

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fuerza probante que es propia de la plena fe que la ley atribuye a los actos auténticos en sentido estricto (arts. 10 y sigtes. Ley N° 12990; arts. 993, sigtes. y concs. Cód. Civil y su doctrina), pero ninguna obligación tiene de hacer constar en el instrumento que autoriza lo que hayan resuelto los contratantes en lo que concierne al reintegro (o no reintegro) del fondo de reserva.

2.10. Es cierto que también integra la función del escribano asesorar profesionalmente a los interesados cuando sea requerido al efecto (art. 12, inc. j, ley citada).

Pero ese deber (el de asesorar), así como, en su caso, el de aconsejar, adquiere valor y significación cuando los interesados requieren su opinión o dictamen con anterioridad a la formalización del mencionado boleto de compraventa, pues, suscrito ese documento, la voluntad de las partes queda cristalizada y no puede modificarse, excepto que los propios contratantes, de común acuerdo, admitan que se introduzcan enmiendas y modificaciones al texto primitivo.

CONCLUSIONES

2.11. Por consiguiente, en nuestra opinión, conforme a lo que dejamos expuesto, aun cuando el administrador del edificio, en el informe que expide a solicitud del escribano, haga constar la existencia del fondo de reserva, son los contratantes quienes deben resolver respecto a su reintegro, y no el escribano, que en tal circunstancia no debe retener dinero (como en el caso de las expensas), sino limitar su intervención haciéndole saber a los interesados lo que al respecto consta en dicho informe para que ellos obren en consecuencia.

CONSULTAS ARANCELARIAS

I. FACTURA correspondiente a la parte vendedora

(Dictamen de la Comisión Asesora de Arancel sobre la base de un proyecto de la escribana Mina Charchir de Hirsch, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 26 de julio de 1995.) (Expte. 1050 - D - 1995.)

ANTECEDENTES:

E. D. de D. C. y F. D. C., con fecha 11 de abril de 1995, se presentan ante este Colegio de Escribanos cuestionando la factura cobrada por el escribano R. B. A. M. titular del registro notarial N°... de la Capital Federal, respecto de la operación de compraventa que de las 4/5 partes indivisas hicieron ante dicho escribano el 24 de mayo de 1994 a los señores A. N. D. P. y otros sobre la finca de la calle Lascano... de esta Capital Federal, en la suma de pesos treinta mil, obrando en el expediente de fojas 1 a 4 fotocopia de la escritura antes mencionada; a fojas 5 obra fotocopia de la factura del escribano R. B. A. M. número 405 "C" a nombre del señor F. D.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

C. y señora, confeccionada con fecha 24 de mayo de 1994, firmada y con nota de: "recibí el importe".

A fojas 6, con fecha 11 de abril de 1995 se presentan los señores D. C. ante este Colegio, manifestando que consideran excesivo lo cobrado por el escribano A.M. expresando además que se les aclare algunas dudas: 1) ¿corresponde pagar el aporte notarial?; 2) consideran excesivo el cobro de certificados del Registro de la Propiedad ya que se trataba de una operación entre familiares y con el precio ya antes abonado, por lo que el trámite "urgente" está mal cobrado; 3) el diligenciamiento de certificados, excedido; 4) recopilación de antecedentes, excedido; 5) no se discriminan los honorarios del tracto abreviado de las fichas ni tasa de inscripción; 6) excesivo el monto de fichas y anexos, los que se vuelven a cobrar por la parte no vendida; 7) finalmente, los honorarios se consideran excesivos.

A fojas 12, el escribano A.M. en su descargo manifiesta: que efectivamente el 24 de mayo de 1994 los señores A. N. D. P. y otros suscribieron a favor de los presentantes señores D. C. escritura de venta de las 4/5 partes indivisas de la finca sita en esta Capital, calle Lascano. . ., en la suma de pesos treinta mil. Que la factura fue convenida libremente con la parte compradora, quien se haría cargo de todos los gastos y honorarios que tuviera que abonar la vendedora - lo que efectivamente debió ser así, por cuanto no cuestionan esta circunstancia los presentantes - . Agrega el escribano A.M. que convino con la parte compradora estimar el valor de pesos cincuenta mil para gastos de diligenciamiento, confección de certificados y recopilación de antecedentes, teniendo en cuenta haber encontrado en uno de los expedientes sucesorios que se encontraban en el Archivo un título antecedente que evitó tener que solicitar un segundo testimonio e inscribirlo.

Convino también el escribano, establecer en pesos cuatrocientos la inscripción del 1/5 no transmitido y en pesos ochocientos los honorarios por la venta. Finalmente, agrega que para el supuesto de que los presentantes nieguen lo convenido, acompañará tasación efectuada por martillero público sobre el valor del inmueble a la fecha de la escritura.

CONSIDERACIONES:

La factura cuestionada es la siguiente:

Impuesto fiscal:	\$ 750.-
Aporte Notarial:	\$ 30.-
D. G. I:	\$ 88.-
Sellos, matriz y testimonio:	\$ 116.-
Certificado Registro de la Propiedad:	\$ 85.-
Diligenciamiento de certificados:	\$ 145.-
Recopilación de Antecedentes:	\$ 170.-
Tracto abreviado y fichas y tasa insc. Reg.:	\$ 280.-
Impuesto Transferencia Inmuebles:	\$ 450.-
Tasa inscripción Reg. Prop. venta:	\$ 60.-

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Fichas, venta y anexos:	\$ 95.-
Inscripción por tracto abreviado parte no vendida y fichas:	\$ 400. -
Honorarios:	\$ 800.-
Total:	\$ 3.469.-

Del análisis de la factura y a la vez contestando las dudas o aclaraciones que solicitan los compradores, señores D. C., resulta de los puntos:

- 1) Impuesto fiscal \$ 750. Correctamente cobrado.
- 2) Aporte notarial: No corresponde, por cuanto la ley 23378 establece que dicho aporte no es un costo trasladable al cliente.
- 3) Confección de 4 planillas de Imp. a los Benef. Eventuales: \$ 86,80 y no \$ 88.
- 4) Sellos matriz y testimonio 8 fojas: \$ 58,35 y no \$ 116.
- 5) Certificado del Reg. de la Propiedad: \$ 85 (es correcto). No puede discutirse si correspondía o no solicitarlos como urgente, ya que este Colegio no tiene atribuciones para investigar y analizar las circunstancias de hecho que dieron lugar o no a la realización de dichos trámites.
- 6) Diligenciamiento de los certificados: \$ 99,15 y no \$ 145.
- 7) Recopilación de antecedentes: \$ 144,92 (aun con trámite fuera de jurisdicción, no corresponde el cobro de \$ 170).
- 8) Tracto abreviado, fichas y tasa de inscr. en Reg. de la Prop.: \$ 110 y no \$ 280 (\$ 60 por tasa de inscripción y \$ 50 por costo de minutas más dos anexos).
- 9) Impuesto a la Transferencia de Inmuebles: \$ 450 (correcto).
- 10) Tasa de insc. Reg. Prop. venta: No corresponde por haber sido cobrado o incluido en el rubro 8.
- 11) Fichas, venta y anexos: No corresponde por estar incluido también en el rubro 8.
- 12) y 13) Insc. por tracto abreviado parte no vendida y fichas. Y honorarios venta y tracto: \$ 400 y \$ 800 (no corresponde). Puede aceptarse que se calcule el honorario de la inscripción por tracto abreviado por el valor de la totalidad del inmueble, incluyendo la parte no transmitida. Vale decir que, en la especie, puede liquidarse dicho honorario sobre un valor de \$ 37.500, es decir, que correspondería facturar por el tracto abreviado total la suma de \$ 150.

Por lo expuesto, conforme a las normas arancelarias vigentes, la factura asciende a \$ 2.534,22, de acuerdo al siguiente detalle:

Impuesto de Sellos:	\$ 750.-
Confección planillas I. T. Inmuebles (4):	\$ 86,80
Sellos matriz, testimonio y foja elaborada:	\$ 58,35
Certificado Reg. de la Propiedad:	\$ 85.-
Diligenciamiento certificados:	\$ 99,15
Recopilación antecedentes:	\$ 144,92
Tasa de inscripción y minutas:	\$ 110.-

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Impuesto Transf. Inmuebles:	\$ 450.-
Honorarios venta:	\$ 600.-
Honorarios tracto abreviado:	\$ 150.-
Total:	\$ 2.534,22

CONCLUSIONES:

En base a lo precedentemente transcripto, se concluye:

I. Que la factura correcta ascendería a un total de \$ 2.534,22 y no \$ 3.469 que fue lo facturado por el escribano R. B. A. M., con lo cual resultaría una diferencia de \$ 934,78 a favor de los consultantes señores D. C..

II. Salvo acuerdo expreso de partes, corresponde tomar como base arancelaria, conforme el Arancel vigente, el precio de venta o el valor asignado por las partes, o la valuación fiscal vigente al momento del acto, o el valor de compra del transmitente actualizado al momento del acto notarial conforme los índices de la Dirección General Impositiva, el que resulte mayor. No surge del mismo que pueda tomarse como base el valor de plaza de los bienes, por lo que resultaría ocioso que el escribano autorizante acompañe la tasación de martillero público que fije el mismo, como solicita en su escrito de descargo.

La conformidad para apartarse de dichas bases o para percibir un honorario superior debe ser expresa conforme el art. 22 del citado Arancel, lo que no resulta de la factura agregada al expediente.

II. GASTOS A CARGO DE LA PARTE VENDEDORA. No asunción de los mismos por la compradora

DOCTRINA:

Para que los gastos que corresponden a la parte vendedora (reglamento de copropiedad, parte proporcional, certificados, etc.) sean cobrados a la parte compradora, debe haber un compromiso expreso en tal sentido.

(Dictamen del consejero Carlos E. Rodríguez, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 2 de agosto de 1995.) (Expte. 1903 - R - 1994.)

ANTECEDENTES:

Se presenta la señora E. R. solicitando la intervención del Colegio a fin de lograr que el escribano A. G. V. le haga entrega de su título de propiedad.

Acompaña facturas de compra con hipoteca de la unidad funcional adquirida ante el nombrado escribano, y de la cancelación de hipoteca de la misma.

Argumenta que el escribano se niega a entregarle el título por cuanto le reclama el pago de la escritura de reglamento de copropiedad y administración.

A fs. 10 el escribano G. V. contesta el traslado manifestando que los