

DAVID ANDRÉS HALPERIN  
ABOGADOS

Ciudad de Buenos Aires, 15 de Junio de 2010.-

Señores

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Presente

At. Dra Cecilia Herrero de Pratesi

De mi mayor consideración:

Se me consulta si el art. 65 inc. c) de la ley 26.221, tornó operativo al régimen de los arts. 39, 40, 41, 42, 72 y 74 de la ley 13.577 y, en virtud de ello, los escribanos, antes de autorizar una escritura que importe una transferencia de derechos reales sobre inmuebles, deben requerir informes acerca de la existencia de deuda del titular de un inmueble con AySA y, en su caso, proceder a retener el monto informado y luego ingresarlo a la mencionada sociedad estatal.

1.- A este respecto corresponde hacer una breve reseña de los antecedentes normativos de la cuestión cuya opinión se me requiere:

Mediante ley 13.577, de fecha 2 de noviembre de 1949, se reguló el funcionamiento de la denominada Empresa Obras Sanitarias de la Nación, actualmente en liquidación. Dicha entidad tenía por finalidad el estudio.



proyecto, construcción, renovación, ampliación y explotación de las obras de provisión de agua y saneamiento urbano en la Capital Federal y ciudades y pueblos de la República y la exploración, alumbramiento y utilización de las aguas subterráneas (conf. art. 2º).

Ahora bien, dicha norma, en sus arts. 39 y siguientes instituyó el carácter "*propter rem*" de las obligaciones por servicios, multas o cualquier otra suma generada de conformidad con lo dispuesto por esa ley.

Expresamente su art. 39 establecía:

*Art. 39.- Los inmuebles en los cuales la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación hubiere construido obras, conforme se establece en el art. 46, por cuenta de los propietarios, y los que adeuden servicios, multas y cualquier otra suma de acuerdo con las disposiciones de esta ley, quedarán afectados al pago de la deuda hasta su cancelación. El crédito correspondiente a las obras mencionadas tendrá el privilegio establecido en el art. 3931 del Código Civil; el correspondiente al servicio y sus recargos tendrán el establecido en los arts. 3879, inc. 2 y 3880, inc. 5 del mismo código. Ambos privarán sobre el crédito hipotecario posterior a las construcciones o a la prestación de los servicios, respectivamente.*

Por su parte, el art. 40 normaba una obligación a los notarios de requerir los correspondientes certificados de deuda, disponiendo al respecto:



*Art. 40.- Antes de escriturarse una transferencia de dominio 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 la Administración General de Obras Sanitaria 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 quince 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 establece a continuación.*

En este sentido el art. 41, dispuso la responsabilidad solidaria de los escribanos públicos por las sumas adeudadas a Obras Sanitarias de la Nación, para el caso en que la transmisión fuera efectuada mediante escritura pública, y se incumplieran con la obligación dispuesta en el art. 40.

*Art. 41.- 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 10 días subsiguientes a su otorgamiento.*



*Para las cuotas no vencidas de la deuda por construcciones realizadas de acuerdo con el art. 46, Obras Sanitarias de la Nación podrá, previa solicitud de los interesados, autorizar que las facilidades de pago concedidas se mantengan, sea en favor del adquirente en caso de transferencia de dominio, sea del mismo propietario en caso de constitución de derechos reales.*

*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 pública, también al escribano autorizante.*

En el mismo sentido, el art. 42 prescribió lo siguiente:

*Art. 42.- El Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Territorios Nacionales, y los de las provincias, no inscribirán títulos de dominio, de división en propiedad horizontal o de constitución de derechos reales, sin la constancia, en los testimonios de las respectivas escrituras, de haberse abonado la deuda certificada por Obras Sanitarias de la Nación, o de haberse aceptado la sustitución del deudor o el mantenimiento de las facilidades si se trata de deuda no vencida correspondiente a obras construídas conforme al artículo 46. El mismo requisito se exigirá en los oficios que ordenen la inscripción de declaratorias de herederos, testamentos, autos o sentencias que reconozcan, declaren o transfieran tales derechos.*



Ahora bien, con fecha 18/06/92 se dictó el decreto 999/92, que aprobó el reglamento administrativo y regulatorio de los servicios públicos de provisión de agua potable y desagües cloacales, de competencia de Obras Sanitarias de la Nación.

Dicha norma, en su art. 55, inc. c), declaró inaplicables a la concesión, que en definitiva atribuyera el servicio público del cual se trata a Aguas Argentinas SA, los arts. 39, 40, 41 y 42 de la ley orgánica de Obras Sanitarias de la Nación.

En consecuencia, con esta norma, las obligaciones nacidas por la prestación de los servicios de agua potable y cloacas habían perdido el carácter "*propter rem*" que antes poseían (ver HALPERIN, David "Los créditos de las empresas que prestan servicios públicos no son obligaciones "*propter rem*", publicado en El Derecho de fecha 03/04/96).

Esta situación se ha visto nuevamente alterada con la sanción de la ley 26.221, que aprobó el Convenio Tripartito entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Provincia de Buenos Aires y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una vez que se declaró la caducidad de la concesión de servicio público antes mencionada.

La ley 26.221 dispuso la disolución del Ente Tripartito de Obras y Servicios Sanitarios (conf. art. 3º) y aprobó el marco regulatorio para la prestación del servicio público de agua potable y desagües cloacales por parte de Agua y Saneamientos Argentinos Sociedad Anónima, creada por decreto de Necesidad y Urgencia Nº 304/06 (conf. art. 6º)



La norma legal antes citada, estableció en su título VII, en lo atinente a los derechos y obligaciones de los usuarios del servicio, que en lo que se refiere a los obligados a su pago, será de aplicación lo dispuesto por los arts. 39, 40, 41, 42, 72 y 74 de la ley 13.577 y sus modificatorias (conf. art. 65 inc. c).

2.- Luego de esta reseña normativa corresponde determinar el objeto de esta consulta, cual es si, en virtud de lo normado por el art. 65 inc. c) de la ley 26.221, los escribanos deberán requerir certificados de deuda de AySA con carácter previo a autorizar una transferencia de derechos reales sobre inmuebles y, en caso de que el certificado informe la existencia de deuda, retener la suma informada para luego ingresarla a dicha sociedad estatal.

En primer lugar debemos recordar que, para que una obligación revista el carácter "*propter rem*", ésta debió haber sido prevista como tal en una ley en sentido formal o un reglamento con fuerza de tal (HALPERIN, David, ob. cit).

En el caso, la ley 13.577 previó el carácter "*propter rem*" de las obligaciones por servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales. Aunque dicho régimen fue declarado expresamente inaplicable por el decreto 999/92, para luego ser declarado expresamente aplicable por la ley 26.221.



Ahora bien, la cuestión aquí radica en determinar si es posible que una norma disponga la aplicación de un régimen que previamente había sido declarado inaplicable.

A este respecto, Jiménez de Asúa, en su obra "Tratado de Derecho Penal" Tomo II, pág. 704, entiende que si una ley se remite a otra ley derogada, ésta revive por la sola voluntad del legislador. Este criterio ha sido también adoptado por nuestro más Alto Tribunal en un pronunciamiento de fecha 21 de abril de 1970 "D.L.L."

Tal sería el caso en examen, en tanto, aunque los arts. 39 a 42 de la ley 13.577 fueron expresamente declarados inaplicables por el decreto 999/92 que reglamentara la provisión del servicio público de agua potable y desagües cloacales por parte de Obras Sanitarias de la Nación, ellos luego han sido expresamente declarados aplicables por la ley 26.221, que aprobó el marco regulatorio para la prestación del servicio público de agua potable y desagües cloacales por parte de Agua y Saneamientos Argentinos Sociedad Anónima.

Entonces, cabe concluir que, si bien las deudas por prestación del servicio de agua potable y desagües cloacales no revestían el carácter "*propter rem*" en virtud de lo normado por el art. 55 del decreto 999/92, ahora sí lo ostentan, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 65 inc. c) de la ley 26.221.

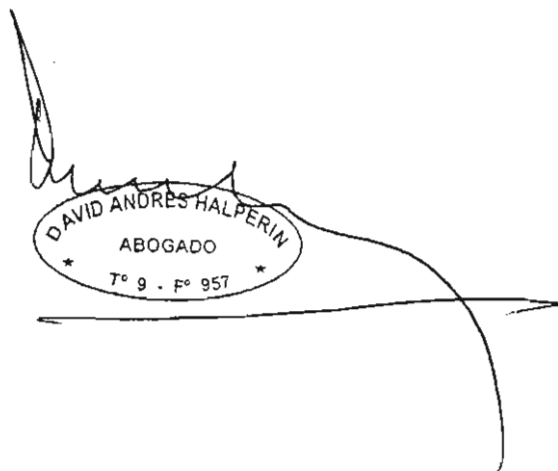
En efecto, los notarios con carácter previo a autorizar la compra-venta de inmuebles, deberán dar cumplimiento al régimen previsto por los arts. 39 a 42 de la ley 13.577, esto es, deberán solicitar un certificado que



informe la existencia de deuda por parte del titular del inmueble con AySA y, en caso de que se informara deuda pendiente, deberán dar cumplimiento a su deber de agentes de retención, reteniendo el monto informado y luego ingresándolo a la mencionada sociedad estatal.

En caso de no dar cumplimiento con esta obligación, los escribanos serán solidariamente responsables por el importe de las sumas adeudadas a AySA (conf. art. 41, ley 13.577).

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludar a Uds. muy atentamente.-



Handwritten signature of David Andrés Halperin. Below the signature is an oval professional stamp containing the text: DAVID ANDRÉS HALPERIN, ABOGADO, T° 9 - F° 957.