

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rutina, vienen rebotes como el que comentan nuestros amigos. Creo que el destinatario, cuando advierte esa ruptura, en vez de pensar que el otro está equivocado (lo que es posible) lo menos que podría hacer es investigar si lo que se presenta es correcto o no.

Eso le permitiría afirmarse en su rechazo con argumentos jurídicos y al mismo tiempo ilustrarse e ir avanzando en su oficio tanto en la negativa como en la aceptación. Además yo creo que quien formula una observación, quizá un poco a la ligera, podría tener presente que por ventura se lleve una semana y, a veces, una quincena.

Muchísimas veces los escribanos - en opinión, por ejemplo, de algunos abogados - aparecemos como temerosos frente a observaciones del Registro, a punto tal que preferimos agachar la cabeza y aun hacer cuerpo a tierra y no recurrir. En realidad, depende siempre de las urgencias del rogante. Ellas son las que determinan que podamos recurrir o no. A mi rogante no le interesan las bonitas razones que yo pueda tener. Quiere su título inscrito.

Y, a propósito, para no alargar, sé de una escribanía en que el escrito del primer tema sobre el vale o no vale ha sido presentado no menos de ocho veces, en dos años, por ser diferentes los registradores. Quizá convendría hacer un estudio más a fondo para finiquitar estos asuntos. Yo sólo pretendo expresar mis experiencias registrales y, al mismo tiempo como práctica, ofrecer modelos de contestación a observaciones, sin necesidad de llegar a apelaciones que tardan una eternidad por el pésimo sistema que tenemos.

Cargat

CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES

I. ESCRITURA HIPOTECARIA. Aplicación del artículo 5º de la ley 22427

DOCTRINA:

Es aplicable al supuesto de escrituras hipotecarias el art. 5º de la ley 22427, debiendo el acreedor hipotecario prestar su expresa conformidad. Esa conformidad no significa que el acreedor asuma el pago de las deudas del inmueble de su deudor, o que resulte ser solidariamente responsable por ellas frente a los entes acreedores, debiendo entenderse que sólo implica la renuncia a cualquier privilegio que pudiera corresponder a la hipoteca respecto a los créditos por impuestos y tasas. El escribano podrá autorizar la escritura sin obligación de solicitar y liberar los certificados administrativos.

(Dictamen de la consejera Elena I. Valentinis de Failla, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 10 de noviembre de 1993.) (Expte. 1760 - M 1993.)

ANTECEDENTES: Se presenta el escribano E.G.M. adscripto al registro notarial solicitando que, atento a un problema personal con un cliente respecto a la aplicación del artículo 5º de la ley 22427 en las escrituras de mutuo con garantía hipotecaria, se le informe sobre:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- a) La posibilidad o no de la asunción de deudas por parte del acreedor.
- b) En consecuencia, sobre la obligatoriedad de solicitar los certificados correspondientes y su liberación.

El presentante adelanta su interpretación sobre el particular en el sentido de que ese artículo se refiere exclusivamente a las transferencias de dominio.

CONSIDERACIONES: El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos tuvo oportunidad de expedirse en sentido contrario a la interpretación adelantada por el señor escribano, en ocasión de una consulta similar evacuada sobre la base de un proyecto del escribano Horacio L.P. Herrera, aprobado en sesión del 25 de noviembre de 1981, publicado en Revista del Notariado N° 781, págs. 209 y siguientes.

En esa oportunidad se llegó a las siguientes conclusiones: "En virtud de todo lo expuesto, el art. 5° de la ley 22427 es aplicable al supuesto de escrituras hipotecarias, siendo aconsejable, a efectos de soslayar toda discusión doctrinaria o jurisprudencial acerca de la preferencia de los privilegios que siguen a estos impuestos, tasas y contribuciones, y sin perjuicio de lo ya expuesto sobre este tema que el acreedor hipotecario, a todo evento, renuncie a la preferencia de su derecho real en relación con aquellos".

La posición sustentada por el escribano M. se ampara en una interpretación literal del art. 5° de la ley 22427, que dice: "No se requerirán las certificaciones de deuda líquida y exigible y se podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción, cuando el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto. La asunción de deuda no libera al enajenante, quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor".

Esa interpretación no se compadece con los demás artículos de la ley, la discusión parlamentaria, los trabajos preparatorios y la nota de elevación del proyecto de ley, los que fueron exhaustivamente analizados en el citado dictamen.

Aceptado que la ley 22427 y su art. 5° son de aplicación tanto para constitución de gravámenes como para transmisiones de dominio y/o desmembraciones del dominio (constitución de usufructo, etc.), corresponde dilucidar si se requiere la solidaridad del acreedor hipotecario respecto de las deudas que por impuesto reconozca el inmueble de su deudor. Se impone la respuesta negativa, dado que, al establecer el art. 5° la solidaridad del enajenante, lo hace en función del desplazamiento de la titularidad del inmueble, circunstancia que no ocurre en el caso de constitución de gravamen.

El responsable por las deudas de impuestos es y continúa siendo el titular de dominio. Lo que no puede pretenderse es que mediante el mecanismo de la utilización del art. 5° de la ley 22427 se perjudique la situación del acreedor por impuestos o tasas, lo que no sucederá puesto que los dichos créditos gozan de un privilegio preferente al de la hipoteca misma.

En consecuencia, de aceptar expresamente el acreedor hipotecario que la escritura se otorgue aplicando el régimen del art. 5° de la ley 22427, el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escribano podrá autorizar la escritura sin obligación de solicitar previamente certificados administrativos, ni de liberar las deudas que por impuestos pueda reconocer el bien.

Esa doctrina es aplicada por el Departamento de Inspección de Protocolos del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en el sentido de que la aceptación expresa del acreedor hipotecario implica la renuncia de éste a cualquier privilegio que pudiera corresponderle respecto a los créditos por impuestos y tasas, y permite, en consecuencia, el otorgamiento de la escritura aplicando lo normado por el art. 5° de la ley 22427.

CONCLUSIÓN: Reiteramos la doctrina sentada en el dictamen del Consejo Directivo del 25 de noviembre de 1981, en el sentido de que es aplicable al supuesto de escrituras hipotecarias el art. 5° de la ley 22427, debiendo el acreedor hipotecario prestar su expresa conformidad.

Esa conformidad no significa que el acreedor asuma el pago de las deudas del inmueble de su deudor, o que resulte ser solidariamente responsable por ellas frente a los entes acreedores, debiendo entenderse que sólo implica la renuncia a cualquier privilegio que pudiera corresponder a la hipoteca respecto a los créditos por impuestos y tasas.

El escribano podrá autorizar la escritura sin obligación de solicitar y liberar los certificados administrativos.

II INCOMPATIBILIDAD DEL ESCRIBANO. INAPLICABILIDAD: DESEMPEÑO SIMULTÁNEO SIN REMUNERACIÓN DE LOS CARGOS DE DIRECTOR O SÍNDICO DE UNA COOPERATIVA.

DOCTRINA:

a) El ejercicio del notariado no es incompatible con el desempeño simultáneo de los cargos de director o síndico de una cooperativa, siempre que tales cargos no sean remunerados.

El ejercicio del notariado no es incompatible con el carácter de socio o accionista de una cooperativa.

b) El escribano deberá cuidar celosamente que el desempeño de tales cargos no le impida prestar la dedicación adecuada a la función notarial, la que deberá ejercer prioritariamente, atento al carácter de servicio público delegado, que debe prestarse a quien lo requiera y de modo permanente.

(Dictamen del consejero R. Gastón Courtial, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de diciembre de 1993.) (Nota N° 7770 - P - 1993.)

I. El escribano A.S.P., en su carácter de escribano de registro, solicita se le informe si puede ser consejero, síndico o accionista de una sociedad cooperativa, aclarando que los cargos de consejero y síndico no serían remunerados.

Naturalmente que tal solicitud está referida al régimen de incompatibilidades que, para el ejercicio del notariado, establece la ley 12990 en su art. 7°, que se reproduce: "El ejercicio del notariado es incompatible:

"a) Con el desempeño de cualquier función o empleo, público o privado,