

Buenos Aires, 26 de junio de 2007

Señor Presidente del  
Colegio de Escribanos  
de la Ciudad de Buenos Aires

Dr. Horacio L. Pelosi

S / D

De mi mayor consideración:

Se requiere mi opinión acerca de la subsistencia de la obligación establecida en cabeza de los escribanos de requerir el certificado de deuda previsto en el artículo 40 de la ley N° 20.324, a la luz de la legislación vigente y de las circunstancias posteriores a la sanción de dicha ley.

Estimo conveniente abordar, en primer término, la normativa que rodea el tema para después adentrarme a la respuesta sobre la cuestión que plantea la consulta.

## **1. LA NORMATIVA EN TORNO DE LA CONSULTA**

### **1.1. El origen de la obligación en cabeza de los escribanos**

Mediante la ley N° 13.577<sup>1</sup> se sancionó la ley orgánica de Obras Sanitarias de la Nación (en adelante, "OSN"). Entre sus disposiciones, y en lo que aquí

---

<sup>1</sup> B.O. 02/11/1949.

resulta relevante traer a colación, se estableció la obligación de requerir a la Administración Nacional de OSN, 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 reales sobre inmuebles, un certificado en el que conste la deuda que por cualquier concepto reconozca el inmueble de que se trate, el cual debía ser incorporado por los escribanos al protocolo –en caso de escrituración-<sup>2</sup>.

La ley 20.324<sup>3</sup>, mediante la cual se constituye a la empresa OSN en organismo autárquico, sustituyó ciertas disposiciones –entre ellas, las previstas en los artículos 40 y 41<sup>4</sup>- manteniendo las normas fundamentales de la ley N° 13.577.

En efecto, si bien el originario artículo 40 se mantiene textual, en el artículo 41 de la ley 20.324 se agregó un último párrafo –que no se encontraba en la redacción originaria de dicho artículo- que establece expresamente la responsabilidad solidaria de los escribanos, en caso de mediar escritura pública, en el supuesto de incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 40 y 41.

A su vez, y también relativo a la materia en análisis, corresponde tener presente las previsiones de la ley N° 22.427<sup>5</sup>. El artículo 1° 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 certificaciones de libre deuda referentes a impuestos, tasas o contribuciones, inclusive municipales, que lo graven, siempre que se cumpla con las disposiciones de dicha ley. En tal inteligencia, el artículo 2° prevé que el juez o escribano interviniente podrá ordenar o autorizar el acto de constitución o transferencia de derechos reales sobre

---

<sup>2</sup> Artículo 40.

<sup>3</sup> B.O. 08/05/1973.

<sup>4</sup> Conforme lo dispuesto en el artículo 1° de la ley 20.324.

<sup>5</sup> B.O. 20/03/1981, dictada por el Presidente de la Nación Argentina, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5°.

inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble *“una vez transcurridos veinte (20) días de presentada la solicitud para obtener el certificado de deuda líquida y exigible, si el organismo respectivo no lo hubiere expedido o si se expide sin especificar la deuda líquida y exigible (...)”*.

La propia normativa prevé que, cuando el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto, no se requerirán las certificaciones de deuda líquida y exigible y se podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción<sup>6</sup>. En este supuesto, la asunción de deuda no libera al enajenante, quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor.

El artículo 6º de la ley comentada, por su parte, establece la responsabilidad solidaria del escribano por la deuda frente al organismo acreedor, de la cual responderá frente al adquirente, en el caso de que autorice el acto sin dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley.

## **1.2. La liquidación de OSN implica la extinción de su personalidad jurídica**

A través del Decreto 2074/1990, se dispuso la ejecución de lo prescripto por la ley N° 23.696 en lo relativo a la privatización de la empresa OSN, cuya adjudicación se aprobó finalmente mediante el Decreto N° 787/1993<sup>7</sup>.

Luego de varios años de trámite, la Resolución del Ministerio de Economía N° 1049/2000, dio finalmente por concluida la liquidación de OSN, fijando a

---

<sup>6</sup> Conforme artículo 5º de la ley N° 22.427.

<sup>7</sup> B.O. 20/09/93.

tal efecto un plazo de noventa (90) días corridos desde la publicación de dicha Resolución en el Boletín Oficial<sup>8</sup>.

A través de la referida Resolución se dispuso *“declarar transferidos a partir del cumplimiento del plazo establecido en el artículo precedente, al Estado Nacional, los activos y pasivos determinados, y los activos y pasivos contingentes de Obras Sanitarias de la Nación (en liquidación)”*<sup>9</sup>.

Asimismo, el acto citado encomendó a la Tesorería General de la Nación, dependiente de la Subsecretaría de Presupuesto, que, a partir del plazo antes mencionado, percibiera los fondos remanentes de la liquidación de OSN (en liquidación), *“especialmente la percepción de los créditos que oportunamente se realizaren, como así también la realización de los cobros y pagos que eventualmente pudieren derivarse del proceso liquidatorio de dicho ente”*<sup>10</sup>.

Además, la norma referida dispuso la baja de la empresa estatal de los registros de la Dirección General Impositiva a partir de la extinción de su personería jurídica<sup>11</sup>.

Sin perjuicio de que por la Resolución N° 15/2001 del Ministerio de Economía se derogó la Resolución antes mencionada, lo cierto es que a través de la Resolución N° 569/2001<sup>12</sup> del mismo Ministerio se restableció su vigencia y se derogó la Resolución N° 15/2001.

La Resolución N° 569/2001 estableció la liquidación definitiva de OSN (en liquidación) a partir del plazo de noventa (90) días contados desde la

---

<sup>8</sup> publicación que se produjo en el B.O. del 02/01/01.

<sup>9</sup> Artículo 4°.

<sup>10</sup> Artículo 5°, sustituido por el artículo 5° de la Resolución N° 569/2001 del Ministerio de Economía B.O. 2/11/01.

<sup>11</sup> Artículo 12.

<sup>12</sup> B.O. 2/11/01.

publicación en el Boletín Oficial de la Resolución Ministerio de Economía N° 1049/2000<sup>13</sup>, y se dispuso la transferencia al Estado Nacional de "los derechos que le pudieren corresponder al mismo derivados de las deudas que mantienen los ex usuarios no fiscales de Obras Sanitarias de la Nación (en liquidación), por servicios sanitarios prestados con anterioridad a su concesionamiento, y el ejercicio de todas las prerrogativas, derechos y obligaciones que la misma tenía otorgadas en virtud de lo normado en la ley Orgánica de Obras Sanitarias de la Nación N° 13.577 y sus modificaciones y complementarias, al Patrimonio en Liquidación BANCO NACIONAL DE DESARROLLO (en adelante, "BANADE"), dependiente de la DIRECCIÓN NACIONAL DE NORMALIZACIÓN PATRIMONIAL de la SUBSECRETARÍA DE NORMALIZACIÓN PATRIMONIAL de la SECRETARÍA LEGAL Y ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE ECONOMÍA".

### 1.3. Síntesis de la reseña normativa

En definitiva, mediante el artículo 40 de la ley N° 20.324 se estableció la obligación a cargo de los escribanos de requerir el certificado de deuda a OSN.

Con posterioridad, OSN fue liquidada y extinguida su personalidad jurídica, transfiriéndose al BANADE los créditos de que era titular, derivados de las deudas que mantenían los ex usuarios no fiscales de OSN por servicios sanitarios prestados con anterioridad al concesionamiento del servicio, así como el ejercicio de todas las prerrogativas y derechos, y el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de la entidad liquidada en virtud de lo normado en la ley Orgánica de Obras Sanitarias de la Nación N° 13.577 y sus modificaciones y complementarias.

---

<sup>13</sup> Artículo 2°.

Ahora bien, sin perjuicio de las previsiones en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble referidas a constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles que efectúa la ley N° 22.427, lo cierto es que no existe ninguna previsión normativa que aclare expresamente si, luego de operada la liquidación de OSN, subsiste la obligación legal a cargo de los escribanos prevista en el artículo 40 de la ley N° 20.324.

## **2. LA OBLIGACIÓN IMPUESTA EN EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 20.324 NO CONTINÚA VIGENTE**

Conviene aclarar primeramente que, si bien la ley N° 20.324 no fue expresamente derogada, considero, por las razones que expondré a continuación, que la obligación en cabeza de los escribanos estatuida mediante el artículo 40 de la citada normativa no subsiste por haberse agotado su objeto y finalidad.

### **2.1. No subsiste una deuda líquida y exigible. La prescripción operada. Deuda natural**

Conforme la evolución normativa reseñada en el capítulo 1.2., entiendo que deben analizarse en forma integrada las previsiones de la ley N° 20.324 (normativa especial referida al certificado de deuda de OSN) junto con las disposiciones complementarias posteriores de la ley N° 22.427. Esta última, al establecer que los certificados a requerir a los organismos debían referirse a deudas **líquidas y exigibles** (conforme a la terminología empleada en los artículos 2° y 4° antes citados), lleva a concluir, *a contrario sensu*, que cualquier deuda que no cumpliera con ambos recaudos (véase la conjunción “y” empleada), no quedaría alcanzada por la obligación legalmente impuesta a los escribanos.

Y en el caso que nos ocupa, a la luz de la jurisprudencia plenaria de la Cámara Civil<sup>14</sup>, de la Corte Suprema de Justicia de la Nación<sup>15</sup>, y de lo previsto en el artículo 4027 inciso 3º del Código Civil<sup>16</sup>, cabe presumir que las deudas originadas por la prestación del servicio por parte de la ex OSN no cumplen con el recaudo de exigibilidad requerido por la normativa como requisito, por cuanto a esta altura se encontrarían prescriptas.

En efecto, toda vez que la prescripción de la tasa retributiva de servicios que percibe OSN opera a los cinco (5) años, resulta válido sostener que, luego de más de catorce (14) años de ocurrida la privatización de OSN, tales deudas se encontrarían prescriptas, deviniendo, por tanto, en deudas inexigibles. Debe dejarse a salvo el supuesto de aquellas deudas en donde, antes de haber transcurrido el plazo de prescripción, el organismo pertinente haya incoado demanda interruptiva de la misma, casos en los cuales el propio escribano estaría advertido a partir de la inscripción registral del embargo respectivo, del cual entrará necesariamente en conocimiento con motivo del informe de dominio que habrá de requerir.

De no haberse promovido demanda interruptiva de la prescripción, dichas deudas solamente subsistirían, en el caso de existir, como obligación natural. Y éstas, conforme a la propia definición del Código Civil, son las que, *"fundadas sólo en el derecho natural y en la equidad, no confieren acción para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas por el deudor, autorizan para retener lo que se ha dado por razón de ellas"*<sup>17</sup>. Entre ellas el codificador incluye a las obligaciones que principian por ser obligaciones civiles y se hallan extinguidas por la prescripción<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en pleno, "OSN c/Gran Pinin S.R.L.", sentencia del 30/09/86 (ED 102-597).

<sup>15</sup> "OSN c/ Colombero, Aquilino", sentencia del 11/12/90 (LL 1991-A 414).

<sup>16</sup> En el caso citado en la nota al pie N° 15, el superior Tribunal entendió que *"en tal situación, viene a coincidir el plazo de prescripción quinquenal con la norma que regula la generalidad de los recursos impositivos y en la que en derecho privado, comprende todo lo que debe pagarse por años o por plazos periódicos más breves."*

<sup>17</sup> Artículo 515.

<sup>18</sup> Inciso 2º del artículo 515.

De tal manera, en caso de que el escribano retenga en razón de deuda prescripta (y, por tanto, inexigible), y proceda luego a saldar tal obligación, estará provocando un grave perjuicio al contribuyente, quien no podrá repetir lo abonado injustificadamente por aquél. Una razón más para poner de manifiesto la inconveniencia de seguir exigiendo a los escribanos el cumplimiento del deber de requerir un certificado de deuda pendiente con OSN, dado que frente a la existencia de un saldo impago (devenido, según se dijo, obligación natural), no podrá proceder a cancelarlo sin ocasionar un perjuicio a su eventual deudor.

## **2.2. La finalidad perseguida por la ley N° 20.324 se encuentra agotada**

Asimismo, resulta relevante indagar en torno a la finalidad que persiguió la obligación impuesta por el mentado artículo 40 de la ley: la de garantizar la continuidad del servicio público a cargo de OSN, por vía de asegurarle el flujo de fondos necesario a esos efectos.

En efecto, de la redacción de los artículos 40 y 41 se deja entrever que el requerimiento del certificado de deuda a OSN que por cualquier concepto reconozca el inmueble de que se trate antes de la escrituración de su transferencia, así como las responsabilidades que se prevén, no hace más que demostrar que dicho requerimiento fue ideado para reforzar la más plena percepción de la contraprestación debida por el servicio público prestado por parte de OSN.

En esa inteligencia, desde la liquidación y extinción de la personalidad jurídica de OSN, la obligación prevista en el artículo 40 carece de la causa fundante que originara su previsión, y consecuentemente, priva de su razón de ser a la carga de obrar como agente de retención impuesta a los escribanos.

## 2.3. El principio de razonabilidad que debe regir toda interpretación

Finalmente, no debe perderse de vista que pretender continuar exigiendo el cumplimiento del requerimiento del artículo 40 después de haber transcurrido más de catorce (14) años desde la privatización de OSN, atenta contra toda razonabilidad y lógica jurídica. Esto es así, con mayor razón, cuando la mentada norma instituye al escribano como agente de retención y lo hace solidariamente responsable de la omisión en el cumplimiento de la misma.

Lo expuesto, sin embargo, no es óbice para que el organismo acreedor –en el caso, el BANADE- interponga acción judicial por los créditos impagos en término, de manera de interrumpir la prescripción, en tanto –por hipótesis- ella todavía no hubiere operado.

En ese caso, debe dejarse aclarado que la interposición de la demanda es la manera de evitar que opere la prescripción<sup>19</sup>, y que tal circunstancia quedará reflejada ante el escribano con la registración de la medida cautelar decretada, sin necesidad del requerimiento de certificado de deuda.

## 3. CONCLUSIONES

A manera de síntesis, y luego de revisar los antecedentes normativos y jurisprudenciales existentes, corresponde extraer las siguientes conclusiones.

---

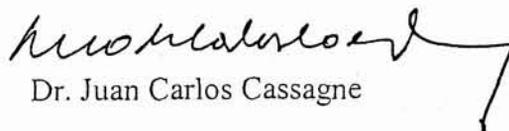
<sup>19</sup> El artículo 3.986 del Código Civil establece que “*la prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor o deudor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuere defectuosa y aunque el demandante no haya tenido capacidad legal para presentarse en juicio*”.

A la luz de los antecedentes normativos aplicables al caso, las deudas originadas por servicios sanitarios de la ex OSN no constituirían hoy deuda exigible, por haber transcurrido sobradamente el plazo previsto para su prescripción.

Teniendo en cuenta que la finalidad perseguida por el artículo 40 de la ley N° 20.324 era la de asegurar el servicio público por parte de OSN, toda vez que ésta se ha liquidado y, por tanto, se ha extinguido su personalidad jurídica, dicha carga se encuentra agotada.

Finalmente, a la luz del principio de razonabilidad que debe imperar en toda interpretación jurídica, teniendo en cuenta los motivos expuestos en los dos párrafos precedentes, puede concluirse que la obligación en cabeza de los escribanos (prevista en el artículo 40 de la ley 20.324) ha perdido vigencia por carecer de sentido y efectos.

Quedo a disposición del Señor Presidente para cualquier aclaración sobre este dictamen y aprovecho para saludarlo con mi consideración más distinguida.

  
Dr. Juan Carlos Cassagne