

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL NOTARIAL*

La Plata, diciembre 22 de 2000

Autos y Vistos:

Visto el Expte. N° 15/00, caratulado: Colegio de Escribanos de la Pcia. de Buenos Aires eleva Expte. N° 1828/99: “Delegación San Martín remite expte. iniciado por el Sr. Fernando Daniel Latanzi c/ Not. L. V. C. O.”, y del que resulta:

Que, a fs. 1 obra nota de la Delegación San Martín del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, dirigida al Inspector General del Colegio de Escribanos, acompañando denuncia del Sr. Fernando Daniel Latanzi obrante a fs. 2 que fuera presentada con fecha 19 de octubre de 1999, contra la notaria L. V. C. O., titular del Registro N°... del partido de..., a raíz de una operación notarial pasada por ante su Registro de Escrituras Públicas el 12 de abril de 1999, en la que la notaria retuvo la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$ 4.500.-), para hacer frente a eventuales deudas por impuestos, sin que hasta la fecha le haya rendido cuentas sobre el importe retenido, a pesar de los reiterados llamados telefónicos, el envío de Cartas Documento (fs. 3/4) y las sucesivas visitas al domicilio de la escribanía, sin obtener respuesta alguna de parte de la notaria.

Que, a fs. 11 consta copia del recibo que documenta la suma retenida, firmado por la notaria, en papel membretado perteneciente a su notaría, con fecha 12 de abril de 1999.

Que, a fs. 12 se encuentra nota enviada por la Delegación San Martín del

*Publicado en *Revista Notarial* N° 941, pág. 245.

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires a la notaria L. V. C. O., con fecha 21 de octubre de 1999, acompañándole fotocopia de la denuncia presentada por el Sr. Fernando Daniel Latanzi, solicitándole se sirva dar respuesta dentro de los siete días corridos.

Que, a fs. 13/20 obra el descargo y documentación presentados por la notaria C. O., donde reconoce haber protocolizado una subasta y posterior venta en el mismo acto con el denunciante de autos y haber retenido la suma reclamada, para imputarla al pago de deudas atrasadas. Asimismo, manifiesta la notaria que no puede rendir cuentas de lo retenido, pues no existiría deuda determinada. Que ha iniciado las diligencias tendientes a la liberación de las deudas, con la presentación de los oficios judiciales correspondientes pero que aún no están resueltas.

Que, a fs. 21, con fecha 22/11/99, la Delegación San Martín del Colegio de Escribanos corre traslado al denunciante del descargo presentado por la notaria C. O., otorgándole un plazo de siete días para presentar su respuesta, bajo apercibimiento de archivar las actuaciones.

Que, a fojas 22, el denunciante, Sr. Latanzi, remite su respuesta a la Delegación San Martín, solicitando se eleven las actuaciones al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Que, a fs. 23/29 vta., la Delegación San Martín le remite al denunciante fotocopias de oficio y testimonio judicial presentados en esa Delegación por la notaria C. O.

Que, a fs. 30 se encuentra nota enviada a la notaria L. V. C. O. por la Inspectoría General del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 29 de diciembre de 1999, en la que le solicitan se sirva informar si obran en su poder las constancias definitivas de las deudas que menciona en el descargo y, en caso afirmativo, remita fotocopia de las mismas.

Que, a fs. 31 con fecha 1º/2/2000, obra reiteración a la nota anterior, atento la falta de respuesta de la escribana, concediéndole un nuevo plazo de cinco días para presentar su descargo.

Que, a fs. 32 y vta., el denunciante de autos formula presentación ante la Inspectoría General del Colegio de Escribanos de la Provincia, reiterando su denuncia contra la notaria.

Que, a fs. 33, con fecha 22/3/2000, la Inspectoría General se dirige a la Presidencia del Colegio de Escribanos estimando procedente elevar las presentes actuaciones al Tribunal Notarial, lo que se lleva a cabo a fs. 34, mediante nota de estilo.

Que, a fs. 35, por auto de fecha 28/4/2000, este Tribunal Notarial se declaró competente, concediendo a la notaria C. O. cinco días para ejercer su derecho de defensa, habiendo sido notificada con fecha 10/5/2000, según consta a fs. 37.

Que, a fs. 38, con fecha 19/5/00, se hace presente la notaria C. O. ante el Tribunal Notarial, manifestando que ratifica en todas sus partes el descargo obrante a fs. 13/20 y adjuntando documentación, que consta a fs. 39/52.

Que, a fs. 53, este Tribunal solicitó al Departamento Administrativo del Co-

legio de Escribanos el estado de revista de la notaria L. V. C. O., recibiendo la respuesta a fs. 57/71, donde consta que la notaria citada, colegiada N°... , fue designada titular del Registro de Escrituras Públicas N°... del partido de... y que de su legajo personal surge que fue suspendida por el término de cinco días, por resolución del Juzgado Notarial de fecha 7/10/82 y por treinta días, por resolución de este Tribunal Notarial de fecha 17/7/98.

Que, a fs. 54, obra auto de fecha 26/5/00, por el cual se dispone notificar a la notaria que ponga en conocimiento de este Tribunal si se otorgó la escritura en la que sería parte el denunciante, Sr. Latanzi y, en caso afirmativo, acompañe copia certificada de la misma, manifestando si la suma retenida oportunamente fue imputada al pago de algún impuesto, en cuyo caso deberá acompañar la pertinente documentación, siendo notificada la notaria con fecha 30/5/00, según consta a fs. 73.

Que, a fs. 74, mediante auto de fecha 16/6/00, se intima a la notaria a cumplir con lo solicitado oportunamente por este Tribunal. La notaria fue notificada a través de la Delegación San Martín, el 23/6/00, según consta a fs. 78.

Que, por auto de fs. 79, con fecha 1º/12/2000, atento el estado del presente, se llama autos para resolver (art. 54 del dec.-ley 9020/78), siendo notificada la notaria mediante la Delegación San Martín del Colegio de Escribanos, de acuerdo a lo establecido en el art. 27 del Reglamento Notarial –decreto 3887/98–, con fecha 11/12/2000, según consta a fs. 83.

Y Considerando:

Que, en la denuncia efectuada por el Sr. Latanzi (fs. 2) con fecha 19/10/99, ante la Delegación San Martín del Colegio de Escribanos manifiesta que, al otorgar la escritura de protocolización de venta judicial a su favor y simultánea venta a favor del Sr. Albornoz con fecha 12/4/1999 –obrante a fs. 5/10– ante la escribana L. V. C. O., la misma efectuó una retención al Sr. Latanzi de \$ 4.500 para abonar impuestos desde el año 1997 a 1999, con obligación de rendir cuentas, lo cual surge del recibo suscripto por la escribana, que se acompaña a fs. 11 y que, no obstante el tiempo transcurrido y pese a las innumerables diligencias realizadas (llamados telefónicos, visitas a la escribanía y envíos de cartas documento), no ha podido lograr la pertinente rendición de cuentas del dinero retenido.

Que, la escribana efectúa su descargo ante la Delegación San Martín del Colegio de Escribanos (fs. 13) y posteriormente lo ratifica ante este Tribunal, con fecha 19/5/2000 (fs. 38), por el cual reconoce: a) Haber efectuado la escritura mencionada por el denunciante, como así también: b) Que ha retenido la suma de \$ 4.500 para imputar al pago de impuestos; alegando a continuación que no puede rendir cuentas, dado que no existe deuda determinada, agregando fotocopias de informes (fs. 15/20) de los cuales surgen distintos montos de deudas por el mismo impuesto o tasa, preguntándose: “[...] ¿Cómo puedo rendir cuentas de lo retenido si aún no hay deuda exactamente determinada y [...] será suficiente el monto?”

El Tribunal le observa a la escribana C. O. en primer término, que es una obligación legal –art. 35 inc. 13 decreto-ley 9020/78– tener a su vista los certi-

ficados administrativos correspondientes al momento de autorizar la escritura respectiva, a fin de tomar los recaudos necesarios para informar y, en su caso, retener los importes resultantes de las deudas que surgieran. En el caso que nos ocupa, desde la toma de posesión por parte del adquirente hasta el momento de otorgar la escritura, tal cual reza en el mencionado instrumento (fs. 10): “[...] *Con respecto a las deudas por impuesto inmobiliario, tasas municipales, y servicios sanitarios el Sr. Latanzi abonará desde el 10 de junio de 1997 al día de la fecha [...]*” (conf. C. C. 103 LP 230157 RSD 162-98 S 16/7/98 Juez Pérez Crocco, autos: “Mellino, Leandro c/ Cavauna, Juan José s/ Denuncia”). En segundo término, de existir deudas anteriores a la fecha de la toma de posesión por parte del adquirente en subasta, debía la escribana autorizante, **previamente** (lo destacado es de este Tribunal) a la autorización de la escritura, solicitar al Juzgado donde se tramitan los autos se libren los fondos suficientes para cumplir con la obligación de abonar las deudas informadas o bien, en su caso, constancia emitida por el juez de la causa y oficiada a las oficinas administrativas correspondientes de que no existen fondos disponibles u otra razón, a fin de que las reparticiones respectivas tomen debida nota de la liberación de las deudas pendientes. Por consiguiente, no comprende este Tribunal cómo en su descargo de fs. 13, la escribana declara que no puede rendir cuentas, expresando que “*no hay deuda exactamente determinada [...]*”. La verificación y determinación de las deudas por impuestos y/o tasas son actos, reiteramos, anteriores a la autorización. Por otra parte, dado el tiempo transcurrido –más de dieciocho meses desde el momento de la retención hasta la fecha– aún hoy no ha determinado la deuda, abonado lo que corresponde y realizado la rendición de cuentas reclamada, incumpliendo lo normado en el art. 24 inc. 6) del decreto 3887/98, con el agravante de que el tiempo transcurrido denota de parte de la notaria una conducta desaprensiva y un ostensible desdén hacia la tranquilidad de ánimo del denunciante, amén de los perjuicios económicos que significa para el mismo el abonar en su momento las deudas reclamadas, por el interés que se ha de acumular al momento de efectivizarse el pago. Por último, lo expresado por la escribana en la escritura respectiva (fs. 10), en el sentido de que, con referencia a los impuestos de períodos anteriores, los comparecientes la eximen de toda responsabilidad, no existiendo en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires una norma similar a lo dispuesto en el art. 5° de la ley 22427, el pacto carece de todo sustento legal, violando las disposiciones fiscales, que deben ser respetadas por el autorizante.

El denunciante, en el acto de la escrituración se avino a que la escribana efectuara la retención del dinero para abonar los impuestos adeudados, sobre la base de la confianza que se deposita en general ante el escribano interviniente, como máximo guardián del óleo de la fe pública. El escribano es el que da fe; y la palabra “fe” es “fidelidad”, y esto significa que el requirente se entrega confiadamente a la conducta leal del escribano en el cumplimiento de sus obligaciones, confiando, fiando, en una conducta irreprochable. Es que la función notarial está dotada de un componente fundamental que es la confianza que en general le dispensa la comunidad, que la distingue de todas las demás pro-

fesiones. La comunidad recurre al escribano, como bien expresa Rufino Larraud en *Curso de Derecho Notarial*, y “por un fenómeno de raíces más sociológicas que jurídicas, deposita colectivamente su confianza”. Deviene, por consiguiente, como ineluctable consecuencia, una singular exigencia en la conducta del escribano. La conducta que le reprocha el Tribunal a la escribana es no haber resguardado la fe pública –confianza– que es el deber primero de cada escribano, dado que representa ni más ni menos que la misma razón de ser del ejercicio de la función, al no haber actuado con el celo, saber y dedicación que le impone la investidura, evidenciando una conducta disvaliosa que no sólo la afecta personalmente sino que se hace extensiva a todo el cuerpo notarial (art. 35 ap. 7 inc. a) decreto-ley 9020/78).

Que este Tribunal comparte y hace suyos los términos vertidos por la C. C. en autos: “Galán de Heguy, Ada s/ Reg. Cont. Púb. N° 391”, 3/3/98, Juez Vázquez: *“El escribano es el depositario de la confianza pública y custodia de los valores morales y pecuniarios de la población, y como tal es viva imagen de la seguridad y resguardo de los intereses de la comunidad, no siendo necesario que ocasiona perjuicios a terceros en su anómalo desempeño, pues basta potencialmente que pudiera irrogarlos en virtud de ello, siendo precisamente los aspectos formales que debe respetar a ultranza por ser, en actos solemnes, el depositario de esa fe pública”*.

Que, de la conducta examinada, este Tribunal amerita que no existen atenuantes a considerar, y aprecia como circunstancias agravantes: a) El informe del Departamento Administrativo del Colegio de Escribanos, obrante fs. 57/71, del cual surge que fue suspendida por el término de 5 días por resolución del Juzgado Notarial de fecha 7/10/82 y suspendida por el término de 30 días por resolución del Tribunal Notarial de fecha 17/7/98 y b) Su renuencia a formular el descargo ante las citaciones realizadas por el Colegio de Escribanos (fs. 30/31).

Por ello y en uso de sus atribuciones, conferidas por los arts. 38, 41 inc. 1, 65 y concordantes del decreto-ley 9020/78, este Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires.

Resuelve:

I) SUSPENDER por CUARENTA (40) días a la notaria L. V. C. O., titular del Registro N°... del Partido de..., colegiada N°..., lapso durante el cual deberá abstenerse de autorizar acto protocolar o extraprotocolar alguno (art. 65 inc. 2 decreto-ley 9020/78), con más las accesorias impuestas por el art. 66 del mismo.

II) Notificar a la notaria C. O. la presente resolución, con copia de la misma (artículos 49 decreto-ley 9020/78 y 27 decreto 3887/98).

III) Comunicar al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires con copia de la presente quien firme, deberá dar cumplimiento a las publicaciones legales pertinentes.

IV) Firme, comunicar al Juzgado Notarial con copia de la presente (art. 42 inc. 4 y conc. del dec-ley citado).

V) Archivar copia de la presente en el Libro de Resoluciones del Tribunal Notarial.

Firmado: Not. Eduardo Justo Cosola. Presidente. Not. Juan Carlos Placente. Miembro Titular. Not. Rafael Pedro Loyacono. Miembro Subrogante. Not. Gustavo Pedro Cruz. Miembro Subrogante.

Sentencia de la Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera de La Plata

En la ciudad de La Plata, a los 23 días del mes de agosto de dos mil uno, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, doctores *Oscar Ignacio Fiori* y *Blas Enrique Billordo*, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: “Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires eleva Expte. N° 1828/99: ‘Delegación San Martín remite Expte. Iniciado por el Sr. Fernando Daniel Latanzi c/ Not. L. V. C. O.’”, se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 268 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término el doctor *Fiori*.

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1ra. ¿Es justa la resolución dictada por el Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires a fs. 84/87 del Expediente 15/00 respecto a la notaria L. V. C. O., titular del Registro N°... del partido de...?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión propuesta el doctor *Fiori* dijo:

I. En la especie, el Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 22 de diciembre de 2000, resolvió suspender por 40 días a la notaria L. V. C. O., lapso durante el cual deberá abstenerse de autorizar acto protocolar o extraprotocolar alguno (art. 65 inc. 2° decreto-ley 9020/78), con más las accesorias impuestas por el art. 66 del mismo cuerpo legal.

Contra esa forma de dar solución a la litis, se alza la referida notaria merced al recurso de apelación interpuesto a fs. 92 –concedido libremente a fs. 93–, mantenido en virtud de la expresión de agravios que luce a fs. 105/109 y, atendiendo al estado de la causa, a fs. 110 se llamó autos para sentencia, providencia consentida por los justiciables.

II. Se agravia la apelante en torno a la sanción aplicada, argumentando, en síntesis, que ha existido una incorrecta lectura fáctica de lo sucedido, pues no es exacto que haya incumplido la obligación legal impuesta por el art. 35 inc. 13 del decreto-ley 9020/78, pues de la documental adjuntada a su descargo surge que tuvo a la vista los certificados administrativos, los que arrojan distintas deudas por impuestos y tasas, por lo cual la retención de dinero efectuada al denunciante es más que adecuada, siendo también inexacto que se le impute que no haya dispuesto de constancia emitida por el Juez de la causa de la inexistencia de fondos, pues tal constancia ha sido acompañada en su descargo.

Agrega que el perjuicio económico ocasionado al denunciante por la alegada demora en la determinación de la deuda es una especulación no probada

sustentada por el Tribunal, no estando acreditado que ello se pueda deber a su inactividad, pues los certificados han sido requeridos, existiendo inacción de los organismos administrativos que aún no han contestado los requerimientos jurisdiccionales acreditados por la documental obrante en el expediente. Sostiene así, que aún hoy las cuentas no pueden rendirse toda vez que quien tiene que determinar el *quantum* aún no lo ha hecho, pese a habérselo solicitado no sólo su parte sino también el Juez de la causa.

En segundo lugar argumenta que existe una errónea aplicación de la normativa, ya que no existe incumplimiento del art. 24 inc. 6 del decreto 3887/98 al no existir plazo legal efectivamente conculcado, toda vez que ello deberá surgir de la sana apreciación de las circunstancias de hecho que rodeen el concepto de “diligencia” y, en el caso, su parte ha efectuado y cumplimentado gestiones de forma y fondo para obtener la expedición que se requiere.

Entiende que también es errónea la interpretación respecto a la no aplicación del art. 5° de la ley 22427, resolviendo así que de la exención de responsabilidad pactada entre las partes resulta el incumplimiento de normas fiscales, lo cual conculca los principios legales que deben regir cualquier resolución fundada en derecho, pues debió referir concretamente a la violación de qué normas fiscales se refiere, generando así una arbitrariedad lesiva del derecho de defensa en juicio.

Por último sostiene que no puede concluirse que no ha resguardado la fe pública al no haber actuado con celo, saber y dedicación, agregando que recabó, tuvo a la vista e instó cada uno de los elementos que se corresponden con la gestión denunciada.

Así entonces, ocupándome del planteo revisor efectuado por la apelante adelante que, a mi criterio y así lo habré de proponer a la consideración del distinguido colega de Sala, el mismo no puede merecer acogida jurisdiccional. Explicitando las razones que me llevan a propiciar la solución anticipada (arts. 168 y 171 Constitución Provincial; 266 C. P. C.), comienzo por poner de relieve que la notaria, al formular su descargo respecto a la denuncia efectuada, no negó ninguna de las afirmaciones ni la documentación acompañada por el denunciante y, por tanto, debe tenerse por cierto que retuvo la suma de \$ 4.500,00 para abonar impuestos devengados desde el 12-6-97 al 12-4-99 con obligación de rendir cuentas, recibiendo dicha cantidad el 12 de abril de 1999, que se le efectuaron reiteradas llamadas por teléfono para que se rindieran las cuentas con resultado negativo, que luego dejó de atender esos llamados y la persona que atendía le decía que la escribana estaba ocupada, que habiendo concurrido a tales fines a la escribanía tampoco fue atendido, que además remitió distintas cartas documento intimando la rendición de cuentas con suerte adversa, ya sea porque no la retiró a pesar del aviso o porque se dejó constancia de que se había mudado, que ante ello recurrió al Colegio de Escribanos donde se le ratificó el domicilio donde remitió las cartas y los números de teléfono y, por último, que a pesar de todos esos reclamos, no cumplió con la rendición de cuentas solicitada (arts. 354 inc. 1 C. P. C. C.; 919 Código Civil; ver fs. 2/11).

De tal manera, dable es puntualizar que el vendedor –ahora denunciante– ha autorizado a la escribana para que en su nombre y representación proceda a abonar los impuestos respecto al inmueble objeto del negocio jurídico –compraventa–, entregando a tal fin la suma de \$ 4.500 (art. 1869 texto y doct. Código Civil) y, consecutivamente, la mandataria, por expreso imperativo legal –dicho esto sin perjuicio de que, en la especie, la escribana expresamente se obligó a rendir cuentas (ver fs. 11)– está obligada a dar cuenta de sus operaciones al mandante (art. 1909 Código Civil). Es que, como destaca Salvat, esta obligación reposa sobre un fundamento lógico: el mandatario gestiona el negocio de su mandante, actúa para él y por cuenta de él, por lo cual éste tiene el derecho de conocer el resultado de las operaciones encomendadas, debiendo ponerse de relieve que dicha obligación de rendir cuentas en principio pesa sobre todo mandatario, sea de carácter voluntario, sea de carácter legal o judicial excepto, claro está, que por no estar comprometido el orden público, el mandante puede eximir o relevar de ella al mandatario por una cláusula expresa del contrato (art. 1197 Código Civil, ver Salvat-Acuña Anzorena, *Contratos*, t. III págs. 162/163, núms. 1823, 1824 y 1825), situación esta que no se configura en el *sub examine*.

Sin perjuicio de lo expuesto, es del caso poner de relieve que la obligación de rendir cuentas no se limita al mandatario, sino que alcanza a todos los que administran bienes total o parcialmente ajenos, realizando actos o gestiones en nombre, por cuenta o por encargo de otra persona, supuestos en los que análogicamente corresponde aplicar las reglas establecidas para el mandato (conf. Salas-Trigo Represas, *Código Civil Anotado*, tº II, pág. 440, art. 1909, N° 1, jurisprud. cit.).

Ahora bien, de lo expuesto se echa de ver que la escribana estaba obligada a rendir cuentas de la gestión encomendada, cualquiera hubiera sido el avance o no de la tramitación para cumplir con el mandato otorgado y aceptado por su parte (arts. 1869, 1872, 1873, 1875, 1889, 1892, 1904, 1909 Código Civil), habiendo sido reiteradamente requerida a tal fin sin que cumplimentara con su obligación y sin dar ningún tipo de explicaciones al mandante, haciendo caso omiso a las peticiones y desplegando una conducta omisiva y evasiva, lo que evidentemente llevó al interesado a tener que efectuar la presente denuncia para tratar de obtener datos de la gestión encomendada (arts. 354 inc. 1, 375, 384 C. P. C. C.), no siendo ocioso agregar que desde que se le encargara la gestión hasta que se promovieran las actuaciones administrativas a raíz de la denuncia, pasó un tiempo más que suficiente para que la notaria hubiera obtenido algún resultado de la gestión: es que la escribana recibió la suma de \$ 4.500 para realizar los pagos el día 12 de abril de 1999 y la denuncia se efectuó el 19 de octubre del mismo año, tiempo este durante el cual el vendedor no recibió ninguna explicación ni se le rindieron las cuentas que reiteradamente había estado solicitando, habida cuenta de la conducta omisiva y evasiva de la profesional (ver fs. 11, fs. 22 y fs. 3/4; arts. 375, 384, 163 inc. 5 C. P. C. C.).

En torno a este tema y más allá de la conducta omisiva de la notaria, no debe pasarse por alto que, en función de los elementos de información que el

proceso exhibe, no emana prueba alguna de la existencia de demora de los organismos administrativos en dar la información en torno a las tasas, impuestos y contribuciones ni, menos aún, que la notaria haya desplegado una conducta diligente para la obtención de la liquidación de la deuda a fin de cumplir acabadamente con el mandato conferido y, asimismo, evitar que el transcurso del tiempo sin el pago de tales obligaciones fiscales vencidas y en estado de mora pudieran afectar negativamente el patrimonio del mandante (art. 375 –texto y doct– C. P. C. C.).

Ello así, el excesivo tiempo transcurrido sin que la mandataria diera cumplimiento con la tarea encomendada –liquidar y pagar la deuda–, importa una conducta expresamente tipificada como antijurídica por la normativa legal. En efecto, el decreto 3887/98 Reglamento Notarial, en su capítulo X denominado “Reglas de ética”, expresamente prescribe en su art. 24 las que se consideran faltas de ética profesional del notario y, en este derrotero dispone que como tal se considerará **especialmente** el hecho de **demorar sin causa justificada la rendición de cuentas de los fondos retenidos o recibidos en el ejercicio de sus funciones** (art. 24 inc. 6 decreto 3887/98), situación esta que claramente se configura en función del tiempo transcurrido y la conducta evasiva y omisiva de la notaria, en torno a la rendición de cuentas reiteradamente exigida por el vendedor del inmueble, lo que sella la suerte adversa de la pretensión revisora.

Abordaré ahora otro aspecto decidido en la sentencia aunque sin estar planteado ni contenido en la relación jurídico-procesal, pero cuya dilucidación no ha sido objeto de agravios por la recurrente, lo cual habilita al tribunal a expedirse en torno al tema, habida cuenta de que el ámbito de la apelación está dado por el que le proporciona la pretensión del recurrente (art. 260 C. P. C. C., SCBA, Ac. y Sent., 1961-VI-564, cit. en Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, *Códigos...* tº III, pág. 447).

Así entonces, el Tribunal Notarial expuso que la verificación y determinación de deudas por impuestos y tasas son actos **anteriores a la autorización de la escritura** –el destacado me pertenece– y, en la especie, habiendo transcurrido más de 18 meses, la notaria aún no ha determinado la deuda, abonado lo que corresponde y realizado la rendición de cuentas reclamada, incumpliendo el art. 24 inc. 6 del decreto 3887/98, agravando la situación patrimonial del denunciante al incrementarse la deuda con los nuevos intereses que se devengan. Y agregó el Tribunal que el hecho de que en la escritura se ha dejado constancia de que los comparecientes eximen de toda responsabilidad a la escribana, es un pacto que carece de sustento legal, ya que en la provincia no existe una norma similar al art. 5º de la ley 22427, con lo cual se violan disposiciones fiscales que deben ser respetadas por el notario autorizante.

Consecuentemente, entiendo que no existe razón a la apelante en su planteo revisor. Es que, por una parte, el art. 35 del decreto-ley 9020/78, en su inc. 13 dispone que son deberes del notario “tener a la vista, toda vez que haya de autorizar documentos relacionados con la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles, los certificados vigentes exigidos por las leyes

registrales y de catastro nacional, sin perjuicio de los demás que corresponda conforme a la legislación vigente” (el destacado me pertenece) y, por otra parte, el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires –t. o. por resolución 173/99–, expresamente prescribe que “En las transferencias de bienes [...] de personas [...] o en cualquier acto de similar naturaleza, se deberá acreditar la existencia de deudas fiscales hasta la fecha de otorgamiento del acto, mediante Certificación expedida por la Autoridad de Aplicación”. (El destacado me pertenece).

Y continúa la norma puntualizando que “Los Escribanos autorizantes deberán asegurar el pago de los gravámenes a que se refiere el párrafo anterior o los correspondientes al acto mismo” (art. 33 Código Fiscal).

Ello así, en jurisdicción provincial no existe ninguna posibilidad de que el notario autorice una escritura traslativa de dominio o de constitución de derechos reales sin contar con la certificación de deudas fiscales –impuestos, tasas y contribuciones– expedida por la Autoridad de Aplicación y, a su vez, tiene la obligación de asegurar el pago de tales gravámenes y de los que correspondan al acto mismo, lo que pone en evidencia la imposibilidad de otorgar el acto escriturario sin la certificación de las deudas fiscales y su aseguramiento, no existiendo posibilidad alguna de que el escribano sea relevado de tales obligaciones mediante los celebrantes del acto (arts. 35 inc. 13 decreto-ley 9020/78; 33 Código Fiscal –t. o. por resolución 173/99–), con lo cual queda sellada la suerte adversa de la pretensión revisora en cuanto al tema aquí analizado.

A mayor abundamiento, no es ocioso recordar que, como lo ha sostenido la Casación bonaerense, las fotocopias no autenticadas y desconocidas por la parte afectada carecen de fuerza de convicción (SCBA, Ac. 33497 del 3-7-84; ídem B-48.816 del 24-4-84) pero, por lo demás, de las fotocopias acompañadas ni siquiera surge que las mismas hayan sido expedidas por la autoridad pertinente al no contar con la firma de persona autorizada para ello ni sello alguno de la repartición, además de no constar en la escritura que fueron tenidas a la vista para el otorgamiento del acto como lo prescribe la normativa legal ya referida (art. 375 C. P. C. C.).

Desde otro punto de vista, si bien es cierto que la notaria ha efectuado los descargos pertinentes vinculados a la denuncia que se le efectuara, no es menos exacta la afirmación del Tribunal Notarial al sostener que la profesional fue renuente a formular su descargo a raíz de las citaciones que se le efectuaran por el Colegio de Escribanos tanto a fs. 30, como a fs. 31, ésta merced a que no contestara la anterior y que tampoco fuera contestada, lo cual lógicamente evidencia una despreocupación, un verdadero desinterés, una falta de celo y conocimiento de la situación jurídica, una conducta disvaliosa a lo largo de toda su gestión que desmerece la investidura y la confianza pública de que gozan estos profesionales, afectando claramente la ética en el ejercicio de la profesión al verse lesionado el prestigio y decoro que deben guardar en todos los actos vinculados a los quehaceres propios de la actividad profesional (art. 35 inc. 7 aps. “a” y “b” decreto-ley 9020/78; 24 inc. 6 decreto 3887/98) lo cual, unido a

los antecedentes de faltas anteriores, lleva a propiciar al distinguido colega de Sala la confirmación de la sentencia apelada (arts. 41 inc. 1, 65 inc. 2, 66 decreto-ley 9020/78; 24 inc. 6 y 27 decreto 3887/98).

Por último, simplemente es del caso recordar que, como lo ha decidido la Casación bonaerense, el órgano jurisdiccional no está obligado a pronunciarse sobre todas las cuestiones planteadas cuando la solución dada a una de ellas hace innecesario el examen de las demás (SCBA, Ac. y Sent. 1956-VI-28; 1959-1-348; 1966-II-65) y, consecuentemente, en autos han sido dilucidadas las cuestiones esenciales vinculadas a la denuncia efectuada y a la sanción correspondiente, con lo cual han quedado implícitamente decididos los restantes aspectos secundarios que carecen de incidencia en cuanto a la solución final, y que han quedado desplazados por el tratamiento de las restantes cuestiones.

En consecuencia, por las razones precedentemente expuestas doy mi voto por la AFIRMATIVA.

Por los mismos fundamentos el doctor *Billordo* votó en igual sentido.

A la segunda cuestión propuesta el doctor *Fiori* dijo:

Atendiendo al necesario acuerdo de opiniones logrado al tratar y decidir la cuestión anterior, corresponde CONFIRMAR la apelada resolución dictada por el Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires el 22 de diciembre de 2000 a fs. 84/87 del expediente N° 15/00 respecto a la notaria L. V. C. O., titular del Registro N°... del partido de... Con costas (art. 69 C. P. C. C.). debiendo oportunamente volver los autos al acuerdo para tratar las pertinentes regulaciones de honorarios.

Así lo voto.

El doctor *Billordo* adhirió en un todo al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

SENTENCIA

La Plata, veintitrés de agosto de 2001

Autos y Vistos.

Considerando:

En el precedente Acuerdo ha quedado establecido que la apelada sentencia es justa (arts. 168, 171 Constitución Provincial, 919, 1197, 1869, 1872, 1873, 1875, 1889, 1892, 1904, 1909 Código Civil; 5° ley 22427, 35 incs. 7 ap. “a” y “b” y 13,41 inc. 1, 65 inc. 2, 66 decreto-ley 9020/78, 24 inc. 6, 27 decreto 3887/98, 33 Código Fiscal; 69, 163 inc. 5, 260, 266, 354, inc. 1, 375, 384 C. P. C. C. doctrina y jurisprudencia citadas).

Por ello: corresponde CONFIRMAR la apelada resolución dictada por el Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires el 22 de diciembre de 2000 a fs. 84/87 del expediente N° 15/00 respecto a la notaria L. V. C. O., titular del registro N°... del partido de... Con costas, debiendo oportunamente volver los autos de acuerdo para tratar las pertinentes regulaciones de honorarios. Regístrese, notifíquese, devuélvase.

Oscar Ignacio Fiori. Blas Enrique Billordo. Oscar Juan Martino. Secretario.

La Plata, 27 de septiembre de 2001

Autos y Vistos

Que en atención a lo resuelto por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires no proceden los recursos extraordinarios contra las decisiones dictadas por las Cámaras de Apelación en cuestiones relativas a la aplicación de sanciones previstas por la ley 9020 referidas al ejercicio de la función notarial (art. 161 inc. 3 ap. "a" de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, S. C. B. A. en *Acuerdos y Sentencias*, serie 20-III-460; causas Ac. 25513 del 16-VIII-77; Ac. 32.657 del 27-IX-83; Ac. 34722 del 21-V-83; Ac. 44065 del 5-VI-90; Ac. 49918 del 24-III-92; Ac. 53.833 del 10-VIII-93; Ac. 59.138 del 11-IV-95; Ac. 61.102 del 11-X-95; Ac. 66.181 del 18-III-97; Ac. 69.881 del 10-III-98; Ac. 76.832 del 15-XII-99 y Ac. 77.796 del 3-V-00, esta Sala, causas B-76.252, reg. int. 763/93; B-84.614, reg. int. 648/96, B-86320, reg. int. 307/97; 89.153, reg. int. 481/98 y 92.206, reg. int. 62/00).

Por ello, deniérganse los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley y de nulidad interpuestos a fs. 121/124, **regístrese, notifíquese** y vuelvan los autos al Acuerdo para regular honorarios. *Oscar Ignacio Fiori. Blas Enrique Billordo.* Oscar Juan Martino. Secretario.