. R.

6. Que, más allá del presente caso, entiendo oportuno formular algunas consideraciones generales, habida cuenta de la reiteración de casos que se ventilan en esta Defensoría sobre la cuestión analizada.

6.1. Que, en tal sentido, es dable exigir al organismo fiscal que optimice sus recursos técnicos y humanos en orden a lograr una mayor eficacia en sus funciones, máxime cuando, en la actualidad, se puede contar con el apoyo de sistemas informáticos o computarizados para lograr una adecuada actualización de los registros y, fundamentalmente, que los mismos no sean erróneos. Al respecto, viene a cuento recordar un fallo de la Sala A de la Cámara Civil de la Capital Federal, por el que se ordenaba a la ex Obras Sanitarias de la Nación al pago de una multa, considerando “*temeraria*” la actitud de O. S. N. y señalando que “*es la empresa la que debe tener los antecedentes de los deudores morosos en regla...*”, de lo contrario –afirma el fallo– “*...importaría obligar a los contribuyentes a asumir los gastos de su defensa en juicio por la irregular dirección de la entidad*”.

6.2. Que, de igual modo, sería de buena práctica notarial que en el texto escriturario se plasmen declaraciones entre los sujetos que intervienen en una compraventa, donde se consignen convenios respecto a los adeudos tributarios, dando relevancia a la fecha de la real y efectiva posesión de uno y otro pa-

ra quedar obligado tributariamente. Ello resultaría de gran utilidad para una rápida resolución ante eventuales reclamos posteriores del fisco.

Por todo ello:

La Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires

**Resuelve:**

- 1) Recomendar al Sr. Director de la Dirección General de Rentas del Gobierno de la Ciudad desista de reclamar a Molinos Florencia S. A., titular de la finca sita en Rodríguez Peña 1564 (partida N° 3080211), las deudas fiscales resultantes del revalúo inmobiliario anteriores al mes de agosto de 1995.
- 2) Fijar en 30 días el plazo previsto en el art. 36 de la ley N° 3 de la Ciudad de Buenos Aires.
- 3) Comunicar al Colegio de Escribanos de la Capital Federal, con copia íntegra de los presentes actuados, para su conocimiento.
- 4) Notifíquese, regístrese y, oportunamente, archívese.

(Fdo.) Dr. ALEJANDRO NATÓ  
DEFENSOR ADJUNTO DEL PUEBLO  
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES