



Ref.: Expte. N° 08-7.996/11- 0 Sobre inscripción de Escritura Pública N° 543 – Matrícula N° 10.339 – Departamento Metán - Expropiación.-

Salta, 01 de Junio de 2.011.-

Señor Fiscal de Estado:

El Escribano de Gobierno remitió las presentes actuaciones, a los fines de informar que no se pudo efectuar la inscripción de la Escritura Pública N° 543, labrada en fecha 28 de Febrero de 2.011, de Transferencia de Dominio a favor de la Provincia de Salta, debido a que la Dirección General de Inmuebles exigió para concretar la registración, la presentación del certificado de Libre Deuda correspondiente al período fiscal 2.011.

Al respecto, con carácter previo, corresponde realizar una breve exposición de los antecedentes que culminaron en la confección de la escritura pública referida.

Por Ley N° 7.412, promulgada en fecha 06 de Diciembre de 2.006, se declararon de utilidad pública y sujetas a expropiación, dos fracciones con una superficie de 5.448,50 m² y 3.177,42 m² pertenecientes al inmueble identificado como Matrícula N° 10.339, del Departamento de Metán, con destino a la obra “Canal Interceptor de Desagües Pluviales de Metán II y III -Defensa y Encauzamiento del Río Metán y Desvío del Arroyo Las Canoas Metán IV- Departamento Metán.

Como consecuencia del dictado de la ley expropiatoria se inició juicio de expropiación, que tramitó bajo los autos caratulados “Provincia de Salta c/ Teseyra de García, Francisca s/ Trámite Expropiatorio”,

Expediente N° 3.842/07, por ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo. La Provincia de Salta tomó posesión judicial de las fracciones en fecha 01 de Noviembre de 2.007, habiendo sido abonado la totalidad del monto indemnizatorio en fecha 27 de Septiembre de 2.010.

La escritura traslativa de dominio a favor de la expropiante fue suscripta el día 28 de Febrero del corriente año, adquiriendo la Provincia de Salta el carácter de propietaria del inmueble expropiado, encontrándose constituido el derecho real de dominio con el modo (toma de posesión judicial), y el título (juicio de expropiación, pago del precio indemnizatorio y escritura pública).

Ello es así, por cuanto para la adquisición de un derecho real -en este caso de dominio-, son necesarios dos elementos: un título ajustado a derecho y un *modus acquirendi*. En primer lugar, debe existir una razón jurídica que haga posible acceder al derecho real, lo que estaría dado en el supuesto bajo análisis en la iniciación y finalización del correspondiente juicio de expropiación basado en el dictado de una ley expropiatoria (artículo 17 de la Constitución Nacional), y la suscripción de la escritura pública (artículo 1184, inciso 1 del Código Civil); a lo que hay que añadir el modo en que se transmite el derecho real, en el caso, la toma de posesión judicial ordenada en las actuaciones pertinentes.

En conclusión, el derecho real de dominio de la Provincia de Salta sobre las fracciones expropiadas se encuentra legalmente constituido, pues la inscripción registral es meramente declarativa y no constitutiva del derecho de propiedad (artículo 2505 del Código Civil).

Ello surge claramente de lo prescripto por el artículo 2 de la Ley 17.801, puesto que la inscripción en los respectivos registros de propiedad



es a los efectos de dar publicidad y oponibilidad frente a terceros de la constitución del derecho real de dominio legalmente adquirido; es más, la misma, no convalida un título nulo ni subsana los efectos de que adoleciere según las leyes (artículo 4 de la referida ley).

En conocida jurisprudencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que es obligación del registro inmobiliario controlar las formas extrínsecas del instrumento cuya inscripción se solicita, tales como la calidad de escribano de registro del interviniente o la autenticidad de su firma (Fallos: 296:308; 302:238; 306:2029 y 307:1507). En el caso en cuestión, estos requisitos se encuentran legalmente cumplidos.

Por lo demás, allende los fundamentos expuestos en los párrafos precedentes, la Provincia de Salta resulta ser propietaria del inmueble expropiado, atento a la específica finalidad de utilidad pública de la ley expropiatoria, esto es, el destino de las fracciones a la obra “Canal Interceptor de Desagües Pluviales de Metán II y III -Defensa y Encauzamiento del Río Metán y Desvío del Arroyo Las Canoas Metán IV- Departamento Metán”.

Abona esta afirmación, las expresas previsiones del inciso 7 del artículo 2340 del Código Civil, que en su parte pertinente establece: *“Quedan comprendidos entre los bienes públicos: ...7º Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier obra pública, construida para utilidad o comodidad común.”*

Así las cosas, si bien el artículo 133 del Libro II, Título Primero - Impuesto Inmobiliario-, Capítulo Segundo prescribe la obligación de constatar el pago del impuesto inmobiliario por los años no prescriptos, y el correspondiente al año de celebración del acto inclusive, debiéndose

solicitar el certificado de Libre Deuda, no debe perderse de vista el hecho de que la Provincia de Salta se encuentra exenta de este recaudo, en virtud de lo expresamente establecido por el artículo 136 del mencionado cuerpo normativo, cuando reza que están exentos del impuesto inmobiliario las parcelas de propiedad del Estado Provincial.

Sabido es que la interpretación de las leyes debe ser efectuada de acuerdo a su finalidad. En efecto, es misión del intérprete de la ley indagar el verdadero alcance y sentido de la norma, mediante un examen que atienda menos a la literalidad de los vocablos que a rescatar su sentido jurídico profundo, prefiriendo la inteligencia que favorece, y no la que dificulta los fines perseguidos explícitamente.

Ergo, si bien la finalidad de la norma fiscal, es evitar el incumplimiento de las obligaciones fiscales en las transmisiones de dominio que se operen, la inscripción de la escritura pública de transferencia a favor de la Provincia de Salta, no implicará de ninguna manera la configuración de un daño al patrimonio del Fisco, pues, el adquirente se encuentra liberado de toda responsabilidad por deuda del impuesto inmobiliario del inmueble respectivo, anteriores a su titularidad o posesión, sin perjuicio del derecho del organismo acreedor de reclamar el pago de su crédito al enajenante como una obligación personal.

En efecto, el pago de los impuestos -sostiene A. Walter Villegas, en su obra "Régimen Jurídico de la Expropiación", página 321, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1973)- corresponde al poseedor, quien debe cargar con ellos mientras esté en posesión del bien; con posterioridad son a cargo del expropiante. La toma de la posesión, sea provisional o definitiva, determina al obligado.



Así pues, recién debe tenerse como asumida la posesión por parte de la Provincia de Salta con la toma de posesión efectuada en la presente causa en fecha 01 de Noviembre de 2.007, en cumplimiento de un mandato judicial.

Es a partir de ese momento que la parte expropiada fue efectivamente desposeída del inmueble, y desde allí cesan todas sus obligaciones tributarias sobre el mismo, quedando a su cargo las existentes hasta esa fecha.¹

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, asentó que el expropiado no debe satisfacer los impuestos que gravan el inmueble a partir de la fecha de atribución de su dominio al Estado, porque con su extinción (artículo 2610 del Código Civil) concluyó su condición de contribuyente.²

Efectivamente, el expropiado no debe afrontar el pago de los impuestos posteriores al desapoderamiento, y si el expropiante -en este caso el Estado Provincial- goza de una exención como contribuyente (artículo 136 del Código Fiscal de la Provincia), tiene que estarse a la misma.³

Así las cosas, la exigencia requerida por la Dirección General de Inmuebles de que se presente el certificado de Libre Deuda por el período 2.011, para proceder a la inscripción definitiva de la escritura traslativa de dominio en cuestión, resulta a todas luces improcedente, habida cuenta la existencia de la exención impositiva establecida a favor de la Provincia de Salta, quien en el período mencionado ya contaba con la posesión judicial del inmueble expropiado.

¹ Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe, 17 de Marzo de 2.009, “Provincia de Santa Fe c. Bianchi, Catalina Malaguti de Y/o Quien en Definitiva Resulte Propietario”, Publicado en LLLitoral 2.009 (julio), 651.-

² Fallos 239-110.-

³ A. Walter Villegas “Régimen Jurídico de la Expropiación”, página 323, Editorial Desalma, 1.973.-

Por los argumentos esgrimidos, de no procederse a la inscripción de la mencionada escritura pública en cuestión, se produciría un grave perjuicio patrimonial al Estado Provincial, pues, al no contar con la publicidad registral de la adquisición del dominio de las fracciones expropiadas, con su consecuente oponibilidad frente a terceros, podría verse afectado por la realización de actos de terceros que tuviesen por finalidad recaer sobre el patrimonio del actual titular registral del inmueble expropiado, verbigracia un embargo.

En mérito a lo expuesto, correspondería que se presente nuevamente el instrumento para su inscripción definitiva ante la Dirección General de Inmuebles.-

Dictamen N° 269/11



MARÍA ALICIA FALCONE
ABOGADA
Mat. Prof. N° 1904
Mat. Fed. T. 108 - F° 268
FISCALÍA DE ESTADO

