

Buenos Aires, 23 de junio de 2010

Señora Secretaria del
Colegio de Escribanos de la
Ciudad de Buenos Aires
Dra. María Cecilia Herrero de Pratesi
Presente

De mi mayor consideración:

Cumplo en dirigirme a Uds. a fin de emitir mi opinión legal acerca de si los créditos por servicios prestados por la entidad AySA, se encuentran comprendidos dentro de las prescripciones del art 5º de la ley 22.427.

Cabe señalar que esta disposición legal establece que la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, no estará condicionada a la obtención de certificados de libre deuda referentes a impuestos, tasas y contribuciones, incluso municipales, que lo graven, siempre que se cumpla con la ley (art 1º).

Algo similar ocurre con la autoridad judicial. A este respecto, el art 2º de la ley 22.427 señala que el Juez o el Escribano, pueden autorizar la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles si, habiendo transcurridos 20 días de presentada la solicitud para obtener certificado de deuda, el organismo respectivo no lo hubiera expedido.

Por su parte el art 5º de la ley de la cual se trata textualmente dispone *“no se requerirán las certificaciones de deuda líquida y exigible, y se podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción, cuando el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiera*

resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto. La asunción de deuda no libera al enajenante, quién será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor”.

Así planteada la cuestión, se trata de una norma nacional, que tenía también virtudes como ley local al tratarse de una disposición legal sancionada en 1981, cuando la Ciudad de Buenos Aires era Capital Federal, la legislación del Congreso de la Nación, podía ser local y su jefe inmediato era el Presidente de la Nación.

Ahora bien, la legalidad de que una ley nacional pudiese regir en materias municipales y aún provinciales frente a la autonomía provincial establecida en el art 5º de la Constitución Nacional y la autonomía municipal prevista en el art 123 de la Constitución de 1994, podrían poner en crisis la amplitud de regulación de la ley 22.427. Más ello no es materia de análisis en esta oportunidad.

Ahora, en este asesoramiento, se debe examinar lo que sucede en la Ciudad de Buenos Aires y frente a AySA.

En lo que al gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se refiere, la autonomía dispuesta por el art 129 de la Constitución Nacional, en materia de legislación y jurisdicción, le facultó a declarar, como lo hizo, inoponible al mentado art 5º de la ley 22.427.

Ahora bien, distinto es el caso de AySA, toda vez que se trata de una empresa prestataria de un servicio público nominado y caracterizado como tal por el art 2º de la ley 26.221.

En este sentido, la tasa es -conforme a su naturaleza jurídica- la contraprestación de un servicio público obligatorio, como es el de agua potable (ver al respecto, Giuliani Fonrouge, Carlos M. actualizada por Navarrine, Susana y Asorey, Rubén "Derecho Financiero" Vol. I, págs. 325/26). Tan es así que, nos recuerda Guillermo Pablo Galli que cabe definir a la tasa como *"...el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público inherente al Estado individualizado en el contribuyente"*. (ver Recursos Públicos en la Obra Colectiva dirigida por Mordegliá, "Manual de Finanzas Públicas", Bs As. 1986, pág. 213).

En consecuencia, la contraprestación dineraria -como obligación de dar dinero-, propia de toda obligación tributaria (ver Luquí, Juan Carlos "Consideraciones sumarias sobre la obligación tributaria" en "Estudios en homenaje a Isaac Halperín", págs. 963 y sgts., es una tasa que esta comprendida en la ley 22.427 y por ende es independiente del sujeto acreedor, siempre que pueda estar alcanzado por sus disposiciones.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente,