

**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

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

formulando tres consultas vinculadas con una operación en la que habría tenido intervención profesional.

Expone lo siguiente:

1) Que con fecha 17 de noviembre de 1992, autorizó una escritura mediante la cual el señor Miguel Antonio Del Río confirió poder a los señores Eduardo Emilio Saccone y Eduardo Torossian para realizar actos de administración, gestiones administrativas y judiciales vinculadas con la Unidad Funcional 42 del edificio sito en Tte. Gral. Perón 1755 de esta Capital y en especial para vender el mismo. También el mismo día, por la escritura siguiente, ante el mismo escribano consultante el señor Del Río imprime al poder antes relacionado, respecto de la venta del inmueble, el carácter de irrevocable, por el plazo de 5 años y en virtud de obedecer el poder a asuntos específicos y de interés legítimo de mandante y mandatario.

2) Que en esa misma fecha el poderdante, actuando por sí celebró un boleto de compraventa del mismo inmueble, el que habría constituido la causa de otorgamiento del poder. Acompaña fotocopia de este contrato del que resulta que en el mismo acto se transmite la posesión del bien.

En tal oportunidad el mismo vendedor firmó una declaración jurada en el sentido de hallarse comprendido en las disposiciones del art. 14 de la ley 23905 de Impuesto a la Transmisión de Inmuebles.

3) El 17 de diciembre de 1992, ante el mismo escribano, el señor Eduardo E. Saccone, ejercitando el poder a que se ha hecho referencia, vendió el inmueble a Daniel A. R. Torres.

4) Que el 18 del mismo mes el poderdante lo entrevistó en forma personal haciéndole saber que había revocado el poder en cuestión, negando el carácter de irrevocable del mismo.

5) Que el mismo día en horas de la tarde recibió una carta documento que en fotocopia acompaña y de la que resulta que fue emitida el 16 de diciembre mediante la cual se le comunicaba la revocación del poder.

Las consultas son:

a) Si, dado que tomó conocimiento de que el vendedor reside en Mar del Plata y en consecuencia podría ser falsa la manifestación de encontrarse comprendido en la excepción del art. 14 de la ley 23905, está obligado a poner esa circunstancia en conocimiento de la Dirección General Impositiva.

b) Si ante la posibilidad de que hubiese configurado un delito el otorgamiento del boleto de compraventa confiriendo poder especial irrevocable, en su consecuencia y la posterior revocación de éste el escribano está obligado a formular denuncia penal.

c) Si debe colocar nota marginal dejando constancia de la revocación.

**CONSIDERACIONES :** Sin perjuicio de advertir las peculiaridades del caso en cuestión por la inusual vía adoptada para la instrumentación del poder irrevocable y el acuerdo de los firmantes del segundo boleto para adelantar la fecha de escrituración, aun cuando el comprador queda adeudando el

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

importe que debía pagar en tal acto, no compete a esta Comisión formular ninguna apreciación sobre las circunstancias de hecho que narra el consultante, por lo que se limitará a analizar, en abstracto, las cuestiones jurídicas planteadas.

**I. Manifestación acerca de la exención impositiva**

Entendemos que en este punto el escribano debe limitarse a recoger la manifestación que con carácter de declaración jurada efectúa el vendedor y sobre esa base, aplicar la exención impositiva.

El conocimiento de hecho de que el vendedor estaría residiendo en otra ciudad, lo que por otra parte podría configurar una mera residencia transitoria que no constituya domicilio, no obliga ni siquiera autoriza al escribano a efectuar denuncia alguna ante la Dirección General Impositiva. Lo contrario atribuiría al escribano una función de investigador de circunstancias fácticas que le sumaría una pesada responsabilidad.

**II. Obligación de efectuar denuncia penal ante la posible comisión de un delito**

Entendemos que la duda del consultante, aunque no cita norma alguna, es si el supuesto se halla encuadrado en la disposición del art. 177 del Código Procesal Penal de la Nación (ley 23984) que dice: "Tendrán obligación de denunciar los delitos perseguibles de oficio: 1°) Los funcionarios o empleados públicos que los conozcan en el ejercicio de sus funciones".

Corresponde analizar si los hechos descriptos por el consultante pueden encuadrar en alguna de las figuras tipificadas por el Código Penal.

Al respecto entendemos que en modo alguno puede el escribano presumir la comisión de un delito en el caso señalado. Por lo pronto, el mismo art. 1977 del Código Civil prevé la posibilidad de revocar el poder otorgado como irrevocable mediando justa causa. Sería en todo caso un asunto que deberá resolverse en el ámbito judicial si en el caso planteado existía o no justa causa. Por otra parte, si de acuerdo con lo que narra el notario, el objeto del poder ya se había cumplido, la revocación se torna ineficaz y por tanto no puede causar daño patrimonial alguno, elemento indispensable para que se configure un delito contra la propiedad de los incluidos en el título VI del citado cuerpo legal.

**III . Nota marginal dando cuenta de la revocación**

El escribano pregunta si debe tener por válida la escritura de revocación o si debe sostener la irrevocabilidad conferida ante él.

Entendemos que no es competente el escribano para juzgar acerca de la validez de la revocatoria, ya que, como hemos señalado anteriormente, ésta puede obedecer a una justa causa, lo que deberá ser dilucidado entre poderdantes y apoderado en el ámbito correspondiente.

Por otra parte el señor Del Río al enviar la carta documento no solicita que se ponga nota marginal alguna, sino que sólo requiere del escribano H. que se abstenga de "utilizar" el poder en cuestión.

Por tanto, entendemos que el escribano no está obligado a colocar una nota

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

marginal que no le es requerida. Quedará a su criterio dejar o no constancia de la comunicación que se le ha cursado.

CONCLUSIONES: 1) 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 la misma.

2) No tiene obligación legal de formular denuncia penal alguna, en el caso planteado.

3) Queda a su criterio efectuar o no alguna anotación marginal con respecto a la revocatoria del poder.

**III. Ley 15875. CARENCIA DE EFECTOS RETROACTIVOS. Escritura anterior a esa ley. NULIDAD POR FALTA DE FIRMA. Conversión del documento notarial en instrumento privado**

DOCTRINA:

I. La escritura de compraventa inmobiliaria otorgada antes de la vigencia de la ley 15875 en la que se omitió la firma de uno de los dos testigos exigidos entonces por el art. 1001 del Cód. Civil es nula con sujeción a la norma contenida en el art. 1004, antigua redacción.

Dicha nulidad es absoluta; por tanto, insusceptible de confirmación e imprescriptible, es, además, manifiesta, independientemente de su juzgamiento. La nulidad opera de pleno derecho.

II. La forma de un acto jurídico es gobernada por la ley en vigor al día de su realización. La regla *tempus regit actum* tiene consagración expresa en el art. 973 del Código Civil; la de la irretroactividad en el art. 3° del mismo cuerpo legal: "las leyes no tienen efecto retroactivo sean o no de orden público, salvo disposición en contrario"; tal disposición, en la materia que nos ocupa no existe en el ordenamiento jurídico argentino. La nueva ley no puede, sin retroactividad, tornar válida una situación jurídica nula a la luz del derecho vigente a la época del acaecimiento del hecho o de realización del acto jurídico, ni, inversamente, considerar nulo lo que fue válido antes de su entrada en vigor.

III. Cuando la tradición es el modo de adquirir el dominio requiere ser hecha por título suficiente (Cód. Civil, art. 2602). Título suficiente, con relación a una cosa, es un acto jurídico que tiene por finalidad transmitir un derecho real sobre la misma cosa, revestido de las formalidades establecidas por la ley, otorgado por un disponente capaz, legitimado al efecto. En materia de derechos reales sobre inmuebles es imprescindible la escritura pública (Cód. Civil, art. 1184, inc. 1° y art. 2609).

IV. La invalidez de la escritura pública hace que, en rigor, el aparente titular carezca de derecho de dominio.

V. Conforme con lo preceptuado por el art. 987 del Cód. Civil "el acto emanado de un oficial público... que no tuviera las formas debidas... vale como instrumento privado, si está firmado por las partes...".

VI. En virtud de lo ordenado por el art. 1185 del Cód. Civil el instrumento privado habilita al comprador para exigir el otorgamiento de la pertinente escritura pública; con sujeción al fallo plenario de la Cámara Nacional Civil del 31/10/51 y a la norma concordante contenida en el art. 512 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, la escritura puede y debe ser otorgada por el juez en caso de negativa del