

DEUDA TRIBUTARIA. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. REEMBOLSO DEL PAGO. SENTENCIA NÚMERO: VEINTIUNO*

En la ciudad de Córdoba a los trece días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve, se reúnen en audiencia pública los señores Vocales de la Excm. Cámara Tercera Civil y Comercial de Apelaciones, Dres. *Carlos Gavier Tagle, Julio L. Fontaine y Carmen E. Brizuela*, con el objeto de dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: “C. de R. N. B. c/ M. N. M. P. –abreviado–”, venidos del juzgado de Primera Instancia y Primera Nominación Civil y Comercial, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte actora, Dra. M. R. B., a fs. 51, contra la Sentencia Número ciento cuarenta y cinco, de fecha diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

El Tribunal sienta las siguientes cuestiones a resolver:

Primera: ¿Es procedente el recurso de apelación?

Segunda: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Conforme lo dispuesto previamente por el Sr. Presidente y de acuerdo al sorteo que en este acto se realiza, los señores vocales emitirán sus votos en el siguiente orden: Dres. *Julio L. Fontaine, Carlos Gavier Tagle y Carmen E. Brizuela*.

A la primera cuestión:

El señor vocal Dr. *Julio L. Fontaine* dijo:

1. La actora, escribana pública nacional, reclama en la demanda el reembolso de la suma que abonó a la Municipalidad de Córdoba en concepto de ta-

*Publicado en *Revista Notarial* del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, Nº 77, año 1999.

sas municipales correspondientes a una propiedad que fue vendida mediante escritura otorgada en su registro. Dice que en el acto de la escrituración no retuvo el importe de los impuestos anteriores a la transmisión, que eran adeudados por la vendedora, lo que generó su responsabilidad personal ante el comprador y el Fisco de acuerdo a la ley tributaria. Por ese motivo se vio en la necesidad de abonarlos, conjuntamente con los intereses y las costas, cuando la comuna demandó judicialmente el pago. Añade que lo hizo entregando un anticipo del 10% de la deuda y el saldo en cinco cuotas, todas las cuales se encuentran canceladas.

El Juez de primer grado acogió prácticamente todas las defensas de la demandada. Dijo en primer lugar que “no surge de manera clara y contundente que la actora haya pagado suma de dinero alguna que pudiera repetir en contra de la demandada, ni menos aún que haya sido requerida al pago”. Luego imputó falta de diligencia a la demandante por haber otorgado la escritura de venta sin recabar informe sobre las deudas del inmueble, lo que la hace responsable de tales obligaciones en forma solidaria con el contribuyente. Con estos fundamentos rechazó la demanda, lo que ha motivado la apelación de la actora. Las quejas están desarrolladas en el escrito de fs. 55/57 al que me remito *brevitatis causa*.

2. En mi opinión, sobran motivos para revocar la sentencia y admitir la demanda. Es exacto, y la actora lo ha aceptado en todo momento, que si el enajenante adeuda impuestos por la propiedad vendida y éstos no son asumidos por el adquirente, el escribano que no retiene su importe queda solidariamente obligado ante el fisco. Pero de este hecho no se deriva la consecuencia que extraen el Juez y la demandada: que el notario adquiera esa responsabilidad frente al fisco no quiere decir que la obligación se extinga para el contribuyente, que es y sigue siendo el verdadero y último deudor. El escribano en tal caso asume solamente un deber de garantía: frente a la comuna acreedora es un deudor más, pero no lo es en la relación interna con el contribuyente en la cual su responsabilidad es exactamente igual a la de un fiador solidario. Esta solidaridad, de más está decirlo, “no le quita a la fianza su carácter de obligación accesoria, y no hace al fiador deudor directo de la obligación principal” (Cód. Civil, art. 2004).

Es pueril el argumento de la demandada según el cual la falta de informes sobre la existencia de impuestos pendientes de pago le hizo suponer que nada debía por tal concepto. La deuda tributaria tiene su causa en la realización del hecho imponible –en el caso, en la propiedad del inmueble– y no en el conocimiento que de ella puede tener el contribuyente, lo que es absolutamente irrelevante. Si la escribana no informó a las partes de su existencia, y no retuvo su importe, podrá ser pasible de sanciones administrativas y aun de responsabilidad solidaria frente al fisco, pero no por eso la enajenante dejará de ser deudora de tales impuestos que se devengaron cuando ella era propietaria del inmueble. En la escritura, por lo demás, se dejó constancia expresa en el sentido de que la vendedora respondería por las deudas que pudiese tener la propiedad hasta la fecha de la venta, lo que es concluyente para descalificar este

argumento, porque demuestra que la falta de informes sobre impuestos y tasas fue tolerada y conscientemente asumida por las partes.

No es verdad tampoco que la actora no haya probado el pago como sostiene la demandada y se afirma en la sentencia apelada. Los instrumentos de fs. 10/14 y 40/44 constituyen los recibos otorgados por el acreedor, y el hecho de que la demandante los tuviera en su poder y los trajera al proceso es un elemento de juicio suficiente para presumir, al menos hasta la prueba en contrario, que fue ella misma quien hizo el pago.

Al hacerlo la demandante no hizo más que pagar una deuda ajena, lo que por cierto le confiere acción contra el deudor por el reembolso. Esta acción es consecuencia directa de la subrogación emergente del pago de la obligación afianzada, y comprende todo lo que el fiador hubiese abonado por capital, intereses y costas, más los intereses que se hubiesen devengado desde el día del pago (Cód. Civil, arts. 768 inc. 2, 771, 2029 y 2030). Todos los accesorios que abonó la demandante –intereses, honorarios y gastos– tienen su causa en la mora de la demandada, de modo que integran también la obligación de reembolso. Es innecesario agregar después de lo que he señalado más arriba, que el otorgamiento de la escritura sin la previa obtención de informes sobre deudas fiscales, aunque pueda generar responsabilidades a la notaria, no sólo no extingue la deuda para el contribuyente, sino que ni siquiera purga su mora para trasladarla a la funcionaria, como se alega en la contestación de la demanda.

Tampoco el deber de reembolsar a cargo de la demandada se extingue, como ella pretende, por el hecho de que la actora haya realizado el pago sin ponerla previamente en conocimiento de que el fisco había iniciado acción por el cobro. Tal omisión sólo tendría relevancia si la deudora, por causa de ella, hubiese perdido la posibilidad de hacer valer alguna excepción en la ejecución, o hubiese sufrido algún perjuicio por no poder defenderse personalmente (Cód. Civil, arts. 2034 a 2036). El argumento, pues, resulta ser inconducente, porque la demandada se ha limitado a denunciar que no fue anoticiada de la existencia del juicio, pero no ha explicado qué excepciones hubiese podido oponer al fisco para enervar la ejecución, lo que autoriza a suponer que no tenía ninguna.

Dada la exigencia contenida en la última parte del art. 332 CPC, debo señalar, para agotar la materia de la controversia, que la inexistencia de comprobantes no es un impedimento para reconocer a la demandante el derecho a obtener los honorarios que prevé el art. 99 inc. 5º del arancel, puesto que las tareas previas a la iniciación del juicio son presumidas por la ley. Tal presunción, como muchas veces se ha resuelto, admite la prueba en contrario, pero en este caso ni siquiera se ha alegado, y no surge de las circunstancias, que esas tareas no fueron realizadas.

Voto por la afirmativa.

El señor vocal Dr. *Carlos Gavier Tagle* dijo:

Adhiero al voto del Sr. Vocal preopinante.

La señora vocal Dra. *Carmen E. Brizuela* dijo:

Adhiero a los fundamentos vertidos por el *Dr. Fontaine*.

A la segunda cuestión:

El señor vocal *Dr. Julio L. Fontaine* dijo:

Corresponde admitir la apelación, revocar la sentencia y hacer lugar a la demanda en todas sus partes, condenando a la demandada M. N. M. P. a abonar a la actora, en el término de diez días, la cantidad de ochocientos cincuenta y cinco pesos con setenta y un centavos (\$ 855,71), con más intereses desde la fecha en que cada suma fue abonada a la tasa pasiva con más el uno por ciento nominal mensual.

Se imponen las costas de ambas instancias a la demandada. Se regulan en las siguientes cantidades los honorarios de la Dra. M. R. B.: doscientos cincuenta pesos (\$ 250) por las tareas realizadas en primer grado; ciento veinte pesos (\$ 120) por las ejecutadas en la alzada, y setenta y cinco pesos (\$ 75) por las tareas previas a la iniciación del juicio (ley 8226, arts. 25, 34, 36, 37 y 99 inc. 5°).

El señor vocal *Dr. Carlos Gavier Tagle* dijo:

Adhiero a lo manifestado por el Sr. vocal *Julio L. Fontaine*.

La señora vocal *Dra. Carmen E. Brizuela* dijo:

Adhiero al voto del Sr. vocal *Julio Fontaine*.

Por los resultados de los votos que anteceden el Tribunal:

Resuelve:

Admitir la apelación, revocar la sentencia y hacer lugar a la demanda en todas sus partes, condenando a la demandada M. N. M. P. a abonar a la actora, en el término de diez días, la cantidad de ochocientos cincuenta y cinco pesos con setenta y un centavos (\$ 855,71), con más intereses desde la fecha en que cada suma fue abonada a la tasa pasiva con más el uno por ciento nominal mensual.

Se imponen las costas de ambas instancias a la demandada. Se regulan en las siguientes cantidades los honorarios de la Dra. M. R. B.: doscientos cincuenta pesos (\$ 250) por las tareas realizadas en primer grado; ciento veinte pesos (\$ 120) por las ejecutadas en la alzada, y setenta y cinco pesos (\$ 75) por las tareas previas a la iniciación del juicio (ley 8226, arts. 25, 34, 36, 37 y 99 inc. 5°).

Protocolícese y bajen.

Julio L. Fontaine (Vocal) — *Carlos Gavier Tagle* (Vocal) — *Carmen E. Brizuela* (Vocal).

NOTA A FALLO

Por **Martín Valiente**

Cuestión

La actora, escribana pública nacional, reclama en la demanda el reembolso de las sumas que abonó a la Municipalidad de Córdoba en concepto de tasas municipales correspondientes a una propiedad que fue vendida mediante escritura otorgada en ese registro. En el acto de escrituración la escribana no tuvo el importe de los impuestos anteriores a la transmisión, que eran adeudados por la vendedora, lo que generó la responsabilidad personal ante el

comprador y fisco de acuerdo con la ley tributaria. Por eso se vio en la necesidad de abonarlos, juntamente con los intereses y costas, cuando la comuna demandó judicialmente el pago.

En primera instancia el juez acogió todas las defensas de la demandada.

Sentencia de Cámara

Resolución

Admitir la apelación, revocar la sentencia y hacer lugar a la demanda en todas sus partes, condenando a la demandada M. N. M. P. a abonar a la actora, en el término de diez días, la cantidad de \$ 855,71, con más los intereses de la fecha en que cada suma fue abonada a la tasa pasiva con más el 1% nominal mensual.

Se imponen las costas de ambas instancias a la demandada. Se regulan los honorarios [...] por las tareas realizadas en primer grado [...] Protocolícese y bajen.

Carlos Gavier Tagle (Vocal) — Julio L. Fontaine (Vocal) — Carmen E. Bri-zuela (Vocal).

Comentario

Los escribanos en ejercicio de sus funciones tienen ciertos deberes con relación a los organismos del Estado nacional, provincial o municipal. Estos deberes surgen de leyes, decretos o resoluciones, que hacen responsable al escribano por su incumplimiento.

Dentro de la esfera administrativa y tributaria, el escribano debe cumplir sus deberes con relación a las escrituras que autoriza, actuando como agente de retención, percepción o información.

En estos casos, las leyes, decretos o resoluciones hacen responsable solidario al escribano por deuda ajena.

Hay impuestos originados por la transferencia a título oneroso de inmuebles, como es el impuesto de sellos.

Hay también impuestos por la escritura de transferencia onerosa de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas (impuesto a la transferencia de inmuebles) o de personas jurídicas (impuesto a las ganancias).

Como si esto fuera poco, hay impuestos y tasas derivados del inmueble objeto del acto, que se transmiten del vendedor al comprador por el inmueble (obligaciones *propter rem*). Estos impuestos son los de Alumbrado Barrido y Limpieza, Impuesto Municipal y Rentas (impuesto inmobiliario), y las tasas son las de Obras Sanitarias de la Nación en liquidación. El escribano es responsable por la solicitud de los certificados administrativos y su liberación. En caso de no retención es responsable solidario con el contribuyente. Si hubiera retenido y no hubiese abonado lo adeudado en el plazo establecido, será pasible de multas, intereses, etcétera, además de la responsabilidad como escribano.

La ley 404 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su capítulo V, artículo 29 incisos c) y m), establece ciertos deberes para los escribanos: inci-

so c) “Observar las formalidades instituidas por la legislación vigente [...]” y m) “Abonar las contribuciones, cuotas y derechos legalmente establecidos”.

El Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, decreto número 27, impone, en el artículo 78 bis, como uno de los deberes del escribano interviniente en todo acto de constitución, transmisión, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, acreditar previamente la cancelación de la deuda por contribuciones de Alumbrado Barrido y Limpieza, Territorial de Pavimentos y Aceras. El escribano tiene la carga de recaudar para el fisco [...] la deuda tributaria que existiere sobre el inmueble, quedando el agente liberado. [...] sólo en caso de certificarse [...] la inexistencia de deuda.

No será oponible el artículo 5º de la ley 22427.

El artículo 79 establece: “[...] 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’ [...]”.

A la solidaridad del escribano por deudas *propter rem* se le aplican las disposiciones de la fianza y subrogación. Es decir, el escribano responde solidariamente por la no retención o retención insuficiente de las deudas *propter rem* del vendedor como si fuera un fiador. Si el escribano abona la deuda, se subroga en los derechos del acreedor.

El artículo 2004 del Código Civil dispone: “La solidaridad a la cual el fiador puede someterse, no le quita a la fianza su carácter de obligación accesoria, y no hace al fiador deudor directo de la obligación principal. La fianza solidaria queda regida por las reglas de la simple fianza, con excepción de la privación del beneficio de excusión y del de división”.

Se aplican las siguientes normas:

El artículo 2029: “El fiador que pague la deuda afianzada, aunque se hubiese obligado contra la voluntad del deudor, queda subrogado en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías anteriores y posteriores a la fianza del acreedor contra el deudor, sin necesidad de cesión alguna. Esta disposición comprende los privilegios de la hacienda pública, tanto nacional como provincial”.

Artículo 2030: “El fiador subrogado en los derechos del acreedor, puede exigir todo lo que hubiese pagado por el capital, intereses y costas, y los intereses legales desde el día del pago, como también la indemnización de todo perjuicio que le hubiese sobrevenido por motivo de la fianza”.

El artículo 2033, segunda parte, prescribe: “Si el fiador paga sin dar conocimiento al deudor, éste podrá hacer valer contra él todas las excepciones que hubiera podido oponer al acreedor”.

El artículo 767 define al pago con subrogación estableciendo que éste “tiene lugar, cuando lo hace un tercero, a quien se transmiten todos los derechos del acreedor. La subrogación es convencional o legal”.

El artículo 768, inciso 2, del Código Civil establece: “La subrogación tiene lugar sin dependencia de la cesión expresa del acreedor a favor: [...] 2. Del que paga una deuda al que estaba obligado con otros o por otros”.

Asimismo, el artículo 771 del mismo cuerpo legal dispone: “La subrogación legal o convencional, traspa al nuevo acreedor todos los derechos, acciones y garantías del antiguo acreedor, tanto contra el deudor principal y codeudores, como contra los fiadores, con las modificaciones siguientes:

1. El subrogado no puede ejercer los derechos, y acciones del acreedor, sino hasta la concurrencia de la suma que él ha desembolsado realmente para la liberación del deudor”.

Conclusión

De lo expuesto se infiere que el escribano es solidariamente responsable por la falta de pago de las deudas del vendedor que corresponden al inmueble, con relación a los organismos y frente al comprador y sus sucesores universales y particulares.

Sin perjuicio de ello, si el escribano abona la deuda que le correspondía al vendedor se subroga en los derechos del acreedor y puede accionar contra el vendedor por lo abonado, intereses y costas.