

## LEGITIMACIÓN PASIVA DEL TITULAR REGISTRAL EN EL COBRO DE IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES QUE GRAVAN LOS INMUEBLES

Por Ana María Palomanes\*

Sumario: 1. Introducción; 2. Obligaciones inherentes a la posesión de inmuebles; 3. Obligaciones reales (*propter rem*); 4. Disposiciones de la ley 22.427; 5. El art. 17 de la ley 13.512; 6. Legitimación pasiva *ad causam* (Posibilidad de interrumpir la prescripción accionando en contra de quien fue anteriormente titular registral); 7. Conclusiones.

### 1. INTRODUCCIÓN

En no pocas ocasiones estamos frente al conflicto de intereses producido entre el estado provincial o municipal, que necesita percibir las tasas y contribuciones —fijadas por disposición legal— a los efectos de cumplir sus objetivos, y el particular titular registral de un inmueble.

Si bien el contenido del derecho real no puede consistir en una obligación, nada impide que haya una importante cantidad de obligaciones que sean accesorias a los derechos reales.

Las restricciones y límites impuestos al dominio en el interés recíproco de los vecinos, contienen obligaciones —cargas reales— que se

---

\* (Prof. Tit. Derecho Civil IV-Reales Cát. “c” UCC; Prof. Adj. Derecho Civil IV-Reales Cát. “a y b” UCC; Prof. Tit. Derecho de la Propiedad Intelectual UBP; Prof. Tit. Derecho Registral II UBP).

transmiten con la cosa. Es el caso de los arts. 2416, 2418 y 2611, 2660 del Código Civil.

Se afirma que estas restricciones configuran un verdadero estatuto del propietario. Estas obligaciones se transmiten con la cosa, pudiéndose hacer valer contra quien sea su poseedor (art. 2416, C.C.).<sup>1</sup>

Similar situación se da con otros derechos reales, que además de las restricciones al dominio, deben soportar las propias de su derecho real. Así, respecto del condominio, el art. 2685 del Código Civil *impone la obligación* de contribuir a los gastos de conservación o reparación de la cosa común, en proporción a su cuota parte. Y, para el supuesto de tratarse de un muro medianero, deben contribuir a las reparaciones o reconstrucciones; siempre en proporción a sus derechos.<sup>2</sup>

El usufructuario *está obligado* a poner en conocimiento del nudo propietario todo acto perturbatorio del derecho de éste. Si no lo hace, responde por todos los daños ocasionados como si hubieran sido efectuados por su culpa. Es facultativo iniciar las acciones pertinentes por su propio derecho.<sup>3</sup>

Igualmente esta obligado a efectuar las reparaciones tendientes a la conservación de la cosa, y también las reparaciones extraordinarias

<sup>1</sup> Art. 2416, C.C.: “Son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada”.

<sup>2</sup> Art. 2722, C.C.: “Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro”.

<sup>3</sup> Nota al art. 2880, C.C. argentino; Cód. francés, art. 614; italiano, 511; holandés, art. 849; napolitano, art. 539; de Luisiana, arts. 584 y 585; L. 2, *Dig.* “Usufruct. quemad”; Proudhon, N° 1672; Demolombe, t. 10, N° 338; Demante, N° 457. La obligación impuesta al usufructuario de denunciar las usurpaciones al propietario, tiene sólo por objeto que éste pueda obrar contra los usurpadores, sin obstar a que el usufructuario pueda hacerlo por derecho propio, o a que la acción que intente aproveche al propietario. De cualquier manera que el usufructuario consiga hacerse mantener o restablecer en el ejercicio de su derecho, mantiene o restablece también la posesión del propietario a cuyo nombre posee. De todo esto se deduce, que el **usufructuario que ha satisfecho la obligación de denunciar las usurpaciones**, no carga con ninguna responsabilidad por abstenerse de obrar él mismo ante los tribunales, porque esto es para él una facultad y no una obligación.

sin fueran a consecuencia de no haber realizado las necesarias para la conservación de la cosa.<sup>4</sup>

Entendemos incluidas entre las llamadas cargas reales, en igual situación a las ejemplificadas precedentemente, es decir que se transmiten con la cosa y gravan indeterminadamente al poseedor de la cosa, las concernientes a impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que pesan sobre el inmueble.

Tratándose de obligaciones solidarias, conforme lo dispuesto por la ley 22.427, la acción de cobro puede ser dirigida contra cualquiera de los titulares registrales, correspondientes a los períodos reclamados. De tal manera, la interrupción del curso de la prescripción respecto de uno de ellos, perjudica a los demás obligados.

## 2. OBLIGACIONES INHERENTES A LA POSESIÓN DE INMUEBLES

En razón de lo dispuesto en el art. 2416 del Código Civil, es únicamente al poseedor de una cosa determinada a quien se le imputan las obligaciones generadas por la cosa.

Resulta concordante con la norma antes citada el art. 3266 del Código Civil.<sup>5</sup> Dicha norma se refiere tanto a los derechos reales que gravan la cosa (hipoteca, servidumbre, anticresis), como las obligaciones que no obstante no tener el carácter de derechos reales, están *in rem scripta*, de modo que la cosa misma responde de su ejecución, por lo que está obligado a cumplir esa promesa el tercer poseedor que quiera conservarla, por ejemplo, las contribuciones de mejoras, los impuestos territoriales, etcétera.<sup>6</sup>

Es por la posesión misma que se reconocen esos efectos, con independencia de cualquier otro derecho que tenga o pretenda tener el poseedor.

<sup>4</sup> Art. 2881, C.C.: “El usufructuario debe hacer ejecutar a su costa las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa. Aun está obligado a las reparaciones extraordinarias, cuando se hacen necesarias por la falta de reparaciones de conservación, desde que se recibió de las cosas pertenecientes al usufructo, o cuando ellas son causadas por su culpa”.

<sup>5</sup> Art. 3º, 266 C.C.: “Las **obligaciones** que comprenden al que ha transmitido una cosa, **respecto a la misma cosa**, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.

<sup>6</sup> Jorge J. LLAMBIÁS, *Tratado de derecho civil. Parte general*, t. II, p. 356.

Podemos afirmar, en consecuencia, que la fuente de dichas obligaciones es la ley y la vinculación con la cosa; ambas, en conjunto.

Las obligaciones inherentes a la posesión, tanto de muebles como de inmuebles, contempladas por los arts. 2416 a 2419 del Código Civil, son supuestos de deber o carga correspondiente al derecho real adquirido, impuesto por la ley, y afectan *indeterminadamente* a quien se halle en poder de la cosa.

[...] En cuanto al art. 3266, colocado en el título preliminar del libro cuarto, título que lleva el epígrafe: “De la transmisión de los derechos en general”, que refiriéndose a “las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto de la misma cosa” dispone con respecto al sucesor particular (al cual esas obligaciones también pasan), que él no está obligado con su persona o bienes [...] sino con la cosa transmitida”, podría aplicarse a las “obligaciones reales” y también a las “cargas o gravámenes reales”, como la hipoteca [...].”<sup>7</sup>

### 3. OBLIGACIONES REALES (PROPTER REM)<sup>8</sup>

La doctrina no es pacífica en cuanto a considerar sinónimos o no, las expresiones “obligaciones reales o *propter rem*”, las “cargas o gravámenes reales”, las “obligaciones *in rem scriptae (o intra rem)*”, las “obligaciones de sujeto determinado” y las “obligaciones inherentes a la posesión”.

Así, para Edmundo GATTI<sup>9</sup>, el término cargas o gravámenes reales debe reservarse para el aspecto pasivo en los derechos reales sobre cosa ajena, no sólo con relación a la cosa gravada sino también al dominio sobre ella y, necesariamente, a su titular.

Las obligaciones *propter rem* tendrían un elemento personal que estaría dado por el contenido obligacional; y un elemento real que fincaría en que el vínculo jurídico se entablaría indeterminadamente entre aquellas personas que viniesen a revestir el carácter de titular de un derecho real o poseedores de una cosa. Así como nace el vínculo, se desplaza. Esta relación con la cosa podría darse por el lado activo o pasivo, dando lugar al derecho o la obligación, respectivamente.

<sup>7</sup> E. GATTI, *Teoría general de los derechos reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1980, p. 110.

<sup>8</sup> “Obligaciones *propter rem*” efectuada la traducción correspondiente resulta: “en razón de la cosa”.

<sup>9</sup> *Ibidem* 7, p. 104.

El nacimiento de la obligación se produce *ope legis*, e igualmente el desplazamiento, sin que opere la voluntad de las partes, con el desplazamiento de la titularidad real o posesoria respecto de la cosa.

Respecto de las obligaciones inherentes a la posesión, el autor antes mencionado, advierte que existe una relación de género a especie. Toda obligación *propter rem* es inherente a la posesión, pero no toda obligación inherente a la posesión es una obligación *propter rem*.

ALTERINI, en referencia a las obligaciones *propter rem*, dijo: “[...] La experiencia ofrece ejemplos en que ciertas prestaciones de dar, hacer o no hacer son debidas a alguien o por alguien, que asume, respectivamente, calidad de acreedor o deudor en virtud de una particular relación de hecho o de derecho con una cosa. Por ejemplo: la obligación de pagar el crédito proveniente de la medianería pesa indeterminadamente sobre quien sea titular del dominio del inmueble que se sirvió de la pared en el momento en que el pago es reclamado. A la inversa, el acreedor de esa obligación es el titular del inmueble sobre el que se apoyó la otra construcción, determinado en el momento en que el crédito es exigible. Vale decir que la titularidad del dominio de uno u otro inmueble conlleva, en este caso, la obligación o el crédito emanado de la medianería [...]”<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Cám. Nac. Civ. en pleno, fecha 11 de mayo de 1977, autos: “Dodero, Hipólito C. v. Consorcio Neuquén 586/88/90 y/u otro -Daños y Perjuicios”.

“[...] Esta vinculación entre los sujetos de la obligación y la cosa ha determinado que también se las denomine ‘obligaciones reales’, lo cual no implica contradecir la doctrina que surge del art. 497, CCiv. Éste dice: ‘A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales’. Autores como Zacharie, Aubry y Rau, Toullier —expresamente citados en la nota al art. 497— designaban como “obligaciones reales” a situaciones tales como la del adquirente de un inmueble hipotecado (tercer poseedor, en la terminología tradicional), que debía soportar el derecho de persecución del titular del derecho real de hipoteca. Dicho nuevo dueño del inmueble hipotecado tiene la alternativa de pagar la deuda o abandonar el inmueble (art. 3163, CCiv.), pero no cabe afirmar que está obligado a pagar para no abandonar. Es decir, que no reviste la calidad de deudor, sino que sólo se ve alcanzado por los efectos del derecho real que podrá llegar a determinar que el inmueble sea ejecutado, aún habiendo pasado a su dominio. Contra la terminología del derecho francés, que denominaba a ese supuesto como “obligación real”, reacciona el codificador; y sólo con ese alcance debe entenderse el art. 497 (ver la explicativa nota a esa norma) [...]”

Resulta de la naturaleza de las obligaciones llamadas *propter rem*, el generarse y transmitirse en cabeza de quienes se encuentran en una relación real con una cosa; en nuestro objetivo decimos: “los distintos titulares registrales de dominio”.

La fuente de estas obligaciones *propter rem*, es la ley. Son obligaciones *ex lege*.<sup>11</sup>

La prestación efectuada, generadora de la obligación, es en razón y con referencia a la cosa misma. Esto constituye un elemento sustancial, típico, de las obligaciones *propter rem*. Así ocurre con la obligación de pagar las tasas municipales, la contribución por mejoras y las expensas, en los tres supuestos derivan de servicios realizados en razón de la cosa.

En las obligaciones *propter rem*, como principio general, se entiende que el obligado, al igual que cualquier deudor, responde no sólo con la cosa sino con la totalidad de su patrimonio.

“[...] Tal extensión de la responsabilidad es aplicable no sólo a las deudas originadas durante la relación del sujeto con la cosa, sino también con aquellas ya existentes antes de efectivizarse esa relación. Por ejemplo: la extensión de la responsabilidad es similar cuando la construcción de la pared que hace nacer la deuda por medianería es realizada durante la relación con la cosa del obligado al pago, que cuando la deuda por medianería preexistía al comienzo de la relación. Esta conclusión parece clara si se repara en que la calidad de las obligaciones “cabalgantes”, quedaría desvirtuada si la extensión de la responsabilidad se modificase—por regla—según quién fuera el titular de la relación con la cosa [...]”<sup>12</sup>

En el supuesto de cambio de titularidad de un inmueble, estamos ante un sucesor particular en la relación con la cosa.

Si tomamos en cuenta el art. 3263 del C.C. —2ª parte—, el sucesor particular es: “[...] aquél al cual se transmite un objeto particular que sale de los bienes de otra persona [...]”.

<sup>11</sup> Del voto del Dr. Alterini en autos: “Dodero, Hipólito C. v. Consorcio Neuquén 586/88/90 y/u otro - daños y perjuicios”, 11/05/1977 “[...] El propietario consuetudinario a pagar la deuda por medianería (para seguir con el ejemplo anterior) no ha convenido nada con su vecino (no se trata, pues de fuente contractual), ni, obviamente, ha cometido un hecho ilícito (fuente extracontractual). El está obligado al pago por la mera circunstancia de haber adquirido la titularidad del inmueble que apoyó en la pared y por virtud de la ley (arts. 2726, 2727, 2728, 2736 y concs. del CCiv.)”

<sup>12</sup> Del voto del Dr. Alterini en autos: “Dodero, Hipólito C. v. Consorcio Neuquén 586/88/90 y/u otro - daños y perjuicios”, 11/05/1977.

El vínculo se genera entre ambos como consecuencia del traspaso, pero debe establecerse que obligaciones, nacidas de la relación con la cosa, en cabeza del transmitente, pasan al sucesor a título singular.

El art. 3266 del Código Civil dispone: “[...] las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular [...]”. No excluye a nadie de su régimen, sólo limita la responsabilidad del sucesor particular, quien enfrenta el pasivo sólo con la cosa transmitida.

Sean derechos u obligaciones del transmisor pasan al sucesor singular, aun contra su voluntad. Se prescinde de la voluntad de las partes, así ocurre con las obligaciones *propter rem* (deuda por medianería, contribución por mejoras, tasas municipales, etc.).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que “[...] conforme a la doctrina y la jurisprudencia, la carga por impuestos a un inmueble se equipara a los derechos reales que sobre él gravitan.”<sup>13</sup>

En igual sentido se ha expedido en Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia: “[...] Por una parte opino que, de conformidad a las normas del Código Tributario Municipal concernientes a los sujetos pasivos de las relaciones jurídicas tributarias que en él se regulan, las que son reproducidas a propósito de la contribución que se ventila en autos, esta categoría de tributos comporta una auténtica *carga real* que gravita sobre el inmueble y que es susceptible de equipararse a los derechos reales de garantía consagrados por el Código Civil, con todas las consecuencias que de esta calificación se derivan (doc. arts. 2416 y ss.). Ello así porque, con arreglo a las características y efectos que tales preceptos le asignan, se vinculan estrechamente con la cosa que motiva la imposición y pesan directamente sobre ella, quedando relegada en cambio a un segundo plano la persona de su circunstancial propietario, quien cumple en el vínculo una función puramente instrumental y secundaria (C.T.M., arts. 27, 28, 30, 175 y 178) [...]”<sup>14</sup>

[...] El cúmulo de servicios que brinda el Estado respecto del inmueble afectado y cuya contraprestación está constituida justamente

<sup>13</sup> CSJN 28/11/34, in autos: “Ibáñez Puiggari, Vicente J. y otros v. Fisco de la Provincia de Buenos Aires”.

<sup>14</sup> Voto del Dr. García Alloco en Auto Interlocutorio Número: 229, 10/09/08 en autos: “Tercería de Mejor Derecho de la Municipalidad de Córdoba en: Gabellieri, Francisco c/ Aurelio Mena - Ejecución Hipotecaria - Recurso de casacion (Expte. T-09-04)”.

por el correspondiente tributo (mantenimiento barrido y limpieza de calles, recolección de residuos, prestación de servicio cloacal, inspección y desmalezamiento de baldíos, higienización y conservación de plazas y espacios verdes, alumbrado público, etc.), desde luego contribuyen a mantener y valorizar el propio inmueble que es objeto del derecho, preservándose de tal suerte la garantía establecida para asegurar la percepción de su acreencia [...].<sup>15</sup>

#### 4. DISPOSICIONES DE LA LEY 22.427

Esta ley establece la obligación, tanto del juez como del escribano interviniente, de solicitar “[...] certificaciones de libre deuda referentes a impuestos, tasas o contribuciones incluso municipales [...]”, previo a ordenar o autorizar actos de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción en el registro inmobiliario.

La falta de expedición del certificado de deuda por el organismo respectivo, en el término de veinte (20) días de presentada la solicitud, o bien habiéndose expedido la certificación sin determinar la deuda líquida y exigible, libera al escribano y al adquirente de toda responsabilidad sobre la deuda. No obstante el adquirente responderá por la deuda anterior cuando la causa de la transmisión sea donación o sucesión, y el transmitente quedará obligado por la deuda generada.<sup>16</sup>

En el supuesto de expedirse el certificado de deuda, en el término establecido, el juez o escribano deberá constatar el pago de la deuda o bien retener el importe, previo ordenar o autorizar el acto. En caso de

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> Art. 2º, Ley 22.427: “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 liberado 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”.



retención, el depósito a favor del organismo acreedor debe efectuarse en el término de treinta (30) días.

Podrá ordenarse y autorizarse el acto y su inscripción, sin requerir previamente la certificación establecida en el art. 2º de la ley 22.427, cuando el adquirente manifieste expresamente, dejándose constancia de ello en el instrumento, que asume la deuda que pudiere resultar. En este supuesto, el transmitente es responsable solidariamente frente al organismo recaudador.

Quedan liberados de responsabilidad por la deuda el escribano y el adquirente, si no se expidiera el certificado o se hiciera sin especificar la deuda líquida y exigible. Aún en este caso no queda liberado el enajenante, ni el adquirente si es a título gratuito.

“[...] A su vez, la Ley 22.427 establece la obligación del escribano interviniente de solicitar “[...] certificaciones de libre deuda referentes a impuestos, tasas o contribuciones incluso municipales [...]” (art. 1º), salvo que “[...] el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto [...]”, lo que “[...] no libera al enajenante quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor” (art. 5º). Es evidente que dicha norma tiene por objeto procurar el cobro de las deudas que frente a los organismos estatales detentan los inmuebles que se pretenden transferir, asegurándose su percepción mediante la retención de los importes por el escribano, o la asunción de la responsabilidad por el pago por los contratantes, siendo todos solidariamente responsables ante el organismo acreedor, según el caso [...]”<sup>17</sup>

Las disposiciones, en materia de solidaridad, del Código Civil (art. 705<sup>18</sup>) ponen en cabeza del acreedor de una obligación solidaria un título

<sup>17</sup> Cám. 7ª C.C., autos: “Donalasio, Diego Gabriel c/ Gontero Cornavaca, Luis M. y otros - Ordinario - Repetición”, Sent. N° 19 del 30/03/2006.

<sup>18</sup> Art. 705, Cód. Civil: “El acreedor, o cada acreedor, o los acreedores juntos pueden exigir el pago de la deuda por entero contra todos los deudores solidarios juntamente, o contra cualquiera de ellos. Pueden exigir la parte que a un solo deudor corresponda. Si reclamasen el todo contra uno de los deudores, y resultase insolvente, pueden reclamarlo contra los demás. Si hubiesen reclamado sólo la parte, o de otro modo hubiesen consentido en la división, respecto de un deudor, podrán reclamar el todo contra los demás, con deducción de la parte del deudor libertado de la solidaridad”.

suficiente para pretender la totalidad de la prestación debida, sea de todos los deudores, sea de uno cualquiera de ellos.<sup>19</sup>

La ley 22.427 corrobora lo afirmado antes respecto que la deuda sigue a la cosa, salvo negligencia del organismo en la certificación y tratándose de una adquisición a título oneroso.

El municipio puede perseguir, del actual propietario del inmueble las deudas impagas, siéndole inoponible el cambio de titularidad.<sup>20</sup>

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.

Si fue negligente en certificar la deuda, aún puede seguirla del adquirente si es a título gratuito.

Igualmente el transmitente, como deudor primitivo, sigue siendo deudor; lo que implica que la transmisión o el abandono no lo liberaron por las obligaciones anteriores correlativas a beneficios ya gozados, sino sólo por las sucesivas.

#### **5. EL ART. 17 DE LA LEY 13.512**

En propiedad horizontal, los gastos de mantenimiento de las partes comunes, conforman una unión inescindible con el dominio de las unidades de propiedad exclusiva.

“[...] la incidencia de las expensas resulta de una disposición de la ley y porque ellas no son equiparables a una obligación común, sino que gravan a la cosa como inherentes al dominio, en la extensión del art. 3266, sin perjuicio del derecho a repetir que tendrá el comprador respecto del ejecutado en el supuesto de abonar las expensas reclamadas por el consorcio. Al respecto, se ha sostenido que la solución del artículo encuentra su fundamento en razones de interés social [...]”<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Código Civil, Libro Segundo, Título XIV: “De las obligaciones solidarias. Art. 713: “Cualquier acto que interrumpa la prescripción en favor de uno de los acreedores o en contra de uno de los deudores, aprovecha o perjudica a los demás”.

<sup>20</sup> Art. 6º, Ley 22.427: “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”.

<sup>21</sup> M. MARIANI DE VIDAL, *Curso de derechos reales*, t. I, Zavalía, Buenos Aires, 1993, p. 87

En materia de deuda por expensas, existiendo titulares sucesivos, cada uno de ellos responde con todo su patrimonio, por las devengadas durante el tiempo en que fueron propietarios. En igual situación se encuentra el sucesor universal, por ser continuador de la persona del causante; con los límites establecidos en la ley para las sucesiones por causa de muerte.

El sucesor particular responde, como ya dijimos, con todo su patrimonio por las devengadas durante su propia titularidad y con la unidad de propiedad exclusiva por las devengadas antes de su adquisición. En este último supuesto, sin perjuicio de la acción de regreso que pudiera entablar en contra de su transmitente.

**6) LEGITIMACIÓN PASIVA *AD CAUSAM* (POSIBILIDAD DE INTERRUMPIR LA PRESCRIPCIÓN ACCIONANDO EN CONTRA DE QUIEN FUE ANTERIORMENTE TITULAR REGISTRAL)**

Hablamos de legitimación, tanto activa como pasiva, entendiéndola como una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso como habilitadas para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto del objeto del proceso.

Generalmente existe coincidencia entre la aptitud para demandar y para contradecir, con la titularidad del derecho subjetivo sustancial y con el carácter de sujeto pasivo de esa relación sustancial.

Podría afirmarse como regla general que, cuando se controvierte en juicio sobre una relación de derecho privado, la legitimación para obrar y para contradecir corresponde respectivamente al sujeto activo y al sujeto pasivo de la relación sustancial controvertida (legitimación normal).<sup>22</sup>

Hay legitimación pasiva cuando existe identidad entre la persona habilitada para contradecir y quien ha sido demandado.

El máximo tribunal de la nación se ha expedido al respecto afirmando que la carencia de legitimación se configura cuando una de las partes no es el titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión (29 de junio de 1995, Fallos 318:1323).

En igual sentido: “[...] Prospera la defensa de falta de legitimación pasiva, cuando no es el demandado el titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, es decir, la persona especial-

<sup>22</sup> P. CALAMANDREI, *Instituciones de derecho procesal civil*, Librería El Foro, Buenos Aires, 1996.

mente habilitada por la ley para asumir la calidad de demandado con referencia a la concreta materia sobre que versa el proceso [...].”<sup>23</sup>

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, entendemos, ha sido estricta en considerar los supuestos donde es improcedente la excepción de legitimación pasiva. Estos son algunos ejemplos:

“[...] No procede la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la provincia demandada con fundamento en la disposición legal, en base a la cual sostiene la autarquía financiera de las distintas reparticiones a las que corresponden los certificados de deuda de Obras Sanitarias de la Nación, pues ante lo establecido por la ley 13.577 (modificado por la ley 14.160 y por el decreto ley 31 de enero de 1957) le incumbía demostrar, además de la referida autarquía, que el dominio de los inmuebles deudores no figuraba inscripto a su nombre [...]” (22 de diciembre de 1975, Fallos 293:658).

“[...] Si la municipalidad invoca la calidad de poseedora de la calle y la prescripción adquisitiva del dominio de la misma, no puede sostener también válidamente la falta de legitimación pasiva en el juicio de expropiación inversa, pues las defensas contradictorias y excluyentes no pueden ir sino en desmedro de quien las opone [...]” (18 de abril de 1978, Fallos 300:423).

“[...] No procede la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la provincia de La Rioja, pues aunque haya sido extraña al contrato de depósito bancario, el art. 4º de la ley 5545 de esa provincia establece que el Estado provincial responde por las obligaciones del ex Banco de la Provincia de La Rioja [...]” (14/03/2000, Fallos 323:446).

Hemos analizado la obligación emergente de la prestación de servicios por parte del municipio, como una obligación inherente a la posesión del inmueble; siendo característica de ello el gravar indeterminadamente a quien sea poseedor de esa cosa. Como acreedor, el municipio, podrá perseguirlo de los distintos titulares de dominio en los períodos reclamados, existiendo solidaridad entre los mismos en los términos de la ley 22.427.

En determinados supuestos de legitimación pasiva, será la ley 22.427 quien la otorgue, con independencia de la relación sustancial, tal como ocurre con lo dispuesto en el art. 6º, respecto del escribano que autoriza el acto, sin haber solicitado los certificados de deuda en los organismos

<sup>23</sup> Cám. 4ª Civ. Com. de Minas Paz y Trib. Mendoza, 11/05/1993, autos: “Anselmi, Juan v. Giacani, Roberto s/ Sumario”, Exped. 100335.

pertinentes; ni existir manifestación expresa del adquirente de asumirla, dejándose constancia en el instrumento.<sup>24</sup>

Al establecerse la solidaridad —art. 705—, entre los distintos titulares de dominio de inmuebles, por deudas tributarias, el municipio está facultado a deducir acción de cobro contra cualquiera de ellos por el total. Consecuentemente, la interrupción del curso de la prescripción en contra de uno de ellos, perjudica a los demás (art. 713, C.C.).

“[...] b) Estando en curso la prescripción para todos los deudores, *cualquier acto que interrumpa la prescripción [...] contra uno de los deudores [...] perjudica a los demás* (art. 713). Es una regla que concuerda con la del art. 3994, segunda cláusula: “*La interrupción de la prescripción [...] que se ha causado contra uno de los deudores solidarios puede oponerse a los otros*”. Por ejemplo, demandado un deudor, la demanda interrumpe la prescripción también con respecto a los deudores no demandados [...].”<sup>25</sup>

Es condición para interrumpir la prescripción que, en contra de quien se promueve la acción, haya sido titular al momento en que se devengaron cualquiera de los períodos reclamados.

## 7. CONCLUSIONES

1) La tasa inmobiliaria municipal está comprendida entre las obligaciones inherentes a la posesión.

2) El Juez y el escribano están obligados a solicitar, previo a ordenar o autorizar actos de constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, y su inscripción en el registro inmobiliario, la certificación de deuda pertinente.

3) Puede liberarse el juez o escribano de solicitar la certificación de deuda, sólo en caso de manifestar expresamente el adquirente, dejándose constancia en el instrumento del acto, que asume la deuda que pudiere resultar.

<sup>24</sup> 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”.

<sup>25</sup> Jorge J. LLAMBIAS - P. J. RAFFO BENEGAS (actualizador), *Tratado de derecho civil. Obligaciones, V. Solidaridad pasiva*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires.-

4) Ante una certificación de deuda, sólo puede ordenarse o autorizarse el acto si media pago o se retiene el importe.

5) Mediando retención, sólo el pago le es oponible al organismo acreedor.

6) Aún, si el organismo pertinente no emite la certificación en el término de veinte (20) días, o bien lo hace en forma deficiente, el transmitente queda obligado por la deuda y también los adquirentes a título gratuito.

7) En el supuesto de asumir el adquirente la deuda que pudiere resultar, el transmitente es solidariamente responsable frente al organismo acreedor.

8) El escribano que no solicita la certificación de deuda, ni deja constancia en el instrumento de haber asumido el adquirente la deuda que pudiere resultar, es responsable solidariamente frente al organismo acreedor y responde por ella frente al adquirente.

9) Existiendo deuda, el organismo acreedor, interrumpe el curso de la prescripción interponiendo demanda en contra de cualquiera de quienes conforman la cadena de transmisión, en los períodos reclamados.

10) La legitimación pasiva, como identidad entre quien puede controvertir y quien es demandado, en materia de tasas municipales sobre inmuebles, está dada por la titularidad registral.

11) La solidaridad impuesta por la ley 22.427 pone en cabeza del acreedor un título suficiente para pretender la totalidad de la prestación debida, sea de todos los deudores, sea de uno cualquiera de ellos.

12) La interrupción del curso de la prescripción en contra de cualquiera de los deudores solidarios, titulares registrales de los inmuebles, perjudica a los demás.

**BIBLIOGRAFÍA**

- BORDA, Guillermo A., *Manual de derechos reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984.
- CALAMANDREI, Piero, *Instituciones de derecho procesal civil*, Librería El Foro, Buenos Aires, 1996.
- GATTI, Edmundo, *Teoría general de los derechos reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1980.
- LAFAILLE, Héctor, *Derecho civil. Tratado de los derechos reales*, Ediar, Buenos Aires, 1943-1945.
- LLAMBÍAS, Jorge J., *Tratado de derecho civil. Parte general*, t. II, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997.
- - RAFFO BENEGAS, Patricio J. (actualizador), *Tratado de derecho civil. Obligaciones*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1971.
- LAQUIS, Manuel A., *Derechos reales*, t. I, Depalma, Buenos Aires, 1975.
- MARIANI DE VIDAL, Marina, *Curso de derechos reales*, t. I, Zavalía, Buenos Aires, 1993.
- MUSTO, Néstor J., *Derechos reales*, t. I, Astrea, Buenos Aires, 2000.
- PEÑA GUZMÁN, Luis A., *Derechos reales*, t. I, Tea (Tipográfica Editora Argentina), Buenos Aires, 1975.
- SALVAT, Raymundo M., *Tratado de derecho civil argentino. Reales*, 4ª ed. actualizada por Argañarás, M. J., Tea (Tipográfica Editora Argentina), Buenos Aires.
- VALDEZ, J. - ORCHANSKY, Benito, *Derechos reales. Lecciones*, Marcos Lerner Editora Córdoba, Córdoba, 1969.