

## SOLICITUD DE CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS EN OPORTUNIDAD DE OTORGARSE UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, CON DIVISIÓN DE CONDOMINIO Y ADJUDICACIÓN\*

### Doctrina:

*La división de condominio y adjudicación es un acto declarativo (Arts. 2695 y 2696 C. C.) del que no surge transmisión ni constitución de derechos reales, por lo que no son necesarios dichos certificados. Si lo son en el supuesto del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración.*

VISTO el presente expediente iniciado por la escribana R. I. H. de L., que plantea en consulta si es necesario o no el solicitar los denominados “*certificados administrativos*” en caso de otorgarse un Reglamento de Copropiedad y Administración, y simultáneamente la división de condominio y adjudicación de las unidades entre los diversos condóminos, en que ya de hecho éstos tienen desde hace años la posesión de las respectivas unidades, habiendo algunos abonado los impuestos de ellas y otros no.

Manifiesta también que, según consulta verbal realizada en Inspección de Protocolos, se le informó que es imprescindible solicitarlos, salvo aplicación del art. 5 de la ley 22427.

---

(\*) Dictamen elaborado por la Comisión Asesora de Gestiones Administrativas y aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 21 de noviembre de 2001.

No se aclara si la operación corresponde a un inmueble de la Capital Federal o de la provincia de Buenos Aires, por lo que, analizando las diversas normas legales que rigen en cada caso, **RESULTA:**

**Ciudad de Buenos Aires – Impuestos Municipales:** A la fecha rige la ley 541 que sanciona Código Fiscal 2001, el que al igual que sus predecesores reitera cada año las mismas disposiciones, variando solamente la numeración de su articulado.

La ley 541, al igual que sus antecedentes, ahora en el primer párrafo del art. 79, en forma general, expresa: “...*que ningún escribano ha de otorgar escrituras... con respecto a negocios, bienes o actos relacionados con las obligaciones tributarias cuyo cumplimiento no se compruebe con constancia de deuda...*”

Luego, en el segundo párrafo establece que “...*en caso de transferencia de inmuebles...*” los escribanos deben suscribir una declaración jurada que contenga todos los datos de la transferencia de dominio...

Y, por último, el tercer párrafo dispone que “no podrán los escribanos autorizar escrituras *por las que se constituyan o transmitan derechos reales...* sin el debido cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Nacional 22427”.

Vemos así que la generalidad que se emplea en el primer párrafo (escrituras) se circunscribe luego en los párrafos segundo y tercero a la transferencia de inmuebles o constitución de derechos reales sobre los mismos.

El art. 16 establece la solidaridad de los titulares de dominio de inmuebles por las deudas de sus antecesores, “*si la transferencia de dominio se efectiviza sin la previa obtención de una constancia de estado de deuda y sin cancelación de las... que de ella resulten como impagas, o cuando hubieren asumido expresamente la deuda conforme...*” al art. 5 de la ley 22427. Se reitera así la necesidad de obtención de la constancia de deuda en los casos de transferencia de dominio.

**La Ley Nacional 22427.** Esta ley, a la que remite la anterior en sus arts. 1 y 2, hace referencia exclusivamente a “*actos de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles*”, y por éste último faculta a autorizar el acto en caso de no expedirse la constancia de deuda dentro de los 20 días de presentada la solicitud o si la misma se expide sin especificar la deuda líquida y exigible.

El conocido art. 5 autoriza a prescindir de las certificaciones en caso de asunción de la deuda en forma expresa por el adquirente, lo cual no libera al enajenante de responsabilidad por la misma, sino que lo hace solidariamente responsable de ella con aquél.

**OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN.** La Ley Nacional 20324, en su art. 40 dispone que antes de escriturarse “*una transferencia de dominio o la incorporación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal o constitución de derechos reales... se requerirá... un certificado en el que conste la deuda... Los escribanos públicos deberán incorporar dicho certificado al protocolo...*”

## Provincia de Buenos Aires

**Impuestos municipales.** La Ley Provincial 7438, en su art. 1 establece que “los escribanos que deben autorizar escrituras públicas *de transferencia de inmuebles o constitución de derechos reales* solicitarán a la Municipalidad respectiva una certificación de las deudas existentes...”

No vuelve a hacerse referencia alguna sobre el tema, sino en el art. 5 en que se habla de comprador y enajenante.

**Impuestos inmobiliarios.** El art. 33 del Código Fiscal dispone que “*en las transferencias de bienes, negocios... o actos de similar naturaleza, se deberá acreditar la inexistencia de deudas fiscales hasta la fecha de otorgamiento del acto, mediante certificación expedida por la autoridad de aplicación*”.

La disposición normativa B-65/99 regula la actuación de los escribanos con relación al impuesto inmobiliario, fijando la vigencia del informe, plazo de ingreso de las retenciones, modo y plazo de liberar los certificados, etc. y, en el art. 1, dispone que “los escribanos... actuarán como agentes de recaudación... en tanto tales actos o escrituras *tengan por objeto constituir, modificar o transferir derechos reales sobre... inmueble*.”

## Código Civil

El art. 2695 dispone que “...*la división entre los copropietarios es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido que cada condómino debe ser considerado como que hubiera sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido... y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que le ha tocado a los otros condóminos*”.

**CONSIDERANDO** las diversas normas analizadas y la jerarquía de las mismas, vemos que el Código Civil es terminante al adoptar como principio el del Código Civil francés, que atribuye a la división el carácter declarativo del derecho de los condóminos y no traslativo, con efecto retroactivo a la fecha de constitución del condominio.

Se crea de este modo una ficción legal por la cual cada condómino es propietario exclusivo de lo que se ha adjudicado desde la fecha de constitución del condominio y no la de la adjudicación.

Por ello, ateniéndonos estrictamente a lo dispuesto por la fría letra de la ley específica de cada repartición, y siendo que todas ellas se refieren exclusivamente a los casos de transmisión de dominio o de constitución de derechos reales, **SE CONCLUYE:**

1) No corresponde al escribano solicitar los certificados de deuda ni actuar como agente de retención con relación a los impuestos municipales (Capital y Pcia. de Buenos Aires), inmobiliarios de la Pcia. de Buenos Aires, ni tasas de Obras Sanitarias de la Nación, en los casos de división de condominio y adju-

dicación por ser un acto declarativo y no constitutivo de derechos reales (arts. 2695 y 2696 C. C.).

2) No es de aplicación la ley 22427 en caso de división de condominio y adjudicación de unidades de un inmueble sito en la Capital Federal, puesto que no hay transmisión ni constitución de derechos reales, como exige el art. 1. No corresponde, por lo tanto, la asunción de deuda prevista por el art. 5, puesto que en el caso no hay ni adquirente ni enajenante como requiere el mismo.

3) Para el caso de otorgamiento de Reglamento de Copropiedad y Administración (con o sin adjudicación de las unidades entre los condóminos) corresponde sí solicitar el certificado y asegurar el pago de las deudas de Obras Sanitarias de la Nación por exigirlo en forma expresa el art. 40 de la ley 20324.

4) Con relación al impuesto inmobiliario de la provincia de Buenos Aires y para el caso de otorgarse un Reglamento de Copropiedad y Administración (con o sin adjudicación de unidades entre los condóminos), el art. 136 del Código Fiscal establece que *en forma previa a la subdivisión* de una partida deberá acreditarse la inexistencia de deudas por el año de aprobación inclusive. Siendo entonces esta verificación y acreditación por parte del propietario y/o agrimensor obligación previa a la aprobación del plano de subdivisión necesario para el otorgamiento del Reglamento, y por no existir transmisión de dominio ni constitución de derechos reales, tampoco corresponderá al escribano en este caso verificar el pago de la deuda anterior o posterior al año de la subdivisión de la partida de origen, por no exigirlo en forma expresa disposición alguna.

Además, en el presente caso y en su aspecto práctico, de ser aplicable el art. 5 de la ley 22427 haría a todos los condóminos solidarios con la deuda de los morosos, lo cual no parece justo en el caso de los que nada deben. Máxime si de hecho cada uno está en posesión de lo que se adjudica.

También debemos suponer que en la negociación previa a la adjudicación, los condóminos habrán evaluado los valores de los bienes, sus deudas, gastos, etc. como para establecer las compensaciones correspondientes.

Por ello, si la ley de fondo califica al acto como declarativo del derecho y no constitutivo, y las normas atinentes al agente de retención no establecen taxativamente que en dicho caso corresponda verificar la inexistencia de deudas y/o asegurar el pago de las mismas, no se ve por qué exigir lo que la ley no pide.