

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE. MAR DEL PLATA, 7 AL 10 DE
SEPTIEMBRE DE 1983**

DESPACHOS

**TEMA I. LA SOBREELEVACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN
Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN**

VISTO:

Que está conteste la doctrina en aceptar que la norma que le da operatividad jurídica a la sobreelevación se contiene en el art. 7i de la ley 13512.

Que este dispositivo legal no resuelve todos los conflictos y derivaciones a que da lugar la sobreelevación.

Por lo tanto, siendo necesario normar y reglamentar la sobreelevación, esta XXV Jornada Notarial Bonaerense somete a este plenario las siguientes recomendaciones.

1. Concepto

Sobreelevación es la construcción de nuevas unidades funcionales sobre un edificio existente y afectado al régimen horizontal.

El concepto sobreelevación es comprensivo de los supuestos de subedificación y de construcciones en forma lateral al edificio afectado al régimen de la propiedad horizontal.

2. Despacho mayoritario sobre la naturaleza jurídica del derecho a sobreelevar,

De conformidad con la doctrina predominante, el principio de la libertad de contratación del art. 1197, el número clauso del art. 2502 y la prohibición del derecho real de superficie del art. 2614 del Código Civil, queda consagrada la naturaleza personal del derecho a sobreelevar, regulable a través de las normas que disponen sobre las relaciones jurídicas creditorias.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2.1 Despacho minoritario sobre la naturaleza jurídica del derecho a sobreelevar

El derecho a sobreelevar es una facultad emergente e integrante del derecho real de dominio.

En el caso de la PH dicha facultad accesoria a los bienes comunes pertenece a todos los titulares de las unidades funcionales. Conforme nuestro régimen legal vigente el ejercicio de dicha facultad, por unanimidad, puede ser concedida a uno de los titulares de unidades funcionales existentes o a un tercero. En el primer supuesto el autorizado vería ampliada las facultades que le otorga su derecho de PH. Si el titular del derecho a sobreelevar es un tercero, esta facultad no constituye un derecho real sino personal o creditorio que lo autoriza a construir sobre un inmueble ajeno, prescribiendo, en consecuencia, si no se ha ejercido en el plazo de 10 años.

3. Forma y sujetos

El derecho a sobreelevar en un edificio construido y afectado al régimen horizontal debe resultar del reglamento de copropiedad de administración originaria o por una modificación posterior del mismo obtenida por unanimidad de los copropietarios.

La autorización puede ser conferida a titulares de unidades privativas o a un tercero. Es de buena técnica notarial a los efectos publicitarios, la transcripción o mención de la o las cláusulas de las que resulta esa facultad, en los instrumentos públicos de constitución, modificación o transferencia de derechos reales.

4. Modo de adquisición de las unidades funcionales resultantes

Una vez finalizada la construcción y efectuados los trámites administrativos, debe ser modificado el reglamento de copropiedad y administración incorporando las nuevas unidades resultantes al régimen horizontal.

La reserva o la concesión es el título causal necesario para que el sujeto titular de la reserva o el concesionario adquieran la propiedad de las unidades privativas incorporadas por sobreelevación. El modo quedará cumplido con la tradición que se verifique a favor de los sujetos activos de la reserva o de la concesión con más el otorgamiento del instrumento público de enajenación.

5. Inscripción

Conforme resulta del propio régimen horizontal, las modificaciones al reglamento de copropiedad y administración deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad, el que deberá informar, en todos los casos y en las certificaciones que expida, sobre la registración de dichas modificaciones.

6. Asentimiento conyugal

En los supuestos de concesión del derecho a sobreelevar, será necesario cumplimentar lo dispuesto por el art. 1277 del Cód. Civil.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

7. Transmisibilidad

El derecho a sobrellevar, dentro de las regulaciones a las que se subordine su ejercicio, es transmisible a título singular o universal.

8. Forma instrumental de la cesión del derecho a sobreelevar

Conforme lo dispuesto por el art. 1184 incisos 9 y 10 del Cód. Civil la forma instrumental será la escritura pública, rigiendo en su caso el art. 1185 del mismo cuerpo legal.

9. Redistribución de proporciones

La distribución de proporciones en el condominio que debe efectuarse al incorporar nuevas unidades privativas al régimen horizontal, no constituye una transferencia de partes comunes en forma separada de dichas unidades privativas a las que acceden, que por otra parte está vedada por el art. 3º de la ley 13512. Dicho condominio es un derecho funcional y necesario, al que no se le puede aplicar la normativa del condominio clásico.

10. Regulaciones contractuales del derecho a sobreelevar

Al instrumentar la autorización, es recomendable regular los derechos y obligaciones de las partes emergentes de las mismas.

Sin que la enumeración se deba considerar formulada con carácter taxativo aquélla debería prever: Determinación de las características técnicas de la futura construcción; irrevocabilidad de la autorización; volumen útil edificable; destino de las unidades resultantes; contratación de seguro por riesgo; obligaciones laborales y previsionales; gastos de fuerza motriz; gas y provisión de agua; expensas comunes; gastos por modificación de planos y reglamento; modificación de las proporciones en el condominio; participación de las indemnizaciones en caso de destrucción del edificio; poderes irrevocables para la modificación de los planos de obra, mensura y subdivisión, así como del reglamento de copropiedad y administración, intervención en las asambleas, etcétera.

Tema II. EXTENSIÓN DEL TRACTO ABREVIADO A CASOS NO PREVISTOS EN LA LEY

VISTO:

Los artículos 2505 del Código Civil, 15, 16 y 23 de la ley 17801; y

CONSIDERANDO:

1º. Que la norma general es la del tracto sucesivo, como mecanismo técnico según el cual se conectan en forma cronológica los sucesivos titulares de dominio y de los demás derechos registrados, de forma que este enlace no tenga interrupciones y permita reflejar la realidad jurídica presente.

2º. Que el tracto abreviado no constituye una excepción al tracto sucesivo,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sino una modalidad del mismo, ya que este se cumple siempre a partir del último titular inscrito.

3°. Que la exigencia del artículo 23 de la ley 17801, en cuanto requiere tener a la vista el título inscrito en el Registro de la Propiedad, para autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, no se refiere al título inscrito "de quien disponga de su derecho" - que no surge del texto de la ley - sino al instrumento anotado a nombre del último titular registrado.

4°. Que una correcta interpretación del artículo 16 de la ley 17801, es considerar que en el mismo se encuentra reflejado el principio general del tracto sucesivo abreviado, y por consiguiente la enumeración en él contenida es meramente ejemplificativa.

5°. Por tanto el artículo 16 de la ley registral permite aplicar la mecánica del tracto sucesivo abreviado a otras hipótesis análogas, en razón de la enunciación genérica que formula la norma y del principio axiológico que la inspira. Con la salvedad planteada por las delegaciones de San Martín, Morón y Mar del Plata, quienes, si bien aceptan la ampliación de los supuestos de tracto abreviado establecidos en el artículo 16 de la ley 17801, entienden que esta ampliación debe darse sólo dentro del marco de las sucesiones mortis causa (incs. a, b y c del art. 16) y de las escrituras simultáneas (inc. d del art. 16).

6°. Que ante la problemática que genera la posición de los Registros de la Propiedad Inmueble en su interpretación del artículo 16 de la ley registral, no tomando razón de actos que no estén mencionados en los incisos de dicha norma, se hace necesario para el desarrollo de la actividad notarial, en beneficio de los requirentes, una modalidad que sin entrar en colisión con disposición legal alguna, posibilite la efectivización de actos o negocios jurídicos en forma simultánea.

7°. Que el inc. d) del artículo 16 de la ley registral exige para su aplicación que los actos simultáneos se refieran a negocios jurídicos, y siendo la declaratoria de herederos un acto jurídico, la utilización del instituto del tracto abreviado, no resulta posible.

8°. Que en la búsqueda de una solución a la problemática indicada, se llegó a la idea de concretar un documento autónomo de transcripción y protocolización de actuaciones judiciales inherentes a bienes inmuebles, que en modo alguno lesiona normas legales y/o registrales vigentes, dado que está expresamente contenido en los artículos 2 y 3 de la ley 17801.

9°. Que a través de este procedimiento el notariado encuentra la posibilidad no sólo de inscribir la declaratoria de herederos, y simultáneamente la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmuebles, sino también la posibilidad de confeccionar un instrumento idóneo para inscribir sentencias de usucapión, cancelación de derechos reales, levantamiento de embargos, etcétera, con su consecuente y natural posibilidad de otorgar conjuntamente otros actos o negocios jurídicos simultáneos.

LA XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE
DECLARA:

Primero: a) El tracto abreviado no es una excepción, sino una modalidad del tracto sucesivo, ya que distintos momentos del tráfico jurídico son inscritos o anotados mediante la realización de un solo asiento, sin que por ello se vulnere la exigencia del tracto, que nunca llega a perder su esencial característica de sucesividad.

b) Los artículos 15, 16 y 23 de la ley 17801 deben interpretarse en una armónica interrelación, entendiéndose que la exigencia de tener a la vista el título inscrito se refiere al del último titular registral.

c) El artículo 16 de la ley registral contiene un principio general del tracto sucesivo abreviado; y la enunciación que formula no es taxativa.

d) Por tanto, el artículo 16 de la ley 17801 permite resolver por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado otras hipótesis comprendidas en el principio conceptual que nutre a dicho artículo.

Segundo: Que el documento autónomo que instrumenta la transcripción y protocolización de las actuaciones judiciales inherentes a bienes inmuebles, es el medio idóneo para inscribir el acto o negocio jurídico en él expresado, posibilitándose además - de esta manera - la instrumentación simultánea de otros actos y/o negocios jurídicos.

**TEMA III. PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD
CONYUGAL DISUELTA, POR ESCRITURA PUBLICA, SIN NECESIDAD DE
HOMOLOGACIÓN JUDICIAL**

I CONVENIOS PREVIOS Y LA SENTENCIA DE DIVORCIO

DESPACHO A

CONSIDERANDO:

La sociedad conyugal es un "estatuto legal, forzoso, imperativo e inmutable"; desde la celebración del matrimonio (art. 1261 del Código Civil) y hasta su disolución (art. 1299 del Código Civil), les está vedado a los cónyuges toda modificación del mismo. Este es el principio en nuestro derecho y no otro.

Toda norma que se oponga a este principio debe hacerlo en forma expresa. Ante los arts. 1218, 1219 y concordantes del Código Civil que declaran de ningún valor y fulminan de nulidad toda convención entre los esposos, como toda renuncia del uno que resulte a favor del otro o del derecho a los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

gananciales de la sociedad conyugal, la norma procesal del art. 67 bis 3º apartado de la ley 2393, no tiene posibilidad de aplicación.

La excepción establecida por ley 17711, en el nuevo texto del art. 1306 del Código Civil, no puede modificar el principio mencionado en el primer párrafo de este considerando e incluso no se puede supeditar la validez de los convenios anticipados (proyectos) a la condición suspensiva de la obtención de una sentencia de divorcio, pues en el divorcio remedio se trataría de una condición puramente potestativa prohibida por el art. 542 del mismo cuerpo legal, ya que dependería de la voluntad de cualquiera de los cónyuges continuar o no con el juicio de divorcio, siendo además en todos los supuestos una condición prohibida por el inc. 4º) del art. 531 del Código Civil.

La práctica jurisprudencial que sostiene la validez de los acuerdos de liquidación y partición de la sociedad conyugal antes de la sentencia de divorcio, habiendo culminado con el plenario del 24 de diciembre de 1982 de las Cámaras Civiles de la Capital Federal es criticable en cuanto a su fundamentación y enunciación, y lo que es más grave es contra legem, pues existe un solo camino para dejar sin efecto normas de la jerarquía de las mencionadas y es el establecido en los artículos 2 y 3 de la ley 340 sancionatoria del Código Civil.

PONENCIAS:

1. Les está prohibido a los cónyuges realizar convenios de disolución de la sociedad conyugal.

2. No son válidos los convenios sobre partición de la sociedad conyugal celebrados antes de la sentencia de divorcio, aunque fueren posteriores a la notificación de la demanda o a la presentación conjunta.

3. Los jueces pueden tener en cuenta las entregas de bienes efectuadas antes de la sentencia de divorcio, en virtud del hecho mismo ya producido de la entrega.

4. Son válidos los reconocimientos que los esposos hacen del carácter de los bienes antes de la sentencia de divorcio, los mismos constituyen una prueba preconstituida que puede hacerse valer al momento de la partición (art. 727, Cód. Civil). Los bienes son propios o gananciales no porque los cónyuges les impongan ese carácter, sino porque se lo otorga la ley (arts. 1263, 1271, 1272 y conchs. del Cód. Civil). Estas declaraciones se pueden efectuar durante el juicio de divorcio antes o después de la sentencia e incluso durante la plena vigencia de la sociedad conyugal. Con esta declaración, los cónyuges adecuan su conducta al régimen legal forzoso, imperativo e inmutable de nuestro ordenamiento jurídico.

Votaron las delegaciones de: Bahía Blanca, Junín, La Plata, Lomas de Zamora, Mar del Plata, Mercedes, Morón, Necochea, 9 de Julio, San Isidro, San Martín, Tandil.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DESPACHO B

CONSIDERANDO:

- a) Que las reformas introducidas por la ley 17711 han provocado dos innovaciones fundamentales en el tema que nos ocupa: 1°) Se estableció que la sentencia de divorcio produce ipso iure la disolución de la sociedad conyugal con efecto al día de la notificación de la demanda (art. 1306); y 2°) Se incorporó el inédito régimen legislativo de divorcio por presentación conjunta;
- b) Que la práctica tribunalicia indica que en la mayoría de los divorcios por el art. 67 bis, se acompaña al escrito de presentación conjunta el convenio de partición de los bienes;
- c) Que el orden público no está vulnerado por estos convenios, pues su eficacia depende de la sentencia de divorcio;
- d) Que además de los fundamentos legales existe una profusa jurisprudencia que declara válidos los convenios privados de partición y adjudicación de bienes de la sociedad conyugal, celebrados por los cónyuges durante la sustanciación del divorcio,
- E) Que las Cámaras Nacionales Civiles en pleno, 24/12/82, resolvió que "son válidos los convenios de separación de bienes en los juicios de divorcio por presentación conjunta formulados con anterioridad a la sentencia"; f) Que siendo válidos, basta que en la sentencia el juez se limite a homologarlos.

RESUELVE:

Son válidos los convenios privados de partición de bienes de la sociedad conyugal, celebrados durante la sustanciación del divorcio quedando supeditada su eficacia a la sentencia definitiva.
Votaron las delegaciones de Azul, Dolores y Pergamino.

**II. PARTICIÓN. CONTRATACIÓN ENTRE CÓNYUGES.
RECONCILIACIÓN**

CONSIDERANDO:

- a) Que decretado el divorcio, cesa el orden público y renace en plenitud la autonomía de la voluntad entre los cónyuges divorciados. Desde entonces tienen capacidad para establecer las pautas de liquidación del acervo conyugal y partir el mismo del modo que desearan. b) Que de la doctrina de los arts. 1262, 1788, 2698, 1184 inc. 2 y 3462 del Cód. Civil resulta la posibilidad de convenir libremente las adjudicaciones y de efectuar la partición por escritura pública sin necesidad de homologación judicial, lo que fue finalmente receptado por la D.T.R. 4/83 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. c) Que no hace a la esencia de la partición en esta materia, la adjudicación igualitaria en el art. 1315 del Cód. Civil que es de aplicación solamente en ausencia de convención al respecto. d) Que dentro de esta libertad, los copartícipes pueden convenir compensaciones accesorias, sin que éstas desnaturalicen la esencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

partitiva del acto en tanto exista distribución de bienes entre aquéllos. Por lo tanto el tratamiento fiscal se regirá conforme a estos principios. e) Que asimismo debe observarse lo prescrito por el art. 3465 del Cód. Civil; sin perjuicio de que, con respecto a menores emancipados, la reforma de la ley 17711 ha modificado sustancialmente los alcances del inc. 1 del mencionado artículo con referencia a la indivisión poscomunitaria. f) Que conforme a la recomendación de la XVIII Jornada Notarial Argentina del año 1980, además de las razones axiológicas, derivadas de las consecuencias de la extinción de la sociedad conyugal, la contratación entre cónyuges divorciados sobre el acervo poscomunitario tiene por objeto principal finalizar con el estado de indivisión, por lo que no han de aplicársele las prohibiciones genéricas al respecto, resultando, de otro modo, una restricción excesiva y sin mayor justificación. g) Que el art. 71 de la ley 2393 se refiere a los efectos personales de la reconciliación, pero no rigen para regular los efectos patrimoniales.

PONENCIAS:

1. La participación entre cónyuges divorciados se rige por iguales principios y participa de los mismos caracteres de toda partición.
2. Los cónyuges son libres de efectuar la partición en forma íntegra o parcial, definitiva o provisional, desmembrando el dominio de las cosas, o en la forma que lo juzguen conveniente.
3. Pueden convenir la adjudicación de lotes desiguales con o sin compensación por la diferencia de valores.
4. La compensación, sea con dinero, derechos o cosas propias, cualquiera sea la magnitud de la diferencia, no altera la naturaleza y esencia de la partición, ni sus efectos.
5. La adjudicación de la totalidad de los bienes a uno de los cónyuges, compensándose o no su valor, no constituye una partición sino un contrato de cesión, compraventa, permuta, donación, etc., sin perjuicio de sus efectos declarativos en los supuestos onerosos (art. 2696)
6. No debe variar el tratamiento fiscal de la partición por inexistencia de compensaciones accesorias a la misma, cualquiera sea la naturaleza de su objeto, y cualquiera sea su magnitud, sin perjuicio de la tributación como acto traslativo a título oneroso del bien compensado.
7. La adjudicación de la totalidad de los bienes a uno de los cónyuges debe tributar como una compraventa, permuta, donación, etc., conforme a la naturaleza y contenido del acto.
8. Los menores emancipados tienen capacidad para partir privadamente los bienes que integran la indivisión poscomunitaria, pero no para compensar diferencias con bienes recibidos a título gratuito.
9. Son válidos los contratos de compraventa, permuta y donación celebrados entre cónyuges divorciados.
10. No es aconsejable la cesión de los derechos de la indivisión poscomunitaria hacia terceros, recomendándose en su lugar la celebración de partición parcial y acto dispositivo en forma simultánea y sucesiva.
11. La reconciliación pura y simple no supone el restablecimiento del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

régimen matrimonial patrimonial, siendo necesaria su instrumentación por escritura pública o acuerdo homologado judicialmente, debidamente registrado (doctrina del art. 1304 del Código Civil).

TEMA IV. CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA

VISTO:

La falta de regulación normativa específica y la significación económica y social que la cesión de boleto de compraventa habitualmente reviste; y

CONSIDERANDO:

Que a casi diez años de la XVIII Jornadas Notariales Bonaerenses celebradas en Tandil en 1974, no obstante lo allí propuesto, la situación permanece prácticamente invariable;

Que en la práctica comercial se observan a diario serias deficiencias en la formalización de tales actos por falta de asesoramiento profesional suficiente a las partes intervinientes;

Que deben extremarse los recaudos necesarios para que dentro de las normas positivas aplicables los diferentes intereses en juego encuentren protección adecuada;

Que la cesión de la posición contractual presupone la existencia de un contrato de compraventa que permanece inmutable, que al transmitir las relaciones contractuales configura una situación jurídica trilateral;

Que respecto del cesionario su interés es asegurar la existencia y regularidad de los derechos que adquiere y la oponibilidad de la cesión a terceros interesados;

Que dicho interés no ha encontrado en la práctica adecuada protección en las distintas leyes que sobre registración de boletos se han dictado, las que por el contrario han producido un resultado inverso al deseado;

Que atento el carácter esencialmente transferible de los boletos de compraventa sin el consentimiento, y aún con la oposición del vendedor originario, debe asegurarse a éste la individualización del definitivo comprador a quien deberá transferir el inmueble para cumplir con su obligación;

Que el interés de los terceros acreedores del cedente encuentra efectiva protección en la necesidad de la notificación por acto público al vendedor originario, o su aceptación auténtica, para que la cesión les resulte oponible; y

Que especial atención debe prestarse al interés familiar eventualmente comprometido, toda vez que no siendo los derechos que constituyen el objeto de la cesión del boleto de compraventa de aquellos "cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria", no es de aplicación la exigencia del artículo 1277 del Código Civil;

LA XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE
RESUELVE:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1º. REITERAR:

Lo resuelto por la XVIII Jornada Notarial Bonaerense en cuanto a la creciente necesidad de intervención del notario, como profesional de derecho, en el asesoramiento e instrumentación de este tipo de actos.

2º. DECLARAR:

Que las cesiones de boletos de compraventa inmobiliaria deben ser hechas por escrito, sin otro requisito formal, siendo aconsejable que en la estructuración y redacción de los documentos que instrumenten estos actos, se establezca con precisión la relación del tracto obligacional entre los distintos sujetos que toman parte en la relación triangular, así como también el objeto de cada una de las operaciones relacionadas en el documento a efectos de clarificar la legitimación sustancial del disponente.

Que la notificación al deudor cedido es imprescindible a efectos de asegurar el derecho del cesionario, toda vez que mientras no se haya verificado la misma por acto público, o por aceptación auténtica, del deudor cedido, la cesión no estará perfeccionada respecto de terceros; o sea que la notificación al deudor cedido tiene un triple fundamento: a) respecto de su persona, que sepa a quién debe transferir el inmueble; b) respecto de terceros determina su oponibilidad a los mismos; y c) en cuanto al cesionario, le asegura la prevalencia de su derecho respecto de terceros interesados.

Que no siendo los derechos que constituyen el objeto de la cesión del boleto de compraventa inmobiliaria de aquellos "cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria", no es de aplicación la exigencia del artículo 1277 del Código Civil.

Que, por el contrario, cuando la registración ha sido "impuesta en forma obligatoria" por leyes especiales, debe observarse el cumplimiento del asentimiento conyugal con independencia de la efectiva registración o no del acto de que se trate.

Que no es exigible tener a la vista el informe de anotaciones personales por el vendedor originario y el cedente, así como tampoco informe sobre el estado de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa cedido, toda vez que no existe norma alguna que así lo imponga.

Que sin perjuicio de lo precedentemente expresado, habida cuenta de la significación económica y social que revisten estos actos, por lo menos de similar cuando no mayor trascendencia que otros para los cuales sí se exige el cumplimiento de dichos requisitos, y más aún cuando ellos pasan en sede notarial por la seguridad y certeza que ello presupone, es conveniente la obtención del asentimiento conyugal, la certificación de la firma de las partes y la acreditación de la no existencia de inhibiciones respecto del titular del dominio y el cedente, como asimismo de la situación del dominio del inmueble y

Que dada la complejidad que involucran estos actos resulta conveniente la intervención notarial a los efectos de asegurar una correcta interpretación, aplicación y cumplimiento de las diversas obligaciones fiscales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PROPICIAR:

La implementación de una adecuada legislación, con intervención de los colegios profesionales interesados, que regule en su conjunto la contratación inmobiliaria.

En lo inmediato, la derogación de las normas que imponen la registración de los boletos de compraventa inmobiliaria.

La modificación de la redacción del artículo 1277 del Código Civil precisando sus alcances.

TEMA V. ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS

I. Registro de la Propiedad

Que teniendo en cuenta que el despacho de las certificaciones que expide la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, experimenta, a la fecha, sensibles demoras, y atento que las mismas obedecen, entre otras causas, a una inadecuada distribución de partidos por área, se recomienda:

Que a través del Colegio central se realicen gestiones tendientes a obtener:

- a) Una agilitación en la tramitación de dichas certificaciones a fin de contar con ellas en un plazo adecuado a la actual celeridad del tráfico inmobiliario.
- b) Realizar los estudios tendientes a una redistribución de las tareas a cumplir por cada área en función, esencialmente de la mutación dominical y cantidad de inmuebles de cada partido.

II. Catastro inmobiliario

Que habida cuenta de los problemas originados en el despacho del certificado de informe de deudas por partidas globales de origen, cuando existen planos de subdivisión de parcelas aprobados - de catastro o de geodesia - debe propiciarse la sanción de una norma legal que compatibilizando las disposiciones de las leyes 9613 y 9930 establezca:

- a) Que se proceda de oficio a la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las unidades funcionales resultantes de un plano de subdivisión en propiedad horizontal o de las parcelas creadas por un plano de subdivisión o unificación de la Dirección de Geodesia con efectividad al 1º de enero del año inmediato siguiente al de la aprobación del documento cartográfico
- b) Que deberá acreditarse la inexistencia de deudas fiscales como condición previa para la aprobación de los respectivos planos.
- c) Que serían responsables de la correcta aplicación de la disposición cuya sanción se propicia las reparticiones técnicas que en cada caso intervienen en la aprobación de los referidos planos de subdivisión o unificación - Dirección Provincial de Catastro o Dirección de Geodesia.

III. Certificaciones de catastro e informe de deuda por impuesto inmobiliario

Vista la modificación del Régimen de Valuaciones Fiscales como base

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imponible de alternativa para el pago del Impuesto de Sellos, y a fin de agilizar el trámite escriturario se hacen necesarias ciertas modificaciones en el sistema de despacho y trámite interno de esas solicitudes. Al respecto, esta Comisión sugiere se realicen gestiones tendientes a obtener: a) el informe en el certificado por la Dirección de Catastro de la valuación especial que corresponda al mes de expedición del mismo. b) La implementación de un nuevo formulario que permita independizar el informe catastral del de Rentas (deuda por impuesto inmobiliario) .

IV. Certificaciones de informe de deuda. Su efecto liberatorio

Vista la disposición del artículo 24 - in fine - del Código Fiscal ley 9204 - t.o. 1981 - que establece que las certificaciones de deudas expedidas con motivo de la transferencia de bienes no poseen efecto liberatorio; y considerando que esta disposición crea inseguridad respecto a la existencia de deudas, esta Comisión aconseja se gestione la modificación de la citada norma legal en el sentido de asignar a las certificaciones efecto liberatorio, en tanto y en cuanto no varíen las constancias de los valores básicos.

V. Contribución extraordinaria ley 8658

Con referencia al tema analizado y considerando:

- a) Que el artículo 95, título XI del Código Fiscal, ley 9204 (t.o. 1981) establece un plazo de cinco años para la prescripción liberatoria de los distintos tributos cuya recaudación tiene a su cargo la Dirección Provincial de Rentas;
- b) Que la ley 8658 establece un plazo de prescripción de diez años para las deudas por contribución extraordinaria inmobiliaria, año 1976;
- c) Que habiendo transcurrido un plazo que excede el determinado al respecto por el Código Fiscal con carácter general para los tributos provinciales, y a efectos de lograr de la autoridad de aplicación una uniformidad sobre la prescripción liberatoria, esta Comisión propicia:
Que se sancione una norma legal disponiendo la prescripción liberatoria del citado gravamen.

VI. Obras Sanitarias. Certificaciones de informe de deuda (Períodos anteriores al 31/12/79)

VISTO:

- a) Que en el Distrito Mar del Plata la oficina respectiva cerró las puertas, sin delegar en funcionario alguno el carácter de responsable para el informe de certificaciones de deuda por Servicios Sanitarios.
- b) Que en los actos notariales de mutación de dominio el notario es responsable solidario, entre otras, de las deudas por dichas tasas.
- c) Que la falta de certificación del estado de deuda de los inmuebles a transmitir imposibilita al notario conocer con certeza la situación fiscal de los inmuebles a ese respecto, acrecentándose su responsabilidad tanto ante los requerientes como ante la repartición estatal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Esta Comisión propicia se continúen las gestiones tendientes a lograr:

1. Un ordenamiento y actualización del Registro de deudas y de pagos de Servicios Sanitarios.
2. Se arbitren los medios para que un organismo único tenga a su cargo el informe, cobro de deudas y liberación de certificados por tales servicios.
3. Se aplique respecto de las deudas por Obras Sanitarias, hoy de la provincia de Buenos Aires, las disposiciones uniformes sobre prescripción liberatoria - 5 años - vigentes en toda la provincia.

VII. Certificados municipales. Ley 7438

Teniendo en cuenta el incumplimiento por parte de las municipalidades de la ley 7438, esta Comisión recomienda:

Se realicen gestiones ante el Ministerio de Gobierno - Dirección de Asuntos Municipales - con el objeto de lograr el efectivo cumplimiento de esas disposiciones, especialmente en lo referente al plazo de expedición de certificados y contenido específico del despacho.

VIII. Ingresos brutos

Con relación al impuesto a los ingresos brutos, que deben tributar los profesionales liberales universitarios, esta Comisión sugiere:

Se continúen las gestiones tendientes a obtener que la actividad de dichos profesionales no se considere gravada por el Impuesto a los Ingresos Brutos.