

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LEY 22427. NUEVO RÉGIMEN DE CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS(*) (692)

ADOLFO C. A. SCARANO

SUMARIO

I. Comentarios. II. Antecedentes. III. Necesidad de la ley. IV. Fundamento de la ley. V. Extensión de la ley. VI. Aplicación de la norma en sede judicial. VII. Su aplicación en el ámbito notarial. VIII. Circular N° 1481. IX. Análisis de la ley en su articulado.

I. COMENTARIOS

El día 21 de marzo de 1981 entró en vigencia la ley que regula la solicitud y expedición de los llamados "certificados administrativos" que complementan recaudos para la constitución, transferencia e inscripción de los derechos reales. Hasta el presente - y en el caso concreto de la compraventa - para dar un ejemplo cotidiano, era poco menos que imposible obtener certificaciones de deudas en los plazos razonables y con montos correctos y definitivos. Esto perturbaba lógicamente la contratación, con serio perjuicio para todos los que de una forma u otra intervienen en el acto. La sanción de la ley 22427 fue la feliz culminación de un largo proceso, preñado de dificultades, que obstaculizaron permanentemente la función notarial y obligaron a las autoridades del Colegio de Escribanos en sus últimos Consejos Directivos a dedicar preferente atención al problema, haciendo toda clase de esfuerzos para encontrar soluciones, especialmente buscando y ofreciendo colaboración a los organismos responsables que, si bien se prestaban a permanentes diálogos, lamentablemente no se concretaban en realidades efectivas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La preocupación viene de lejos; pero tomó estado permanente desde 1967; la estrategia era normal, el Colegio se dirigía, ora a Obras Sanitarias de la Nación, ora a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en procura de la definitiva solución del problema, eliminando las causas que lo motivaban. Este Consejo Directivo, en cambio, buscó el método más ,efectivo, y, contando con el apoyo del Ministerio de Justicia, obtuvo que una ley lo resolviera en forma definitiva y casi completa.

El hecho cierto está a la vista, y su benéfica influencia dependerá del buen uso que hagamos los notarios de ese precepto legal. La intención de la ley no es, en modo alguno, perjudicar a los organismos acreedores, quienes, seguramente, a partir de ahora redoblarán sus esfuerzos para expedir certificados en los plazos previstos, sino amparar a la contratación y a la transmisión de los derechos, de trabas burocráticas siempre ineficaces.

Sólo el afán de colaborar modestamente en esos logros da sentido a este trabajo; nos guía una vieja vocación por el tema; seguramente comenzará ahora una intensa tarea de análisis y estudio; de interpretación y alcance que no se agotará rápidamente sino que se irá enriqueciendo con doctrina y jurisprudencia. Así como manifestamos nuestro beneplácito por el espíritu de la norma, no nos parece tan feliz su redacción: adolece de fallas de técnica legislativa y deja lagunas que podrían haberse resuelto. tales, sor ejemplo, si su aplicación abarca todo el país o es de régimen local. Pero es evidente que, para nuestra jurisdicción. siendo ley de procedimiento claro y concreto, no requiere reglamentación alguna, por ser ella esencialmente reglamentaria. También observamos que el legislador tuvo especial cuidado en no mencionar en el texto ninguno de los organismos a los que van dirigidas las disposiciones: los llama "organismo acreedor" y ese concepto genérico es útil y acertado para darle la amplitud que merece: pero nosotros, en nuestro trabajo. nos referiremos a Obras Sanitarias de la Nación y a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. no con criterio taxativo sino por ser los entes que nos preocupan preferentemente y de ambos. el primero era el que mayores dificultades ofrecía y con el que se buscó soluciones con mayor insistencia.

II. ANTECEDENTES

Las leyes que regulan el funcionamiento de Obras Sanitarias de la Nación prohibían la inscripción definitiva de un título sin la constancia de haberse abonado las deudas pendientes. Ese amparo legal estaba dado para facilitar las recaudaciones de la empresa. La ley 13577 establecía la prohibición: Pero la sanción de la ley 17801 (Boletín Oficial del 10 de junio de 1968) del Registro de la Propiedad Inmueble. en su carácter de complementaria del Código Civil para establecer el ordenamiento de tos Registros de la Propiedad Inmueble del país, ponía freno a esa exagerada facultad, al establecer en su artículo 41 que "no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo c tributario". Esta clara disposición. si no quitaba

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

responsabilidad al notario respecto a las obligaciones de agente de retención, por lo menos permitía la inscripción de los títulos y de las declaratorias de herederos; sin embargo. la sanción de la ley 18593 (Boletín Oficial del 20 de febrero de 1970), modificatoria de la ley 13577 de Obras Sanitarias de la Nación, hizo volver las cosas al estado anterior, dado que su artículo 42 insiste en la prohibición, y dice: "El Registro de la Propiedad de la Capital Federal 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 la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación, o de haberse aceptado la sustitución del deudor o el mantenimiento de las facilidades si se trata de una deuda no vencida correspondiente a obras construidas 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 derechos". Ante esta situación, el Colegio de Escribanos, por expte. 7977 - C - 970, promovió, ante el ente recaudador, un recurso, con relación al diverso criterio interpretativo de los artículos mencionados (41 de la ley 17801 y 42 de la ley 18593), que finalmente fue a dictamen del señor Procurador del Tesoro de la Nación, quien dictaminó que la ley 18593 ha venido a derogar, en la específica materia a que se refiere, la norma contraria contenida en el anterior ordenamiento general, el de la Ley Registral. Sin embargo, el doctor Lino E. Palacio, a la sazón Procurador del Tesoro de la Nación, cierra su dictamen así: "...III. Pese a la conclusión a que he arribado, no puedo dejar de señalar la anomalía que a mi juicio entraña, en materia de política legislativa, la circunstancia de haberse incluido, en el texto de la ley 18593, una disposición manifiestamente incompatible con uno de los claros objetivos perseguidos Por la ley general de los Registros de la Propiedad Inmueble, tanto más si se tiene en cuenta la fecha relativamente cercana en que fue promulgada. Es por ello que la Secretaría de Estado de Justicia va ha decidido propiciar las medidas encaminadas a solucionar la referida anomalía".

El Colegio de Escribanos siguió bregando permanentemente: sólo aspiraba a que los organismos recaudadores cumplieran con su deber y expidieran los certificados en tiempo y forma, dado que hubo épocas que existían miles de certificados demorados: en dicha tarea descolló la Comisión Asesora de Gestiones Administrativas, que fue eficazmente presidida durante largos años por el desaparecido colega Héctor Plaetsier, hasta que, con fecha 15 de diciembre de 1971. tuvimos el honor de presentar al Consejo Directivo, en nuestro carácter de consejero. un proyecto de resolución con referencia a las certificaciones de deudas con Obras Sanitarias de la Nación que dio origen al expediente 268/71. En los comentarios previos con el entonces Presidente del Colegio de Escribanos, el inolvidable Antonio J. Llach. convinimos en dirigir la acción exclusivamente para Obras Sanitarias de la Nación. por las razones que exponremos más adelante.

Para ubicarnos en el problema conviene analizar los antecedentes y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

recordar especialmente: el proyecto. su nota de elevación y la presentación al Excmo. Tribunal de Superintendencia del Notariado. Todas tienen actualidad y Podrían considerarse como complemento y antecedente de la exposición de motivos que acompañó a la ley 22427. Luego de historiar brevemente las leyes mencionadas y el artículo 398 del Código de Procedimientos, se dice: "Atento los intereses patrimoniales y sociales en juego, los mismos no pueden ser perjudicados, ni en el caso de la compraventa ni en el de la constitución de derechos reales, por disposiciones administrativas, relacionadas con el pago de sumas muchas veces de monto ínfimo, y que, en el proyecto que se somete al Excmo. Tribunal, se encuentran suficientemente afianzadas por las retenciones previstas y por la sustitución expresa que hace el adquirente de las obligaciones del vendedor que puedan existir pendientes. El mismo criterio que presidió la sanción de la previsión del artículo 398 del Código de Procedimientos sirvió para instituir el principio del artículo 41 de la ley 17801. No pueden los derechos fundamentales quedar a merced de un criterio administrativo insuficiente, meramente fiscalista, o circunscripto en límites estrechos de interpretación, máxime cuando se garantiza por otros medios idóneos - retención, sustitución responsable del deudor, existencia de la cosa para responder por la deuda, etc. - el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aplicación de las normas administrativas en cuestión. La Administración General de Obras Sanitarias tiene de antiguo una resolución 23048 C.A. - 53, en la que estipula un plazo de 14 horas laborales, o sea dos días hábiles, para el despacho de los certificados. lo que no se cumplió nunca. El trámite de los certificados por deudas viene sufriendo demoras desde 1963. En 1967 los pedidos no despachados ascendían a 25.000, y si bien al presente no se cuenta con estadísticas, su número puede calcularse muy superior. Los ofrecimientos de colaboración de parte del notariado para resolver el problema han sido permanentes, pero la solución integral viene demorándose, mientras se agravan las consecuencias de la anomalía. Enseña Bielsa que «los usuarios del servicio público (Así se trate de prestaciones continuas o por término o medida. . . aguas corrientes. . .), en caso de funcionamiento deficiente del servicio público, pueden ejercer dos clases de recursos, el individual de acción judicial, cuando la deficiencia del servicio es directa, y otro contencioso administrativo, si la reclamación es de carácter general». «Si la deficiencia es grave y reiterada. agrega, debe reclamarse la ejecución por sustitución» (Bielsa, R., Principios de Derecho Administrativo, ed. 1942, pág. 186). Tanto en el caso del Código de Procedimientos como en la ley 17801 se previó esta defensa de los intereses legítimos, como una solución justa, pues a la obligatoriedad de solicitar certificados corresponde la de despacharlos, y en un plazo suficientemente breve, como para no perturbar la contratación. ¿Y qué decir cuando, como en esta circunstancia, la repartición morosa es la beneficiaria directa. y, se supone, la más interesada en lograr la celeridad que se procura?"

"Buenos Aires, 16 de diciembre de 1971. Señor Presidente: Tengo el honor de dirigirme al señor Presidente, para elevar una resolución del Consejo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Directivo del Colegio de Escribanos y solicitar su homologación por ese Excmo. Tribunal. Como surge de los considerandos que la preceden es de importancia capital reglar definitivamente el despacho de los certificados que expide Obras Sanitarias de la Nación. El tráfico de inmuebles de la Capital Federal se halla seriamente lesionado por la demora de esa repartición en despachar informes sobre deudas. Disposiciones reglamentarias en materia de escrituras de transmisión de derechos reales establecen la realización previa por parte del escribano de trámites para obtener esas certificaciones, y la ley 18593 impide la inscripción del dominio si no consta en la escritura tal circunstancia. Es decir que, antes y después de la materialización del contrato, existe un requisito que el notario ha venido cumpliendo y continúa haciéndolo. Pero ocurre que Obras Sanitarias de la Nación, beneficiaria de esas disposiciones, demora la expedición de los certificados por largos meses, y, lo que es peor, en muchos casos el informe es irregular, porque, o denuncian deudas inexistentes o informa, en los casos de propiedad horizontal, en forma global por todo el edificio y no por la unidad pedida, lo que trae como consecuencia búsqueda de comprobantes, reclamos, nuevas liquidaciones, etcétera. La compraventa e hipoteca necesitan de un trámite rápido y en muchos casos urgente, especialmente en este último caso; porque, cuando se solicita dinero con garantía hipotecaria, es en razón de que una necesidad económica apremia, y en la actual situación sucede que una disposición administrativa impide justamente la celeridad que debe darse a la operación. Obras Sanitarias de la Nación se beneficia con la intervención notarial, pues por esa vía le ingresan fuertes sumas de dinero, pero nada hace para colaborar en el cumplimiento de una armónica relación rápida y eficiente. La resolución que elevamos no exime al escribano de cumplir con la obligación de solicitar el certificado administrativo, pero tiende a lograr una mayor diligencia por parte del ente administrador, y, lo que es más importante, a normalizar la tarea. acelerar las informaciones y poder dar fechas y plazos ciertos para concretar las escrituras. La experiencia en lo referente a informes para inscribir declaratorias de herederos es altamente elocuente. Hasta la reforma del Código de Procedimientos era también incierta y muy larga la espera del despacho respectivo y los expedientes se acumulaban inactivos: sin embargo, en la mayoría de los casos la demora no acarrea los perjuicios que trae a las operaciones inmobiliarias, porque la naturaleza del acto jurídico a inscribir era pasivo. Pero en el problema ahora planteado hay una transmisión de dominio y una garantía, perjudicados por la innecesaria espera a raíz de un trámite que demanda solución inmediata. De homologar ese Excmo. Tribunal la resolución del Colegio de Escribanos. se logrará certidumbre en los plazos y se ayudará. sin lugar a dudas, a normalizar por vía directa una importante función de Obras Sanitarias de la Nación. Dios guarde a V.E. Hay dos firmas".

"Buenos Aires, 23 de mayo de 1973. Señor Administrador General de la Empresa Obras Sanitarias de la Nación. Ing. don .Juan Nicolás Petroni S/D. De mi mayor consideración: Obras Sanitarias se beneficia con la intervención notarial, pues por esa vía le ingresan fuertes sumas de dinero,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pero no ha podido dar solución definitiva a la expedición de los certificados de libre deuda. Cabe recordar que el Colegio realizó permanentemente tratativas para encontrar la solución del problema. Ya por intermedio de su Comisión de Gestiones Administrativas o directamente con intervención de miembros del Consejo Directivo. Esa repartición prometió en repetidas oportunidades dar solución a los inconvenientes, convencidas sus autoridades de la importancia de la cuestión, incluso se efectuaron tratativas para obtener el apoyo de equipos electrónicos. El Colegio esperó que se concretaran esas medidas antes de decidirse a tomar la resolución que ahora se comunica. Pero la situación se ha visto agravada actualmente, pues las demoras en la expedición de certificados han llegado a términos desmedidos, y el número de los atrasos en su información está en estos momentos alrededor de los quince mil. El Colegio no duda que Obras Sanitarias arbitrará las medidas necesarias para solucionar en forma definitiva el problema, por lo cual tiene la esperanza que la aplicación de la resolución que ha adoptado carezca de objeto. La resolución que se hace conocer al señor Administrador se ha inspirado en lo dispuesto por la ley 17801 en su artículo 41, y por lo que prescribe el Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial en el artículo 398. De los mismos surge que los derechos fundamentales no pueden quedar a merced de un criterio meramente fiscalista o circunscriptos en límites estrechos de interpretación, máxime cuando se garantiza por otros medios idóneos - retención, sustitución responsable del deudor, existencia de la cosa para responder por la deuda, etc. -. El cumplimiento de las obligaciones ceriva de la aplicación de las normas administrativas en cuestión. La reciente reforma de Obras Sanitarias hecha por la ley 20324, que la convierte en persona jurídica, hace perfectamente viable el criterio de aplicación de las normas antes citadas, tanto de la ley 17801 como del mencionado Código...".

La Excma. Cámara de Apelaciones, presidida por el doctor Rafael Demaría e integrada por los doctores Santiago E. Foutel y Néstor Cichero, homologó el 24 de diciembre de 1971 la resolución del Colegio, la que fue reglamentada en la sesión del 19 de marzo de 1972 (Acta N° 1744).

Pero, ¿alcanzaba una resolución del Colegio de Escribanos, con la homologación del Tribunal de Superintendencia, para derogar disposiciones legales? Evidentemente, no: parecería, entonces, que tantos esfuerzos para concretarla no tenían sentido práctico ni jurídico. Sin embargo, no era así, y ahora podemos confirmar que no fue así, porque, quizá sin aquella siembra no tendríamos hoy la ley que comentamos. El motivo de la resolución homologada tenía un sentido: se estaba proyectando una nueva estructura a la Empresa Obras Sanitarias de la Nación, por la que se convertiría en una persona jurídica de carácter público, con autarquía para los fines de su institución, transformando la antigua administración en empresa, apartándola del fuero estatal. para convertirla en una persona ideal, con derechos y obligaciones. inclusive con facultad rara otorgar a los servicios de la empresa el carácter de unidades administrativas desconcentradas. cayendo sus acciones. por su mera naturaleza jurídica, dentro de la órbita de la Justicia local. y, por lo tanto,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

receptora de las resoluciones de un organismo paraestatal. como lo es el Colegio de Escribanos. La nueva estructura nació merced a la ley 20324 del 27 de abril de 1973, y para entonces teníamos ya aprobada y homologada la resolución del Colegio de Escribanos.

Con fecha 25 de enero de 1972 presentamos al Honorable Consejo Directivo las normas reglamentarias aplicables, las que fueron aprobadas en la sesión del 2 de febrero de 1972 (Acta 1740, punto 16). "Buenos Aires, 26 de enero de 1972. Señor Presidente: Tengo el agrado de dirigirme a usted ~r por su intermedio, al Honorable Consejo Directivo, para elevar a su consideración las normas reglamentarias de la resolución del Colegio de fecha 15 del 12 de 1971. homologada por el Tribunal de Superintendencia del Notariado el 24/12/71, respecto de los certificados de deuda extendidos por Obras Sanitarias de la Nación. La presente reglamentación tiende a - dar practicidad a la resolución aprobada y resuelve los principales problemas que puede acarrear al escribano que son: a) Procedimiento a seguir si debe autorizar la escritura sin dicho certificado. b) Actitud notarial frente al certificado despachado fuera de tiempo y ya autorizada la escritura. Saludo al señor Presidente muy atentamente. (Fdo.) Adolfo C. A. Scarano". "... la resolución que adopta el Consejo queda concebida en estos términos: "1º) Los escribanos de la jurisdicción cuando requieran informes por deudas a Obras Sanitarias de la Nación y deseen ampararse en la Resolución del Colegio de Escribanos de fecha 15 de diciembre de 1971 homologada por el Tribunal de Superintendencia del Notariado con fecha 24 de diciembre de 1971, deberán solicitar y conservar el comprobante de presentación fechado por la oficina receptora. 2º) Vencido el plazo fijado de 20 días hábiles, si el certificado no hubiere sido entregado y las partes manifestaran su deseo de escriturar sin aguardar el informe administrativo el escribano podrá autorizar la escritura dejando constancia de ello. En ese caso la parte compradora retendrá una suma calculada para el pago de las eventuales deudas, teniendo en cuenta los comprobantes de pago que exhibiere la parte vendedora. 3º) Cuando el certificado sea entregado con fecha posterior a la escritura, se notificará a las partes interesadas las deudas que hubiere. 4º) La presente disposición comienza a regir desde el 19 de abril de 1972. Hay una firma".

Sin embargo, nuestra institución no dio impulso necesario a la aplicación de la norma, preocupada por la reacción de Obras Sanitarias que, lógicamente, se opuso a su aplicación; las inspecciones a los registros seguían controlando la falta de los certificados sin tener en cuenta la fecha de la emisión y los escribanos siguieron solicitando certificaciones; fue por ello que se pensó en lograr una ley que resolviera el problema, y trabajamos intensamente para lograr su sanción. El proyecto fue preparado por el Colegio de Escribanos y presentado al Ministerio de Justicia.

El mensaje al Poder Ejecutivo, luego de reseñar la dualidad entre la Ley de Obras Sanitarias de la Nación y la Ley Registral que mencionamos anteriormente agrega: "...Por ello se ha proyectado la ley que se acompaña, y cuyos fundamentos son obvios. Atento los intereses patrimoniales y sociales en juego, los mismos no pueden ser perjudicados, ni en el caso de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la compraventa ni en el de la constitución de derechos reales, por disposiciones administrativas, relacionadas con el pago de sumas muchas veces de monto ínfimo. La reforma beneficia a los contratantes, al permitirles la asunción de derechos y obligaciones en transacciones de monto cuantioso, agiliza la contratación, facilita las operaciones con su natural incidencia en el movimiento económico y financiero de plaza y, finalmente, ordena la tramitación del proceso complejo que exigen tales actos, al eliminar una perturbación innecesaria, que viene originando perjuicios y una desconfiada alarma en quienes tienen comprometidos sus recursos en operaciones de vivienda, hipoteca, etc. Dios guarde a V.E."

El proyecto decía así: "Artículo 1° - Los escribanos que soliciten de Obras Sanitarias de la Nación certificaciones de deudas por inmuebles, presentarán en la oficina respectiva los formularios en triplicado. Art. 2° - Obras Sanitarias de la Nación debe expedir y entregar el certificado, debidamente despachado, dentro de los veinte días hábiles; en caso contrario, el escribano podrá autorizar la escritura y expresará en la misma dicha circunstancia. Art. 3° - Obras Sanitarias de la Nación dejará constancia de la recepción y, en su caso de la no entrega en término, en el triplicado del certificado que quedará en poder del escribano. Art. 4° - En el caso de transmisiones de derechos reales, Obras Sanitarias de la Nación, si no despachó el certificado en término, tendrá derecho a perseguir su crédito únicamente de la parte responsable de la deuda, de fecha anterior a la escritura. Art. 5° - La presente ley entrará en vigor a los treinta días de su publicación. Art. 6° - Quedarán derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley. Art. 7° - Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese".

Dado que transcurría el tiempo y que el Gobierno de la Revolución Argentina terminaba su período y volvía el país a la forma constitucional, donde la acción del Poder Legislativo hacía más difícil la sanción de una ley local de tipo administrativo, como la que esperábamos, el 15 de mayo de 1973 insistimos en solicitar la vigencia de la resolución: "Consejo Directivo. Para ser agregado al Orden del Día: 16/5/73. Ref.: Obras Sanitarias de la Nación. Expedición de certificados. Buenos Aires, 15 de mayo de 1973. Señor Presidente del Colegio de Escribanos don Antonio J. Llach S/D. Señor Presidente: El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos aprobó una resolución de fecha 16/12/71 que tendía a solucionar el serio y grave problema que crea la demora en la expedición de certificados por parte de Obras Sanitarias de la Nación, basado en los principios del art. 398 del Código de Procedimientos de la Capital, aplicado por analogía. Dicha resolución fue homologada por la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, en Superintendencia del Notariado el 24/12/71. Por proyecto del suscripto del 25/1/72 se dictó la reglamentación respectiva, cuya aplicación quedó suspendida, dado que el Colegio de Escribanos por intermedio del Ministerio de Justicia de la Nación elevó al Poder Ejecutivo Nacional un proyecto de ley en el mismo sentido, cuyo texto fue aprobado el 1/3/72 y elevado con fecha 2 del mismo mes y año para su sanción, cosa que no se produjo. Como el Poder Ejecutivo Nacional de la Revolución Argentina

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

termina su mandato el 25 de mayo venidero y por expresa disposición presidencial no suscribirá leyes con fecha posterior al día 30/4/73, es prácticamente imposible su sanción.... Como los plazos para la transmisión mortis causa están reglados por el artículo 398 del Código de Procedimientos, ahora más que nunca la analogía que señala nuestra resolución es evidente y no puede admitir dudas. Por todo ello solicito al señor Presidente, y por su intermedio al H. Consejo Directivo, ponga en ejecución el proyecto y reglamentación aprobados, fijando un plazo para entrar en vigencia y que dicha circunstancia sea informada a la Administración de Obras Sanitarias y al Notariado de la Capital Federal a sus efectos. Saluda a usted muy atentamente. (Fdo.) Adolfo C. A. Scarano". El Honorable Consejo Directivo resolvió su aplicación, la que fue comunicada a los colegiados por circular N° 790. "Buenos Aires, 18 de junio de 1973. Ref.: Certificados de Obras Sanitarias de la Nación. Resolución del Colegio del 15/12/71. Circular N° 790. Señor escribano: Me es grato dirigirme al señor escribano a fin de llevar a su conocimiento que ante la desmedida demora de la Empresa Obras Sanitarias de la Nación en expedir los certificados de libre deuda, el Consejo Directivo ha dispuesto la vigencia de una resolución que adoptara hace cierto tiempo y que mantuvo en suspenso en espera de una mejora de la situación, que deplorablemente no se ha producido. Es innecesario referirse a la seria lesión causada al tráfico de inmuebles de la Capital Federal por la demora de dicha empresa en la expedición de los certificados de libre deuda, y a la urgente necesidad de poner un remedio a la situación. La resolución que se pone en vigencia, y que se hace conocer al señor escribano, se ha inspirado en lo dispuesto por la ley 17801 en su artículo 41, y por lo que prescribe el Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la jurisdicción en su artículo 398. De los mismos surge que los derechos fundamentales no pueden quedar a merced de un criterio meramente fiscalista o circunscripto en límites estrechos de interpretación, máxime cuando se garantiza por otros medios idóneos - retención, sustitución responsable del deudor, existencia de la cosa para responder por la deuda, etc. - el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aplicación de las normas administrativas en cuestión. La reciente reforma de Obras Sanitarias hecha por la ley 20324, que la convierte en persona jurídica, hace perfectamente viable el criterio de aplicación de las normas antes citadas, tanto de la ley 17801 como del mencionado Código.... Se hace presente al señor escribano que la resolución que se le comunica entrará en vigor el 22 de Junio en curso, como se hizo saber oportunamente a la Empresa Obras Sanitarias de la Nación. Saludo al señor escribano con mi mayor consideración. R. Gastón Courtial, Secretario. Antonio J. Llach, Presidente. Colegio de Escribanos, Capital Federal, República Argentina"

La Empresa de Obras Sanitarias de la Nación reputa inconstitucional la resolución "porque incursiona en la esfera del Poder Legislativo y fundamentalmente del Poder Administrador por lo que resulta inconstitucional en cuanto viola los artículos 40/42 de la ley 13577

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

modificados por la ley 20324 y, por consiguiente, los artículos 31 y 86, inc 2º) de la Constitución Nacional". Consecuente con ese criterio, la oficina de certificados de Obras Sanitarias de la Nación se negó a recibir los certificados que contenían la prevención establecida en la resolución. Por todo lo cual, a pesar de que el Colegio de Escribanos siguió con no decaído empeño su tarea de mejoramiento del problema de certificaciones, supo que sin una ley no tendría solución y bregó hasta obtenerla.

III. NECESIDAD DE LA LEY

Por todo lo expuesto era necesario encontrar una solución definitiva al pedido, tramitación y liberación de los certificados. En la época actual el problema adquiriría caracteres de muy urgente por las múltiples razones que el notariado conoce y sería redundante analizar; pero no podemos menos de puntualizar algunos, a simple título ejemplificativo: a) la situación inmobiliaria actual es especialísima, desgraciadamente el dinero es una mercancía que modifica a diario su valor y los plazos para escriturar se cuentan por días y no por meses; b) los préstamos hipotecarios responden a imperiosas necesidades del momento y su efectivización se hace inmediata o pierde sentido; c) las deudas por impuestos y las valuaciones de los inmuebles son cifras de considerable importancia, agravadas por fuerte indexación, recargos y multas, y las retenciones, única forma efectiva para cubrir el pago, traen un sinnúmero de complicaciones que perturban la marcha normal de una escribanía y, consecuentemente, la función rectora del Colegio de Escribanos; d) la búsqueda de boletas y comprobantes de pago retenidas en escribanías diseminadas por todo el Gran Buenos Aires, o por particulares o administradores prolongan la liberación de certificados. Todo ello tiene solución en el breve contenido de la ley 22427, pues da plazos fijos para poder contar con los comprobantes administrativos y da la solución a los diferentes casos que se producen a diario y no sólo en las notarías sino en sede judicial por las inscripciones mortis causa. En síntesis, esta ley cumple una ponderable finalidad y viene a poner equidad a una importante función social sin quitarle justicia.

IV. FUNDAMENTO DE LA LEY

El mensaje con que el señor ministro de Justicia eleva el proyecto al Poder Ejecutivo Nacional es sumamente breve, pero concreta toda la filosofía de la ley: "corresponde proveer a que el régimen de constitución y transferencia de derechos reales establecido en el Código Civil no resulte desnaturalizado por disposiciones fiscales o administrativas que perturben la tramitación de los procesos judiciales o la agilidad de las transacciones inmobiliarias"; y termina diciendo: "... permitiendo a los contratantes la plena y voluntaria asunción de derechos y obligaciones, suprimiendo trabas ... lo cual redundaría en beneficio de la seguridad jurídica y del tráfico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmobiliario".... Alberto Rodríguez Varela, Ministro de Justicia.

Bien sabemos que las restricciones ocultas al derecho de propiedad se ejercen por diferentes vertientes, y algunas son tan sutiles como éstas, que, so pretexto administrativo, vulneran la concepción de este derecho, el más amplio de los derechos reales y el prototipo de los mismos. Es evidente que el derecho de propiedad tiene una serie de limitaciones en su ejercicio, que no son consideradas como régimen de excepción, sino como conformación normal del ámbito de sus facultades; pero, en el campo de las limitaciones modernas, deben señalarse las nacidas del interés general y no de determinadas empresas o reparticiones. Y ellas tienen por objeto cosas determinadas, no una generalidad de bienes, sufriendo presiones tributarias. La importancia del derecho de propiedad hace que el ordenamiento jurídico le conceda una fuerte protección y amparo, y la ley 22427 tiende, como muchas otras, a ese fin, tal como sintéticamente lo trasunta la exposición de motivos.

El texto cumple los cánones clásicos de las normas jurídicas partiendo de principios generales para llegar después a los casos de excepción. Su primer artículo recepta el concepto de la ley registral, especialmente el artículo 41, dando la lógica preeminencia a la inscripción sobre la liberación de deudas administrativas y este concepto definitorio es definitivo, es decir, que no tendrá que someterse al principio *lex posterior rogat priori* porque no sólo expresa una norma de cumplimiento obligatorio sino un principio jurídico.

El artículo 2º establece una penalidad al organismo acreedor, más que un derecho al inscriptor, e impide, o evita un posible recurso de aquellos de los que suelen valerse presentando informes globales, erróneos o incompletos, dado que no sólo debe informar en el plazo previsto, sino que debe informar bien.

La ley contempla en su artículo 3º la correcta expedición del certificado y sus consecuencias, es decir el cobro de la deuda exigible, fija un plazo para ello y nos habla de retención y depósito de la suma adeudada, permitiendo la acreditación de pagos anteriores; su redacción es simple y clara y evita interpretaciones casuísticas que perturbarían el proceso.

El artículo 4º contempla el caso de deudas globales en inmuebles sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal que prescribe la ley 13512. La intención es subsanar uno de los más graves problemas de este régimen, cual es el informe de deudas globales para operaciones de unidades funcionales independientes; hay casos que la deuda atrasada general excede el valor de la operación de venta de una unidad. La solución lógica es el prorrateo sobre la base de los porcentuales de dominio. Sin embargo, el texto no está claro, la comunicación de su afectación al organismo acreedor no traduce una realidad en el procedimiento vigente. ¿Quién comunica la afectación? ¿No es precisamente el organismo acreedor el que realiza la afectación? Estas y otras dudas respecto a la interpretación del artículo deben ser encaradas por el Colegio de Escribanos; pero quedan sí, como conquista para la solución del problema, el prorrateo y el plazo para expedirse una vez confirmado el conocimiento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del organismo acreedor de la división del inmueble

Por el artículo 5° se resuelve felizmente el problema de la urgencia en efectuar la operación, facultando su realización y comprometiendo solidariamente a las partes. Al hacer el análisis de cada artículo intentaremos alguna opinión al respecto.

El precepto 6° de esta ley sanciona lógicamente al escribano si autoriza el acto sin cumplir con las obligaciones que esta ley le impone; no se refiere a las omisiones judiciales por estar contempladas en las leyes de procedimientos. Los restantes artículos son de forma.

V. EXTENSIÓN DE LA LEY

¿Esta norma legal es de aplicación local o abarca a todo el país? ¿Y a qué organismos acreedores se refiere? Ni del texto, ni de la exposición de motivos surge el concepto de aplicación territorial. No es fácil, entonces, establecerlo fehacientemente, y arriesgar una opinión es delicada pretensión. Contemplada la ley en su conjunto, podríamos encasillarla dentro de las normas de tipo reglamentario porque está estableciendo procedimientos que se deben cumplir para la constitución o transferencia de derechos reales; inclusive complementa lo estatuido por el Código de Procedimientos en su artículo 389, no reformado por la ley 22434.

En tal virtud, la ley tendría carácter local; sin embargo, existen también evidencias bastante atendibles que le darían aplicación en todo el país, porque su ámbito de aplicación va dirigido a leyes nacionales, especialmente Obras Sanitarias de la Nación, que es quizá su principal destinatario. Por otra parte, en el texto de la norma, la única ley que menciona es la 13512, que tiene carácter nacional. Pero hay más, como ya lo expresamos; en la ley no se menciona ningún organismo, empresa, dirección general, ni repartición, de las cuales el notario es agente de retención, y esa omisión no es casual; se hizo evidentemente ex profeso. Es decir que, por su ámbito de aplicación, no limitado en la ley, ésta puede regir en todo el territorio. Tal vez muchas provincias reciben satisfactoriamente las certificaciones en plazos y formas correctas, en consecuencia, su aplicación sea innecesaria; pero puede haber otras que padezcan de iguales problemas y no sólo de las empresas nacionales, sino de las provinciales, como Rentas, por ejemplo, y su aplicación sea beneficiosa. Cabría agregar que en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires se solicitan informes de deudas a otras reparticiones no capitalinas, que adolecen de las mismas o parecidas falencias que las comentadas y que, por lo tanto, deben también incluirse en esta disposición, porque también son "organismos acreedores". Es evidente que el tema ya ha preocupado a estudiosos de la materia, y en general la tendencia es limitar su aplicación al ámbito nacional.

El Consejo Federal del Notariado Argentino, por intermedio de su Instituto de Cultura Notarial, requirió la opinión del distinguido constitucionalista doctor Bidart Campos, y el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, la de su asesor jurídico, coctor Miguel Falbo. El primero basa su opinión

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

principalmente en el sentido del mensaje con que se acompaña la ley, pero dice en su informe: - La ley no contiene disposición alguna sobre su zona territorial de aplicación. Hay que inducirla de la normativa general en forma implícita", pero se inclina a interpretar que la ley tiene ámbito de aplicación al Poder Judicial de la Nación, a organismos de la administración pública federal y a escribanos de la jurisdicción federal. El doctor Bidart Campos "estima" que la ley 22427 es una ley local, pero no ofrece - por lo menos en ese informe - argumentos lo suficientemente fuertes para reafirmarlo.

Por su parte, el doctor Falbo se basa en los principios constitucionales y manifiesta: "En consecuencia, aun cuando la ley 22427 ha sido sancionada por el Gobierno Nacional debe atribuírsele el alcance y la limitación que resulta de los incisos 27 y 14 del artículo 67 de la Constitución Nacional, pues en caso contrario resultaría inconstitucional al estar invadiendo facultades o poderes fiscales que las provincias han reservado para sí y no han delegado al Gobierno Federal (art. 104, Constitución Nacional)".

Ambos argumentos se basan en los principios constitucionales, en las restricciones del Gobierno Federal respecto a los poderes no delegados por las provincias, y, en síntesis, en el imperio de la Constitución Nacional; pero ese concepto es más ideal que real. Sin embargo, analizado a la luz de las normas del Gobierno de facto que rige los destinos del país, ya el principio localista no parece tan firme. En efecto, en virtud de los postulados del Proceso, la Constitución Nacional sufrió una evidente capitis diminutio y está colocada en un grado inferior en el orden de prelación de las normas dictadas por la Junta Militar; la Constitución Nacional actúa subsidiariamente y dejó de ser la Ley Suprema. Hoy el Poder Ejecutivo Nacional, que tiene funciones ejecutivas y legislativas, a veces no distingue entre leyes para nuestra jurisdicción y territorio nacionales y leyes de aplicación en todo el territorio. Se ha dicho infinitas veces que el Proceso de Reorganización Nacional tiende a forjar para nuestro país un sistema auténticamente republicano, representativo y federal, es decir que actualmente no existe el federalismo, dado que cada gobernador es un delegado del gobierno nacional único; por lo tanto, definir el alcance de la ley por su trascendencia constitucional no alcanza para afirmar que la ley 22427 es local.

De regir un gobierno constitucional, la Cámara de Diputados hubiera actuado con carácter de Legislatura local para la sanción de esta ley, si esa era la intención del legislador. Sin embargo, por su estructura, tiene un carácter de trascendencia nacional, aunque reglamentariamente ha sido redactada para su aplicación en el ámbito local. No obstante, la solución a este problema la encontramos en un interesante dictamen de la Secretaría Legislativa del Ministerio de Justicia, y merece citarse especialmente, por ser de carácter oficial y emanado del mismo Ministerio donde tuvo origen la ley; lleva el N° 72 del año 81, producido en el Expte. 45.656/81 MJ., iniciado por el Colegio Notarial de la Provincia de Mendoza, que solicita información respecto del ámbito de aplicación de la ley 22427, que dice así: "Buenos Aires, 29 de julio de 1981. Señor Director General de Técnica Legislativa. El Colegio Notarial de la Provincia de Mendoza por nota del 20 de julio del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

corriente año solicita información respecto del ámbito de aplicación de la ley 22427. La ley 22427 fue sancionada y promulgada el 16 de marzo de 1981, habiendo entrado en vigencia a los veintiún días de dicho mes. Esta ley establece como principio rector 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 o contribuciones, incluso municipales, que lo graven. La ley 22427 ha tenido como finalidad poner término a una vieja práctica enraizada en todo el territorio del país: la delegación por parte de organismos administrativos de sus propias obligaciones de recaudación y control de pago de impuestos, poniendo tales cargas en cabeza de jueces y escribanos, con el agravante de que las certificaciones de estado de deuda no siempre se expedían con la premura que el caso exige y muchas veces con constancias inexactas, obligando en estos supuestos al escribano interviniente a realizar retenciones de sumas de dinero importantes, a efectos de poder otorgar las correspondientes escrituras en los plazos pactados. De lo contrario había que posponer el otorgamiento del acto hasta la fecha de despacho del certificado, con todos los inconvenientes que tal postergación significa. Teniendo estos organismos administrativos sus cuerpos jurídicos organizados, así como modernas máquinas de computación, resultaba inexplicable continuar con esta política de control por parte de terceros ajenos a ellos, que si bien velaba por el patrimonio de estos entes, desnaturalizaba el régimen de constitución y transferencia de derechos reales, perturbaba la tramitación de los procesos judiciales y la agilidad de las transacciones inmobiliarias, tal como lo expresa el considerando de la ley. Con referencia al ámbito de aplicación de la ley 22427, esta asesoría considera conveniente distinguir el aspecto sustancial del formal de la ley. El primero y fundamental, o sea el dirigido a que la constitución o transferencia del derecho real sobre el inmueble y su respectiva inscripción no sea perturbada por disposiciones tributarias, entendemos tiene vigencia nacional. Dada la estrecha vinculación entre los derechos reales y el orden público, toda norma que pretenda consolidar y perfeccionar tales derechos no sólo puede, sino que debe, ser respetada en todo el ámbito del país. La inscripción de los títulos relativos a tales derechos también participa de tal principio. Hay razones de orden superior que así lo exigen, no solamente por su ubicación en la ley de fondo, artículo 2505 del Código Civil, sino también por la circunstancia de que los registros inmobiliarios no sólo contemplan el aspecto publicístico del derecho, sino que, a través del principio de legitimación, contribuyen a la seguridad de la relación jurídica. Si bien es cierto que la modalidad registral es local, el acto inscriptorio en sí, por su trascendente repercusión jurídica, escapa a tal frontera. Sin participar de una interpretación constitutivista en materia registral, entendemos que la registración apuntala al perfeccionamiento del derecho, contribuyendo a darle plenitud jurídica. Ya la ley 17801, sobre el régimen a que quedaron sujetos los registros de la propiedad inmueble existentes en la Capital Federal y provincias, advirtiendo la importancia de la registración inmobiliaria, en su artículo 41,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dice: «No podrá restringirse ni limitarse la inmediata inscripción de os títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario». Esta disposición encuentra apoyo interpretativo en el art. 14 de la Constitución Nacional. Con relación al aspecto formal o instrumental de la ley, es decir, al que establece las limitaciones o reglamentaciones tributarias tendientes a proteger el acto traslativo del dominio, la situación es diferente. Los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble, salvo rara excepción, son de resorte provincial, pues caen dentro de los llamados impuestos directos, al afectar la capacidad contributiva del propietario, siendo por consiguiente las autoridades locales las competentes para reglamentar su funcionamiento. Resultaría entonces improcedente que una ley nacional fijare sus pautas, y hacerlo significaría penetrar en ámbitos provinciales, reglamentando competencias no delegadas al gobierno nacional. El artículo 104 de la Constitución Nacional dice que las provincias conservan todo el poder no delegado en la Constitución al gobierno nacional y tales facultades, evidentemente, no han sido delegadas. En resumen, integralmente considerada, la ley 22427 sólo tiene aplicación en la Capital Federal, gobernación de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur. Pero su principio medular, el que expresa que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles y su registración no puede ser afectada por normas tributarias, sí debe ser respetado en todo el ámbito nacional. Ninguna ley local debe desvirtuar tal principio, por el contrario debe contribuir a su afianzamiento. Es de desear que en razón de los loables propósitos que la ley 22427 encierra, las diversas provincias recepten sus disposiciones, incorporando a sus respectivas leyes los sanos principios contenidos en ella". (Fdo.) Carlos Ignacio Benguria, asesor; doctor Gregorio Badeni, director general de Técnica Legislativa.

Consideramos que este interesante dictamen aclara definitivamente la redacción de la ley, más incompleta que confusa. Establece que "integralmente" sólo tiene aplicación local, es decir Capital Federal, Gobernación de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur; pero su principio medular, en el ámbito nacional. Dicho en otros términos, que, para nuestra jurisdicción, como lo venimos sosteniendo en este trabajo, la ley es integral, es decir, no necesita reglamentación porque es esencialmente reglamentaria; para el resto del territorio es aplicable en los principios que sustente, o sea "que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles y su registración no puede ser afectada por normas tributarias", pero necesita ser reglamentada por los gobiernos provinciales. En síntesis, lo que debe obtenerse en cada demarcación es el decreto reglamentario, caso contrario, para el resto del país quedaría como una de las tantas leyes que no tienen aplicación por falta de reglamentación, como, por ejemplo, la ley 5965, que requería una reglamentación relativa a protesto de documentos cuyos firmantes carecían de domicilio en la Capital Federal, que no se efectivizó por el Poder Ejecutivo. Sean, pues, los Colegios Provinciales los voceros ante las provincias de esta ley y de sus altos fines.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VI. APLICACIÓN DE LA NORMA EN SEDE JUDICIAL

El principio de la ley 22427 que debe aplicarse en jurisdicción voluntaria y en sede judicial es amplio y pacífico, y lo será más, a medida que se adviertan los beneficios para agilizar los trámites, máxime que en casos sucesorios - su mayor aplicación - la transmisión de dominio es a cónyuges y herederos, quienes legalmente siguen las obligaciones del causante. Algunos juzgados aplican de pleno derecho el artículo 59 de la ley sin petición de parte, con la sola declaración posterior de los herederos de aceptar la norma. Casi nos atreveríamos a pensar que en ámbito judicial tuvo más rápida y práctica aplicación que en las escribanías.

VII. SU APLICACIÓN EN EL ÁMBITO NOTARIAL

Ocuparnos de este punto sería redundante porque todo, o casi todo lo dicho hasta ahora, tiene repercusión notarial y la ley ha sido dictada, casi específicamente, para ser cumplida en la tarea escrituraria, aunque, como vimos en el punto anterior, tuvo gran repercusión tribunalicia.

La primera impresión que causó en el notariado al conocimiento de su sanción, fue indudablemente de alegría, porque solucionaba el viejo problema; después vino la reflexión; tal vez porque no estamos acostumbrados a que se nos reduzcan responsabilidades, sino que, por el contrario, cuando se dicta o se modifica una ley de carácter tributario, la organización notarial es requerida para control, información, percepción, etcétera. En este caso ocurre lo contrario, se requiere la responsabilidad de los "organismos acreedores" para agilizar la tarea notarial. De ahí la reflexión y la duda. Sin embargo, la ley está en vigencia y debemos aplicarla.

VIII. CIRCULAR N° 1481

El Colegio de Escribanos, en su función rectora, remitió al notariado de la jurisdicción la Circular N° 1481 del 6 de mayo del actual, con normas orientadoras para el mejor cumplimiento de la ley.

En ella informa que dos de los "organismos acreedores", Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, estudian las medidas más idóneas para lograr el objetivo propuesto; la primera de ellas se expidió, como veremos más adelante.

Las técnicas modernas son de tanta eficacia que no tenemos ninguna duda que podrán expedir el estado económico de un inmueble en los plazos indicados, Al margen hacemos un breve comentario, que si bien es ajeno a lo que tratamos puede ser ejemplificativo Cuando un socio del Automóvil Club Argentino requiere un auxilio mecánico en cualquier punto del país, pero especialmente en nuestra ciudad y en el Gran Buenos Aires, donde se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hallan agrupados cientos de miles de socios, el operario que recibe el mensaje informa de inmediato al servicio de auxilio no solamente los datos del asociado y lugar donde quedó inmovilizado el vehículo, sino otra serie de elementos, por ejemplo, si el socio está al día o, en caso contrario, cuál es su deuda; en el primer supuesto recibe el auxilio, en el segundo puede recibirlo si abona al mecánico las cuotas vencidas; también se le informa si el carné que debe exhibir es el original o duplicado, para evitar el doble uso de una credencial; ojalá que el servicio sea rápido y eficaz; pero no dudamos que el método de informe de deudas sí lo es y puede ser imitado. También recomienda el Colegio de Escribanos una prudente aplicación de la ley, y el consejo es de gran utilidad. dado que el notariado debe aplicarla en oposición a ciertas situaciones de hecho por parte de organismos acreedores que durante mucho tiempo gozaron de los beneficios de una intervención notarial a su favor, sin contraprestación alguna y que, si bien ahora seguirá contando con esa invaluable cooperación, ésta deberá estar subordinada al cumplimiento, por parte de ellos, de la expedición de los certificados dentro de plazos ciertos y con deudas líquidas y exigibles referidas exclusivamente a la operación para la que fue solicitada. Pero la prudencia en la aplicación no significa, en modo alguno. su "no aplicación". Sería imprudencia injustificable que el notario dejare de aplicar la ley. es decir que considerara que nada ha pasado con la sanción de la ley 22427 y que siga pidiendo los certificados administrativos como lo hacía hasta el 20 de marzo, esperando. por ejemplo, que los organismos recaudadores reglamenten la forma de computar los plazos o que expidan deudas líquidas y exigibles.

El Colegio de Escribanos aspira a que sea una herramienta más, que dé certeza agilidad y seguridad al movimiento escriturario y no un bill de inmunidad a la actuación notarial, es decir que debemos tomar todos los recaudos para que los plazos que argumentemos - tanto en la oportunidad de recepción como de despacho de los certificados - sean jurídicamente ciertos y que las partes intervinientes en los contratos sean fehacientemente notificadas de las obligaciones emergentes. Al estudiar cada artículo, volveremos sobre estos tópicos ahora tratados como generalidades. pero desde ya debemos afirmar que todas esas garantías y seguridades deben tener su sustento en la "fe notarial" de la que somos depositarios. por lo tanto, no compartimos "la buena práctica" del documento separado a que se alude.

Siguiendo con el comentario de la circular 1481, haremos una breve referencia a los plazos, que las reparticiones a las que nos hemos referido 108 computan como hábiles por interpretación de la Ley de Procedimiento administrativo. Dado que éstas no pueden, por sí, interpretar la ley, eso será resuelto por la Justicia, en virtud de lo estatuido por el artículo 29 del Código Civil; mientras tanto, como principio convencional, pueden considerarse días hábiles, en cuyo caso correspondería que el Colegio de Escribanos dictase una resolución y no una simple recomendación, de carácter subsidiario, hasta una resolución judicial firme, y lo puede hacer en virtud de los artículos 44, inc. e) y 45; inc. a) de la ley 12990.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Dijimos que los organismos recaudadores se adaptarían a la ley. Obras Sanitarias de la Nación dictó una Norma de operación que merece un breve análisis.

La empresa Obras Sanitarias de la Nación dictó, el 22 de setiembre de 1981, normas de operación para dar cumplimiento a las disposiciones de la ley 22427 (Boletín OSN N° 4502) en el ámbito de la Capital Federal, normas que esperamos sean rechazadas por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, porque, de aplicarlas en su integridad, no sólo se desnaturalizaría la ley que comentamos, sino que se complicaría mucho más la burocracia administrativa imperante. En efecto, las normas establecen, entre otras cosas: I. Las Mesas de Entradas por donde se ingresen estas solicitudes verificarán que todos los datos y croquis requeridos figuren en las mismas, no dando entrada a las que no estén en tales condiciones. Si durante el trámite de la información se comprobara algún error en los datos presentados, o que es necesaria la presentación de otros elementos para efectuar una modificación parcelaria o de división en propiedad horizontal, o que existen impedimentos en la finca para efectuar inspecciones, si hubiera necesidad de ellas, se devolverá el certificado a Mesa de Entradas consignando al dorso y dirigida al profesional recurrente una nota con los requerimientos necesarios para producir el informe correcto. El sector mencionado comunicará al profesional, mediante telegrama colacionado o carta documento, que se encuentra a su disposición y con observaciones el pedido de informe, y, por lo tanto, el plazo, legal se contará nuevamente desde su reingreso con el cumplimiento de lo solicitado, lo que será verificado por Mesa de Entradas previamente al mismo. Su sola lectura es altamente ilustrativa, pero no podemos evitar este comentario: Si Obras Sanitarias de la Nación quiere, el certificado no se despacha nunca. por las repetidas verificaciones. II. Ellos va tomaron como definitivos los días "hábiles" sin que resolución judicial alguna lo acredite, menos mal que no recordaron la resolución N° 23.048 - CA. - 53 que establecía "horas laborables hábiles". III. Establece un certificado en triplicado, coincidente con el criterio que habíamos sustentado. uno de los cuales queda en poder del presentante. e indica las diferentes etapas que debe cumplir dicho certificado dentro de la Administración - cosa que no interesa a la ley - y culmina con la entrega. Contra la recepción del triplicado se procederá a la entrega del original del certificado emitido. En este acto se asentará la salida en el libro de entradas y salidas, consignándose nombre, apellido, documento de identidad, domicilio y firma de la persona que retira la documentación. III. El punto 8° de las normas vulnera la letra y el espíritu de la ley 22427. Dice así: "Cada período adeudado consignado en el informe, lo será con más la actualización, recargos, intereses. IVA. honorarios y gastos que corresponda de acuerdo con la fecha original de vencimiento y la fecha del cumplimiento del plazo legal consignado en el sello de Mesa de Entradas mencionado en el punto 4°. Las cifras se detallaran de manera tal que no exista inconveniente en emitir las respectivas facturas, llegado el caso. La deuda líquida y exigible que establece la ley será informada por Comercial, la correspondiente a gestión directa, y por Ejecuciones Fiscales,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la que se encuentra en "gestión judicial". a cuyo efecto la dependencia mencionada en primer término comunicará a esta última los números de partidas sujetas a información; y cuando Así correspondas los débitos prorrateados por aplicación del art. 4º de la ley 22427. Tanto una como otra área producirán su información en la planilla del modelo a folio 2".

En efecto: la ley habla de deuda líquida y exigible, y por ello se debe entender aquello que en doctrina comercial se sostiene, pacífica y uniformemente como tal, y no que una deuda, la informada por Comercial, será la "líquida y exigible" que indica la ley, y aparte otra deuda por "Ejecuciones Fiscales", que, al no tener esa terminante definición, correrá la suerte que actualmente corre el intento de pago de deudas; largo y complicado. No fue eso lo que aspira la norma; debe venir una sola deuda, "de manera tal que no exista inconveniente en emitir las respectivas facturas", como bien dice la resolución. IV. El punto 12º se refiere al problema de la afectación del edificio al régimen de la ley 13512, y al prorrateo de la deuda por unidades. Ya la ley 22427 triplicó el plazo para el informe (de 20 lo llevó a 60 días) porque consideró las dificultades mayores que ese trámite tiene para la empresa; sin embargo, ella traslada al escribano el suministro de los elementos necesarios, y como la reglamentación no distingue, a cualquier escribano, incluso a aquel que no tiene por qué tener ni plano ni reglamento de copropiedad, porque no constituyen elementos constitutivos de propiedad, que el vendedor debe necesariamente entregar al escribano para la redacción de la escritura.

En síntesis, las "Normas de operación de Obras Sanitarias de la Nación" lo complican todo y tienden a hacer ilusorias las conquistas de la ley 22427, y ése no es el camino. No interesan a la contratación en general, ni a los jueces, ni a los escribanos los métodos que emplee el "ente recaudador" para despachar los certificados, dado que en los puntos 6º y 7º, por ejemplo, intenta explicar los trámites de las oficinas internas; la ley habla de plazos y, lo que es más importante, si una reglamentación no puede cambiar el espíritu de una ley, menos lo pueden hacer unas normas administrativas de los mismos organismos a quienes van dirigidas las penalidades de la ley.

IX. ANÁLISIS DE LA LEY EN SU ARTICULADO

Sólo con un modesto sentido didáctico intentaremos un somero estudio de los artículos que configuran esta ley; quizá sea útil el intento, dado que presentan una verdadera independencia entre sí, pues, excepto el primero, que es genérico y convalidante de los más puros principios del derecho, los restantes resuelven las distintas fases que pueden presentarse; como, por ejemplo: incumplimiento de las obligaciones por los organismos recaudadores o por los escribanos o por las partes contratantes.

"Artículo 1º - 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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

referentes a impuestos, tasas o contribuciones incluso municipales que lo graven, siempre que se cumpla con las disposiciones de la presente ley". Este artículo es complementario del 2505 del Código Civil y a las leyes registrales. Si la adquisición y transmisión de los derechos reales sobre inmuebles no se juzgara perfeccionada, sino mediante la inscripción, ésta no puede estar condicionada a circunstancias administrativas o tarifarias. Hay un derecho que nace y debe ser oponible a terceros lo más rápidamente posible y sin impedimentos; todo esto se compadece con el derecho constitucional de usar y disponer de su propiedad y, para mayor abundamiento, destruye definitivamente el abuso de limitar estos principios, con artículos reglamentarios en leyes de organización de las grandes empresas recaudadoras, como era el ya recordado artículo 42 de la ley 18593.

Es decir, que el artículo primero de la ley 22427 viene a establecer la independencia del acto, ayuda a su celeridad, reafirma los derechos expresados en la ley fundamental y en las leyes de fondo y adecua, en fin, la instrumentación legal a la realidad negocial.

"Art. 2º - El juez o escribano interviniente podrá ordenar o autorizar el acto de constitución o transferencia de derechos reales, sobre 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. En el acto deberá dejarse constancia de la certificación requerida y sobre el vencimiento del plazo, quedando liberados el escribano interviniente y el adquirente de toda responsabilidad por la deuda, sin perjuicio de los derechos del organismo acreedor de reclamar el pago de su crédito contra el enajenante como obligación personal. En todos los casos el adquirente responderá por la deuda anterior cuando la transmisión se realice por donación o por causa de muerte"

Estudiado separadamente, dividimos este fundamental artículo en las diferentes situaciones que prevé, que, a nuestro criterio, son:

a) La acción judicial: Emerge fundamentalmente en las transmisiones mortis causa y en las subastas judiciales. Hasta la aplicación de la ley 22427 regía la norma del artículo 398 del Código de Procedimientos, que dice: "Art. 398. - Recaudos y plazos para la contestación. Las oficinas publicas no podrán establecer recaudos o requisitos para los oficios, sin previa aprobación por el Poder Ejecutivo, ni otros aranceles que los que determinen las leyes, decretos u ordenanzas. Deberán contestar el pedido de informes o remitir, cuando se tratara de la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad, los oficios que se libren a Obras Sanitarias de la Nación y a la Municipalidad, contendrán el apercibimiento de que, si no fueren contestados dentro del plazo de 20 días el bien se inscribirá como si estuviese libre de deuda".

Ahora, la inscripción en ámbito judicial es prácticamente automática y sin el requisito del pedido de certificados; pero admitamos que el juzgado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

requiera la certificación; ahí la fijación del plazo se efectúa con la notificación al organismo recaudador operada en un instrumento público, dato que no admite dudas y se obtiene de pleno derecho. Transcurridos los veinte días, que en este caso son corridos porque en dicha instancia no se aplica el procedimiento administrativo, como no se opera para el art. 398 del Código de Procedimientos Civil y Comercial, el juez está en condiciones de resolver la cuestión; si no se expidió el ente recaudador, ordenará la inscripción sin más trámite; si se expidió mal, es decir sin establecer la deuda líquida y exigible, sino por ejemplo deudas globales o limitada a la deuda primitiva sin los complementos de mora, indexación, etcétera, también ordenará la inscripción; y, por último, si se expide en tiempo Y forma? requerirá de las partes los comprobantes o el pago de la deuda y, hecho, se procederá a inscribir. En los dos primeros casos debe producir un auto que lo determine; ese auto corresponderá a la idéntica obligación notarial de dejar constancia en la escritura del requerimiento efectuado y su resultado.

b) Responsabilidad de las partes: El juez no es parte, no le cabe, por lo tanto, ser liberado de responsabilidad alguna; en caso de subasta judicial por la índole propia de este instituto, el adquirente está, de hecho y de derecho, liberado de responsabilidad; cabe solamente admitirla, pero convertida ya en responsabilidad personal, para el anterior propietario, es decir, que la deuda no seguirá a la cosa sino a la persona. Ahora bien, en el caso de sucesiones, si ésta tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, y dado que la posesión hereditaria se produce de pleno derecho y sin formalidad alguna, de acuerdo con lo previsto por el artículo 3410 del Código Civil, los sucesores deben dar cumplimiento a las estipulaciones de este artículo 2° de la ley 22427 porque responden, real y personalmente, a las deudas que hubiere. En los otros casos de posesión hereditaria o respecto de los otros parientes llamados por la ley sólo responderán en la misma forma y tendrán iguales obligaciones después de aceptar la herencia y recibir la posesión.

c) Autorización notarial: El escribano actuante podrá autorizar el acto y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, transcurridos 20 días - hábiles si el Colegio dicta una resolución y hasta que se interprete judicialmente - y siempre que la presentación y la no tramitación de los certificados sean fehacientemente comprobables y registrada en la escritura. Queda así el escribano liberado de toda responsabilidad y se libera, asimismo, a la parte adquirente, quedando, por lo tanto el reclamo del pago como una obligación personal a la parte vendedora que efectuará el organismo recaudador por los medios judiciales correspondientes y que son también eficaces y competentes: es decir, que no habrá perjuicio para la entidad acreedora, sino simplemente una nueva vía de cobro, como lo hace, por ejemplo la Dirección General Impositiva, pero que no pasará por el ámbito notarial.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

d) Deuda líquida y exigible: Repetidamente preceptúa el legislador una deuda "líquida y exigible" y esta insistencia no es casual. tiene un importante sentido práctico, tanto que. sin ella. esta ley podría haberse malogrado en su aplicación. Lo apremiante del plazo podría haber forzado a los organismos recaudadores a despachar los certificados simplemente con "deudas" o "presuntas deudas" aparecidas en sus respectivas contabilidades. con pagos no registrados o con deudas globales o también con deudas calculadas. Todas ellas tendrían un claro sentido dilatorio: los problemas vendrían después. y sin duda mucho más agravados para las partes y para el notariado. Actualmente el informe se complementa con un índice mensual para el cálculo de la deuda por todo concepto y que recibimos por circular del Colegio de Escribanos. Esa lista de deudas con valores actualizados que sigue expidiendo - ahora sin causa justificada - Obras Sanitarias de la Nación, es un ejemplo elocuente. En cambio, el texto claro de la ley pone las cosas en su verdadero lugar: envíe el acreedor la deuda correcta que el notario retendrá y pagará dentro de los plazos legales. Así debe ser.

e) Necesidad de solicitar los certificados - De acuerdo con este artículo, la solicitud de certificados por parte del escribano es obligatoria "...una vez transcurridos veinte (20) días de presentada la solicitud para obtener el certificado de deuda...". Al estudiar otros artículos e inclusive la última parte del presente, encontramos excepciones a esta norma; pero debemos tomar, como regla general de aplicación, la obligatoriedad de solicitar certificados, esto hace a la buena práctica y libera al adquirente de futuras responsabilidades que puedan surgir de una interpretación apresurada de la norma. Debemos recordar que el solo hecho de poseer el vendedor comprobantes de pagos no indica inexistencia de deuda porque puede haber otras - de distinto origen, como, por ejemplo, de otros Códigos, en caso de Obras Sanitarias de la Nación - que surgirán de los certificados administrativos que se soliciten.

f) Constancias de las certificaciones requeridas: En la práctica la solicitud de los certificados administrativos lleva un trámite rutinario y muy antiguo, donde interviene generalmente un típico personaje notarial, el gestor, auxiliar del escribano en el diligenciamiento de los certificados. Todas las notarías, salvo pocas excepciones, cuentan con los servicios de estos empleados de características muy especiales porque tienen una relativa relación de dependencia, porque trabajan para varias notarías y porque forman todos ellos una especie de "cofradía" de armónica convivencia. Son los gestores los que retiran los certificados de las escribanías, los que los presentan a las reparticiones, previo pago de las tasas, los que solucionan los problemas de trámites que pudieran tener y los que, al fin, reintegran los certificados diligenciadores; si bien es cierto que la actuación de estos gestores no se agota con lo enunciado, lo dicho es suficiente para nuestro intento. Quiere decir que, desde que sale de la escribanía el certificado hasta que vuelve a ella, el escribano pierde todo contacto con el documento,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no sabe cuándo se presentó ni quién lo presentó - porque dicen que los gestores también tienen sus propios gestores -, ni siquiera cuenta con el recibo de recepción, que lo retiene, lógicamente. el gestor para retirar el documento. En estas condiciones se hace difícil acreditar la fecha de presentación, máxime en la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que requiere previamente el pedido del certificado catastral. La solución es, sin duda. buscar con los "organismos acreedores" un método idóneo que posibilite las constancias de presentación y retiro de los certificados mediante formas simples y efectivas que sean a la vez fehacientes. No dudamos que ello ocurrirá porque las autoridades del Colegio de Escribanos han manifestado. en una audiencia mensual, que encontraron muy buena disposición para la aplicación integral de la ley. Mientras tanto y hasta que tengamos el procedimiento adecuado debemos tomar todos los recaudos que como "fedatarios" consideremos idóneos para demostrar la presentación en determinada fecha del certificado a la repartición respectiva. y, en su caso. que transcurrido el plazo legal aquél no fue diligenciado. No debemos indicar a los colegas los procedimientos uno de los cuales es, sin duda, las presentaciones personales; pero todos ellos, bajo el amparo de la "fe notarial", son de efectivo valor probatorio a los efectos buscados.

g) Constancia de la presentación y vencimiento del plazo: Es, sin duda, uno de los aspectos más importantes del artículo y también de la ley. Para quedar liberados de responsabilidades el escribano y el adquirente, se debe dejar constancia "de la certificación requerida y sobre el vencimiento del plazo". En este aspecto se produce la verdadera relación "legislador - fedatario", al dejar librado a éste la responsabilidad de la constancia requerida por aquél. El notario debe usar con certeza y responsabilidad la potestad de la que está investido y dar una constancia fehaciente expresada en el cuerpo de la escritura en forma concreta, detallada y clara. No es el objeto de este trabajo detallar los distintos casos que pueden producirse, que son muchos y diferentes, ni indicar una forma concreta de presentación de los certificados, que dependerá del criterio de cada colega, ni tampoco aconsejar una redacción tipo, porque ésta variará en cada situación; pero sí es útil prevenir que, para que esta ley tenga sentido y para que satisfaga la aspiración notarial, debe cumplirse correctamente, y el Colegio de Escribanos como órgano de contralor debe cuidar que así sea. Repetimos, se está estudiando la forma de presentar y retirar los certificados; inclusive puede ser hecho en forma general por intermedio del Colegio de Escribanos o mediante nuevos formularios triplicados, reservándose el escribano uno con la constancia de su presentación; pero, como la ley está en vigencia, no debemos ni podemos esperar las fórmulas idóneas, hay que aplicarla desde el 21 de marzo, con responsabilidad y con firmeza; y para cumplir con este aspecto de la ley que comentamos nada más efectivo que la fe notarial como convalidante de nuestras manifestaciones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

h) Certificaciones en caso de donación o por causa de muerte: El último párrafo del artículo 2º consideramos que está mal ubicado en el contexto de la ley, pues su precepto coincide más con las estipulaciones del artículo 5º que comentaremos más adelante; no obstante, adelantaremos que por aquel artículo el adquirente asume voluntariamente la responsabilidad de responder por las deudas que hubiera y en los casos de transmisión por donación o causa de muerte también responde, no ya voluntariamente sino por imperio de la ley, pero en ambos casos las consecuencias son las mismas: por eso pensamos que en los casos de escrituras de donación corresponde consignar en la escritura esta disposición legal y no se requerirán las certificaciones.

El artículo tercero, dice así:

"Art. 3º - Si el certificado de deuda líquida y exigible se expide en el plazo fijado por el artículo 2º el juez o escribano podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción previo pago o retención del monto que resulte de la certificación como deuda líquida y exigible de la cual se dejará constancia en el acto. Las sumas retenidas por el juez o escribano deberán ser depositadas a la orden del organismo acreedor dentro de los treinta (30) días de practicada la retención. Serán deducibles los importes de los impuestos, tasas o contribuciones cuyo pago se acredite con la presentación de los comprobantes emitidos por el organismo pertinente".

Como surge claramente de su texto, contempla el caso concreto de una correcta emisión de los certificados por el ente recaudador, en cuyo caso la autoridad judicial o el escribano, según sea el acto en sede judicial o notarial, deberán atenerse a las estipulaciones que surjan del documento, y, previo pago o exhibición de los comprobantes de pago. el juez ordenará la inscripción, y en el caso del notario, previa retención de la deuda líquida y exigible, podrá autorizar la escritura. dejando constancia en ella que procedió a efectuar la retención, no siendo necesario expresar el monto porque éste surgirá del certificado que agregará.

La retención que efectúe el escribano saldrá del informe y no tendrá que practicar más esos cálculos estimativos realizados este último tiempo, que sólo traían complicaciones, reiteradas molestias, suspicacias y también abusos, todo ello altamente perjudicial para el ejercicio de la función y para la imagen notarial. Efectuada la retención, se procede a depositar a la orden del organismo acreedor dentro de los 30 días de practicada la retención. Siendo coherentes con el procedimiento aconsejado en cuanto a la habilidad de los términos, consideramos también hábiles estos 30 días fijados por la ley.

Sabemos que en los entes recaudadores, y por razones administrativas, pasa un lapso prolongado entre el pago de la boleta por el contribuyente y la cancelación de la deuda por el organismo acreedor; consecuencia de ello es que muchas veces viene informado con deuda un período ya pagado; en esos casos, el comprobante en manos del interesado es suficiente acreditación de pago. Así lo entiende esta disposición legal cuando dice que serán deducibles los importes con los comprobantes emitidos por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

organismo pertinente. En esos casos, el escribano procederá a la liberación del certificado, y el procedimiento es el usual. Sin embargo, en este aspecto conviene recordar que esa liberación debe ser también fehaciente. No basta con la simple e incompleta manifestación de "boletas que he tenido a la vista", sino que es necesario estipular la fecha en que se formalizó el pago e individualizar no sólo al Banco u organismo receptor, sino la Caja donde se efectuó y la sucursal o agencia a la que pertenece.

Convendría recordar a los organismos recaudadores y a los bancos la necesidad de cuidar que los sellos que justifican los pagos sean legibles para una más eficaz constancia.

"Art. 4° - Los importes detallados en los certificados como deuda del inmueble correspondiente al período anterior o posterior al de su subdivisión por el régimen de propiedad horizontal previsto en la ley N° 13512, deberán ser prorrateados entre las respectivas unidades, dentro de los sesenta (60) días de haberse comunicado su afectación al organismo acreedor. Vencido ese plazo, los certificados que hagan constar la deuda global del inmueble no serán considerados como certificados de deuda líquida y exigible a los fines de la presente ley".

Si la ley 22427 fue una conquista notarial, este artículo 4° es su expresión más eficaz y más deseada; pudiendo agregar que es la más justa, porque viene a resolver el grave problema de las deudas globales que perturbaba la contratación, dado que, en muchos casos, la deuda informada excedía al valor de la unidad objeto de la operación; esta simple manifestación es suficiente para valorar el alcance del artículo 4° que resuelve el problema.

En síntesis, el prorrateo de la deuda global es la solución lógica que debe efectuar el órgano recaudador. Uno de los más importantes y naturales efectos de someter un edificio al régimen de la propiedad horizontal que prescribe la ley 13512 es la división de la partida de origen; o sea que cada unidad tendrá su partida individualizante, y, en consecuencia, abonará su deuda independientemente de los otros propietarios de las unidades.

En la práctica y por razones imputables a la empresa constructora, a los propietarios originales del inmueble o los entes recaudadores - pero nunca por culpa del propietario de la unidad funcional -, la división tarda en efectuarse un lapso prolongado. Los trámites burocráticos, como, por ejemplo, la fijación de la valuación o la aceptación de ésta, demoran la terminación del expediente, pero, independientemente de esto, las ventas se realizan y las escrituraciones deben hacerse y, lamentablemente; se hacen sin tener a la vista la totalidad de las certificaciones necesarias.

La más ortodoxa doctrina aconsejaría no hacer la escritura, pero la más acuciante necesidad comercial obliga a realizarla; esta es la realidad en su más apretada síntesis, que el artículo 49 viene a solucionar. Dentro de los 60 días de haberse comunicado su afectación, el organismo acreedor debe prorratear. Ahora bien, ¿cómo y de quién surge esa notificación? En el caso de las municipalidades, la aprobación del plano de subdivisión es la más formal notificación porque, para ellas, desde ese momento el edificio puede someterse al régimen de la ley 13512 independientemente del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración. En otras reparticiones,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Obras Sanitarias, por ejemplo, la notificación puede surgir o por informe comunal para que subdivida las partidas o por presentación de los primitivos propietarios para el mismo fin. Pero la ley, por este artículo, ofrece una tercera forma: es el certificado que envía el notario solicitando la deuda.

En efecto, la ley no puede prever, y no lo hace, en consecuencia, cuáles son los métodos o formas de que se valen los organismos recaudadores para tomar razón de la afectación de un edificio a la ley 13512, pero considera como suficiente comunicación el certificado notarial, por ello triplica el plazo en que debe expedirse: veinte días para los casos de certificados simples; sesenta días para detallar "la deuda del inmueble correspondiente al período anterior o posterior al de su subdivisión". Debe, entonces, el notario presentar el certificado, de ser posible complementado con los datos que posea, referidos a la subdivisión; y, vencidos los sesenta días, escriturar. Si el organismo recaudador despacha el certificado con deuda global, no cumple con las disposiciones de la presente ley; en consecuencia, el escribano está eximido de las penalidades del artículo 6°. Sin embargo, si la deuda es global pero líquida y exigible, o sea con todos los montos actualizados, deberá retener - previa liberación de las boletas que tenga a la vista - el monto que corresponda al porcentual de dominio de la unidad objeto de la operación.

"Art. 5° - 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 pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto. La asunción de deuda no libera al enajenante, quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor".

El artículo legaliza la realidad y la necesidad comercial de esta increíble época por la que atraviesa el país, donde las operaciones no admiten dilaciones y mucho menos si esas dilaciones las causan los organismos del Estado.

Por este artículo, el juez o el escribano - en su caso - podrán autorizar la inscripción judicial o el acto notarial cuando el adquirente, por causa de muerte, por donación o por adquisición del dominio, manifieste que asume la deuda que pudiere resultar.

Este artículo marca la excepción a la regla que, como ha sido dicho, es solicitar en todos los casos los certificados a los organismos acreedores. Por esta disposición "no se requerirán las certificaciones" si el adquirente acepta asumir la deuda que podría resultar. En ese caso, dejándose constancia en el expediente judicial o en la escritura, de tal actitud asumida por la parte compradora, se ejecuta el acto. Pero el vendedor no queda desvinculado de la responsabilidad y de la obligación emergente, dado que deberá también manifestar que acepta ser solidariamente responsable por dicha deuda, ante el organismo acreedor.

Este artículo nos lleva a varias reflexiones, que trataremos de resumir; primero lo analizaremos brevemente en sede judicial; el adquirente de un derecho puede realizar la petición o puede aceptarla. Hemos visto en una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sucesión reciente que el juez actuante dicta un auto por su propio imperium, por el que convoca a las partes para que manifiesten, en virtud de lo estatuido por el artículo 59 de la ley 22427, si asumen las deudas que pudieren resultar, y, hecho, ordena la inscripción sin solicitar los certificados a Obras Sanitarias de la Nación ni a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

En sede notarial, el escribano podrá autorizar el acto dejando constancia de dicha circunstancia en la escritura. El Colegio de Escribanos, en la citada circular N° 1481, considera de buena práctica que el notario requiera de la parte adquirente, por documento aparte, una manifestación expresa de la obligación asumida. El único objeto de ese documento - Si es que hay algún objeto que lo justifique - sería el de tener los terceros la seguridad de que el adquirente adquirió conscientemente la obligación, cosa desde todos los puntos de vista absurda y peligrosa, porque se dudaría de la certeza que emana de una escritura pública y de la fe notarial; por otra parte, se vulneraría el principio sustentado por la ley, que dice "dejándose constancia de ello en el instrumento". Por lo expuesto consideramos que, en esos casos en que se requiera una escrituración urgente, puede el notario prescindir de los informes de las reparticiones acreedoras. Sin embargo, como el sentido de esta ley no tiende a perjudicar a las reparticiones, es conveniente, en los casos en que se transfiere el dominio y donde el adquirente asume responsabilidades, que se pidan igualmente los certificados, no ya para agregarlos a las escrituras, sino para que las partes se informen sobre el estado de las deudas y las reparticiones sobre la operación llevada a cabo. En este caso el escribano actúa como "agente de información", y, si la preocupación puesta de manifiesto por el Colegio de Escribanos respecto al "documento aparte" tuviera recepción en algún colega, ese documento suscripto por las partes podría ser para solicitar al escribano el pedido de informes para conocer las obligaciones que, en virtud del artículo 5° de la ley 22427, toman a su cargo. Asimismo, la parte transmitente asume una responsabilidad de carácter personal por la deuda, como la parte compradora; es decir, que la entidad acreedora tendrá dos obligados para el cobro. En el caso de escrituras que instrumenten mutuos con garantía hipotecaria, como no existe traslación de dominio y la urgencia en concretar la operación no admite dudas, podemos prescindir de la solicitud de certificados, siempre que medie la manifestación indicada; y esto es así porque, como dijimos, no cambia la persona del presunto deudor ni la forma de obtener el pago, dado que sigue respondiendo la cosa, y porque el acreedor en el crédito, generalmente, cubre con cláusulas expresas la seguridad de su crédito, que el deudor se halle al día con los impuestos, tasas y contribuciones.

"Art. 6° - El escribano interviniente será solidariamente responsable por la deuda frente al organismo acreedor, y responderá por ella ante el adquirente, si autoriza el acto sin dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por esta ley".

Tanto las leyes de fondo como las que regulan la función notarial establecen la responsabilidad de los escribanos frente a los actos incorrectos,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

omisiones, negligencias, etc., que causen perjuicio a terceros; comentarlos sería extender innecesariamente este trabajo. A todos ellos se suma el de este artículo 69, que establece la solidaridad del escribano ante el organismo acreedor y la responsabilidad ante el adquirente. Es, entonces, obligación profesional y preocupación personal el cumplimiento de las disposiciones que configuran la presente ley; y esa responsabilidad nunca eludida lo será menos ahora, ya que la norma legal vino a regular una función que siempre se ejerció con responsabilidad; pero, para nuestro criterio, una de las más importantes conquistas consiste en derogar de hecho las retenciones que necesariamente se tenían que hacer, y que fueron y siguen siendo fuente inagotable de preocupaciones, complicaciones en la diaria tarea, y situaciones desagradables con los contratantes.

Los artículos 7º y 8º son de forma.

En su breve articulado, la ley 22427 resolvió un viejo problema, como intentamos demostrar en estas páginas, pero su proyección puede ser mucho mayor y su efecto más beneficioso. Con ella, el legislador quiso resguardar la contratación de disposiciones administrativas o fiscales que la perturben, pero conseguirá, a no dudarlo, que los organismos acreedores se adecuen a la realidad comercial moderna y ágil y que reorganicen sus estructuras contables y administrativas; seguramente todo esto se obtendrá, por añadidura.