

SUBASTA PÚBLICA. ADQUIRENTE DECLARADO JUDICIALMENTE RESPONSABLE SÓLO POR LAS DEUDAS PRODUCIDAS A PARTIR DE SU TOMA DE POSESIÓN. CERTIFICACIONES*

Doctrina:

En caso de venta por quien en su momento ha sido adquirente en subasta pública y declarado por el Juzgado responsable sólo por las deudas generadas a partir de su toma de posesión, es suficiente para el escribano que intervenga el oficio diligenciado notificando al ente acreedor dicha circunstancia.

VISTO el presente expediente que inicia el escribano F. J. B., en que consulta el caso de un adquirente en subasta judicial en que oportunamente el Juzgado resolvió que el mismo es responsable por los impuestos que afectan al inmueble sólo a partir de su toma de posesión, y pregunta si es obligatorio para el escribano tener a la vista el oficio judicial expedido por el Juzgado, y en caso contrario si es suficiente la certificación expedida por la Municipalidad y Aguas Argentinas que acompaña a fs. 1 y 2, y en este caso el modo de liberar los certificados, esta Comisión considera:

Que como ya se ha informado, entre otras, en las circulares 3002, 3005, 3032 y 3084, la D. G. de Rentas ha solicitado en conversaciones mantenidas con funcionarios de la misma que para el caso de subastas (en que no se hubiere asumido la deuda conforme al art. 5 de la ley 22427) se le notifique me-

*Dictamen del Esc. Alfredo F. Savastano, presidente de la Comisión Asesora de Gestiones Administrativas, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 30 de octubre de 2002.

diante oficio el nuevo propietario, fecha de toma de posesión, partida del inmueble, etc. a efectos de tomar conocimiento de ello y poder eventualmente reclamar la deuda del anterior propietario. Que pese a este distinguo entre los dos períodos contados desde la fecha de posesión, la deuda anterior continuará siendo informada puesto que al no haber sido saldada, por cuestiones contables no puede ser dada de baja de la base de datos.

Que es aconsejable que el auto que libera al adquirente de las deudas anteriores se transcriba y/o relacione en la escritura y que se agregue copia del oficio diligenciado (a la misma y al testimonio) para facilitar la tarea de los escribanos intervinientes en posteriores operaciones. Pero puede darse el caso de que la notificación se produzca en forma posterior a la escritura, por lo cual siempre será conveniente conservar copia y entregar una al adquirente con el título inscripto.

Que no teniéndose a la vista el oficio diligenciado, ello puede suplirse por otros medios que el escribano deberá evaluar en cada caso, por ejemplo, consulta del expediente, solicitar certificación al ente recaudador, etcétera.

Que en el presente caso la tarea del escribano se ha visto facilitada por la certificación que realizan tanto la D. G. de Rentas como Aguas Argentinas, en que manifiestan expresamente que el actual propietario sólo responde por los períodos posteriores a su toma de posesión y no por los anteriores.

En cuanto a la liberación de los certificados será suficiente que en los mismos se consigne que los períodos anteriores al 4/7/96 no son exigibles al vendedor de las certificaciones que se adjuntan.