

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

magnitud en el cielo histórico argentino.

Se habla del espíritu sanmartiniano que debe alentar en nuestras actitudes, tanto de civiles como de militares. Bien está que así sea porque ése es el modelo del hombre público, que llevó una vida de privación, de renunciamiento y de limitados recursos económicos, al punto de depender del socorro de sus amigos para atender necesidades mínimas.

Baste recordar al general Belgrano: inteligente abogado, con una brillante carrera, hijo de familia pudiente y disfrutando de una vida fácil. Abandonó todo en servicio del ideal patrio, y si bien nos legó una bandera, imagen de su alma grande, y el que condujo el éxodo de un pueblo cumplido con férrea disciplina y dos batallas ganadas con méritos propios de un militar de carrera, murió en la pobreza. A modo de nuestro homenaje entregó a su

## **DOCTRINA**

*ALCANCES Y EFECTOS DE LA LEY 22427(\*) (353)*

MIGUEL NORBERTO FALBO

### **SUMARIO**

1. La doctrina notarial en cuanto a la función y su relación con el derecho tributario. 2. Ambito de aplicación de la ley, 3. Actos jurídicos comprendidos en la ley. 4. Jueces y escribanos que pueden aplicar las normas. 5. Las certificaciones fiscales de deuda y su objeto. 6. Petición formal de la certificación de deuda fiscal. 7. Supuesto de excepción al pedido de certificación. Sus ventajas y sus inconvenientes. 7.3. Posición del adquirente que asume el débito fiscal. Subrogación legal. 7. 5. Problemas que puede originar para el adquirente del derecho la asunción del débito. 7.6. Deberes profesionales del notario en caso de la asunción del débito fiscal. 8. Término legal para producir la certificación. Cómputo de los plazos. 9.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Contenido de la certificación. 10. Efectos de la certificación que informa deuda líquida y exigible. El agente de recaudación. Pago de la deuda. 11. Certificación no despachada en plazo legal, o con informe incorrecto. Efectos. 12. Deber del escribano de ajustar su actuación a la ley. La carga de la responsabilidad solidaria. Conclusiones.

**1. LA DOCTRINA NOTARIAL EN CUANTO A LA FUNCIÓN Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO TRIBUTARIO**

La ley 22427 del año 1981 introdujo una importante reforma en un sector del sistema tributario al disponer, como principio general, que la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad no estará condicionada a la obtención de certificaciones de libre deuda referentes a impuestos tasas o contribuciones, incluso municipales, que los graven.

Principio general que, de inmediato, queda limitado por la misma ley, en cuanto requiere el cumplimiento de los recaudos que establecen sus otras normas que, de manera esquemática, examinaremos en los párrafos siguientes.

Sin embargo, antes de emprender esa tarea, nos parece conveniente poner de manifiesto que esta ley responde a la doctrina que durante muchos años sustentó el notariado argentino en materia tributaria, sosteniendo sus principios en numerosas publicaciones y en congresos internacionales (Buenos Aires, 1948; México, 1965; San Pablo, Brasil, 1966) y nacionales (Paraná, 1947; Rosario, 1949; La Plata, 1953; Tucumán, 1957 y Buenos Aires, 1959). Doctrina que no recibió atención de las autoridades estatales hasta el año 1981 con la sanción de la ley que comentamos, poniendo de manifiesto una sensibilidad y comprensión desconocida hasta ese momento. Desconocida, en particular, por la burocracia fiscal, incapaz por sus propios medios de conseguir el cumplimiento espontáneo de parte de gran número de contribuyentes, que se encuentran ante un sistema tributario concebido sin la necesaria adaptación a la realidad social y económica del país. Dicha incapacidad de la burocracia fiscal fue la que originó el desplazamiento de parte de la ejecución de la legislación tributaria a la actuación del notario, al que se le impuso el deber de cumplir tareas ajenas a su función, atentando contra la libertad de trabajar y cargándolo, además, con responsabilidades desmedidas.

La novedad que introduce la ley 22427 en la órbita del derecho tributario debe ser estudiada y aprehendida por el notariado para conocer todas las consecuencias que pueden derivarse de su aplicación.

Para ello, en nuestra opinión, su análisis e interpretación debe hacerse considerando que su finalidad responde a las siguientes directivas básicas: a) proteger al notario frente a la constante agresión de las normas tributarias que lo abruma con tareas ajenas y le imponen responsabilidades que nada tienen que ver con su función; b) activar el cumplimiento de los trámites previos de índole fiscal que conspiran, hasta el abuso, contra la celeridad de las transacciones inmobiliarias cuando se formalizan mediante el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

otorgamiento de escritura pública; c) alcanzar los dos objetivos que anteceden, sin que por el excesivo aprovechamiento del art. 5º (que luego examinaremos), se pueda llegar a perjudicar al adquirente del derecho real que otorga la escritura teniendo fe en la actuación del notario. Actuación que se supone enmarcada en la legalidad total del acto notarial, en la confianza pública y en la seguridad jurídica que inspira la intervención del nombrado profesional.

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

La ley 22427 no expresa cuál es el ámbito o espacio territorial al que se extiende su normativa.

De ahí que uno de los primeros asuntos que corresponde examinar es, precisamente, el de su vigencia en razón de territorio, puesto que se han planteado dudas al respecto y consideramos que una interpretación equivocada en ese sentido puede originar dificultades serias difíciles de reparar.

En anterior oportunidad nos hemos ocupado del tema llegando a la conclusión de que se trata de una ley local, con vigencia únicamente para la ciudad de Buenos Aires y Territorio Nacional de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.

Los fundamentos de nuestra interpretación son y fueron los siguientes:

2.1. Como hemos señalado, esta ley procura que no se entorpezca la contratación, cuando se trata de la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, en razón de la necesidad (que establecen las normas tributarias), de obtener certificaciones previas al acto que acrediten que tales bienes no reconocen deudas fiscales impagas. O, dicho de otra manera, que los impuestos, tasas y contribuciones que afectan a los inmuebles, se encuentran cancelados en oportunidad en que se formalizan, mediante el otorgamiento de escrituras públicas, esos actos jurídicos.

De ello se deduce que su normativa sólo se refiere a las cargas tributarias que pesan sobre los inmuebles (como el llamado impuesto inmobiliario, o contribución territorial; tasas municipales; contribución por servicios sanitarios; etc.), pero no los gravámenes que recaen sobre el acto jurídico que se formaliza (como el llamado impuesto de sellos: o el de beneficios eventuales; etc.).

Ahora bien, como es sabido, los gravámenes que afectan a los inmuebles revisten la categoría de impuestos "directos", y recaen sobre el patrimonio inmobiliario del contribuyente como manifestación estática de la riqueza o, dicho en otras palabras, sobre la capacidad contributiva del propietario, o del usufructuario, o del poseedor, etcétera, según sea el caso.

2.2. Tratándose de impuestos, tasas o contribuciones de esa naturaleza (es decir, "directos") el poder de imposición corresponde a las provincias, como facultades originarias no delegadas a la Nación (arts. 67, inc. 2 y 104 de la Constitución Nacional, y su doctrina).

2.3. En la ciudad de Buenos Aires, como Capital de la República, por

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

razones históricas y políticas propias de nuestra organización y sistema federal de gobierno, el poder de legislar respecto al impuesto inmobiliario y otros gravámenes semejantes, pertenece exclusivamente al Congreso Nacional pues, de acuerdo al inc. 27, art. 67 de la Constitución, "ejerce una legislación exclusiva sobre todo el territorio de la Capital de la Nación". Pero el Gobierno nacional ha fijado por ley las líneas básicas del poder tributario municipal, delegando en el Concejo Deliberante la sanción anual de la ordenanza general impositiva, que debe ajustarse a los principios fijados en la referida legislación.

En cuanto a los territorios nacionales (e islas del Atlántico Sur), corresponde también al Congreso de la Nación legislar en lo referente a su organización, administración y gobierno, conforme a lo que dispone el inc. 14, art. 67 de la Constitución.

En consecuencia, aun cuando la ley 22427 ha sido sancionada por el Gobierno nacional, debe atribuírsele el alcance y la limitación que resulta de los incisos 14 y 27 del art. 67 de la Constitución que hemos estado citando pues, en caso contrario, sus disposiciones resultarían inconstitucionales al estar invadiendo facultades o poderes fiscales, que las provincias han reservado para sí y no han delegado al Gobierno Federal (art. 104, Const. Nacional).

2.4. La interpretación que sustentamos puede ofrecer duda si se la considera en relación a lo que preceptúa la ley 17801.

En efecto, dicha ley, que complementa al Código Civil (art. 42) regulando el sistema registral inmobiliario en todo el país, en su art. 41 dice: "No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario."

Esa posible duda se elimina si se tiene presente que el texto transcrito encuentra su fundamento en la garantía que establece el art. 14 de la Constitución, que condena como inconstitucionales a todos los impuestos que de alguna manera impidan, menoscaben o prohíban a los habitantes de la Nación, el derecho de usar y disponer de su propiedad de conformidad a las leyes que reglamenten su ejercicio.

Como es sabido, corresponde al Congreso de la Nación dictar el Código Civil (art. 67, inc. 11 Const. Nac.). En consecuencia, teniendo dicho Código la jerarquía de ley suprema de la Nación, las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse con ella, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales (art. 31, Const. Nac.).

Es decir, el art. 41 de la ley 17801 no legisla sobre materia tributaria, y de ninguna manera desconoce los poderes del Gobierno nacional y el de las provincias para establecer contribuciones y para recaudarlas. Sólo dispone que el ejercicio de esas facultades no puede restringir ni limitar la inmediata inscripción de los títulos en los registros públicos inmobiliarios, pues ese acto está protegido por un claro y recto principio constitucional, que asegura a todos los habitantes del país el derecho de usar y disponer de su propiedad, una de cuyas manifestaciones se materializa, precisamente, mediante la formalidad de la registración.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En cambio la ley 22427 es de derecho tributario, pues sus normas regulan el proceso fiscal a que deben ajustarse los organismos tributarios, los contribuyentes - contratantes e, incluso, el juez o el escribano, en toda oportunidad en que intervengan en la formalización del acto o negocio de constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles; o se resuelvan o declaren derechos en relación a ellos.

Estas reglas modifican la legislación fiscal hasta el año 1981 vigentes en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur. Ello pudo hacerlo el Gobierno nacional para esas jurisdicciones políticas, porque se lo permite la Constitución según expresas facultades acordadas al efecto en los textos constitucionales antes citados. Pero esa rectificación del contenido de las leyes tributarias no puede tener vigencia en las provincias pues, como hemos puntualizado, los gravámenes que inciden sobre la propiedad o la tenencia de los inmuebles (considerados doctrinariamente como impuestos "directos"), corresponden a su poder fiscal (art. 104, Const. Nac.) y, por consiguiente, son ellas (las provincias) las únicas que pueden legislar al respecto, sin tacha de inconstitucionalidad.

### **3. ACTOS JURÍDICOS COMPRENDIDOS EN LA LEY**

Según lo que dispone el art. 1º de la ley, su normativa sólo tiene aplicación en relación a los actos jurídicos por los que se transfieran o constituyan derechos reales sobre inmuebles.

Sin embargo, consideramos que las mismas reglas han de aplicarse a otros supuestos como, por ejemplo, a la disolución de condominio, de comunidad hereditaria, de sociedad conyugal, de sociedades civiles y comerciales, etcétera, cuando como consecuencia de dichos actos se adjudiquen inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos. Cabe interpretar también que la ley comprende tanto los negocios voluntarios, como los que resultan de ejecución forzada, así como los supuestos de inscripción de declaratoria de herederos y de testamentos y otros de naturaleza semejante, en razón de que en sus arts. 1º y 2º menciona al juez que ordena la inscripción como destinatario de sus normas.

En cuanto a los actos en que la transmisión de los derechos se efectúe a título gratuito, deberá tenerse presente que el adquirente " . . . responderá por la deuda anterior...", cualquiera sea su causa, donación o herencia (art. 2º, último párrafo).

### **4. JUECES Y ESCRIBANOS QUE PUEDEN APLICAR LAS NORMAS**

Aunque la ley no lo dice de manera expresa, no cabe duda que sus disposiciones pueden ser aplicadas por los jueces y escribanos que ejerzan sus respectivas funciones fuera del territorio de la ciudad de Buenos Aires y de la Gobernación de Tierra del Fuego, en tanto que la resolución o la escritura se refiera a inmuebles ubicados en esas jurisdicciones, y se trate de providencias o actos jurídicos como los indicados en el numeral anterior.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**5. LAS CERTIFICACIONES FISCALES DE DEUDA Y SU OBJETO**

5.1. En lo referente a las cargas fiscales que pesan sobre inmuebles, la legislación tributaria argentina, desde antigua data, ha establecido un sistema según el cual se presume que el propietario de esos bienes (o quien los posea), adeuda los impuestos, tasas o contribuciones que lo afectan, excepto que la oficina recaudadora expida certificación haciendo constar que tal deuda se encuentra paga. Es decir, expida certificación de que no existe deuda por tales conceptos.

El deber de obtener tal certificación (tanto para el contribuyente, como para el escribano, en su carácter de responsable de deuda ajena), tiene por objeto acreditar "formalmente" la inexistencia de débito fiscal en oportunidad de transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles con motivo de la formalización de los actos que antes indicamos (supra, numeral 3).

5.2. Decimos que mediante la certificación se acredita "formalmente" la inexistencia de tales deudas pues, aunque los otorgantes del acto y el notario, puedan comprobar por sí dicha inexistencia (por ejemplo, por tener a la vista todos los comprobantes acreditativos de los pagos efectuados), para el fisco no rige el principio del art. 746 del Código Civil, según el cual, cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el de los anteriores, salvo prueba en contrario.

5.3. Por otra parte, es bueno tener presente que la necesidad de contar con esta certificación cada vez la extiende el fisco a las más diversas hipótesis. Por ejemplo, en la actualidad, en la provincia de Buenos Aires, comprende la transferencia de toda clase de bienes, negocios, activos y pasivos de personas, entidades civiles y comerciales, enunciaciones a las que todavía se agrega una fórmula genérica y poco precisa como la de "...cualquier otro acto de similar naturaleza..." que contiene el art. 24 del Cód. Fiscal.

Agregamos que en relación a tales transferencias, la inexistencia de deudas fiscales se deberá acreditar, hasta la fecha del otorgamiento del acto, mediante certificación expedida por la autoridad fiscal de aplicación.

5.4. En este orden de cosas, la Ordenanza Fiscal de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para el año en curso (Nº 38.568/ 83), en su art. 30, dispone: "Ningún escribano otorgará escritura y ninguna oficina pública realizará transmisión alguna con respecto a negocios, bienes o actos relacionados con las obligaciones fiscales, cuyo cumplimiento no se compruebe con certificado "libre de deudas"..."

El art. 33 agrega: "Los escribanos, con la solicitud de los certificados de libre deuda para la transferencia de inmuebles, deberán suscribir una declaración jurada conteniendo todos los datos de la transferencia de dominio y comprometiéndose a comunicar dentro de los diez días la celebración de las escrituras o su anulación."

5.5. La ley orgánica actualmente vigente de la "Empresa Obras

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Sanitarias de la Nación" (Nº 20324/73, modificatoria de la Nº 13577/ 49), establece lo siguiente: art. 40: "Antes de escriturarse una transferencia de dominio o incorporación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal o constitución de derechos reales, o de ordenarse la inscripción de una sentencia o auto judicial que declare o reconozca una transmisión de derechos sobre inmuebles, se requerirá de Obras Sanitarias de la Nación un certificado en el que conste la deuda que por cualquier concepto reconozca el inmueble de que se trate. Dicho certificado tendrá una validez de 15 días contados desde la fecha de su expedición. Los escribanos públicos deberán incorporar dicho certificado al protocolo en caso de escrituración, así como la posterior constancia de pago, si éste resultare obligatorio, según lo que se establezca a continuación."

El art. 41, en lo pertinente, dice: "El pago de los servicios, contribuciones, recargos, intereses, multas, cuotas vencidas en el caso de construcción de obras domiciliarias y de cualquier otra suma por conceptos provenientes de esta ley, se hará indefectiblemente y en su totalidad en toda clase de escrituras dentro de los diez días subsiguientes a su otorgamiento... El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el art. 40 y en el presente hará solidariamente responsables, por las sumas adeudadas a Obras Sanitarias de la Nación, a las partes intervinientes y, en caso de mediar escritura, también al escribano autorizante."

Por el art. 42: "El Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Territorios Nacionales, y los de las provincias, no inscribirán títulos de dominio o de constitución de derechos reales, sin la constancia en los testimonios de las respectivas escrituras, de haberse abonado la deuda certificada por la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación o de haberse aceptado la sustitución del deudor... El mismo requisito se exigirá en los oficios que ordenen la inscripción de declaratoria de herederos, testamentos, autos o sentencias que reconozcan, declaren o transfieran tales derechos."

5.6. No obstante lo que dicen los textos arriba transcriptos, hay que tener presente que en la actualidad sólo la provincia de Buenos Aires certifica formalmente la inexistencia de deuda fiscal (por ejemplo, en cuanto a impuesto inmobiliario y obras sanitarias a su cargo); pero en la Capital Federal no lo hace ni la Municipalidad, ni la Empresa de Obras Sanitarias, quedando a cargo del escribano cumplir con esa formalidad. O sea que dichos organismos informan la deuda, pero no despachan certificaciones de "libre deuda" con lo que, en definitiva, desnaturalizan el sistema que han creado.

## **6. PETICIÓN FORMAL DE LA CERTIFICACIÓN DE DEUDA FISCAL**

6.1. La petición de la certificación de deuda fiscal corre, en principio, de cuenta y cargo del escribano ante quien se otorgará la escritura de transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles.

6.2. En nuestra opinión nada impide que esta clase de certificación pueda ser requerida por un escribano y luego utilizarla otro. Pero, como es

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

natural, quien se sirva de ella, deberá tener especial cuidado de examinar la legalidad del despacho pues, la responsabilidad que asume, no es divisible.

6.3. La necesidad de solicitar la certificación resulta de la ley 22427 y, además, para la Capital Federal, de las normas arriba transcriptas (supra, numerales 5.4. y 5.5.).

La petición se efectúa empleando formularios impresos en los que se deben consignar los datos necesarios para la determinación del inmueble, el nombre del propietario, número de partida (o de padrón) asignado al bien, referencia de la operación que se va a formalizar, nombre y apellido del escribano requirente, número del registro notarial, domicilio legal, etcétera.

Corresponde tener presente que la inexactitud de lo que se consigne en la solicitud de la certificación, en particular en cuanto a la debida determinación del inmueble, puede originar informe o despacho erróneo, razón por la cual la petición no puede ser escrita por persona que no tenga suficientes conocimientos y experiencia para realizar esa tarea.

**7. SUPUESTO DE EXCEPCIÓN AL PEDIDO DE CERTIFICACIÓN SUS VENTAJAS Y SUS INCONVENIENTES**

7.1. El art. 5º de la ley 22427 establece una excepción a la necesidad de requerir certificación al disponer: "No se requerirán las certificaciones de deuda líquida v 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 de ella frente al organismo acreedor."

Esta excepción al deber de solicitar la certificación, aunque constituye una importante novedad en relación al sistema vigente hasta el 16 de marzo de 1981 (fecha de la publicación de la ley), consideramos que tiene que utilizarse con mucha cautela y con gran sentido de responsabilidad profesional por el notariado.

Es cierto que por aplicación del artículo transcripto el escribano queda liberado de toda responsabilidad en cuanto a la posible existencia de adeudos tributarios que afecten al inmueble que se escritura, con lo que se elimina la odiosa e injustificada solidaridad que establecen las leyes fiscales.

Es cierto, también, que de esta manera es posible que se instrumenten las escrituras con la rapidez que siempre reclaman sus otorgantes, sobre todo, ante la constante y acelerada pérdida de valor de nuestro signo monetario

7.2. Pero ante estas indudables ventajas, no deben olvidarse los posibles perjuicios que pueden ocasionarse al adquirente que, por no encontrarse suficientemente informado de la situación, llegue a asumir una deuda que en ningún momento imaginó que podía existir y mucho menos tomarla a su cargo.

A esta observación podrá contestarse, conforme con lo que dispone el párrafo final del artículo transcripto, que aunque el adquirente haya asumido



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

esa deuda, el enajenante no queda liberado y será solidariamente responsable de ella ante el organismo acreedor.

Esta manera de considerar la situación no nos conforma. Es verdad, según la ley, que aunque el adquirente del derecho real asuma el débito, el transmitente (o sea el deudor fiscal originario) no queda liberado de ella pues, ante el organismo acreedor permanecerá, legalmente, como responsable solidario.

En consecuencia, cuando esto ocurra, la situación podrá mejorar para el fisco pues, en adelante, en vez de tener un solo obligado, tendrá dos deudores.

En este aspecto, el párrafo que comentamos del art. 5º guarda semejanza con el art. 814 del Cód. Civil pues, en los dos casos, se regulan supuestos de delegación imperfecta de deuda y sus efectos legales. Efectos que, en principio, no interesan al sujeto que asume la deuda de otro.

### **7.3. POSICIÓN DEL ADQUIRENTE QUE ASUME EL DÉBITO FISCAL. SUBROGACIÓN LEGAL**

Como queda expresado, según el art. 5º, la situación mejora para el organismo acreedor ¿pero en qué posición queda el adquirente, otorgante de la escritura, si tiene que pagar la deuda que ha asumido de acuerdo con lo que prescribe dicha norma?

La ley no considera la cuestión y, por consiguiente, no contiene previsión alguna al respecto, razón por la cual habrá que recurrir a la interpretación analógica para resolverla.

Es evidente que no se trata de un supuesto de subrogación convencional (por lo menos en cuanto el organismo acreedor sea parte en él). En consecuencia, a tenor de lo que dispone el art. 729 del Cód. Civil, el acreedor (fisco) estará obligado a recibir el pago hecho por un tercero (el adquirente del derecho real), ya sea que éste pague a nombre propio, o a nombre del deudor anterior; pero no estará (el fisco) obligado a subrogar en su lugar al que hiciere el pago.

Por la misma razón, tampoco se puede aplicar al supuesto en examen, lo que dispone el art. 769 del mismo Código.

7.4. Entonces, ¿de qué manera el adquirente podrá quedar legitimado para recuperar lo que ha pagado por otro?

En nuestra opinión el problema tiene que ser considerado como uno de los supuestos de subrogación legal y, en consecuencia, resolverse a tenor de lo que disponen los siguientes artículos de dicho Código: el 768, según el cual "la subrogación tiene lugar sin dependencia de la cesión expresa del acreedor a favor... 3) del tercero no interesado que hace el pago, consintiéndolo tácita o expresamente el deudor, o ignorándolo".

El efecto de la subrogación legal, según el art. 771, es el de traspasar al nuevo acreedor todos los derechos, acciones y garantías del antiguo acreedor, tanto contra el deudor principal y codeudores, como contra los fiadores.

### **7.5 . PROBLEMAS QUE PUEDE ORIGINAR PARA EL ADQUIRENTE**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**DEL DERECHO LA ASUNCIÓN DEL DÉBITO**

De esta manera se soluciona el problema de la legitimación del adquirente para reclamar el reintegro de lo que ha pagado.

Pero de inmediato se presenta otra cuestión: ¿cuáles son los comprobantes que acrediten, de manera suficiente, que fue él quien pagó la deuda?

Se responderá: podrá acreditarlo con los recibos expedidos por el organismo fiscal que obren en su poder.

Pero no nos parece que con ello concluyan las dificultades. Podría presumirse que efectivamente el adquirente efectuó los pagos si los recibos tuvieran fecha posterior al día en que se otorgó la escritura. ¿Pero subsistirá la presunción si llevan fecha anterior, o la del mismo día en que se formalizó el instrumento notarial?

7.6. Reconocido el derecho del adquirente de exigir el reembolso del débito fiscal que ha extinguido en lugar del transmitente, otro de los problemas que hay que considerar es el del alcance y extensión de la subrogación.

Según el citado art. 771 se "...traspasa al nuevo acreedor todos los derechos, acciones y garantías del antiguo acreedor... contra el deudor principal".

En consecuencia, el subrogante podrá reclamar el íntegro reintegro de los tributos que pesaban sobre el inmueble, que ha tenido que pagar por el transmitente, para liberarlo de la carga fiscal.

Con las palabras "íntegro reintegro" queremos significar que el crédito del solvens comprende lo que ha satisfecho por impuestos, su actualización, intereses, multas, gastos causídicos y cuanto hubiere reclamado el fisco de acuerdo a derecho.

Pero ahora se presenta esta cuestión: durante todo el tiempo que media entre la fecha que el adquirente extinguió la deuda fiscal y el día que se le restituye el dinero empleado al efecto, ¿tiene derecho a que se le actualice el importe de lo que ha invertido, con más sus intereses, recargos por mora y las multas que hubiera exigido el fisco acreedor en caso de no haberse extinguido la deuda? Adelantamos nuestra respuesta afirmativa, pues el subrogante ocupa el mismo lugar que tenía en la relación el acreedor originario.

Pero también puede interpretarse que dicho art. 771 tiene aplicación en las relaciones jurídicas de derecho privado y no en casos como los que comentamos, en el que el crédito se origina en un adeudo tributario.

En apoyo de la tesis que sustentamos citamos un fallo de la Cámara Nacional Civil de la Capital Federal, Sala C, autos "Plaza, Santos Enrique c/Brodsky, León y otro", del 26 de abril del año en curso (Rev. del Not. N° 788, pág. 510), en el que se resolvió el alcance de la subrogación legal en un caso donde un escribano, como responsable solidario de deuda ajena, se vio obligado a cancelar un adeudo tributario.

En esa oportunidad el Tribunal resolvió, conforme al voto del doctor Jorge Horacio Alterini, que la ley 21281 prevé un régimen de actualización de los créditos emergentes de impuestos, tasas, contribuciones y multas; que la subrogación legal del notario tiene la virtualidad de extenderse a la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

actualización del crédito en los términos regulados por dicha ley, la que procederá automáticamente a partir de la fecha de su vencimiento; y que la actualización por el mecanismo de la ley 21281 deja a salvo la citada imposición de recargos o intereses por mora y, sin lugar a dudas, los intereses se devengarán desde los vencimientos porque así lo resuelve inequívocamente el nuevo art. 42 de la ley 11683, incorporado por ley 21281.

7.7. Otra de las desventajas que puede causar la aplicación poco meditada del art. 59 es que después de otorgada la escritura el transmitente quede en estado de insolvencia por desaparición de todo patrimonio embargable y ejecutable.

### **7.8. DEBERES PROFESIONALES DEL NOTARIO EN CASO DE LA ASUNCIÓN DEL DÉBITO FISCAL**

No queremos extendernos demasiado mencionando otros supuestos, pero la posibilidad de su existencia no puede ser desconocida por el notariado si es que realmente quiere cumplir con su función enmarcada en la confianza que para los contratantes supone su intervención profesional que presupone una síntesis de imparcialidad, de legalidad y sobre todo, de seguridad jurídica.

Por tanto, consideramos que no obstante el texto tan esquemático del art. 59, el escribano tiene que adecuarlo a la realidad y, en consecuencia, cumplir con el deber de requerir las certificaciones para poder informar certeramente al adquirente acerca de la verdad de la deuda que asume; y no limitar su actuación consignando en el texto de la escritura una fórmula vacía de contenido sustancial.

7.9. Sabemos que alguien podrá sostener que nuestra posición carece de fundamento legal y, en cambio, que la cláusula que se inserta en la escritura conforme a lo que dice el art. 5º, fue querida y aceptada por el adquirente. Es cierto, pero esa manera de razonar, aunque se apoye en un texto legal (sólo uno dentro de todo el universo normativo), no resiste la crítica fundada en conceptos ético - jurídicos que no pueden desconocerse porque se basan en principios esenciales como el del ejercicio no abusivo del derecho, y el no dañar a otro.

Por ello, creemos que el notario tiene el deber profesional de informar la realidad de la deuda fiscal que pesa sobre el inmueble que se escritura, para que el adquirente del derecho real pueda comprender la obligación que toma a su cargo en su magnitud dineraria y no como una simple declaración formal.

Si por las especiales circunstancias del caso no fuera posible obtener, en tiempo oportuno, las certificaciones que informen los adeudos tributarios, la declaración de voluntad del adquirente, de asunción del débito, tendrá que quedar expresada de manera tan clara y terminante, que ninguna duda de ocultamiento de la verdad pueda argüirse en el futuro.

Creemos que el prestigio de la institución notarial, como servicio para la comunidad social, depende en buena medida de cómo se aplique esta norma en todos y cada uno de los supuestos de transmisión y constitución

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de derechos reales sobre inmuebles.

**8. TÉRMINO LEGAL PARA PRODUCIR LA CERTIFICACIÓN. CÓMPUTO DE LOS PLAZOS**

8.1. Fuera del supuesto del art. 5º que acabamos de examinar, en todos los demás casos, el escribano debe requerir la certificación para conocer si el inmueble en relación al cual se otorgará la escritura tiene deuda fiscal pendiente de pago.

Presentada la solicitud correspondiente ante el organismo acreedor (Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Empresa Obras Sanitarias de la Nación), el despacho debe producirse dentro de los veinte días ( art. 29).

Según el art. 49, cuando la solicitud se refiera a un inmueble afectado al régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal, deberá comunicarse al organismo acreedor la subdivisión del edificio y las unidades resultantes. Dentro de los sesenta días de comunicada esa afectación, la deuda por los períodos anteriores y posteriores a esa subdivisión deberá ser prorrateada entre las respectivas unidades. Además de lo que dispone este artículo, para que proceda la asignación de las partidas individuales a las unidades funcionales, deberá presentarse el plano de la mensura y dar cumplimiento a lo que establecen los arts. 77 y 80 de la Ordenanza Municipal vigente.

8.2. La ley no precisa si dichos plazos (de 20 y de 60 días) se cuentan por días corridos o hábiles.

Tratándose de términos de naturaleza procesal, aplicando el método analógico de interpretación, consideramos que corresponde computar días hábiles, puesto que esa es la regla que impera en el derecho procesal (art. 152, Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación).

**9. CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN**

El art. 29 establece que el despacho de la certificación debe expresar "deuda líquida y exigible".

Entendemos por "deuda líquida" el importe total del tributo y, en su caso, su actualización, intereses, multas y gastos causídicos (si está en proceso de ejecución judicial), indicando el período que comprende y hasta que fecha puede hacerse el pago sin que el importe liquidado sufra variación de ninguna especie.

A su vez, por "deuda exigible", debe entenderse que lo que se reclama como tributo reconoce causa legal, se encuentra realmente impago y no corresponda a períodos no exigibles por haberse operado la prescripción liberatoria.

En cuanto al término en el que se considera alcanzada dicha prescripción, conviene tener presente la sentencia de las Cámaras Civiles en Pleno de la Capital Federal del 30 de marzo del corriente año, en autos "Obras Sanitarias de la Nación c/Galvalisi, José y otros" (L.L., 26/4/83, fallo 81.795

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

y Rev. del Not. N° 788, año 1983, págs. 499/510), por el que se estableció la siguiente doctrina: El plazo de prescripción de las deudas por servicios que presta Obras Sanitarias de la Nación, es el de cinco años contemplado en el art. 4027, inc. 3 del Cód. Civil.

**10. EFECTOS DE LA CERTIFICACIÓN QUE INFORMA DEUDA LÍQUIDA Y EXIGIBLE. EL AGENTE DE RECAUDACIÓN. PAGO DE LA DEUDA**

10.1. Despachada la certificación dentro de plazo legal, informando deuda líquida y exigible, de acuerdo a lo que dispone el art. 3º, "...el juez o escribano podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción previo pago o retención del monto que resulte de la certificación... 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 días de practicada la retención".

10.2. La norma parcialmente transcripta, cuando hace referencia a las sumas "retenidas" por el juez o escribano incurre en un error. En relación a los gravámenes que afectan a los inmuebles no puede haber "retención" de parte del juez, ni del escribano, por la sencilla razón de que no obra en poder de éstos ningún dinero que deban entregar al deudor del impuesto, única circunstancia por la cual, antes de hacerle la correspondiente entrega, podría deducir lo que adeuda al fisco y, de esa manera, practicar la "retención" que indica la ley.

10.3. En realidad, tanto el juez, como el escribano, sólo pueden "recaudar" lo que el contribuyente adeuda al fisco exigiendo a aquél les entregue el dinero necesario a tales efectos.

10.4. Por otra parte, en la práctica, quien actúa como "agente de recaudación" es el escribano. El juez se limita a exigir que se agreguen al expediente los comprobantes que acrediten el pago de la deuda, pero no actúa como agente de recaudación del fisco.

10.5. El término legal para ingresar el dinero recaudado al organismo acreedor es de treinta días a contar de la retención. Por lo expresado antes (supra, numeral 8.2.), consideramos que este plazo debe computarse, también, contando sólo días hábiles.

10.6. El último párrafo del art. 3º dice: "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.

10.7. Como resultado de lo expuesto, se deduce que con el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que efectúe el escribano y, en su caso, con los comprobantes que presente el interesado, quedará acreditada la cancelación de la deuda fiscal y, en consecuencia, el escribano procederá a poner la nota correspondiente que certifique esa circunstancia.

Esa nota, debidamente redactada, ha de resultar un medio de prueba eficaz para justificar el pago y la extinción de la deuda fiscal, no sólo en relación a la escritura otorgada, sino a las que con posterioridad se instrumenten

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sobre el mismo inmueble hasta la fecha en que se realizó ese acto.

**11. CERTIFICACIÓN NO DESPACHADA EN PLAZO LEGAL, O CON INFORME INCORRECTO. EFECTOS**

11.1. Si el organismo fiscal no despacha la certificación solicitada dentro del plazo legal (o sea los 20 días del art. 2º; o los 60 del art. 4º, para los inmuebles afectados a propiedad horizontal), o si el despacho no informa deuda líquida y exigible (art. 2º), o si comunica deuda global y no por cada unidad funcional, en el caso de propiedad horizontal (art. 4º), a los efectos de la ley no hay certificación válida y eficaz.

11.2. En tal caso el art. 2º dispone que el organismo acreedor conservará sus derechos para reclamar el pago de su crédito contra el enajenante, pero como obligación personal. Esto último, en el sentido que dejará de afectar al inmueble como si se tratara de una carga real. En cambio, el adquirente queda liberado de toda responsabilidad por la deuda fiscal de fecha anterior al acto adquisitivo. Igual liberación concede dicho artículo al escribano interviniente, aunque pone a su cargo la obligación de hacer constar en la escritura la circunstancia de haber solicitado la certificación y que ella no fue despachada en plazo legal.

11.3. Cabe advertir que no siempre resultará fácil demostrar que el organismo fiscal no despachó la certificación en plazo legal. La prueba puede ser concluyente si obra en poder del escribano la certificación y de ella se deduce que fue despachada fuera de término. Aparte de esta hipótesis el escribano tendrá que actuar con suma cautela antes de conducirse a tenor de lo que dispone el art. 2º (o el 4º, en su caso), por diversas circunstancias: por ejemplo, que la solicitud fue devuelta por insuficiencia de los datos suministrados. Si ocurriera el supuesto que antecede, u otro semejante, ni el adquirente ni el escribano estarían amparados por la ley 22427 y, en consecuencia, entraría a funcionar la responsabilidad solidaria que establecen las otras leyes tributarias, así como el art. 6º que transcribimos en el párrafo que sigue.

**12. DEBER DEL ESCRIBANO DE AJUSTAR SU ACTUACIÓN A LA LEY. LA CARGA DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA**

Desde su primer artículo la ley advierte al escribano que es su deber observar sus disposiciones.

El art. 6º es terminante en ese sentido: "El escribano interviniente será solidariamente responsable por la deuda frente al organismo acreedor, y responderá por ella ante el adquirente, si autoriza el acto sin dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por esta ley."

Como último punto del análisis que efectuamos señalamos que para el escribano la ley establece las siguientes pautas a las que tiene que ajustar

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

su actuación:

A. En primer término le impone el deber de requerir se le expidan las certificaciones.

Una vez que por su parte ha cumplido con ese deber, pueden presentarse las siguientes variantes:

1) Que el organismo fiscal despache las certificaciones en plazo legal, informando deuda líquida y exigible.

En este caso el escribano debe actuar de conformidad a lo que dispone el art. 3º.

2) Que el organismo fiscal no despache las certificaciones en plazo legal, o no informe deuda líquida y exigible (art. 2º, parte primera y art. 4º).

Frente a esta situación el escribano tiene que actuar conforme a lo que dispone el art. 2º en su parte final.

B. El adquirente del derecho declara asumir la deuda fiscal (caso del art. 5º).

El escribano queda liberado de toda responsabilidad. (En nuestra opinión, con las limitaciones que le imponen los deberes de índole profesional que antes señalamos y a los que nos remitimos: numerales 7.1. a 7.8.)

C. El escribano no cumple con el deber de requerir las certificaciones; o, despachadas éstas en legal forma por el organismo fiscal, no ingresa en tiempo y forma lo que se adeuda.

Tanto en uno como en otro supuesto se origina la responsabilidad fiscal del art. 6º arriba transcrito. En consecuencia, el escribano queda sujeto a ella, sin perjuicio de las otras que podrían agregarse, como las de índole profesional y civil a tenor de lo que dispone la ley notarial 12990 (arts. 28 y sigtes.).

## **CONCLUSIONES**

1) La finalidad de la ley 22427 responde a las siguientes directivas: a) proteger al notario frente a la constante agresión de las normas tributarias, que lo cargan de tareas ajenas a las que corresponden a su función, y le imponen responsabilidades que nada tienen de común con su actividad específica; b) activar los trámites previos de índole fiscal que conspiran, hasta el abuso, contra la celeridad de las transacciones inmobiliarias cuando ellas se formalizan mediante el otorgamiento de escritura pública; c) alcanzar los dos objetivos que anteceden, sin que por aplicación del art. 5º se pueda llegar a perjudicar al adquirente del derecho real que otorga la escritura teniendo fe en la actuación del notario. Actuación que se supone enmarcada en la legalidad, en la confianza pública y en la seguridad jurídica que inspira su intervención.

2) Por la naturaleza de los gravámenes a los que está referida la ley, corresponde interpretar que su ámbito de aplicación queda limitado a la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ciudad de Buenos Aires y Territorio Nacional de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.

3) No obstante que el art. 5º autoriza a que se otorguen las escrituras de transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles sin necesidad de que se solicite certificación si el adquirente asume la deuda que pudiere resultar, el escribano tiene que cumplir con el deber de requerirlas para poder informar certeramente al otorgante de la escritura acerca de la verdadera deuda que asume, no limitando su actuación a consignar en el texto del instrumento una fórmula vacía de contenido sustancial.

4) El adquirente del derecho real que toma a su cargo el débito fiscal debe entenderse que queda legalmente subrogado en todos los derechos, acciones y garantías que tenía el fisco acreedor, conforme a lo que disponen los arts. 768, inc. 3 y 771 del Cód. Civil.

5) Para el cómputo de los plazos que indica la ley, deben contarse días hábiles y no días corridos.

6) El contenido de las certificaciones fiscales debe siempre estar referido a "deuda líquida y exigible".

Se entiende por "deuda líquida" el importe total del tributo y, en su caso, su actualización, intereses, multas y gastos causídicos, si se encuentra en proceso de cobro judicial. Debe indicar el período que comprende y hasta que fecha puede hacerse el pago sin que lo informado sufra variación de ninguna especie.

Por "deuda exigible" se entiende la que se fundamenta en causa legal, se encuentre realmente impaga y no corresponda a períodos extinguidos por prescripción.

7) Cuando no se despache la certificación en plazo legal; o cuando ésta no informe deuda líquida y exigible; y, tratándose de edificios afectados a propiedad horizontal, en los que se ha presentado plano de subdivisión, no se despacha la deuda por cada unidad funcional; el efecto que resulta de la ley es liberar al adquirente de toda responsabilidad por tales débitos. Igual liberación alcanza al escribano, que sólo deberá cumplir con el deber formal de hacer constar en la escritura que ha requerido las certificaciones, las que no han sido despachadas en plazo y forma legal.

**Ver comentario siguiente**

**NOTA AL TRABAJO DEL DOCTOR FALBO**

Con independencia de la calidad y claridad del trabajo del doctor Falbo, encontramos en él un preciso aporte para limitar los efectos irrestrictos de los informes de deuda, especialmente los que emite la Empresa Obras Sanitarias de la Nación.

No compartimos el criterio de que el escribano debe retener toda suma que



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

reclamen las reparticiones, cualquiera sea el período de que se trate y abonarla sin perjuicio del asesoramiento al cliente para obtener luego la devolución de lo cobrado en forma improcedente.

El doctor Falbo al definir lo que es la "deuda exigible" sostiene que ella es "lo que se reclama como tributo que reconoce causa legal, se encuentra realmente impago y no corresponde a períodos no exigibles por haberse operado la prescripción liberatoria". A la luz de tales precisiones entendemos que las reparticiones, toda vez que intenten el cobro de períodos que excedan los plazos normales, deben dejar constancia de la forma en que se ha operado la interrupción o suspensión de la prescripción liberatoria ajustándose para ello a los términos del artículo 3986 del Código Civil.

En cuanto al tema de la prescripción quinquenal, sin perjuicio de la instancia última ante la Suprema Corte, es de hacer notar que en el resumen aparecido en La Ley del 1º de febrero de 1984 referido a los autos "OSN c/R. Y. S. Grandío SA", la actora sostuvo que "la doctrina sentada en pleno en el caso Galvalisi que modificó el anterior criterio plenario por la vigencia del plazo quinquenal contemplado en el art. 4027, inc. 3º del Código Civil, regía para los créditos posteriores o mejor, cuyo curso nazca luego de la publicación del nuevo plenario". Esta pretensión fue denegada por la Cámara, pero evidentemente lo sostenido por OSN implica la aceptación tácita del plenario cuestionando solamente el momento de su aplicación.

El doctor Falbo con su trabajo ha contribuido a esclarecer, de manera integral, los alcances de la ley 22427 y, más allá, a demostrar el verdadero sentido de las facultades de las reparticiones en cuanto al reclamo de deudas impagas.

F.J.O.