

Certificados de deuda

Dictamen elaborado por el escribano ALFREDO F. SAVASTANO y aprobado por la Comisión de Gestiones Administrativas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en sesión del 9/11/2011.

Visto el presente expediente iniciado como consulta por el escribano P. (matrícula [...]), del mismo resulta:

Que, con fecha 1/2/2010, la señora S. S. B., adquirió por escritura pasada ante el escribano P., dos unidades funcionales (las 373 y 374) del complejo El Cazador, sito en el partido de Escobar, provincia de Buenos Aires (copia obrante a fs. 1-5).

Que para dicha escritura solicitó, entre otros, el certificado de deudas a la administración del complejo, el que le fue expedido unos días antes de la referida escritura, que es el que motiva esta consulta y que analizaremos luego, y en el que no se informara deuda alguna (fs. 9).

Que, poco más de un año después, al intentar la señora B. vender los inmuebles con intervención de la escribana C., esta solicitó el certificado de deuda y la misma administración le informó, ahora con fecha 5/8/2011, deudas en concepto de infracciones al reglamento de normas urbanísticas y edilicias que databan de más de veinte años y por montos superiores, en conjunto, a los \$200.000 (fs. 30-31).

Con fecha 13/8/2011, el abogado de la vendedora envía a la administración la carta documento de fs. 6-7 intimándola a cesar en su pretensión, manifestando que dichas deudas son inoponibles a la actual propietaria, dados la fecha de su compra y el certificado que se le expediera oportunamente al escribano P., y demás consideraciones allí vertidas.

Que el escribano P. se presenta en su muy fundado escrito de fs. 32-37, solicitando la opinión del asesor jurídico del Colegio de Escribanos, y luego solicita el pase a esta Comisión, a efectos de determinar si su actuación fue ajustada a derecho.

Considera esta Comisión lo siguiente:

La Ley 13.512 establece en su artículo 8 que los propietarios están obligados a contribuir en su proporción a las expensas de administración, reparación de cosas comunes, innovaciones,

pago de primas de seguro etcétera, y que no podrán librarse de hacerlo por renuncia ni abandono de la unidad; y el artículo 17 dispone que dicha obligación sigue *siempre* al dominio de ella, es decir que se trasladan a los sucesores universales o singulares, que en este caso sería la adquirente. Es decir que, sin entrar a considerar en profundidad la naturaleza de la misma, estaríamos aquí frente a una de las denominadas obligaciones *propter rem* o *ambulatorias*, que acceden siempre a la cosa por disposición expresa de la ley.

Si bien la Ley de Propiedad Horizontal no dispone que los escribanos estén obligados a solicitar certificación alguna del administrador en forma previa a la realización de una transferencia de dominio, el Decreto Reglamentario 18.734/49, en su artículo 6, establece que a solicitud de cualquier escribano estos certificarán sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido. Esto, sin embargo, ha sido interpretado casi como obligatorio por el notariado, dado el carácter de obligación *propter rem* de las deudas por expensas comunes.

En el presente caso, nos encontramos con una doble cuestión, una de derecho y otra de hecho: si lo reclamado es deuda por expensas comunes o no y si el certificado de deuda de fs. 9 se encuentra bien informado. La primera requeriría un extenso análisis del reglamento de copropiedad del complejo, fundamentalmente de los reglamentos internos y, especialmente, del de las normas urbanísticas del mismo, lo cual excede a la competencia de esta Comisión, pero que *prima facie* nos hacen pensar que no se trata una deuda por expensas comunes, puesto que la misma administración las cataloga como *infracciones* al reglamento de normas urbanísticas y asimismo ella lo manifiesta en dos oportunidades al decir que las unidades no adeudan expensas ordinarias ni extraordinarias (fs. 9 y 31). Esa primera cuestión –creemos– queda eclipsada por la segunda. En efecto, el certificado de fs. 9 dice claramente que las unidades no adeudan expensas ordinarias ni extraordinarias. Y en el segundo párrafo dice que los planos de las unidades fueron retirados por el propietario y no reintegrados, motivo por el cual no se puede emitir informe sobre si hay infracciones al reglamento de normas urbanísticas y edificatorias.

Si bien no nos atrevemos a decir que la redacción de esa certificación es malintencionada, sí podemos decir al menos que es capciosa o por lo menos insuficiente. Su simple lectura

nada alerta sobre deuda alguna ni hace leer entre líneas ninguna advertencia al lector. Es más, parece redundante informar que el propietario retiró sus planos, lo que lleva incluso a uno a pensar: “¿por qué no los va a retirar si son de él?”. Es necesario leer ese párrafo con atención varias veces para que, alertados ahora como ya lo estamos al haberse planteado la cuestión, inferir que puede haber algo pendiente para informarse pero que no puede hacerse por carecerse de planos. Pero no se dice siquiera que se conoce la existencia de construcciones antirreglamentarias y que las mismas no se pueden determinar con exactitud ni evaluar el monto de sus multas, por carecerse de planos. Como mínimo se pudo haber dicho que existen infracciones que no pueden informarse por carecerse de los planos y por lo tanto no es posible justipreciar la multa correspondiente. Pero posteriormente, un año y medio después, y luego de 23 años de realizadas las construcciones o mejoras, *sí* se está en condiciones de determinar con toda precisión cuáles son las infracciones, su metraje y antigüedad. Esto también nos lleva a pensar: si tuvieron los planos en su poder y los reintegraron a su dueño como dicen, ¿por qué no reclamaron nunca nada antes?

No podemos agregar mucho más a los argumentos jurídicos y de hecho esgrimidos por el escribano P. en su presentación, cosa que eventualmente deberá evaluar la justicia llegada esa instancia, sino ratificar que, como esta Comisión lo ha dictaminado en innumerables oportunidades, las certificaciones de deuda deben contener la *deuda líquida y exigible*, tal como lo disponen, por ejemplo, la Ley 22.427, artículo 2, y el artículo 819 del Código Civil y su nota.

Creemos firmemente que todo informe de deuda, inclusive los expedidos por los administradores, debe ser claro y contundente, no debe dejar resquicios que den lugar a reclamos posteriores a quien adquiere un inmueble o a quien, como en este caso, ingresa a un consorcio. Decíamos ya por ejemplo en el expediente 16-03235-00, aprobado por el Consejo el 27/9/2000 y publicado en la *Revista del Notariado* n° 862, p. 123:

El presente caso es similar [...] al de las diversas reparticiones públicas a las que el escribano debe solicitar certificados de deuda, siempre han hecho cargar sobre las espaldas del notario no solo la responsabilidad de actuar como agente de verificación y recaudación, sino que también que le han impuesto la tarea detectivesca de rastrear y averiguar no solo cuál es la deuda [...],

sino también cuántas cuotas se solicitaron, si se pagaron o no [...]. Todas esas averiguaciones sabemos bien las horas o días que insumen al escribano, los peregrinajes por distintas oficinas, respuestas contradictorias, trato descortés, etc., en una genuflexa tarea implorando una liquidación o un mínimo dato o indicio para poder desentrañar ese pseudo-informe.

Siempre se ha invertido así la carga de la prueba, recayendo la misma en definitiva sobre el escribano, a quien se ha hecho solidariamente responsable con el deudor o, mejor dicho, único responsable, puesto que el deudor-vendedor luego de la escritura desaparece de la escena, mientras que el escribano que otorgó la escritura siempre será fácil de ubicar.

Las distintas reparticiones del Estado nacional o provincial con las que el escribano ha debido lidiar para poder cumplir con la tarea que gratuitamente se le ha asignado y que poco o nada tiene que ver con su misión fedataria, han demostrado su ineficiencia durante las últimas cuatro o cinco décadas, la cual en general no han podido superar a la fecha, ni con la informatización ni con las privatizaciones.

Esa ineficiencia fue detectada por el propio Estado y dio lugar a la sanción hace ya casi veinte años de la Ley 22.427, cuyo art. 2 posibilita a jueces y escribanos ordenar inscripciones o autorizar los actos en que las reparticiones no hubieren emitido la certificación de deuda en el plazo de 20 días o si, habiéndolo hecho, la misma no informa la *deuda líquida y exigible*.

A la misma conclusión llegábamos en el Taller sobre Certificados Administrativos realizado el 30/6/2003, que puede consultarse en la Circular 3111 de agosto de ese año.

Creemos que este caso es asimilable a lo dicho. El certificado del administrador debe ser claro, bastarse a sí mismo y, de existir, informar la deuda líquida y exigible, para que tanto el escribano como el adquirente sepan a qué atenerse. Por lo que, como hemos dicho, sin querer entrar a analizar si lo reclamado son expensas o no, estimamos que la certificación debió ser explícita, diciendo claramente qué y cuánto se adeudaba. Si consideramos que las multas no son expensas, por no ser gastos que haya efectuado la administración y que recaen sobre todos los copropietarios, la cosa en los hechos se facilita, puesto que no hay nada que reintegrar. Esa multa pendiente será de carácter personal del propietario que vendió y a quien nada se le reclamó. Estimamos que el error es claramente imputable a la administradora, que contaba con los elementos de juicio sufi-

cientes como para advertir al escribano y a la adquirente las irregularidades que ahora dice existen desde 1988.

Por otra parte, esta deuda, si era exigible, bien podía haberla reclamado judicialmente el consorcio y trabado un embargo sobre los inmuebles y no esperar pasivamente a que se produjera la venta para exigir intempestivamente su cobro, en forma casi coercitiva. Deuda que, por otra parte, como dice el presentante, seguramente se encuentra prescrita. Obviamente, esta negligente conducta de la administración no puede perjudicar a la actual titular y colocar su patrimonio fuera del comercio por su inacción. Inacción esta que, por otra parte, ha privado al consorcio que administra de percibir multas (si eran legales) por el incumplimiento de uno de sus administrados, perjudicando así a todo el resto no solo a la actual propietaria. Admitir lo contrario sería desvirtuar la figura del administrador; ya no se trataría de un mandatario de los consorcistas, sino de una autoridad arbitraria cuyas decisiones serían inapelables. Si no otorga un certificado o lo otorga con deudas injustificables o antojadizas, por su sola voluntad coloca un bien fuera del comercio. O si, por ejemplo, en connivencia con el vendedor, omite informar las deudas de este, por su sola voluntad podría transferírselas al nuevo adquirente.

Por ello, y ateniéndonos estrictamente a lo que solicita el presentante a fs. 39, estimamos que el proceder del escribano P. se ajustó en todo a lo exigido por las normas legales vigentes y los usos y costumbres notariales.

Buenos Aires, noviembre 9 de 2011.