

**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.

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

Que, no habiéndose producido el reintegro de la suma abonada, con motivo de los hechos expuestos, solicita dictamen del Colegio respecto de: "a) Si es obligación de la escribana interviniente reembolsar la suma abonada a CALP por consumo de agua y energía, por resultar de la respectiva escritura. En cuanto a los impuestos municipales inmobiliarios y demás deudas, quedarán abonadas hasta sus últimos vencimientos", teniendo en cuenta que se efectuó para ello la retención pertinente de u\$s cinco mil. b) Si existe convenio u obligación legal por parte de la escribana interviniente de expedir certificado para la determinación de la deuda por Agua y Energía en el Municipio Urbano de Pinamar, cuya administración ejerce la CALP. c) Si corresponde la percepción por parte de la escribana interviniente del impuesto "inscripción compra" de \$ 50 por la referida escritura, "tratándose de un inmueble de provincia, escriturado en Capital Federal", acompañando el presentante fotocopia de la respectiva factura notarial, glosada a fs. 3.

2) A fs. 16 la escribana D. N. contesta el traslado. Reconoce haber intervenido en el otorgamiento de la escritura citada por el presentante. Expresa que "es falso" que haya retenido la suma de u\$s cinco mil para atender a la "totalidad" de las deudas que registraba el inmueble, ya que la retención que efectuó la escribanía al vendedor señor A. P. para abonar impuestos municipales y de rentas ascendió a u\$s 2.500, con los que abonó \$ 723,68 por "rentas" (o sea impuesto inmobiliario) y \$ 800 se los entregó al presentante doctor B. para que procediera al pago de impuestos municipales de la referida unidad, ya que el adquirente se ofreció voluntariamente a realizar dicho pago.

Agrega: "Pretender que en mi condición de escribana le rinda cuentas de una suma que no existe, tampoco me entregó ni le retuve, ni le pertenece, y que abone además deudas por agua y energía u otras obligaciones del inmueble, más allá de los impuestos atrasados por deudas municipales e inmobiliarias, a las que fueron expresamente imputadas y especificadas en el recibo las sumas retenidas al vendedor, es una pretensión que excede largamente los pretendidos derechos de quien como el presentante en su condición de abogado, no debería desconocer".

A fs. 60 y vta. obra acta de la audiencia de fecha 29 de abril del corriente año celebrada ante el señor consejero escribano Antonio Iapalucci, habiendo el presentante y la escribana D. N. ratificado sus respectivas posiciones y declaraciones.

3) Dispuesto que este Colegio dictamine en el caso, éste considera: "Que la cuestión a resolver es si la escribana D. N. asumió la obligación de atender al pago de todas las deudas que reconocía el inmueble escriturado con su intervención, entre ellas las correspondientes a Agua y Energía como sostiene el recurrente, en razón de que en el texto de la escritura se estableció que: «... En cuanto a los impuestos municipales, inmobiliarios y demás deudas, quedarán abonados hasta sus últimos vencimientos...»".

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

4) Planteada la cuestión en esos términos y siguiendo a la generalidad de la doctrina, toda obligación es una relación jurídica en virtud de la cual alguien denominado deudor, debe satisfacer una prestación a favor de otro llamado acreedor, siendo sus elementos esenciales: a) el sujeto (activo acreedor, y pasivo: deudor); b) el objeto (la prestación determinada o determinable que debe satisfacer el deudor al acreedor, una cosa o un hecho que habrá de ejecutar el deudor, o la abstención de algo que no debe hacer) y c) la causa o la fuente de la obligación (el hecho que la ha originado, dotado de virtualidad Jurídica suficiente para establecer entre el deudor y el acreedor el vínculo que los liga, pues, como dice el art. 499 del Cód. Civil, no hay obligación sin causa.

Conforme a la clasificación tripartita generalmente adoptada, la causa fuente de las obligaciones es, en primer lugar, la voluntad individual que se canaliza mediante un acto jurídico, por lo general un contrato. En segundo lugar, es causa de obligaciones el hecho ilícito (que se funda en el principio que prohíbe dañar a otro); y por último, la ley, en todo otro supuesto distinto de los dos anteriores.

5) Si nos atenemos a la doctrina de la ley en cuanto a la fuente de las obligaciones, no cabe duda de que, aunque las normas fiscales obligan a la escribana al pago de los adeudos tributarios (inmobiliario y municipal), de ninguna manera la obligan al pago de las demás deudas que pesaran sobre el inmueble escriturado, como la de Agua y Energía, que es la que origina estas actuaciones.

Por lo tanto, la única fuente que obligaría a la escribana D. N a pagar lo que adeudaba por dichos conceptos (Agua y Energía) el inmueble escriturado, sería un contrato o un acto jurídico que, con su consentimiento, le impusiere el deber de hacer ese pago.

Siguiendo esta línea de pensamiento y para responder a la primera pregunta que formula el recurrente, decimos que la frase de la escritura antes transcrita no configura una declaración de voluntad común que establezca un vínculo jurídico por el cual la escribana se obligó ante los contratantes (vendedor y comprador) a tomar a su cargo el pago de "...las demás deudas...". Es decir, que no cabe duda de que tales deudas deben ser pagadas hasta sus últimos vencimientos, porque así lo pactaron los contratantes, pero lo que éstos no establecieron es quién debía hacer esos pagos. Y esa omisión (voluntaria o involuntaria) nos conduce a la interpretación, por lo que dice la escritura, de que la persona que asumió la obligación de hacerlo fue el vendedor, pero no la escribana.

6) Pregunta también el presentante doctor B. si existe convenio u obligación por parte de la escribana interviniente de expedir certificado para la determinación de la deuda por Agua y Energía en el Municipio Urbano de Pinamar, cuya administración ejerce la CALP.

Al respecto cabe informar que no existe ley ni convenio que imponga al escribano la obligación de requerir certificación por servicios prestados por empresas particulares a los propietarios o legítimos poseedores o

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

tenedores de inmuebles, sea por Agua y Energía, teléfono, gas, electricidad ni otro semejante.

7) En cuanto a la tercera pregunta del presentante, referida al rubro "impuesto inscripción compra" por \$ 50 incluido en la factura de la escribana actuante (fotocopia de fs. 3), dicho concepto no resulta ni del Código Fiscal, ni de la ley impositiva de la provincia de Buenos Aires, por lo que correspondería pedido de aclaración del concepto, en la medida que de dicha factura no resulta el precio de la operación, ni ha sido agregada a estos actuados copia de la escritura respectiva que permita expedirse al respecto.

**IV FIRMA A RUEGO. Unica formalidad del Código Civil**

DOCTRINA: Es indudable la validez de una escritura pública otorgada por persona capaz, cuya firma en el instrumento notarial es suplida a ruego por un tercero, resultando innecesaria ninguna otra formalidad complementaria.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Julio A. Aznárez Jáuregui, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 30 de junio de 1993.) (Expte. 916 - T - 1993.)

FUNDAMENTOS: Ante la consulta efectuada por el escribano de la provincia de Buenos Aires, don C. M. T., originada en una disposición reglamentaria de la ley 9020, reguladora de la función notarial en esa jurisdicción, art. 158, se hace necesario un somero repaso de la temática vinculada con la formalización de la escritura pública y su trascendencia jurídica.

El escribano, como órgano de la fe pública, debe actuar siempre a rogación de las partes interesadas en la instrumentación de actos o negocios jurídicos.

Ante esta rogatoria, que el escribano está obligado a aceptar, salvo causas justificadas para denegar su ministerio, se crea una relación funcional entre el escribano y el requirente que pone en actividad a un órgano del Estado cuya función consiste, precisamente, en receptar la voluntad del o de los requirentes. Ciertamente es al escribano a quien compete en plenitud el ejercicio de la fe pública en las relaciones de derecho. Pero, naturalmente, es un deber del escribano adecuar la voluntad de las partes y sus manifestaciones a las disposiciones legales necesarias para su eficacia y además ajustarse a los estrictos requisitos a que se encuentra sujeta su función fedataria.

Entre tales requisitos corresponde al escribano la obligación de expresar el juicio de identidad de las partes, o sea, la fe de conocimiento que permite individualizar a la persona o personas a quienes queda atribuida la declaración contenida en el documento.

El documento así otorgado, ajustado a las disposiciones del Código Civil en los títulos tercero y cuarto del libro II, sección II, entre ellos los artículos 995,