

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*ALGO MÁS SOBRE LA LEY 22427(\*) (934)*

RAÚL R. GARCÍA CONI

La edición n° 795 de Revista del Notariado publica - con sendas acotaciones de su director - los trabajos de Miguel Norberto Falbo e Isaac R. Molina, que obtuvieron el primero y segundo premio, respectivamente, en la XII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal (Set. de 1983).

Después de leer a estos autores pareciera que el tema de la ley 22427 se encuentra agotado, pero precisamente los buenos artículos son fuente de inspiración, y por ello deseamos agregar algunos comentarios sobre el sistema de la ley, que regula la expedición de certificaciones de deudas inmobiliarias y la posibilidad de prescindir de ellas en determinadas circunstancias.

Los veteranos del notariado recordamos que desde muchos años atrás se nos promete agilizar los informes de deudas (teóricamente de no adeudar). Primero fue el anuncio de la tabulación a través de las tarjetas perforadas y luego que todo se resolvería con las computadoras, pero lo cierto es que la etapa preescrituraria se ha visto ensanchada con cuestiones colaterales y hasta parasitarias de la función notarial.

Es verdad que se trata de un problema universal, por lo menos en el ámbito del notariado latino, según lo aprendimos en el Congreso Internacional de México (VIII C . I . N . L . , 1965 ) y su incidencia negativa sirve para que los detractores del notariado le atribuyan demoras que, desde luego, nada tienen que ver con su misión específica y que le son impuestas por la voracidad fiscal.

La ley 17801 (art. 41) determina que las normas de carácter administrativo o tributario no pueden interferir con la inscripción de los derechos reales inmobiliarios, y ahora la ley 22427 corrige demoras en la constitución (título y modo) de tales derechos (para bienes raíces ubicados en jurisdicción

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

nacional). Todo ello apunta a la seguridad jurídica que deben proveer tanto el notario como el registrador en un proceso de legitimación acumulativa.

Un precedente de la ley 22427 lo encontramos en leyes provinciales, que fijan plazo a sus municipios para la expedición de informes. Hubo problemas para que estos organismos pongan el cargo acreditativo de la fecha de presentación de las solicitudes. Esperemos que esa anomalía no se repita.

Es propósito de estas líneas centrar la atención en lo normado por el art. 5° de la ley en análisis, en cuanto exime al notario, para ciertos impuestos, de sus obligaciones de agente de retención, siempre que en el cuerpo de la escritura el adquirente (o acreedor hipotecario, apunta Molina, op. cit.) lo libere de esa carga y se solidarice con el enajenante (o hipotecante) en el pago de los gravámenes inmobiliarios insolutos.

Compartimos la preocupación de Falbo (op. cit.) de que quien asuma la deuda ajena se entere de ello recién en el momento en que escucha la lectura completa de la escritura, lo cual puede configurar una colisión de intereses con el notario reticente (doctrina del art. 985, Cód. Civil). Sabemos que tal irregularidad ha sido denunciada al Colegio de Escribanos y si llega a generalizarse la aplicación "de oficio" del art. 52, esa corruptela acabará por desacreditar la conquista antiburocrática. También puede suceder que el asumiente, pese a estar advertido, se retracte alegando que fue sorprendido en su buena fe, o que a último momento se niegue a firmar la escritura, la que puede llegar a frustrarse.

Recordamos que en la época de los ajustes hipotecarios, que obligaban a correcciones imprevistas, algunos deudores impugnaban el monto después de otorgado el acto, desconociendo las salvaturas que el escribano hiciera "de su puño y letra", por lo que, además de cumplir con el art. 1001 del Código Civil, convenía hacer firmar al deudor una nota marginal aclaratoria y disuasiva de cualquier planteamiento posterior.

Es obvio que el notario deberá tomar algunas precauciones (especialmente en el caso de las transferencias) y para ello sugerimos que el asumiente le pida por nota la inclusión en la escritura de la cláusula prevista en el art. 5° de marras, o que esta circunstancia resulte explícita del boleto de compraventa (siempre que el autorizante lo conserve).

De todos modos, y dado que el escribano (le guste o no) es también asesor tributario, es aconsejable que en todos los casos solicite los certificados administrativos (de deuda o de no adeudar), ya que tampoco es correcto que, sin pedirlos, pretenda cobrar por su diligenciamiento y aún cuando por aplicación de la ley 22427 se anticipe al despacho de los mismos. Es importante que quien asume una deuda sepa a cuánto asciende ésta, aunque ese conocimiento sea posescriturario.

Lo que de ninguna manera puede admitirse es la desnaturalización del precepto (art. 5°, ley 22427) como procedimiento competitivo, para especular con la rapidez (antinomia de la seguridad) del servicio notarial. Algo semejante ocurrió con un mal colega a quien sus clientes lo eximían - sistemáticamente - de tener a la vista las certificaciones registrales (en flagrante violación del art. 23, ley 17801).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Respetemos escrupulosamente el loable "fin querido" por el legislador al dictar la ley 22427. Con ello cuidaremos el prestigio del cuerpo profesional y lo que Carnelutti exaltó como "la figura jurídica del notario".

No olvidemos nunca que aunque el derecho positivo nos favorezca, siempre, al decir de Jellinek, "el derecho es un *mínimum de ética*".

## **SECCIÓN HISTÓRICA**

Iniciamos en este número la publicación de la última parte del trabajo del doctor Ricardo C. R. Nieto "SELLOS EN LA HISTORIA. SIGNOS Y SELLOS NOTARIALES", extracto de la tesis presentada por el autor ante la Universidad Notarial Argentina en el año 1969.

Hemos dividido esta parte final en dos capítulos; el primero dedicado al análisis de la evolución del sello desde las oscuridades de la prehistoria hasta nuestros días, y el segundo que publicaremos en nuestro próximo número, donde el autor estudia los timbres, que conocemos como "papel sellado", y los signos y sellos notariales y extrae las conclusiones de su investigación.

La Dirección