

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. ESCRIBANO. Estudio de títulos

DOCTRINA:

Aunque sea de buena práctica, la realización del estudio de títulos no constituye una obligación a cargo del escribano, ni implícita ni explícita, porque no está obligado a ello por imperativo de su propia función, ni existe norma legal alguna que así lo establezca; lo cual no obsta a que el notario asuma esa obligación convencionalmente.

(Dictamen del Asesor Jurídico Notarial, escribano Jaime Giralt Font, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 29 de noviembre de 1995.) (Expte. 3331 - B - 1995.)

I. ANTECEDENTES

Los cónyuges W. R. B. y M. E. R. requieren la opinión de este Colegio de Escribanos acerca de si existe responsabilidad profesional por parte de los escribanos a los que se hará referencia, con relación al perjuicio económico y moral sufrido por los consultantes en el caso que plantean, cuyos antecedentes son los siguientes:

a) Por escritura N° 364, otorgada el 27 / 10 / 89 ante la escribana H. R. B., al folio 932 del registro notarial... a su cargo (fs. 1, marcada "A"), los presentes adquirieron a título de compra a los cónyuges L. F. P. e I. G. M. la unidad funcional N° 5, ubicada en el 2° piso del edificio sito en esta Capital Federal en la calle..., por el precio de Australes 6.900.000, pagado en ese acto, en dinero en efectivo; lo que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 4 / 12 / 89 en la matrícula F. R. 5 - 12360.

b) Correspondió a los cónyuges P. - M. el dominio de dicha unidad funcional N° 5, por compra que hicieron de la misma a los señores A. J. M. R., J. A. S. y C. I. (aparentemente no J. A., como resulta del estudio de títulos que se citará) Z., por escritura N° 747, otorgada el 29 / 11 / 83 ante la escribana de esta ciudad E. R. F., al folio 1216 del registro notarial... a su cargo, por el precio de \$a 60.000; lo que se inscribió en el Registro respectivo el 3 / 1 / 84 en la matrícula citada.

c) A su vez, a los vendedores nombrados en el párrafo anterior les perteneció el dominio del terreno, donde luego se construyera el edificio al que pertenece la unidad individualizada, por compra que hicieron a C. C., H. C. D. y A. E. R., por escritura N° 766, otorgada el 21 / 12 / 79 ante el escribano de esta ciudad A. D. P., al folio 1896 del registro notarial... a su cargo, por el precio de \$ 42.000.000, inscripta el 15 / 1 / 80 en la matrícula F. R. 5 - 12360.

d) Por último, a los adquirentes mencionados en el párrafo que antecede les correspondió el inmueble por compra efectuada a J. M. M., por escritura N° 297, otorgada el 5 / 7 / 79 ante el escribano de esta Capital C. A. P. (no P., como se expresa en el estudio de títulos, cuya copia obra a fs. 6, marcada "B").

e) El 17 / 11 / 94 los cónyuges B. - R. suscribieron con la señora A. L. M. de S. boleto de compraventa de la unidad funcional cuyos antecedentes dominiales se relacionaran anteriormente. La compraventa se pactó por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

precio de U\$S 52.000, del cual se pagó la suma de U\$S 15.000 en ese acto, a cuenta del precio; se estableció que los vendedores "garantizan la perfección de los títulos"; se designó a la escribana R. F. P. para la formalización de la escritura pertinente y se convino, entre otros aspectos, que el incumplimiento por parte de los vendedores a las obligaciones por ellos asumidas, daría derecho a la compradora a optar por exigir el cumplimiento de las mismas con una multa o por resolver el contrato, obligándose los vendedores en este último supuesto a reintegrar a la compradora la suma recibida más otro tanto en concepto de indemnización.

f) Realizado por el escribano referencista E. R. F. - a solicitud de la escribana F. P. - el estudio de títulos de la unidad ya citada, resulta del mismo que la última de las escrituras relacionadas (la N° 297, pasada ante el escribano P. el 5 / 7 / 79, al folio 712 del registro notarial a su cargo) carece de la firma del escribano P. y "no guarda correlatividad de fechas".

g) Ante esta circunstancia, el 14 / 12 / 94 las partes rescindieron el boleto de compraventa a que se refiere el parágrafo "e", reintegrando los vendedores a la compradora la suma de U\$S 15.000, recibida a cuenta del precio, más la de U\$S 7.500 en concepto de indemnización (fs. 10 / 11).

h) Exponen en su presentación los consultantes que, "como el producto de la venta del departamento estaba destinado a la compra de otra propiedad que iba a escriturarse el mismo día que la operación anterior, nos vimos obligados a vender rápidamente el mismo a una persona de nuestra amistad, el doctor L. M. N. A. que, conociendo nuestra situación, se ofreció a comprarlo por un precio de dos mil dólares menos del que habíamos acordado en la primera venta y, como en la situación en que estaba no podía ser escriturado, la operación se realizó mediante un poder, que a su vez fue realizado por la misma escribana H. B.". Fotocopia de una copia simple de la escritura de boleto de compraventa suscrito por los cónyuges B. - R. y A. y otorgamiento de poder especial irrevocable para la escrituración, obra a fs. 13 / 14.

i) Añaden los presentantes que requerida una explicación a la escribana B. acerca de lo acaecido con el título de propiedad, ésta les respondió que no se sentía responsable de lo ocurrido. Agregan también que, siendo compradores y vendedores de buena fe, "terminamos perdiendo U\$S 10.040 (U\$S 7.500 de indemnización más U\$S 540 de honorarios más U\$S 2.000 de diferencia en la venta)".

j) A fs. 17 se dispuso dar traslado de la presentación relacionada a las escribanas B. y F. P.

k) A fs. 20 la escribana F. P. contesta el traslado manifestando que su actuación en el caso planteado se limitó a solicitar los certificados correspondientes, encomendando el estudio de títulos, con el resultado indicado y que, ante esta circunstancia, procedió a informar a los interesados la situación existente, facturando exclusivamente los gastos en que incurriera, sin honorario alguno. Acompaña copia de la factura B - 000 00000298 de la escribanía P. M. - R. F. P., de fecha 14 / 12 / 94, por un total de \$ 540 (fs. marcada "D").

l) Por su parte la escribana B. contesta el traslado a fs. 23, expresando que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en oportunidad de la escritura a la que se refiere el párrafo "a", efectuó un minucioso examen de la documentación del negocio causal en que fundó su legitimación el vendedor en la operación que le fuera encomendada (la escritura relacionada con el párrafo "b" y la escritura de reglamento de copropiedad y administración, también individualizada en la recopilación de antecedentes efectuada por el referencista). Agrega la escribana B. que en dicha oportunidad no se le solicitó que efectuara el estudio de títulos de las transmisiones anteriores, por lo que considera que no le cabe responsabilidad de ningún tipo. Finalmente, añade que se dirigió al escribano D. P., quien le informó que obraba en su poder el primer testimonio de la escritura antecedente de la por él autorizada, "en debida forma, y a mayor abundamiento con la firma del escribano C. A. P. (registro...) legalizada por este Colegio".

m) A fs. 25 y 26 (sin foliar) obra copia del legajo del escribano C. A. P., del que resulta que el nombrado escribano fue regente del registro notarial... de esta ciudad entre el 22 / 2 / 32 y el 29 / 12 / 88, fecha en que, por resolución N° 736 de la Secretaría de Justicia de la Nación, se le aceptó su renuncia al cargo indicado, revistiendo en la actualidad la situación de jubilado, según informara a mi requerimiento la Secretaría del Colegio.

II. CONSIDERACIONES

1) En la presunción de que la opinión requerida a este Colegio se refiere a la existencia de responsabilidad profesional - única cuyo conocimiento compete a esta institución (ley 12990, art. 32) - en que, eventualmente, pudieran haber incurrido las escribanas B. y F. P., fundada en que ellas son la únicas a las que se ha dado traslado de la presentación efectuada por los cónyuges B. - R., procederemos a analizar la intervención que cada una tuvo en la situación planteada.

2) La escribana F. P. se limitó a solicitar los certificados necesarios para el otorgamiento de la escritura cuya formalización se le encomendara y a encargar la recopilación de los antecedentes del dominio del inmueble objeto de la contestación, de cuyo análisis surgió el defecto del título que determinó la resolución del boleto de compraventa suscrito por los cónyuges B. - R. con la señora M. de S. Pareciera que por estas actividades no puede imputarse responsabilidad de ninguna naturaleza a la nombrada notaria.

3) La escribana B. no efectuó el estudio de títulos en oportunidad del otorgamiento de la escritura N° 364, del 27 / 10 / 89, por la que los consultantes adquirieron el inmueble a los cónyuges P. y M. y, por tanto, no pudo conocerse la circunstancia de la que la escritura N° 297, del 5 / 7 / 79, pasada al folio 712 del registro..., a cargo del escribano P., se encontraba sin autorizar y sin observar el orden cronológico correspondiente.

4) Corresponde entonces determinar si la no realización del estudio de títulos puede generar un reproche respecto de la responsabilidad profesional del escribano.

5) El citado art. 32 de la ley 12990 establece: "La responsabilidad profesional emerge del incumplimiento por parte de los escribanos de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

presente ley o del reglamento notarial o de las disposiciones que se dictaren para la mejor observancia de éstos o de los principios de ética profesional, en cuanto esas transgresiones afecten la institución notarial, los servicios que le son propios o el decoro del cuerpo, y su conocimiento compete al Tribunal de Superintendencia y Colegio de Escribanos".

6) No existe norma legal o reglamentaria alguna, ni disposición dictada para la mejor observancia de la ley y del reglamento notarial que imponga a los escribanos de la demarcación la obligación de realizar la recopilación de antecedentes y consecuente estudio del título de los inmuebles comprendidos en actos jurídicos que deban formalizar en escrituras por ellos autorizadas. Ello es así, no obstante una tendencia jurisprudencial que pretende considerar a la realización del estudio de títulos como una obligación implícita, comprendida en el ejercicio de la función notarial (Rev. del Notariado, N° 809, pág. 547; N° 810, pág. 1015; N° 812, pág. 85; y especialmente la más moderna, relativa a la aplicación del art. 1051 del Cód. Civil). Debe señalarse que el estudio de títulos, institución originada en el propio notariado para el logro de la seguridad Jurídica como meta principista de su quehacer, y cuya conveniencia no requiere ser destacada, no debe ser comprendido - ortodoxamente - dentro del concepto del ejercicio de la función notarial, sino que constituye una actividad extraprotocolar, de las que Martínez Segovia califica como "operación de ejercicio".

7) No debe confundirse un prudente actuar profesional con una obligación inherente al ejercicio de la función notarial (conf. Pondé, Eduardo B., "Enfoque notarial del estudio de títulos, buena fe en la adquisición inmobiliaria a título oneroso y responsabilidad del notario", Rev. del Notariado, N° 774, pág. 1614). "El estudio de títulos constituye una práctica generalizada y de buena técnica notarial", afirma Roberto Martínez Ruiz (Rev. del Notariado, N° 702, pág. 1397).

8) De lo expuesto en el párrafo anterior puede inferirse, como lo hace Atilio A. Alterini ("Estudio de títulos", LL, t. 1981 - B, pág. 858), que, como efectuar el estudio de títulos es de buena técnica notarial, aunque su realización no constituya una obligación, el adquirente debe ser prevenido de las consecuencias eventuales de su omisión para que decida con suficiente información si prescinde o no de tal estudio.

9) El intento de imponer como obligación legal del escribano la realización del estudio de títulos (art. 156 de la ley 9020 de la provincia de Buenos Aires) dio lugar a tantas fundadas críticas que, finalmente, después de suspenderse su vigencia, debió derogarse la norma mediante el decreto - ley 9872 / 82.

III. CONCLUSIONES

1) Aunque sea de buena práctica, la realización del estudio de títulos no constituye una obligación a cargo del escribano, ni implícita ni explícita porque no está obligado a ello por imperativo de su propia función, ni existe norma alguna que así lo establezca; lo cual no obsta a que el notario asuma

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esa obligación convencionalmente (conf. Alterini, Atilio A., op. cit., quien afirma que éste es el criterio dominante en la doctrina notarial, en la doctrina jurídica civilista y en la jurisprudencia - notas 34 y 35 -).

2) Sobre la base de lo expuesto, ninguna responsabilidad profesional puede imputarse a la escribana B. por no efectuar el estudio de títulos y, menos todavía, a la escribana F. P., que sí lo hizo. Otro tanto puede afirmarse respecto de los escribanos E. R. F. y A. D. P., con relación a las escrituras por ellos autorizadas, relacionadas en los párrafos "b" y "c".

3) El único de los escribanos involucrados en la presentación efectuada por los cónyuges B. - R. a quien sí puede reprocharse su actuación profesional es, obviamente, el escribano C. A. P., quien omitió autorizar la escritura que ha generado esta situación, la que, además, no guardaba el orden cronológico debido. Pero el escribano P. está jubilado y, en consecuencia, no se encuentra en ejercicio de la función notarial, lo que, en principio, imposibilita su juzgamiento y eventual aplicación de sanción, sin perjuicio de que, si así se considera procedente, pueda hacerse constar este antecedente en su legajo.

4) En cuanto a la implícita reclamación de responsabilidad civil por los daños y perjuicios que los presentantes dicen haber sufrido como consecuencia de la intervención de la escribana B., es tema que escapa a la competencia de este Colegio, por lo que los interesados deberán recurrir ante los tribunales correspondientes.

JURISPRUDENCIA

I. IMPUESTO DE SELLOS. Error excusable

DOCTRINA:

1) En la excusabilidad por errores cometidos en el pago del Impuesto de Sellos, hay que tener en consideración el margen de la infracción cometida, o, dicho de otra forma, la diferencia entre lo ingresado y lo que se debió ingresar.

2) En el caso, el porcentaje fue del 3,30%, por lo que cabe recordar que la disposición 4513 / 79 de la Dirección General Impositiva, sobre graduación de multas, establece que: "... en principio, podrá admitirse la existencia de error excusable cuando la diferencia de impuesto no represente más del 20% del importe que hubiere correspondido declarar... ", con lo que queda sentado que dicho error se encuentra dentro de los llamados errores excusables en materia de diferencias tributarias.

3) Cabe señalar que con el reciente dictado del decreto 493 / 95 (B.O. del 26 / 9 / 95), reglamentado por resolución general 4095 / 95 (B.O. del 6 / 10 / 95), la supuesta infracción se encontraba igualmente condonada.

4) Debe destacarse que la conducta de la actora fue de un obrar normal y razonable, ya que depositó el impuesto en tiempo oportuno y a través de un medio idóneo cancelatorio y, aun computando que adolecía de un defecto en la cantidad real requerida, debe advertirse que tal suma no resultó