

INFORME N° 005 - 21

TEMA

Impuesto de Sellos. Mutuo Hipotecario. "Cesión de derechos de cobro". Pagarés. Instrumentación.

DIRECTOR EJECUTIVO

Vienen estas actuaciones nuevamente en consulta, a fin de que esta dependencia emita opinión respecto del caso que a continuación se expone:

ANTECEDENTES

Esta Autoridad de Aplicación, con motivo de una anterior presentación del Banco **XX**, ya se expidió sobre la aplicación del Impuesto de Sellos con relación al perfeccionamiento de diversos actos de crédito hipotecario, a través del Informe N° 27/15. En tal ocasión, concretamente, se abordó la cuestión relativa a la simultaneidad en la instrumentación de los contratos de préstamo y constitución de derecho real de hipoteca.

En esta oportunidad, la entidad consultante solicita se emita pronunciamiento respecto de la instrumentación de contratos de créditos hipotecarios que contemplan la "cesión de derechos de cobro" o, que prevén la emisión de pagarés.

TRATAMIENTO

En primer lugar, entonces, se abordará lo concerniente a la procedencia del Impuesto de Sellos con relación a la "cesión de cobranza de facturación", tal como es denominada por las partes en el instrumento.

En dicho acto notarial, se manifiesta el carácter de garantía de la referida cesión en: las cláusulas SEGUNDA y DÉCIMA PRIMERA, y en la "TRANSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ACUERDO DE PRÉSTAMO" (bajo el título "Garantías/margen de garantía").

Sin perjuicio de tales expresiones, a efectos de brindar respuesta al caso en concreto se estima necesario destacar las previsiones contractuales

que, a criterio de esta dependencia definen la naturaleza del acto y, por ende, el tratamiento fiscal que corresponde dispensársele en el Impuesto de Sellos, a saber:

Cláusula TERCERA:

*"3.1. 'LA CEDENTE' CEDE Y TRANSFIERE CON RECURSO a favor de "EL CESIONARIO", y éste acepta, todos los derechos y acciones que tiene emergentes de las cobranzas de facturación en cuenta recaudadora en Banco **XX**..., a satisfacción de "EL CESIONARIO", de la que es beneficiaria la "CEDENTE".*

*3.2. Además, 'LA CEDENTE', CEDE Y TRANSFIERE CON RECURSO a favor de "EL CESIONARIO", y éste acepta, todos los derechos y acciones que tiene emergentes de las cobranzas de facturación en cuenta recaudadora en Banco... a satisfacción de "EL CESIONARIO", de la que es beneficiaria "LA CEDENTE". El Banco **XX** se obliga a notificar a la sucursal del Banco... donde se encuentra radicada la cuenta recaudadora, la presente cesión por acta notarial... haciéndole saber que el Banco... deberá transferir al BANCO **XX** hasta una suma no inferior del 200% del importe de cada cuota de amortización de capital, incluido intereses, impuestos y gastos de crédito, hasta la extinción final de la obligación".*

Cláusula CUARTA:

"LA CEDENTE, autoriza a "El CESIONARIO" a debitar de la cuenta citada en la cláusula 3.1., el importe de cada una de las cuotas de capital e intereses (incluidos impuestos y cargos) correspondientes al préstamo acordado".

Cláusula SEXTA:

"LA CEDENTE coloca a EL CESIONARIO en su mismo lugar, grado y prelación, subrogándolo en todos sus derechos, especialmente el de cobro, manifestando que sobre las cobranzas de facturación en cuenta recaudadora que se cede no pesan gravámenes... facultando a LA CESIONARIA al cobro de la misma".

Cláusula OCTAVA:

"Sin perjuicio de la responsabilidad que la ley acuerda a LA CEDENTE, como consecuencia de la presente cesión, queda convenido que para el caso de que la deudora cedida incurra en mora en el pago del documento detallado, o que de

cualquier modo altere la forma y/o plazos estipulados, 'LA CEDENTE' se constituye en principal pagadora solidaria codeudora del capital adeudado e intereses con todos los importes accesorios a que den lugar tales demoras o alteraciones, y que producido el caso previsto, la parte CESIONARIA podrá accionar indistintamente contra la deudora cedida o la CEDENTE a su opción".

Cláusula DÉCIMA:

"En el supuesto de que en virtud de la cesión de derechos de la Cobranza de Facturación en Cuenta Recaudadora, LA CESIONARIA no obtuviera su cobro en forma efectiva de la deudora cedida, dará derecho a la misma a declarar rescindida la presente cesión de derechos de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna... La CEDENTE quedará obligada hasta la total y efectiva cancelación del Préstamo".

Cláusula DÉCIMA PRIMERA:

*"'LA CEDENTE' se obliga a notificar la presente cesión en garantía en legal forma a los deudores cedidos mediante leyenda que constará en la factura de pago del servicio que será del siguiente tenor: **Se informa que... ha cedido al Banco XX la cobranza de la facturación del servicio**".*

Como puede advertirse, el convenio bajo análisis contempla una serie de estipulaciones que permiten inferir la presencia de: **a)** una cesión de derechos "pro solvendo" (o para el cobro), pactada como contraprestación del acuerdo de financiación concedido a la cedente, lo cual traduce autorizaciones, facultades o mandatos al cesionario para cobrarse, y eventual acción contra el cedente en caso de falta de pago por el deudor cedido, previa excusión de bienes de este último); o, **b)** una cesión de derechos en garantía.

A criterio de esta dependencia, en la especie se impone la segunda de las soluciones referidas. Ello en tanto las previsiones contractuales consagradas en las cláusulas OCTAVA y DÉCIMA son reveladoras de la situación de paridad en que quedan la parte cedente y la deudora cedida, ante un eventual incumplimiento de esta última respecto del cesionario. El deudor cedente, en definitiva, no queda liberado de su obligación hasta que el crédito cedido haya

sido cobrado por parte del cesionario; y este último no debe, necesariamente, dirigir su acción –en primer lugar- contra el deudor cedido en caso de no cumplimiento en el pago.

En consecuencia de lo dicho, y considerando el alcance de las cláusulas contenidas en el acto cuyo modelo se analiza, resulta de aplicación al acto de cesión de derechos en cuestión, la norma prevista en el artículo 297 inciso 5) del Código Fiscal (Ley N° 10.397, t.o. 2011 y mods.), en virtud de la cual se exime del Impuesto de Sellos a: *“... las fianzas y otras obligaciones accesorias, como asimismo la constitución de prendas, cuando se pruebe que han sido contraídas para garantizar obligaciones que hayan pagado el impuesto de Sellos correspondiente en la respectiva jurisdicción de otorgamiento, o que se encontraban exentas del mismo...”*. La conclusión aquí arribada resulta concordante con la analizada en oportunidad de emitirse el Informe N° 16/13 (entre otros).

Para finalizar, respecto de un acto que instrumenta un mutuo hipotecario previendo la emisión de pagarés, corresponde expresar lo siguiente.

Esta Autoridad de Aplicación se ha expedido en el Informe N° 173/06 en el sentido de que tales títulos valores, aún cuando hayan tenido en vistas una finalidad de asegurar el cumplimiento del pago por la parte deudora, no revisten el carácter de obligaciones accesorias. Ello así, en tanto constituyen títulos abstractos que pueden ser ejecutados con total independencia de la suerte y defensas que puedan afectar la causa contractual. Es por tales razones que no resultan alcanzados por la norma del artículo 297 inciso 5) del Código Fiscal (Ley N° 10.397, t.o. 2011 y mods.), ni tampoco por el inciso 2) de la citada previsión legal, la cual exime a los pagarés hipotecarios emitidos como parte del precio de un contrato de compraventa de inmuebles.