

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DOCTRINA SENTADA POR EL COLEGIO EN LOS EXPEDIENTES DE INSPECCIONES(*) (293)

Actas notariales

De comprobación

a) Las actas notariales de comprobación no se hallan reglamentadas por la legislación de fondo, en lo que respecta a su naturaleza, alcance, efectos y requisitos. Ello no obsta a su facción por aplicación del inc. 2º del art. 979 del Código Civil.

b) No encontrándose en nuestra legislación, normas concretas que se refieran a los requisitos formales de estas actas, es aconsejable que, por extensión, se apliquen las mismas normas relativas a las escrituras públicas.

c) Es imprescindible que el notario se dé a conocer, e instruya al requerido de la naturaleza y alcance de su cometido, debiendo estas circunstancias tener reflejo documental. Este postulado se apoya en dos razones esenciales: en primer lugar, la formación de este tipo de instrumentos probatorios preconstituidos puede afectar derechos o garantías procesales; y en segundo lugar, la doctrina de la función notarial hace que se conciba al notario como el profesional delegatorio de la fe pública y exige, en consecuencia, que la misma no se ejercite en el silencio o en forma subrepticia.

De notificación

El acta de notificación extendida en el protocolo pero sin estar inmediatamente a continuación del acto que le da origen, forma parte integrante del mismo y debe tener todos los requisitos que caracterizan a las escrituras públicas, y entre ellos, la numeración correlativa.

Notificaciones en misma repartición - Hora

La circunstancia de que en dos escrituras de notificación a la Contaduría de la Nación las diligencias se hayan efectuado a la misma hora, no revela ninguna anomalía en la actuación del escribano.

Certificación de firmas

Lo estatuido por el art. 12 inc. a) de la ley 12990 (texto según decreto ley 12454/57) sólo autoriza la certificación de la autenticidad de firmas puestas en presencia del escribano, con lo que se cumple el principio de que la fe recae exclusivamente sobre lo que es percibido sensorialmente, conforme al conocido aforismo "de visu et auditu sui sensibus" y así consta en el texto de las certificaciones.

Escribano de ajena jurisdicción al documento

No es objetable la certificación producida por un escribano de provincia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sobre la firma puesta al pie de un documento fechado en la ciudad de Buenos Aires.

Certificación recíproca de firmas del titular y adscripto

El Consejo Directivo estima que los escribanos deberán abstenerse de certificarse recíprocamente sus respectivas firmas en salvaguarda y defensa del desinterés y ética que deben regir los actos notariales.

Testigos de conocimiento

"Sin entrar a definir el concepto de fe de conocimiento", al no haberse dictado la ley a que se refiere el art. 979 inc. 2º) del Código Civil, para los documentos extraprotocolares rigen los requisitos atinentes a los instrumentos públicos y las escrituras públicas, por lo que los interesados deben ser identificados en la forma prescripta por los arts. 1001 y 1002 del Código citado.

Actos extraprotocolares - Conocimiento de las partes

La acreditación de identidad con documentos de identidad es demostrativo de la irregularidad en que ha incurrido el escribano, por cuanto como lo tiene reiteradamente declarado el Consejo Directivo, por falta de normas expresas sobre los requisitos formales de los documentos extraprotocolares, según lo dispone el art. 979 inc. 2º) del Código Civil, son de aplicación las disposiciones de este cuerpo legal en materia de instrumentos públicos, y deben ser personalmente conocidos por el escribano o acreditar su identidad por el único medio supletorio admitido, como son los testigos de conocimiento (arts. 1001 y 1002 del Código Civil).

Certificación de impresión digital

El art. 15 del reglamento respectivo estatuye claramente que el procedimiento establecido lo es para los supuestos en que las leyes confieren eficacia jurídica a las impresiones digitales. Certificar la autenticidad de impresiones digitales no está permitido cuando se trate de los actos bajo forma privada a que se refiere el art. 1012 del Código Civil.

Certificados administrativos

Remisión a los agregados al protocolo anterior

El temperamento seguido por el escribano no es el que corresponde, pues el escribano actuante debe actualizar los certificados administrativos, de acuerdo con las normas vigentes. El Consejo Directivo en distintas oportunidades se ha pronunciado en el sentido de que los certificados administrativos que se relacionan con el acto que se autoriza deben tener la constancia del respectivo pago y consecuentemente estar despachados a la fecha de aquél, no siendo razón suficiente que se consigne en la pertinente escritura que el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquirente "toma a su cargo las deudas posteriores a la fecha del despacho". La obligación de contralor y verificación del escribano actuante sobre los certificados que anexa al protocolo, surge de su función específica y de las leyes o decretos que reglamentan sus funciones.

Expediente de inscripción - Desglose

El hecho de que el escribano haya agregado certificados administrativos al expediente iniciado en el Juzgado de Comercio a los efectos de la inscripción del testimonio de la respectiva escritura, no es óbice para que, una vez cumplido ese trámite, el autorizante solicite el desglose de la documentación y la exhiba cuando lo requiera la inspección.

Obligación de pedirlos

El autorizante debe pedir en cada caso los certificados a las oficinas públicas y no requerir a los contribuyentes los recibos de pagos efectuados por ellos por tasas e impuestos.

Es de hacer notar que el escribano o actuante debe solicitar - atento las disposiciones vigentes - los certificados necesarios al acto que autoriza, verificando en cada caso la acreditación del pago de los impuestos o tasas municipales. Que otro tanto cabe decir respecto a la falta de los certificados de Obras Sanitarias; la obligación de solicitarlos en tiempo y forma surge de la ley 13577 y su decreto reglamentario, debiendo ser incorporados al protocolo.

Obligación de pedirlos - Excepción - Actos simultáneos

Los certificados administrativos deben solicitarse en cada caso. Sólo se exceptúa el supuesto de actos jurídicos simultáneos que, por razones circunstanciales, pasan en distintos registros dentro de la misma jurisdicción.

Agregación sin liberar

Demuestra falta de cuidado en la atención del protocolo la falta de agregación del certificado de dominio y la agregación de certificados municipales y de Obras Sanitarias sin liberar.

Nota de descargo

El Consejo Directivo se expidió en el sentido de que los certificados administrativos con deuda deben tener constancia del respectivo pago, "sea por la oficina correspondiente o por el propio escribano con expresión de cómo se efectuó la liberación".

Compradores en posesión

El hecho de la posesión que tenían los compradores de los inmuebles escriturados, no exime al escribano de la obligación que tiene de solicitar los certificados administrativos correspondientes y descargar las deudas que pudieran informarse.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Falta de los certificados

La falta de certificados consignada contraría lo dispuesto por el Consejo Directivo, en cuanto a que los mismos deben ser tenidos a la vista, debidamente diligenciados en el momento de otorgarse la escritura.

Plazo de vigencia - Renovación

Si obtenidos los certificados, la escritura no se otorga dentro del término de vigencia asignado a los mismos por las leyes o reglamentaciones respectivas, ellos deben renovarse.

Ley 13512, Régimen de Propiedad Horizontal

La certificación solicitada con relación a la venta de cada departamento debe utilizarse una sola vez, dentro del plazo de vigencia que para dichos certificados establecen las disposiciones municipales

Hipotecas

En las escrituras de hipotecas no se harán observaciones, si los certificados administrativos agregados a las mismas han sido expedidos con fechas del año anterior al de la fecha de su otorgamiento

División de condominio

Tratándose de una división de condominio, procede solicitar certificados municipales y de Obras Sanitarias por estar comprendido aquel acto jurídico en los supuestos del artículo 15 de la ley 5098 y artículos 41 y 42 de la ley 13577.

Inmueble fuera de zona

Si los certificados municipales o de Obras Sanitarias no se pidieron por estar el bien fuera de zona, es de buen acuerdo consignar expresamente en la escritura tal circunstancia a fin de evitar la observación.

Otros certificados

Prendario

Cuando se trate de bienes sujetos al pago de una patente especial sometidos al control de alguna oficina pública o de fondos de comercio, será necesario antes de la enajenación judicial o privada el informe previo del Registro de Prendas que corresponde... (art. 35 del decreto N° 15348).

Zonas de seguridad

Para otorgar escrituras de venta de inmuebles ubicados en zonas de seguridad deberá solicitarse el correspondiente certificado, expedido por la autoridad competente, el que deberá ser anexado al protocolo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Certificados municipales

Agregación

No siendo obligatorio agregar los certificados municipales, menos lo es consignar dónde están agregados, pero es conveniente y de buena práctica glosarlos para comprobar el cumplimiento de las obligaciones impositivas y legales.

Obligación de solicitarlos

Si bien no se puede precisar el texto de cada una de las ordenanzas o digestos de las distintas municipalidades provinciales, se podría asegurar que ellas obligan a los escribanos en la misma forma que las ordenanzas respectivas de la Capital Federal, por lo que corresponde al funcionario interviniente pedir en cada caso los certificados de no adeudar.

Inmuebles en jurisdicción provincial (Buenos Aires)

El art. 13 de la ley 2593 de la provincia de Buenos Aires prohíbe a los autorizantes extender escrituras que tengan por objeto bienes inmuebles, sin que se justifique previamente que el respectivo bien raíz no adeuda impuestos municipales o comunales.

División en lotes

El hecho de haberse acreditado el pago de los impuestos en las actuaciones administrativas tramitadas en la Dirección General Impositiva, para obtener de ésta la división de una fracción de tierra, no exime a los escribanos de la obligación de solicitar los certificados pertinentes.

Disolución de sociedad

No existiendo disposición legal expresa que determine la obligación, por parte de los escribanos, de dejar la constancia de "libre de deuda" en las escrituras de disolución de sociedad, no corresponde solicitar certificado municipal.

Descargo

El certificado de "impuestos generales", agregado con deuda, debe ser descargado en la oficina respectiva. En su defecto, el escribano, bajo su responsabilidad, debe poner nota de descargo.

Certificados Obras Sanitarias de la Nación

Pago en cuotas

Cuando existen deudas en concepto de servicios sanitarios originados por diferencia de mayor tasación, para cuyo pago Obras Sanitarias de la Nación concedió plazos permitiendo el pago en cuotas, y el comprador exige escritura libre de impuestos y tasas, esas deudas deberán ser

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

abonadas por el vendedor al formalizarse la operación de compraventa, siempre que no haya convenio de parte en contrario.

Liberación - Plazo

De acuerdo con el art. 41 de la ley orgánica de Obras Sanitarias de la Nación, se debe proceder a la liberación de los certificados por cualquier deuda, dentro del plazo de 10 días a partir de la fecha de escrituración.

Agregación al protocolo

Con arreglo al art. 40 de la ley 13577, publicada en el "Boletín Oficial" del 2 de noviembre de 1949, la incorporación del mismo al protocolo es obligatoria.

Certificados Registro de la Propiedad
--

Importancia

El certificado del Registro de la Propiedad tiene sustancial importancia en el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio o de constitución de derechos reales, por ser la mayor garantía con que el escribano afronta las responsabilidades emergentes del desempeño de su función.

Omisión

Una de las faltas más graves al otorgarse una escritura de compraventa es no tener a la vista el certificado de dominio. Ella no se atenúa porque el certificado despachado posteriormente se expida libre, ni porque el escribano asevere haberse informado el día del otorgamiento en el Registro de la Propiedad que no había impedimento.

Omisión unidad complementaria

"...que ha cometido una evidente transgresión a lo dispuesto por el art. 23 del decreto - ley 17801/68 y que dicha transgresión no fue subsanada de ninguna manera al solicitar con posterioridad a la fecha de la escritura la certificación correspondiente a la unidad complementaria..., relativa a la unidad funcional vendida"

Obligación de solicitarlo

El hecho de que un acto haya sido debidamente inscripto, o las obligaciones emergentes canceladas, no exime al autorizante de la obligación de haber tenido a la vista el certificado de dominio, embargos e hipotecas en el momento de otorgar la escritura.

Reglamento de Copropiedad

La exigencia de exhibición del certificado de dominio en las escrituras de reglamento de copropiedad surge del art. 5° de la disposición técnico - registral del 28 de diciembre de 1966 del Registro de la Propiedad Inmueble.

REVISTA DEL NOTARIADO

Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Venta e hipoteca simultánea a terceros

El escribano no puede proceder al otorgamiento de una escritura de venta y constitución simultánea de hipoteca a favor de terceros sin tener a la vista, con anterioridad y libre de traba, el respectivo certificado de inhabilitación por el comprador.

Solicitado por otro escribano

Que al no existir ninguna norma vigente que establezca que el certificado registral será válido únicamente si es solicitado por el escribano que en definitiva autorice la escritura, no se ha transgredido en el caso analizado lo dispuesto por la ley 17801/68 en su articulado. Que ello no obsta a que el funcionario actuante deba tomar siempre los recaudos necesarios para que la utilización de certificados esté rodeada de la mayor seguridad en beneficio de los contratantes, del autorizante y del tráfico jurídico en general.

Confección y despacho

La confección del certificado del Registro de la Propiedad y verificación de su despacho merecen una especial dedicación por parte del escribano que autorizará el acto.

Despacho parcial

Incorre en negligencia el escribano si antes del otorgamiento del acto no revisa detenidamente el despacho del Registro de la Propiedad que aunque solicitado correctamente, se despachó en forma parcial.

Omisión número de los lotes

No obstante omitirse el número de varios lotes en el pedido de certificado de dominio de gran cantidad de ellos, la omisión debe considerarse virtualmente obviada por haberse pedido certificado de la totalidad de la manzana, la cual fue deslindada y tiene, además, una misma inscripción de dominio.

Nombre - Diferencias con la escritura

Debe considerarse grave el cargo formulado respecto a la diferencia de nombres entre los de la escritura y los del certificado del Registro de la Propiedad.

Solicitado con nombre diferente

No puede admitirse como incurso en error material el certificado del Registro de la Propiedad solicitado con nombre diferente del compareciente en la escritura, por cuanto el Registro condiciona su informe de acuerdo a lo pedido. En consecuencia no se tiene informe sobre las condiciones de disponibilidad en que se encuentra el compareciente.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Diferencia de nombre - Certificados complementarios

La diferencia de nombre existente entre los certificados del Registro de la Propiedad y las escrituras carece de importancia si el escribano aclaró aquella situación mediante certificados complementarios.

Medidas, linderos - Certificados complementarios

Las escrituras cuyos datos no coinciden con los certificados, deben subsanarse solicitando certificados nuevos con los datos correctos.

Inmuebles en provincia de Buenos Aires

Tratándose de escrituras relacionadas con inmuebles ubicados en la provincia de Buenos Aires, otorgadas en un registro de la Capital Federal, el escribano no puede autorizarlas sin tener a la vista el certificado de dominio de aquella jurisdicción, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 16 de la ley 2378 de esa provincia. Su omisión constituye falta grave.

Inhibición pendiente de inscripción

Cuando el Registro de la Propiedad certifica la existencia de una inhibición pendiente de inscripción, el escribano debe expresar en la escritura por qué se celebra el acto no obstante aquella interdicción, pues si bien no hay disposición alguna que obligue a ello, es indudable que la prevención hecha por el Registro tiene por objeto hacer conocer una situación legal preexistente.

Inhibición - Oficio de levantamiento

No existe impedimento legal para autorizar una escritura de disposición patrimonial con un certificado informando inhibición a nombre del disponente, siempre que el escribano tenga en su poder el oficio judicial que ordena su levantamiento, aunque el mismo se halle pendiente de inscripción.

Hipoteca sin constancia de cancelación

Cuando en el certificado anexado a la escritura sobre cancelación de gravamen, en lo pertinente el informe respectivo no coincide en el monto, ni en la inscripción, ni con el escribano ante quien se constituyó la hipoteca, es desde el punto de vista de la inspección objetable.

Gravámenes cancelados o inhibiciones que no afectan a las partes

Si en el certificado de dominio aparecen gravámenes ya cancelados o inhibiciones que no afectan a las partes, el escribano está obligado a hacerlo constar en la misma escritura.

Omisión de consignar embargos, inhibiciones e hipotecas (en la escritura, cuando figuran en el certificado)

Tales anomalías son objetables desde el punto de vista de la inspección en si, pues el escribano autorizante debe agotar todas las instancias

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para cumplimentar todos los requisitos exigidos por las leyes o reglamentos en vigor, y asimismo ponerse a cubierto de cualquier imponderable que pueda causar perjuicios a terceros o empañar su actuación profesional.

Inmuebles en jurisdicción provincial - Excepción provincia de Buenos Aires

La falta de agregación de certificados del Registro de la Propiedad y de la Municipalidad, de inmuebles ubicados en jurisdicción provincial, no reviste importancia pues no existe disposición legal que obligue a ello.

Anexado al Reglamento de Copropiedad y Administración

El haber solicitado y agregado solamente una certificación de dominio del Registro de la Propiedad, para autorizar escrituras de ventas en propiedad horizontal de unidades singulares que integran el mismo edificio, esta encuadrado en el decreto reglamentario de la ley 13512 en su artículo 24. En resumen: existiendo el certificado de dominio agregado al Reglamento de Copropiedad y Administración, en las sucesivas ventas simultáneas o que se otorguen dentro del plazo de validez de dicho certificado, se puede referir a ese único certificado.

Agregación al protocolo

El art. 240 de la ley 1893 obliga al escribano autorizante "a tener a la vista", en el acto de la escritura, el certificado de dominio, sin que empero constituya norma imperativa su anexión al protocolo, no obstante lo cual es evidente que por su estrecha relación con el acto instrumentado se trate de un documento que el uso y la costumbre ha consagrado como parte integrante de la escritura (ver art. 23 de la ley 17801).

El anexado no corresponde al lote que se vende

El escribano ha incurrido en evidente negligencia al no haber - antes de autorizar la escritura de referencia - verificado o analizado debidamente el certificado anexado, dada la importancia fundamental que este documento tiene, debiendo por ello merecer especial atención por parte del notario actuante.

Utilización de una certificación registral

No existe impedimento legal en utilizar una certificación registral, con reserva de prioridad indirecta, por un funcionario o escribano distinto a quien la solicitó.

Colegio de Escribanos - Atribuciones

El legislador ha querido dejar como atribución y deber en manos del Colegio de Escribanos, la vigilancia del cumplimiento por parte de los escribanos, de cualquier ley, decreto o reglamento que tenga relación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con el desempeño del notariado.

La función de vigilancia que la ley acuerda al Colegio de Escribanos no se limita únicamente al examen de las formas externas de las escrituras, su misión es la de velar, en lo posible, y sin que ello signifique entrar a opinar sobre la validez de los instrumentos, por el cumplimiento de todas las disposiciones legales en vigor, sea cual fuere su naturaleza.