

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hacerles conocer las normas legales y reglamentarias sobre la protección del medio ambiente vigentes en el país y especialmente en la jurisdicción territorial donde ejercen sus funciones, advirtiéndoles expresamente de los riesgos sociales y pecuniarios que implica el incumplimiento de esas normas.

**BIBLIOGRAFÍA**

"El estado del medio ambiente en el mundo", Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, Nairobi, 1989.

"El desarrollo sostenible. Una guía sobre nuestro futuro común", Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (CMMAD), elaborado por Gregory G. Lebel y Hal Kane.

"Nuestra propia agenda", Comisión de Desarrollo y Medio Ambiente de América Latina y el Caribe, Banco Interamericano de Desarrollo, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Oficina de Publicaciones del BID.

"El público y el medio ambiente. El estado del medio ambiente", Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, Mostafá Kamal Tolba, 1988.

"Latinoamérica, medio ambiente y desarrollo", Seminario Latinoamericano sobre Medio Ambiente y Desarrollo, San Carlos de Bariloche, Argentina, 1990, conferencia inaugural, arquitecta Elva Roulet.

"Los problemas ambientales regionales de América Latina", José A. Catoggio, Centro de Investigaciones del Medio Ambiente, Universidad Nacional de La Plata.

"Consideraciones sobre la problemática de los residuos sólidos con características especiales en Colombia", Hemando Rodríguez Herrera, Ministerio de Salud, Colombia.

"Rol de las organizaciones no gubernamentales en la protección ambiental en América Latina", Teresa Holzer, Municipalidad de San Luis, Argentina.

"Medio ambiente y educación", Héctor Oscar Rey Leyes, Fundación Roulet.

"Aspectos legales y normativos de la cuestión ambiental", doctor Víctor Paredes.

**CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES**

**I. PRELIQUIDACIONES O PREINFORMES. Valor probatorio. Eficacia indicativa**

DOCTRINA:

- 1) Las llamadas "preliquidaciones", o "preinformes", no revisten la naturaleza de las "certificaciones" que requiere la ley según la norma vigente.
- 2) Tampoco las sustituyen, ni llegan a tener el valor probatorio de un "informe", o de una "liquidación" suscrita por persona autorizada al efecto, con la agravante - según las reglas gramaticales - de que el afijo "pre", antepuesto a la palabra principal, limita su valor probatorio.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

3) No obstante, en la praxis, se considera que en la relación notario-fisco, las "preliquidaciones" o los "preinformes" tienen eficacia "indicativa" (en realidad: meramente indicativa) que permiten al profesional adoptar conductas y procedimientos preventivos (como el de requerir, con algún justificativo, presentación de recibo de pagos y, en su caso, actuar como agente de recaudación) que, a su vez, posibilitan agilizar el procedimiento escriturario dentro de un margen que permite suponer cierto grado de confiabilidad y garantías.

(Dictamen del asesor jurídico notarial, doctor Miguel N. Falbo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 7 de octubre de 1992.) (Expte. 7608J-1991.) (Juzgado en lo Civil N° ... Actuación del escribano E.S.)

**CONSIDERACIONES:** 10. Opinión de la Asesoría acerca de la validez que tienen las liberaciones notariales en certificaciones de deudas ante OSN y Municipalidad.

No resulta fácil responder a la pregunta formulada en razón de que no existen normas adecuadas que clarifiquen la cuestión.

10.1. En primer término, considerando el supuesto de ejecución fiscal, tenemos que el art. 605 del Cód. Procesal establece que la excepción de pago: "... sólo podrá probarse con documentos". Es decir, con los recibos de pago expedidos por OSN o la Municipalidad.

Las constancias de pagos que haya consignado el escribano en la certificación, o en la escritura, carecen de eficacia en sede judicial, pudiendo tener valor indicativo para la obtención de la prueba en el supuesto de que dichas constancias resulten suficientes al respecto. En relación con el tema agregamos que lo que dejamos expuesto se confirma si se tiene presente tanto lo que resulta del expediente judicial que origina estas actuaciones, como lo que resolvió la Cámara de Apelaciones en la sentencia arriba citada.

10. 2. El art. 3° de la ley 22427 dispone que "si el certificado de la deuda líquida y exigible se expide en el plazo fijado en el art. 29, el ...escribano podrá . . . autorizar el acto y su inscripción previo pago o retención del monto que resulta de la certificación con deuda líquida y exigible de la cual se dejará constancia en el acto...".

Consideramos que la norma parcialmente transcripta carece de practicidad y, por consiguiente, de aplicación en la praxis notarial. De todas maneras, dejar constancia "...en el acto" (o sea en la escritura) que se hicieron los pagos no parece tener valor subrogatorio de los comprobantes respectivos en caso de conflicto judicial. Menos valor ha de tener la constancia de haberse hecho la retención para efectuar el pago con posterioridad.

10. 3. En sede notarial, el Colegio de Escribanos, de acuerdo con las atribuciones que le confiere la ley orgánica, mediante las circulares N° 1282 (31/1/80) y N° 1500 (25/6/81) dispuso que para "liberar" los certificados, se relacionará en forma circunstanciada el número de partida, lugar y fecha de pago, institución receptora, monto y todo otro dato que tienda a deslindar la responsabilidad del escribano. Cuando las constancias de pago sean total o parcialmente ilegibles, se agregará fotocopia autenticada de las boletas que se encuentren en esas condiciones. En todos los casos, en el cuerpo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del certificado, se hará constar además, que "las deudas informadas se encuentran totalmente liberadas".

Con posterioridad (acta 2279 del 12/5/82) se consideró de "aplicación optativa" lo comunicado por dichas circulares, pudiendo los escribanos "...adoptar el procedimiento que juzguen idóneo para tal fin, con la única condición - al solo efecto de facilitar su verificación por el Departamento de Inspección de Protocolos - que surja claramente del texto de la certificación que extiendan, que las deudas informadas se encuentran liberadas en su totalidad, por haberse comprobado su pago".

10. 4. En resumen, en nuestra opinión, la llamada "liberación notarial" de certificaciones de adeudos tributarios tiene valor en sede notarial en lo referente a las inspecciones que realice el Departamento respectivo de acuerdo con lo que dispone la ley 12990.

Pero, fuera de ese ámbito, dicha "liberación" carece de valor subrogatorio sustitutivo de los comprobantes de pago expedidos por OSN y Municipalidad.

Esto en cuanto a los propios otorgantes de la escritura, terceros en general y, en particular, los nombrados entes acreedores.

No obstante, como antes expresamos, las constancias liberatorias notariales podrán tener valor indicativo para obtener la prueba faltante en el supuesto de que ellas resulten suficientes al respecto.

11. Opinión de la Asesoría en cuanto a si deben ser tenidas en cuenta las llamadas "preliquidaciones" que dichas empresas (OSN y Municipalidad) expiden con antelación a llevarse a cabo una escritura, las cuales son tomadas como base cierta para efectuar retenciones en los casos en que los certificados no sean despachados antes del acto notarial.

11.1. Comenzamos por señalar que según la normativa vigente el "instrumento" que ha de informar si existe o no deuda por tasas municipales o servicios de la empresa OSN es la "certificación" que tienen que expedir dichos organismos, a requerimiento de los escribanos (en general, ley 22427; en particular para OSN, ley 13577/49 y su modificatoria 20324/73; para la Municipalidad, ordenanza fiscal N° 38568/82 y sus modificatorias).

Como es sabido, una ley (o, en su caso una ordenanza) solo puede ser derogada, sustituida o modificada por norma de igual jerarquía. En tanto ello no ocurra, la ley mantiene su vigencia y consiguiente obligatoriedad, sin que reglamento alguno pueda alterar sus principios, derechos y garantías que de ella establezca (art. 28, Const. Nacional y su doctrina).

11. 2. Expuesto el principio general que antecede pasamos a ocuparnos de las llamadas "preliquidaciones".

En cuanto ellas se relacionan con OSN, tenemos que el "acuerdo" celebrado el 13/10/87 entre esa empresa y el Colegio de Escribanos (que reproduce la circular N° 2340 del 30/12/87), en el numeral 10 establece que el "Centro de Atención de Escribanos" (C.A.E.) "...expedirá a pedido de los escribanos preinforme de deuda correspondiente a inmuebles sitios... condicionando su entrega a que dicho requerimiento sea efectuado simultáneamente con la solicitud del certificado de deuda correspondiente...".

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En relación con la palabra empleada señalarnos: a) no es una "certificación" expedida conforme a la ley citada; b) tampoco es un "informe", sino un "pre" informe.

La gramática enseña que el afijo "pre" antepuesto a "informe" limita el contenido de la palabra principal modificando su significado.

Informar equivale a dar datos o noticias sobre algo.

Para el derecho procesal, la prueba de informes no es admisible cuando manifiestamente tienda a sustituir otro medio de prueba que específicamente corresponde por ley (art. 397, Cód. Procesal).

Siendo esa la normativa vigente, a nuestro parecer el "medio de prueba" del crédito fiscal como "título de crédito" sólo puede provenir de las "certificaciones" sacadas de los asientos fiscales, autorizadas por el encargado de llevarlas según lo dispone el Código Civil, confiriendo a tales títulos el carácter de "instrumentos públicos" en sentido amplio (art. 979, inc. 5º y su doctrina).

Lo que dejamos expuesto de la manera más breve posible, nos conduce a efectuar las siguientes conclusiones:

**CONCLUSIONES:** Las llamadas "preliquidaciones", o "preinformes", no revisten la naturaleza de las "certificaciones" que requiere la ley según la normativa vigente. Tampoco las sustituyen, ni llegan a tener el valor probatorio de un "informe", o de una "liquidación" suscrita por persona autorizada al efecto, con el agravante - según las reglas gramaticales - de que el afijo "pre", antepuesto a la palabra principal, limita su valor probatorio.

No obstante, en la praxis, consideramos que en la relación notario-fisco, las "preliquidaciones" o los "preinformes" tienen eficacia "indicativa" (en realidad: meramente indicativa) que permite al profesional adoptar conductas y procedimientos preventivos (como el de requerir, con algún justificativo, presentación de recibo de pagos y, en su caso, actuar como agente de recaudación) que, a su vez, posibilitan agilizar el procedimiento escriturario dentro de un margen que permite suponer cierto grado de confiabilidad y garantías.

<p><b>II. IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES (art. 14, ley 23905).</b> <b>Obligaciones que no tiene el escribano</b></p>
--

**DOCTRINA :**

El escribano debe atenerse a la declaración jurada efectuada por el vendedor respecto de encontrarse comprendido en la exención del art. 14 de la ley 23905, no estando a su cargo la comprobación de la veracidad de aquélla.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de los escribanos Carlos M. D'Alessio y Horacio L. Pelosi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 13 de enero de 1992.) (Expte. 10338 - H - 1992.)

**ANTECEDENTES:** El escribano H.D.H se presenta a este Colegio