

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I CARACTER "PERSONAL" DE DEUDAS MUNICIPALES

DOCTRINA: Los agregados no salvados y las deudas, ajustes y diferencias no informados en los certificados solicitados a la Dirección General de Rentas Municipal, estarán a cargo de quien fue poseedor del inmueble a la fecha respectiva.

(Dictamen de la Comisión de Gestiones Administrativas sobre la base de un proyecto del escribano Alberto Rodríguez Piola, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 28 de abril de 1993.) (Expte. 7706 - L - 1991.)

CONSIDERACIONES: Con respecto a lo planteado por el escribano recurrente sobre falta de cumplimiento de la ley 22427 por parte de la Municipalidad con motivo del despacho del certificado N° 73520/91 que cita, del que surgen notas y leyendas que tornan incierta la información y se omiten deudas por carecer de antecedentes de subdivisión en propiedad horizontal, de los cuales existe constancia en la Dirección de Rentas, comunicada por la Dirección de Patrimonio Urbano, cabe consignar que situaciones como la expuesta se han venido repitiendo permanentemente, dado que la Municipalidad alegaba no contar con información fehaciente y actualizada que le permitiera dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.

En la actualidad, las múltiples y reiteradas gestiones llevadas a cabo por las autoridades y miembros de este Colegio han dado sus frutos ya que los certificados municipales no sólo son despachados sin las notas condicionantes que los caracterizaban, sino que expresamente hacen constar que "todo agregado a la información dada deberá ser salvado por el funcionario interviniente en el despacho, y que cualquier deuda, ajuste, diferencia u otros conceptos no informados en el mismo estará a cargo exclusivo del que haya estado en posesión del bien a la fecha respectiva".

CONCLUSIÓN: Con lo expuesto, queda ratificado el carácter "personal" que revisten las deudas municipales, de manera tal que en el caso de las compra - ventas, resultan inoponibles al comprador las deudas no informadas en el certificado "solicitado para la escrituración".

II PODER ESPECIAL. Donación de inmuebles

DOCTRINA: El poder otorgado para donar inmuebles debe ser un poder especial con determinación expresa del o de los inmuebles a donar.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de las escribanas Elsa Kiejman y Marta M. Grimoldi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 5 de mayo de 1993.) (Expte. 424 - M 1993.)

ANTECEDENTES: La señora S. M. consulta acerca de la validez o nulidad de los instrumentos que en fotocopia agrega.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El primero de ellos trata de una escritura de compraventa a favor de su señor padre don R. P. M., por la cual éste adquiere el dominio de una unidad funcional y una unidad complementaria.

El segundo corresponde a una escritura de poder general de administración y disposición, otorgado por el señor M. a favor de su esposa y de sus hijas, para que en su nombre y representación y actuando en forma conjunta o indistinta. . . "Administren todos los bienes inmuebles que actualmente posea o en el futuro adquiriera" ... "Dispongan libremente de todos los bienes inmuebles que al presente tenga o en el futuro tuviere a su solo nombre o con otras personas, a título gratuito u oneroso..."

El tercer título que se acompaña es una escritura de donación, por la cual la cónyuge del poderdante, en su carácter de apoderada del mismo dona a favor de sus dos hijas por partes iguales los inmuebles adquiridos por el documento relacionado en el primer lugar, reservándose el usufructo de por vida a su favor.

CONSIDERACIONES :

I. De la sola lectura de la escritura de compraventa se deduce que ésta no merece observación alguna.

II. Respecto de la escritura de poder, sólo será evaluada en cuanto a su virtualidad para el otorgamiento de la escritura de donación que con posterioridad se instrumenta.

Con relación a este tema, nuestro Código Civil contiene normas expresas que establecen los requisitos que deben reunir los poderes que se otorguen para realizar un contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces por título gratuito u oneroso.

El art. 1807, inc. 6° del Cód. Civil dice: "No pueden hacer donaciones: . . .6° Los mandatarios, sin poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que puedan donar".

El art. 1881, inc. 7° del Cód. Civil dice: "Son necesarios poderes especiales:...7° Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito". El inciso 8° del mismo artículo establece que: "8° Para hacer donaciones, que no sean gratificaciones de pequeñas sumas, a los empleados o personas del servicio de la administración" .

Interpretando armónicamente estas disposiciones:

a) Borda en su Tratado de Derecho Civil (Contratos, t. II, pág. 340) nos dice que: "para hacer donaciones se requieren poderes especiales en los que se deben designar los bienes que se desean donar".

b) Salvat en su obra Derecho Civil Argentino (Fuente de las obligaciones III, pág. 27) dice: "...que es preciso que se determinen, es decir, que se individualicen los bienes que deben donarse".

c) Freitas, citado por Salvat, en la obra citada precedentemente (pág. 28) expresa: "...en su artículo 2124, inc. 8°: Con designación individual de los bienes".

Al ser tan claras las disposiciones del Código Civil la doctrina en general

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no profundiza sobre este tema.

CONCLUSIÓN:

El poder utilizado para otorgar la escritura de donación no reúne los requisitos exigidos por la ley de fondo para dicho fin y la consultante deberá promover los juicios sucesorios de sus padres para obtener la declaración que la legitime para enajenar el inmueble.

III ESCRIBANO. Sin relación con deudas de empresas particulares

DOCTRINA: El texto escriturario en cuanto a los impuestos municipales, inmobiliarios y demás deudas, quedarán abonados hasta sus últimos vencimientos; respecto de las demás deudas implica que la persona que asumió la obligación de hacerlo fue el vendedor, pero no la escribana, pues no hay ley ni convenio que le imponga la obligación de requerir certificación por servicios prestados por empresas particulares.

(Dictamen de consejero Arturo A. Riat, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 23 de junio de 1993.) (Expte. 10652 - B - 1992.)

1) El expediente arriba mencionado se inicia con la denuncia presentada por el doctor H. F. B. contra la escribana B. H. D. N., titular del registro notarial N° ... (fs. 4 y vta.).

De ella resulta que con fecha 13 de abril de 1992, en representación de "Pacific Express SA", con intervención de la nombrada escribana D. N. suscribió la escritura por la que su mandante adquirió un inmueble individualizado como unidad funcional N° uno, polígonos 00 - 01 y 01 - 01, calle De las Tres Gracias entre las de Cipreses y Las Bacantes, del Municipio Urbano de Pinamar.

Que como esa propiedad tenía "una importante deuda por impuestos y servicios, pidió a la escribana que efectuara al vendedor una retención de cinco mil dólares (u\$s 5.000) para atender a la totalidad de las deudas existentes por impuestos municipales, inmobiliarios y demás deudas que hubiere, las que debían quedar íntegramente abonadas hasta sus últimos vencimientos".

Dice que "entre las demás deudas se encontraba la correspondiente a Agua y Energía, que en el Municipio Urbano de Pinamar recauda la CALP (Cooperativa de Agua y Luz de Pinamar) y que era la más importante", ya que su importe ascendía a \$ 1.540,50.

Que, realizada la escritura, procedió a diligenciar el certificado municipal y a abonar la deuda con fondos entregados por la escribana. Que también procedió a abonar la deuda de la luz, cuyo importe luego le reintegraría la escribana.

Que, como el reintegro se demoraba y transcurridos seis meses desde la fecha de escrituración, procedió el 27 de octubre de 1992 al envío de la carta documento N° 5524, mereciendo como respuesta la N° 6307, que en fotocopia obran a fs. 1 y 2 de este expediente.