



RESOLUCIÓN	
CV	004/2010

Córdoba, 30 de Agosto de 2010

**REF: TRÁMITE C.I. N° XXXXXXXXXXXXX.-
CONTACTO N° XXXXXXXX**

VISTO: El trámite de referencia por medio del cual, con fecha 22/04/2010 se presentan **ZZ S.A.**, CUIT N° XX-XXXXXXXX-X, con domicilio en calle YY N° XXX, Ciudad de Córdoba, C.P.: 5000, efectuando Consulta Vinculante en los términos del Capítulo Tercero del Título Segundo del Libro Primero de la Ley 6006 y modificatorias,

Y RESULTANDO:

I) Que en la consulta formulada solicita aclaración en cuanto a la responsabilidad y solidaridad respecto del Inmueble Cuenta N° XXXXXXXXXXXXX transferido mediante Escritura que acompaña de fecha 04/05/2005, señalando como períodos implicados en la consulta desde la anualidad 1995 en adelante.

II) Que según **Escritura Número XX** de fecha **04/05/2005**, el Sr. YY en su carácter de Presidente del Directorio de ZZ S.A., Vende, Cede y Transfiere a favor de los cónyuges ZZZ y WWW, el inmueble empadronado en esta Dirección como Cuenta N° XXXXXXXXXXXXX.

III) Que en la misma las partes hacen constar: *“Que esta venta cumplimenta el boleto de compra venta celebrado originariamente en fecha 14 de Junio de 1994....; como así también “que todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios sean nacionales, provinciales ó municipales o particulares y expensas comunes que afecten al inmueble son a cargo de la sociedad vendedora hasta el día 31 de Octubre de 1994 y en adelante a cargo de los adquirentes, liberando expresamente al Escribano Autorizante de responsabilidad al respecto.”*

IV) Que conforme a la fecha en que se produjo la escrituración 04/05/2005, en la base de datos las obligaciones impositivas del inmueble han quedado registradas: hasta el 31/12/2005 a nombre del vendedor y a partir del 01/01/2006 a nombre del comprador.

Y CONSIDERANDO:

I) Que el Código Civil establece en su Art. 2505.- *“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros*



DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS

inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.”

Art. 2524.- *“El dominio se adquiere: 1) por la apropiación; 2) por la especificación; 3) por la accesión; 4) por la tradición, 5) por la percepción de lo frutos; 6) por la sucesión en los derechos del propietario; 7) por la prescripción”.*

Art. 2602.- *“La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.* Para Ernesto Salas y Félix Trigo Represas (Código Civil comentado 2º edición): la transmisión del dominio de inmuebles requiere además de la tradición la escritura pública; de allí que el boleto de compraventa no constituya título suficiente para tal transmisión, por no cumplimentar el requisito legal de la forma, dando nacimiento a un derecho personal y no a un derecho real en la cosa.

Corresponde definir contra quien la Administración Tributaria debe perseguir el cobro de la deuda tributaria. Para este análisis, resulta necesario dejar aclarado que la transmisión de dominio tiene efectos hacia terceros –en este caso Dirección General de Rentas, como organismo recaudador del tributo- si se encuentra debidamente inscripta en el registro de la propiedad. En este marco, y sin perjuicio de que el Código Tributario Provincial designa como contribuyente al poseedor a título de dueño, el titular dominial continua siendo solidariamente responsable por la deuda tributaria, hasta el momento de perfeccionamiento de la transferencia según lo dispone el Artículo 31 primer párrafo del Código Tributario; lo cual se concreta según las definiciones jurídicas expuestas precedentemente al momento de la escrituración. En ese sentido, para perseguir el cobro judicial el Fisco lo hará contra quien detenta la titularidad registral del bien (instrumento registrable), ya que la transmisión de la propiedad por medio de uno o varios boletos de compra venta, puede tener efecto entre las partes pero, al tratarse de un instrumento que no se registra, el Fisco ignora quien es el poseedor de dicho inmueble en el transcurso del tiempo, más allá que la posesión además debería demostrarse con el hecho mismo, no siendo suficiente el instrumento “boleto de compra venta” a efectos de perseguir su cobro. Resulta entonces que, para el caso traído a consulta, es al vendedor (titular registral) hasta la anualidad 2005 inclusive, es decir el año en que se perfeccione la transmisión de dominio por medio de la Escritura Pública (04/05/2005), a quien el Fisco podrá perseguir para la obtención de su crédito fiscal. Quedando, de corresponder, a criterio de los particulares, la repetición del pago de este impuesto por medio de una acción de carácter civil.

Por lo EXPUESTO UT SUPRA, la Administración Tributaria puede exigir el pago a su sola y única elección, a cualquiera de los deudores, sin perjuicio del derecho de demandar el cobro en forma simultánea a todos ellos.

En cuanto a lo señalado en Punto III del Resultando, respecto de lo que las partes hacen constar en la escritura, en referencia a que *“Que esta venta cumplimenta el boleto de compra venta celebrado originariamente en fecha 14 de Junio de 1994....”* y *“que todos los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales, provinciales o municipales y expensas comunes, son a cargo de la vendedora hasta el día Treinta de Setiembre de mil novecientos noventa y cuatro y en adelante a cargo exclusivo del comprador, liberando expresamente al Escribano interviniente de responsabilidad al respecto.”*



DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS

Estos convenios privados celebrados entre los contribuyentes, les resultan de aplicación las disposiciones contenidas en el Art. 32 del Código Tributario: *“Los convenios referidos a obligaciones tributarias realizadas entre los contribuyentes y responsables o entre éstos y terceros, no son oponibles al Fisco”*. No producirían ningún efecto, en consecuencia el vendedor no queda eximido del pago de las obligaciones tributarias adeudadas hasta la fecha de la transferencia debidamente perfeccionada.

No obstante lo señalado precedentemente, resulta conveniente destacar que el vendedor no se encontraría en la situación de obligado que presenta hoy, respecto de las acreencias fiscales correspondientes hasta la fecha de la transferencia; si el escribano interviniente en la escritura traslativa del dominio del inmueble, hubiere dado cumplimiento a lo establecido en nuestro Código Tributario en su Art. 29 respecto de la obligación de los mismos de *“asegurar el pago de las obligaciones tributarias y sus accesorios relativos al bien objeto de transferencia, adeudadas a la fecha en que ésta tenga lugar, a cuyo efecto actuarán como agentes de retención, quedando obligados a retener o requerir de los intervinientes en la operación los fondos necesarios para afrontar los pagos de las operaciones.....”* A efectos del cumplimiento de esta obligación, el Escribano debería requerir a la Dirección General de Rentas el correspondiente informe de deuda. Señalando el propio Código Tributario en su Art. 30 que la solidaridad de éstos por la deuda tributaria del contribuyente, cesa cuando se les ha impedido o hecho imposible cumplir correcta y tempestivamente con su obligación.

II) Que en mérito a lo expuesto y en virtud de la documentación analizada por el Sector Consulta Tributaria de la Subdirección de Jurisdicción de Asesoría, con intervención del Área Jurídica de dicha Subdirección y habiendo cumplido con los procedimientos establecidos en los Artículos 20 ter al 20 septies del Código Tributario, Ley N° 6006 – T.O. 2004 – y modificatorias y los Artículos 202 (1) a 202 (14) de la Resolución Normativa N° 1/2009 y modificatorias;

POR ELLO y en virtud de lo establecido por los Artículos 16, 20 y 20 ter a 20 septies del Código Tributario – Ley 60065, T.O. 2004 por Decreto N° 270/04 y sus modificatorias, y lo previsto en el Capítulo 12 del Título Segundo de la Resolución Normativa N° 1/2009 y modificatorias.

**EL DIRECTOR GENERAL
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS**

RESUELVE :

ARTÍCULO 1°.- Informar a la consultante **ZZ S.A.** que de conformidad al criterio sostenido por este Organismo Fiscal, respecto del inmueble Cuenta N° XXXXXXXXXXXXX, cuya transferencia se habría operado mediante escritura de fecha 04/05/2005; resulta ser responsable obligada al pago del Impuesto Inmobiliario por las



DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS

obligaciones tributarias desde la fecha del nacimiento de las mismas hasta el 31/12/2005, dado que el 04/05/2005 se produce la escritura traslativa del dominio del inmueble.

ARTÍCULO 2°.- La presente consulta y su respectiva respuesta vinculará exclusivamente a

los consultantes, a la Dirección General de Rentas y Dirección de Policía Fiscal con relación al caso consultado, implicando para el consultante la obligación de acatar estrictamente el criterio técnico-jurídico contenido en la presente respuesta.

La eventual disidencia frente al criterio expuesto habilita a la consultante, en los términos y formalidades debidas, a la interposición del Recurso de Reconsideración previsto en el Artículo 112° y siguientes del Código Tributario, Ley N° 6006 – T.O. 2004 y modificatorias.

ARTÍCULO 3°.- **PROTOCOLÍCESE, PUBLÍQUESE** en el link de la Dirección General de Rentas de la página Web del Gobierno de la Provincia de Córdoba, **NOTIFIQUESE** con copia de la presente Resolución al interesado y, Direcciones de Jurisdicción de la Dirección General de Rentas. **ARCHIVESE.**

LO
ME
LJ
PR

CR. ALFREDO LALICATA
Director General
Dirección General de Rentas