

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

DOCTRINA:

- 1) En lo atinente a los créditos que pudiera tener la ex OSN antes de su privatización, corresponde que el escribano que intervenga en la formalización de la escritura traslativa de dominio, o de constitución de derechos reales limitativos, solicite la certificación del caso, a tenor de lo que disponía la legislación vigente (leyes 13577 y su modificatoria 20324) o, según las circunstancias, actuar de conformidad a lo que establece la ley 22427.
- 2) A partir de la sanción del decreto 999 del 18/6/92 - que ha aprobado el "Marco regulatorio para la concesión de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales" - no corresponde que el escribano que interviene en la formalización de esos actos jurídicos solicite certificación a la empresa (Aguas Sanitarias SA), pues según el art. 55, inc. c) de dicho decreto, "no serán de aplicación al concesionario lo dispuesto en los arts. 39, 40, 41 y 42 de la Ley Orgánica de OSN".
- 3) En el supuesto de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal sujetos a facturación global, es preciso tener en cuenta que el art. 72 de la ley citada facultaba al Poder Ejecutivo para disponer, a propuesta de OSN, que el responsable de los servicios que éste prestara fuera el usuario directo de los mismos, ya se tratara del propietario, consorcio de propietarios, poseedor del inmueble, inquilino u ocupante con sustento legal. Además el Poder Ejecutivo determinaba la forma en que debía aplicarse el principio de la obligación del usuario, quedando facultado para crear la institución del responsable cuando se tratara de edificios con varias unidades, y por razones técnicas no fuera posible dotar a cada una de una conexión independiente, en cuyo caso el obligado de los servicios sería el consorcio de copropietarios, el titular del dominio de los edificios en renta, o el que correspondiera de acuerdo con las situaciones que originara el suministro de agua potable.
- 4) El texto aludido quedó, en parte, sin efecto - por lo menos en cuanto al despacho de la certificación y sus consecuencias - por el art. 4° de la ley 22427.

(Dictamen del Asesor Jurídico Notarial, doctor Miguel N. Falbo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 6 de julio de 1994. ) (Expte. 1297 - A - 1994. )

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

- 1) El expediente citado lo origina la nota remitida por la Auditoría General de la Nación, en la que solicita se le informe sobre ". . . la documentación referente a la ex OSN que se exige para realizar una escritura traslativa de dominio o constitución de una hipoteca de aquellos bienes inmuebles que se encuentran ubicados en la Capital Federal, con la pertinente aclaración sobre aquellos inmuebles sujetos a facturación global al consorcio. . . "
- 2) Antes de responder a lo solicitado comenzamos por señalar que, en nuestra opinión, no resulta del todo claro el informe que se solicita pues mientras que en parte se refiere a la "ex OSN" (lo que parece referirse a la situación actual con la empresa privada "Aguas Argentinas"); por otro lado se hace mención al conocido problema de la ". . . facturación global del consorcio. . . (cuestión que se originaba, precisamente, con OSN).
- 3) Por consiguiente, consideramos conveniente atender los dos supuestos y producir el informe en base a lo resuelto por el Consejo Directivo (acta N°

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

2906) según lo publicado en la circular N° 2846 del 11/5/94 en la que se reproducen las opiniones del doctor Juan Carlos Cassagne y del escribano José María Rodolfo Orelle.

4) Supuesto de servicios sanitarios adeudados a la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación

En cuanto a los créditos que pudiera tener la ex OSN antes de su privatización, corresponde que el escribano que intervenga en la formalización de la escritura traslativa de dominio, o de constitución de derechos reales limitativos, solicite la certificación del caso, a tenor de lo que disponía la legislación vigente (leyes 13577 y su modificatoria 20324) o, según las circunstancias, actuar de conformidad a lo que establece la ley 22427.

5) Supuestos de servicios prestados por la empresa Aguas Argentinas SA  
A partir de la sanción del decreto 999 del 18/6/92 - que ha aprobado el "Marco regulatorio para la concesión de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales" - no corresponde que el escribano que interviene en la formalización de esos actos jurídicos solicite certificación a la empresa, pues según el art. 55, inc. c), de dicho decreto, "no será de aplicación al concesionario lo dispuesto en los arts. 39, 40, 41 y 42 de la Ley Orgánica de OSN".

Tales artículos eran, precisamente, los que imponían al escribano la obligación de requerir la certificación como requisito necesario para formalizar esos actos.

6) Inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal sujetos a facturación global

Para este supuesto nos remitimos a lo antes expresado, con el agregado que el art. 72 de la ley citada, en lo pertinente, establecía: "Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer, a propuesta de Obras Sanitarias de la Nación, que el responsable del pago de los servicios que éste presta sea el usuario directo de los mismos, ya se trate del propietario, consorcio de propietarios, poseedor del inmueble, inquilino u ocupante con sustento legal. El Poder Ejecutivo determinará la forma en que se aplicará el principio de la obligación del usuario, quedando facultado para crear la institución del responsable cuando se trate de edificios con varias unidades, y por razones técnicas no sea posible dotar a cada una de una conexión independiente, en cuyo caso el obligado al pago de los servicios será el consorcio de copropietarios, el titular del dominio en los edificios de renta, o el que corresponda de acuerdo con las situaciones que originen el suministro de agua potable".

El texto transcrito quedó, en parte, sin efecto - por lo menos en cuanto al despacho de la certificación y sus consecuencias - por el art. 4° de la citada ley 22427 que, con posterioridad, dispuso:

"Los importes detallados en los certificados como deuda del inmueble correspondientes al período anterior o posterior al de su subdivisión por el

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

régimen de propiedad horizontal previsto en la ley N° 13512, deberán ser prorrateados entre las respectivas unidades dentro de los sesenta días de haberse comunicado su afectación al organismo acreedor. Vencido ese plazo, los certificados que hagan constar la deuda global del inmueble no serán considerados como certificados de deuda líquida y exigible a los fines de la presente ley. "

***II. INCOMPATIBILIDAD DEL ESCRIBANO. Inaplicabilidad: Escritura en que el apoderado de una sociedad anónima es yerno del autorizante***

Doctrina:

El hecho de que el apoderado de una sociedad anónima sea yerno del escribano autorizante de una escritura, no obsta a su otorgamiento. Conforme con el art. 985 del Cód. Civil - segundo párrafo - , el acto será válido.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Eloísa C. J. López, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 10 de agosto de 1994. ) (Expte. 1512 - G - 1994. )

**ANTECEDENTES:**

Del expediente N° 1512, letra G, año 1994, resulta que el escribano A. H. G. V. consulta si el apoderado de una sociedad anónima compradora de un inmueble, yerno del escribano autorizante, ejercitando un mandato amplio de administración y concurriendo con un acta de directorio que aprueba la compra y condiciones de la misma, puede ser autorizado por él mismo.

**CONSIDERACIONES:**

El art. 985 del Cód. Civil prescribe: "Son de ningún valor los actos autorizados por un funcionario público en asunto en que él o sus parientes dentro del cuarto grado fuesen personalmente interesados; pero si los interesados lo fueren sólo por tener parte en sociedades anónimas, o ser gerentes o directores de ellas, el acto será válido". Por tanto, para analizar este artículo hay que comenzar por definir el vocablo "competencia"; la palabra proviene del latín *competere* que significa lo que nos pertenece o lo que se nos concede y equivale también a competir, esto es, pedir lo mismo que otro en el primer sentido equivale a una facultad, y en el segundo al ejercicio de esa facultad. El término también se lo utiliza para dar idea de idoneidad e identificarlo con la aptitud legal conferida al escribano (Pelosi, Carlos, Revista del Notariado año 1972); distinto es e concepto de legitimación que se la considera como posición y no como una cualidad (Ladaria Caldentey). Por lo expuesto anteriormente, debemos hablar más de competencia que de legitimidad, conclusión que nos lleva a mencionar que la prohibición impuesta por el art. 985 es una suerte de incompatibilidad por razón de las personas. Resumiendo, el profesional es incompetente cuando la ley le prohíbe actuar. En nuestro Código Civil vemos que dentro de la incompatibilidad están comprendidos todos los