



Maia G. Espiño

Elizabeth V. Ezernitchi

Ma. Celeste Gerarduzzi

Jorge A. Ibáñez

Bernardo Mihura de Estrada

Josefina E. Palenzona

Ma. Sofía Sívori

VADEMÉCUM 2024

ARANCEL y FACTURACIÓN

Consejo Directivo 2023-2025

Presidente

Jorge Andrés De Bártolo

Vicepresidente

Esteban Enrique Ángel Urresti

Secretaria

Beatriz Silvia Álvarez

Secretaria

María Magdalena Tato

Prosecretario

Martín Rodríguez Giesso

Prosecretaria

Ana Julia Gabriela Stern

Tesorero

Ramiro Javier Gutiérrez De Lio

Protesorero

Pablo Hernán De Santis

Vocales Titulares

Paula Rodríguez Foster

Juan de Dios Troisi

Irene Recalde de Ricardes

Gabriela Paola De Nichilo

Eduardo Héctor Plaetsier

José María Lorenzo

Alejandra Graciela Vidal Bollini

Fernando De Abreu

Hernán Mario Ferretti

Susana Beatriz Ríos

Vocales Suplentes

Albina del Carmen Cerpa Juárez

Diego Mariano Mage

Mariano Russo

Karen Ginestet

Elizabeth Viviana Ezernitchi

María Eugenia Girard

Presidente Honorario

Horacio L. Pelosi

Decano

Jaime Giralt Font

Comisión Asesora de Arancel

Presidente

Elizabeth Viviana Ezernitchi

Vicepresidente

Maia Giselle Espiño

Miembros

Ricardo Jorge Blanco Lara

Agustín D'Alessio

Hernán Eduardo Gervasutti

Karina Noemí Loisso

Bernardo Mihura de Estrada

Josefina Esther Palenzona

Romina Alejandra Rossini

María Sofía Sívori

Índice de contenidos

- Introducción al *Vademécum*

- Abreviaturas y símbolos utilizados

- Generalidades

ANTICIPO DE GASTOS.....	10
APORTE NOTARIAL.....	10
ASESORAMIENTO.....	11
BASES PARA EL CÁLCULO DE LOS HONORARIOS.....	11
ELECCIÓN DEL NOTARIO.....	11
HONORARIO GENERAL.....	12
Bases de cálculo fijadas en moneda extranjera y con relación al tipo de cambio aplicable.	
13	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	14
MONOTRIBUTISTAS.....	15
PERITOS Y/O AUXILIARES DE LA JUSTICIA.....	16

- Normas arancelarias comentadas - Decreto 1208/87

ACLARATORIAS Y RECTIFICATORIAS.....	19
ACTAS.....	19
Actas de inventario judiciales o extrajudiciales.....	19
ACTOS DE AUTOPROTECCIÓN.....	20
AFECTACIONES AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA.....	21
AUTORIZACIONES PARA VIAJAR Y PARA CONDUCIR.....	21
BOLETOS DE COMPRAVENTA.....	21
CANCELACIONES DE DERECHOS REALES.....	22
CERTIFICACIONES Y CERTIFICADOS LEY 404.....	22
CESIONES DE DERECHOS.....	23
COMPRAVENTAS.....	23
DACIONES EN PAGO.....	25
DESAFECTACIONES AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA.....	25
DICTÁMENES.....	26
DILIGENCIAMIENTOS DE CERTIFICADOS.....	26
DISTRACTOS DE CONTRATO DE TRABAJO.....	27

DIVISIONES DE CONDOMINIO.....	28
DOCUMENTOS HABILITANTES.....	28
DONACIONES.....	28
Donaciones de dinero.....	29
ESCRITURAS JUDICIALES.....	30
ESCRITURAS SIN EFECTO.....	31
ESTUDIOS DE TÍTULOS.....	32
Estudio de títulos en primeras escrituras.....	33
Estudios de títulos fuera de jurisdicción.....	34
EXPEDICIONES DE COPIAS.....	34
FECHA CIERTA.....	35
FIDEICOMISOS.....	36
Diligencias de inscripción de fideicomisos.....	36
FOJA ELABORADA.....	37
INSCRIPCIONES EN REGISTROS PÚBLICOS.....	38
NOTIFICACIONES.....	39
PARTICIONES.....	39
PERMUTAS.....	40
PLANILLAS.....	40
PODERES.....	41
PROTESTOS Y PROTESTAS.....	41
PROTOCOLIZACIONES DE SUBASTAS.....	41
RECIBOS.....	42
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS.....	43
REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD.....	44
RETENCIÓN Y LIBERACIÓN DE CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS.....	44
RÚBRICAS DE LIBROS.....	46
SOCIEDADES.....	47
TESTAMENTOS.....	48
TRACTOS ABREVIADOS.....	48
USUFRUCTOS.....	49
SUPERFICIE.....	49

- Anexos

A) VIGENCIA, EVOLUCIÓN E HISTORIA DEL ARANCEL NOTARIAL.....	51
B) INTERVENCIÓN JUDICIAL DEL COLEGIO.....	54

[Volver al sumario ↗](#)

Introducción al *Vademécum*

El *Vademécum de arancel y facturación* fue elaborado por la Comisión Asesora de Arancel del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires para ofrecer a los colegas de la demarcación herramientas prácticas para determinar sus honorarios profesionales.

El arancel notarial está regulado por el [Decreto 1208/87 del Poder Ejecutivo Nacional](#). Las actualizaciones de los mínimos, máximos y topes que realiza el Consejo Directivo están dispuestas por el artículo 29. Si bien no es de orden público, esta norma continúa vigente y es la referencia que toman los propios jueces al regular los honorarios de los escribanos y la de la institución ante consultas referidas al tema.

El arancel busca una retribución justa, equitativa y razonable. En ese sentido, constituye una herramienta para el escribano y también para el requirente. El objetivo del *Vademécum* es explicar de manera clara el decreto arancelario, incluyendo dentro de sus conceptos parámetros analógicos para las nuevas incumbencias que se fueron incorporando en estos años. En él se compilan la casuística y la doctrina que, desde hace más de treinta años, viene desarrollando la Comisión en su carácter de asesora del Consejo Directivo, a partir de las cuales se efectúan los comentarios e interpretaciones del arancel notarial que el colega no va a encontrar de la lectura directa de la norma. Por ello, recomendamos su lectura completa, lo que le permitirá aplicar y cobrar un arancel adecuado a la labor desarrollada y la responsabilidad que ella conlleva.

La Comisión Asesora de Arancel agradece profundamente al escribano Carlos Rodríguez, quien la dirigió por más de treinta años, y a la escribana Celeste Gerarduzzi, quien supo darle la continuidad necesaria, aportando nuevos conocimientos.

*Maia Giselle Espiño
Elizabeth Viviana Ezernitchi
María Celeste Gerarduzzi
Jorge Alberto Ibáñez
Bernardo Mihura de Estrada
Josefina Esther Palenzona
María Sofía Sívori*

[Volver al sumario ↗](#)

Abreviaturas y símbolos utilizados

§	subtítulo interno
➔	ver [indica remisión a otra parte del <i>Vademécum</i>]
\$	peso argentino
AFIP	Administración Federal de Ingresos Públicos
AGIP	Administración Gubernamental de Ingresos Públicos
ARBA	Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires
art.	artículo
c/	contra
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CC	Código Civil (Ley Nacional 340 y sus modificatorias; derogado)
CCL	contado con liquidación
CCyC	Código Civil y Comercial (Ley Nacional 26994 y sus modificatorias)
CD	Consejo Directivo (del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires)
CECBA	Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
CNCiv.	Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil
CPCCN	Código Procesal Civil y Comercial de la Nación
DN	decreto nacional
DNU	decreto de necesidad y urgencia
expte.	expediente
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
IGJ	Inspección General de Justicia
inc.	inciso

INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
ITGB	impuesto a la transmisión gratuita de bienes
ITI	impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas
IVA	impuesto al valor agregado
LCT	Ley de Contrato de Trabajo (20744 y sus modificatorias)
MEP	mercado electrónico de pagos
PBA	Provincia de Buenos Aires
RG	resolución general
RPI	registro de la propiedad inmueble
s/	sobre
SICORE	Sistema de control de retenciones
UF	unidad funcional
UIF	Unidad de Información Financiera
VF	valuación fiscal
VIR	valor inmobiliario de referencia

[Volver al sumario ↗](#)

Generalidades

ANTICIPO DE GASTOS

Dado que el escribano no tiene la obligación de afrontar de su peculio los gastos y erogaciones correspondientes a las partes, es legítimo y admisible que el escribano solicite anticipo para gastos como resguardo para dar comienzo a los procesos preescriturarios.

El escribano debe entregar factura o recibo por estas sumas, y hacerlo en calidad de pago a cuenta de la liquidación final, respecto de la cual siempre deberá darse el documento fiscal correspondiente, detallando allí todos los conceptos y montos involucrados en el acto otorgado, con desglose de los que son gravados por el IVA si corresponde.

APORTE NOTARIAL

La [Ley 21205](#) –que rige la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social–, en sus arts. 12 (incs. a] y b]) y 13, califica los aportes notariales como personales del escribano, quien debe detraerlos de los honorarios cobrados generados por su actividad. Esto significa que debe integrarlos de su bolsillo, toda vez que forman parte de su futura jubilación.

Dado que el arancel indica una alícuota del 2% para el honorario general, si se incluye el aporte en esa factura, la sumatoria entre este último y el honorario no debería exceder dicha alícuota, salvo pacto en contrario.

El aporte debe incluirse en la factura como un rubro gravado por el IVA.

Diferente es el caso del aporte notarial en la PBA. Según el art. 6 de la [Ley 6983](#), el capital de la Caja se formará:

- con los aportes personales de sus afiliados (incs. a], b], c] y d]), y
- con aportes a cargo de los otorgantes (incs. f] y g])

El escribano de CABA no está afiliado a la Caja de Seguridad Social para Escribanos de la PBA, por lo que su aporte no es “personal” y queda claro que, en los actos de esa jurisdicción, el aporte está a cargo de los otorgantes del acto. Por esta razón, los aportes a PBA no forman parte de la retribución del escribano de CABA y no están alcanzados por el IVAI y deben ser repartidos entre los otorgantes del acto.

ASESORAMIENTO

Arts. 15, 6 inc. II) y 17 DN 1208/87

Para determinar la retribución por el asesoramiento, se toma en cuenta el art. 15 [DN 1208/87](#):

“Por todo acto, diligencia, contrato, escritura cuyo honorario no estuviere determinado en el presente arancel, así como por cualquier proyecto o consulta, el escribano fijará el que estimare corresponder, por analogía”.

En base a la naturaleza de la labor y su extensión o complejidad, se pueden tomar como referencia los honorarios previstos para las actas, la redacción de instrumentos o documentos o los diligenciamientos.

BASES PARA EL CÁLCULO DE LOS HONORARIOS

➔ § [Honorario general](#)

ELECCIÓN DEL NOTARIO

Se recomienda recordar los arts. 26 y 27 [Ley CABA 404](#):

Art. 26 - “Las partes podrán elegir libremente al notario, con prescindencia de su domicilio, de la ubicación de los bienes objeto del acto y del lugar de cumplimiento de las obligaciones”.

Art. 27 - “En ausencia de convención o de ofertas públicas en las que el nombramiento del notario apareciere como condición de contrato, tendrá derecho a elegirlo:

a) El transmitente: I. Si el acto fuere a título gratuito. II. Si hubiere pago diferido del precio, en proporción que excediere el veinte por ciento del total. III. En la primera venta que realizare el titular del dominio que hubiere sometido el inmueble a fraccionamiento, al

régimen de propiedad horizontal u otro que genere la necesidad de retener la documentación legitimante del transmitente, para formalizar múltiples enajenaciones a diferentes adquirentes. IV. En los casos de ventas realizadas por orden judicial, si hubiere pluralidad de inmuebles y compradores, cuando se hubiere hecho constar en los edictos tal designación.

b) El adquirente: I. Si la operación a realizar fuere al contado. II. Si la parte de precio diferida en el pago no excediere el veinte por ciento del total.

c) El acreedor, en la constitución de hipotecas u otras garantías, sus renovaciones y modificaciones, y en el supuesto previsto en el artículo 63 de la [Ley 24441](#).

d) El deudor, en las cancelaciones de hipotecas u otras garantías, salvo en los casos previstos en los apartados III) y IV) del inciso a) de este artículo, en que la elección corresponderá al acreedor.

e) El locador, en los contratos de arrendamiento o leasing, sus prórrogas o modificaciones.

f) El fideicomitente, en su caso.

g) Quien pague los honorarios, en los casos no previstos.

HONORARIO GENERAL

Según el art. 2 [DN 1208/87](#), la actividad fedante o profesional de los escribanos traducida en documentos cuyos honorarios no se hallaren de otra manera establecidos será retribuida con el importe que resulte de aplicar la alícuota del dos por ciento (2%) sobre el monto del acto o contrato; y en el art. 3 se fijan las bases sobre las cuales se deberá aplicar dicho porcentaje. Se establece, asimismo, un importe mínimo, que se actualizará cuando el CD lo estime conveniente (según dispone el art. 29).

El porcentaje establecido deberá aplicarse sobre el valor asignado a los bienes por las partes o el establecido para el pago de impuestos o VF, teniendo en cuenta que deberá estimarse sobre los valores actualizados al momento de prestar el servicio profesional.

En todos los casos, se tomará el mayor valor que resulte por aplicación de las bases resultantes.

- **Compraventas de inmuebles:** es muy común que el precio se haya pactado en dólares estadounidenses, ya que es un mercado totalmente dolarizado. En esos casos, se podrá expresar los honorarios en dólares, teniendo en cuenta que, si el requirente no puede o no quiere abonar los honorarios en moneda extranjera, se podrá tomar como referencia el tipo de cambio utilizado para las operaciones del CCL o dólar MEP para recibir su equivalente en pesos.

Bases de cálculo fijadas en moneda extranjera y con relación al tipo de cambio aplicable

El CECBA aprobó la posibilidad de aplicar el tipo de cambio de referencia para las operaciones de CCL o dólar MEP para los casos en los que el requirente no pueda o no quiera abonar los honorarios en moneda local.

El honorario del profesional debe ser concordante con la responsabilidad funcional que asume por su labor, la cual se hace extensiva hasta el valor real del bien que se está escriturando y con los costos de su servicio. Es dable utilizar la cotización del CCL para determinar honorarios, pues este sería el único cambio que aceptaría un vendedor para recibir en pesos el valor de su propiedad fijado en dólares, verdadera realidad económica. Debe manejarse con prudencia y con datos objetivos la cotización del valor inmobiliario en épocas de volatilidad cambiaria. (Dictamen de la Comisión Asesora de Arancel aprobado por Resolución CD 377/20).

En materia de compraventas, toda vez que el mercado inmobiliario históricamente se ha expresado en dólares estadounidenses, para la determinación del honorario o retribución notarial, cuando se trata de una alícuota, resulta indubitable aplicar dicha alícuota sobre el valor del bien, expresado en esa moneda.

De este modo, tanto los honorarios de la escala general como la parte de los rubros retributivos que tienen una alícuota variable (estudio de títulos [0,2%], diligenciamiento, evaluación jurídica y confección de certificados [0,2%], extinción de derechos reales [0,3%], etc.) también pueden ser expresados en dólares.

Sugerencias prácticas:

- Los componentes fijos de dichos rubros (estudio de título y diligenciamiento) y los rubros fijos (planillas, retenciones, foja elaborada, etc.) podrán desglosarse en la factura como componentes fijos y expresarse tal como están en pesos o en moneda extranjera.
- Es posible presupuestar en pesos, en dólares o en forma mixta, separando gastos fijos, impuestos y tasas, por un lado, y honorarios y retribuciones, por el otro. Siempre se debe emitir la factura en la misma moneda en la que se recibirá el pago.

- Si el cliente abona en dólares solamente honorarios y/o retribuciones, el escribano puede emitir una factura en dólares por honorarios y retribuciones, y otra en pesos por los gastos, impuestos y tasas.
- El tipo de cambio CCL o MEP se aplica únicamente para determinar el equivalente en pesos de retribuciones y honorarios. (No se aplica para calcular impuestos, aportes o tasas).

Honorarios con alícuota variable %	Se pueden expresar en dólares.	Se debe facturar en la moneda que se recibe como medio de pago.
Retribuciones con alícuota variable %	Se pueden cobrar al tipo de cambio del CCL o MEP.	

Honorarios con monto fijo	Por defecto ya vienen expresados en pesos. Se pueden convertir a dólares.	Se debe facturar en la moneda que se recibe como medio de pago.
Componente fijo/mínimo de las retribuciones - demás gastos fijos		

- **Jurisprudencia aplicable sobre escrituración y tipo de cambio MEP:** Fallo “Guerrero, María Rosa c/ Herederos de la Sra. Eugenia Florinda Carolina D’Orsi s/ Escrituración” expte. 53073/2007.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Aquellos escribanos que se encuentren inscriptos como contribuyentes a la retención del IVA deben tener en cuenta que todos los rubros de las facturas que corresponden a retribuciones arancelarias por su labor profesional están alcanzados por este tributo, independientemente de que los requirentes estén inscriptos, no inscriptos o exentos.

➔ § [Monotributistas](#)

MONOTRIBUTISTAS

Los señores escribanos que se encuentran categorizados en el régimen de monotributo, a los efectos de conservar dicha categoría, deben prestar especial atención a los rubros involucrados a la hora de emitir las facturas.

En tal sentido, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el fallo de diciembre de 2021 en autos “B. M. M. c/ EN - AFIP - DGA s/ Proceso de conocimiento”, el CECBA explicó a la Justicia la naturaleza de los gastos en los cuales el escribano “opera como una especie de puente entre el sujeto pasivo de esta obligación y el sujeto activo destinatario del tributo” (sello matriz, testimonios, aviso de revocación, correos, viáticos, apostilla y copias, derecho de escritura y aporte notarial, gastos por escritura frustrada, Caja de Seguridad Social para Escribanos de la PBA y aporte notarial, y certificados registrales y administrativos).

El fallo menciona que, independientemente de que el ingreso de la tasa lo efectúe el notario, quien en definitiva afronta el pago es el sujeto que celebra la operación. En ese orden de ideas, las operaciones realizadas por los escribanos como agentes de retención y/ o “puente” –en el sentido del párrafo anterior– califican como operaciones realizadas por cuenta ajena, por lo que es correcto que sus montos sean excluidos del resultado económico. Este último quedará en definitiva determinado por los importes facturados como honorarios percibidos por su trabajo y/o aportes notariales si correspondiera.

La Comisión les recomienda a los escribanos monotributistas que incluyan en las facturas solamente los rubros retributivos: honorarios, diligenciamiento, estudio de títulos, foja elaborada, inserción de documentación habilitante, diligenciamiento de inscripciones, etc.

Aquellos rubros que comprenden exclusivamente recupero de gastos (en los términos del art. 14 [DN 1208/87](#)) deben percibirse bajo recibo detallado. (Hablamos de *recibo* en términos jurídicos y no fiscales, ya que el recibo con valor fiscal emitido mediante el sistema de AFIP debe tener un correlato con una factura). Las sumas de gastos corresponden al recupero de estos y, por sí mismas, cada una ya tiene su correspondiente recibo o comprobante (timbrados, edictos, fojas, tasas, legalizaciones, etc.). De este modo, se puede realizar un recibo simple, detallando cada uno de los rubros de gastos a recuperar, indicando su correspondiente monto.

Respecto de las retenciones y percepciones de impuestos nacionales y locales (ITI/ganancias/sellos), bastará que sus montos figuren en las escrituras, no siendo necesaria la emisión de un recibo por separado. Por su parte, el mismo aplicativo SICORE prevé una opción para emitir el correspondiente comprobante de retención, cuya emisión además, es obligatoria.

Por último, teniendo en cuenta que el aporte a la Caja Notarial en las escrituras de compraventa de inmuebles situados en CABA es personal del escribano (►► § [Aporte notarial](#)), el CD y la Comisión de Arancel interpretaron que, cuando se facturan el aporte notarial y los honorarios y la suma de ambos conceptos no supera la alícuota arancelaria para el acto (2%), se presume que ha existido un acuerdo al respecto. En ese caso, el aporte notarial forma parte del honorario del instrumento y, como tal, corresponde únicamente al comprador.

Como el aporte notarial forma parte del honorario, en el caso de escribanos que sean responsables inscriptos, se encuentra gravado por el IVA, y, en el caso de los monotributistas, deberá ser facturado igualmente, junto con el honorario y siempre que se den las condiciones antedichas.

PERITOS Y/O AUXILIARES DE LA JUSTICIA

Ley 27423

Los honorarios de los escribanos en su actividad fedataria se encuentran regulados en el [DN 1208/87](#) (cuyos mínimos y máximos son actualizados periódicamente por el CD del CECBA). Allí se establecen las alícuotas de los honorarios correspondientes a los actos que son incumbencias propias del escribano.

Se exceptúan aquellos casos donde el escribano actúa como perito y/o auxiliar de la Justicia en los términos de la [Ley 27423](#). El primer párrafo del art. 1 de la ley enumera los profesionales cuyos honorarios se rigen por la norma (abogados y procuradores), y el segundo párrafo hace extensible su aplicación a los “demás auxiliares de la Justicia” (todos aquellos que no sean abogados o procuradores), excepto en lo que, con relación a ellos, dispongan las leyes especiales.

El art. 59 [Ley 27423](#) indica que son auxiliares de la Justicia quienes

“... realicen cualquier otra labor dispuesta en el proceso, en los roles previstos por las leyes y con los alcances que surjan de las mismas y de la resolución que los designe”.

A partir de una interpretación *stricto sensu* de este artículo, los escribanos que se encuentren inscriptos en la nómina de peritos y auxiliares de la Justicia y hayan sido desinsaculados por el juez para realizar labores en el proceso serían considerados auxiliares de justicia.

Hay que diferenciar claramente cuando los escribanos son peritos o son auxiliares de la Justicia, ya que, en el sentido de la norma, todo escribano desinsaculado en juicio es auxiliar de la Justicia (art. 59).

Sin embargo, la naturaleza jurídica de la manda judicial determinará la aplicación de la Ley 27423, teniendo en cuenta lo siguiente:

- que la manda podría ser efectuada fuera del protocolo notarial;
- que no se apliquen los límites de competencia territorial (art. 290 CCyC);
- que la manda pueda ser igualmente cumplida por un profesional que no sea escribano.

Calificado el notario como perito o auxiliar de la Justicia, es importante recordar que el capítulo 2 del título 2 de la [Ley 27423](#) habla de los “principios generales” de los honorarios, determinando que los mínimos establecidos en la ley revisten el carácter de orden público (art. 16 *in fine*).

Sería también aplicable el art. 21:

“En el caso de los auxiliares de la Justicia, el monto de los honorarios a regular no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) ni superior al diez por ciento (10%) del monto del proceso. Ante la existencia de labores altamente complejas o extensas, los jueces, considerando el mérito y significación excepcional de los trabajos, podrán por auto fundado, aplicar un porcentaje mayor al fijado precedentemente”.

Resulta de gran utilidad en los casos donde existen mandas de esta naturaleza que las partes establezcan la valuación del acervo para facilitar la tarea del juez.

El CECBA tiene la obligación de intervenir y dar su opinión en toda cuestión judicial relativa al pago de honorarios a escribanos, ya que el art. 25 DN 1208/87 dispone que el juez deberá correr vista al CECBA.

Sin perjuicio de ello, las normas procesales y civiles le confieren al juez la potestad de apartarse de las leyes arancelarias para fijar una retribución justa que refleje la complejidad, extensión y responsabilidad de la tarea (art. 1255 [CCyC](#), art. 485 [CPCCN](#)).

➡ § [Actas de inventario judiciales o extrajudiciales](#)

➡ § [Escrituras judiciales](#)

[Volver al sumario ↗](#)

Normas arancelarias comentadas - Decreto 1208/87

ACLARATORIAS Y RECTIFICATORIAS

Aclaración, ratificación, confirmación, aceptación de contratos o instrumentos públicos y escrituras rectificatorias relacionadas con escrituras ya otorgadas

Art. 6 inc. k) DN 1208/87

El honorario es un monto fijo (actualizado por el CD).

ACTAS

Art. 6 inc. II) DN 1208/87

El honorario se cobra entre un mínimo y un máximo, teniendo en cuenta la complejidad y extensión del acta realizada (dichos parámetros son actualizados por el CD).

- **Tiempo de permanencia:** Es factible que el escribano establezca que el honorario mínimo corresponde a 1 hora de permanencia (o fracción menor) y, de ahí en adelante, adicionar honorarios proporcionalmente.

Actas de inventario judiciales o extrajudiciales

Art. 6 inc. r), 2 y 25 DN 1208/87
Art. 478 CPCCN
Art. 1 Ley 27423
Art. 1255 CCyC

La norma abarca tanto los casos de inventarios judiciales como de inventarios extrajudiciales. Se aplicará la escala del art. 2 [DN 1208/87](#), o sea, el importe que resulte de aplicar la alícuota allí prevista (2%) sobre el monto del acto o contrato, precio asignado a los bienes o monto del acto, valuación fiscal, VIR, el que fuese mayor (como los parámetros aplicados a la compraventa)

En los casos en que el escribano ha sido desinsaculado judicialmente para actuar como oficial de justicia, los jueces tienen la facultad de regular los honorarios de acuerdo con lo que disponen el art. 478 [CPCCN](#) y el art. 1 [Ley 27423](#). En tal sentido, y de acuerdo con el art. 25 [DN 1208/87](#), en toda cuestión judicial relativa al pago de honorarios a escribanos se debe dar intervención al CECBA, que actuará como fiscal. Es decir, el juzgado correrá traslado al CECBA para que este se expida sobre la pauta arancelaria sugerida.

Se debe tener en cuenta que el art. 1255 [CCyC](#) determina que “las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes para determinar el precio de las obras o de los servicios”, toda vez que los aranceles profesionales no son de orden público desde hace mucho tiempo. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador y siempre se tendrá en cuenta la norma arancelaria como parámetro subsidiario y sugerido para determinar el honorario del profesional.

Se debe tener en cuenta lo resuelto por la CNCiv. en autos “Ortiz, Rodolfo Julio c/ Hernández, Ada Sofía s/ Medidas precautorias” (expte. 4010/99):

“... la labor de la escribana inventariadora designada de oficio debe reputarse como la de un verdadero perito judicial, auxiliar del juez que la designó en virtud de un mandato judicial”.

Es por esta razón que, para el caso de los inventarios judiciales, se deben aplicar las disposiciones de la [Ley 27423](#), por la que se establecen los honorarios profesionales de los abogados, procuradores y auxiliares de la Justicia Nacional y Federal. En consecuencia, cuando el escribano actúa por designación de oficio, los honorarios deben ser regulados por el juez que lo designó.

➔ § [Peritos y/o auxiliares de la Justicia](#)

ACTOS DE AUTOPROTECCIÓN

Arts. 15, 6 inc. g) DN 1208/87

Si se hacen por escritura pública, se aplican las pautas arancelarias de los testamentos, por analogía. ➔ § [Testamentos](#)

AFECTACIONES AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Arts. 252 y 254 CCyC

El arancel notarial regula solamente la desafectación (art. 6 inc. f) [DN 1208/87](#)), con un mínimo (actualizado por el CD con la frecuencia que corresponda) más la alícuota del 0,3% sobre la VF.

Para la afectación, el escribano debe aplicar los arts. 252 y 254 [CCyC](#):

“Los trámites y actos vinculados a la constitución e inscripción de la afectación están exentos de impuestos y tasas”.

“Si a solicitud de los interesados, en los trámites de constitución intervienen profesionales, sus honorarios no pueden exceder en conjunto el uno por ciento de la valuación fiscal”.

Sin perjuicio de ello, cuando el escribano, como agente social, interviene en su faz solidaria, la norma arancelaria le permite apartarse del honorario máximo determinado por el CCyC y aplicar la analogía para fijar el honorario que estime corresponder.

➔ § [Desafectaciones al régimen de vivienda](#)

AUTORIZACIONES PARA VIAJAR Y PARA CONDUCIR

Art. 6 inc. n) DN 1208/87

Lleva un honorario fijo (actualizado por el CD con la frecuencia que corresponda), que no comprende la registración del documento. (Respecto de esta última retribución ➔ § [Inscripciones en registros públicos](#)).

BOLETOS DE COMPRAVENTA

➔ § [Redacción de documentos](#)

CANCELACIONES DE DERECHOS REALES

Art. 6 inc. f) DN 1208/87

La norma arancelaria establece un mínimo (actualizado por el CD con la frecuencia que corresponda) más la alícuota del 0,3%.

- Tope: 25 mínimos.

Se aplica para la cancelación y/o extinción de hipotecas, usufructos y otros derechos reales. Adicionalmente, se puede utilizar para la desafectación del régimen de protección a la vivienda pero únicamente sobre la VF. (► § [Desafectaciones al régimen de protección de la vivienda](#))

- **Base de cálculo:** la norma habla del monto (entiéndase del acto o contrato o del derecho real), pero también es posible aplicar el VIR o la VF.
 - Préstamo con garantía hipotecaria efectuado en dólares: a partir del monto del préstamo y/o su equivalente al valor que representaría al día de la fecha de su cancelación.
 - Préstamo otorgado en pesos: es normal que, a la fecha de cancelación, el monto haya quedado desactualizado, en cuyo caso el escribano puede estimar el valor actual del préstamo, utilizando los valores históricos de equivalencia en dólares, y continuar el procedimiento de acuerdo al párrafo anterior.
 - Cancelaciones de actos que por sí mismas no tienen monto o naturaleza onerosa: se aplica como base el VIR o la VF.

CERTIFICACIONES Y CERTIFICADOS LEY 404

Art. 6 inc. m) DN 1208/87

- **Certificaciones de firmas:** La retribución corresponde a un monto fijo (actualizado por el CD con la frecuencia que corresponda). Igual criterio se sugiere aplicar con aquellas certificaciones de naturaleza digital.
- **Certificación de reproducciones:** La retribución corresponde a un monto fijo (actualizado por el CD con la frecuencia que corresponda). Igual criterio se sugiere aplicar con aquellas certificaciones de naturaleza digital.

- **Certificados (art. 96 [Ley CABA 404](#); incluye los certificados remotos):**

El honorario tiene un mínimo y un máximo (establecidos por el CD con la frecuencia que corresponda). Si bien no está previsto por el DN 1208/87, el honorario se ha establecido por analogía.

CESIONES DE DERECHOS

Escrituras o instrumentos de cesiones de derechos, acciones o créditos

Art. 7 DN 1208/87

Se aplica la siguiente escala:

- Hasta determinado monto (indicado por el CD con la frecuencia que corresponda), se percibe el honorario mínimo.
- Por operaciones cuya base de cálculo (monto) exceda dicho monto mínimo, se percibe el honorario mínimo más el complemento dado por la alícuota del 0,5% sobre el excedente.

Quedan también comprendidos en esta pauta las escrituras o instrumentos de locaciones en general, cesiones de derechos, acciones o créditos, reglamento de copropiedad, reconocimiento de deudas, mutuo sin garantía real, inhibiciones voluntarias.

- No tiene tope.

COMPRAVENTAS

Arts. 2 y 3 DN 1208/87

La actividad fedante o profesional de los escribanos será retribuida con el importe que resulte de aplicar la alícuota 2% sobre el monto del acto o contrato, determinado con arreglo a las siguientes bases:

- Sobre el precio asignado a los bienes (art. 3 inc. a]).
- Sobre el valor asignado a los bienes por las partes o el establecido para el pago de los impuestos (incluye VIR y valor impuesto al acto) o VF (art. 3 inc. b]).

- Sobre el valor que declaren las partes bajo manifestación jurada (cuando no fuera posible fijar valor al contrato) (art. 3 inc. e]).

El honorario se determinará sobre valores actualizados al momento de prestarse el servicio profesional (art. 3 inc. f]). Es por ello que hablamos de valor actual de los inmuebles, lo que equivale a indicar el valor real de mercado, ya que muchas veces hay contratos que por su antigüedad o forma jurídica no lo reflejan. En principio, el arancel indica algunas pautas de actualización que no son las más utilizadas porque, actualmente, resulta más accesible para el público conocer el valor del m² por zona o, incluso, acceder a tasaciones sin cargo. Han existido también momentos donde los índices no llegaron a reflejar la realidad económica. Sin perjuicio de ello, las bases indicadas son las siguientes:

- Si hay boleto de compraventa y transcurrieron 90 días desde su celebración, se aplicará desde la fecha de este contrato, sobre el precio convenido por las partes, el índice de precios al consumidor nivel general publicado por el INDEC.
- Sobre el precio de adquisición del transmitente, aplicando el índice de actualización previsto en el apartado anterior –criterio muy útil para aplicar a las donaciones (➔ § [Donaciones](#))–. Si existen mejoras posteriores a la adquisición, se aplicará igual criterio a partir de la fecha de su incorporación.

En todos los casos se tomará el **mayor valor** que resulte de la aplicación de las bases antedichas.

El DN 3715/75, norma antecesora del DN 1208/87, era casi idéntico al respecto, con la única diferencia de que no establecía bases para la determinación de los valores a los efectos de su actualización al momento de la prestación del servicio profesional.

Lo que ambas normas pretenden es que los valores de los bienes cuyo monto se debe tener en cuenta para la fijación de los honorarios del profesional actuante sean los valores actuales al momento de su intervención y sobre los cuales el escribano actuante asume su responsabilidad; y no valores que no guarden relación con la responsabilidad que pudiera caberle por cualquier eventualidad.

En su momento, las bases anteriormente transcriptas se establecieron como un modo de lograr dicho objetivo de una manera práctica y no onerosa, ya que recurrir, por ejemplo, a una tasación que estableciera el valor actual de los bienes puede llegar a ser en muchos

casos conflictiva y lenta, además de onerosa. Pero ello no quiere decir que no se podría llegar a determinar el valor actual mediante otro medio.

Lo que siempre se tuvo en cuenta es lograr que el honorario profesional del escribano **guarde relación con el valor actual de los bienes** relacionados con las escrituras que autoriza, y por los que asume su responsabilidad funcional.

En la actualidad, en algunos casos, es relativamente simple la determinación de los valores actuales, sin necesidad de recurrir a las bases que en su momento se establecieron. Eso sucede especialmente cuando se tienen valores de unidades de un mismo edificio cuyas operaciones de compraventa son actuales y dichas unidades son de características similares, o a veces idénticas, o en el caso de cesiones de derechos en un fideicomiso inmobiliario.

Fundamenta también este criterio la circunstancia de que los costos por sueldos de personal, servicios y demás gastos que el escribano debe erogar para el mantenimiento de su escribanía son los que corresponden al momento de su actuación profesional, los cuales podrían llegar a estar desactualizados con respecto a los que hubieran correspondido a la fecha del contrato que motiva su intervención. No obstante, el CD establece un mínimo (actualizado por inflación).

DACIONES EN PAGO

➔ § [Compraventa](#)

DESAFECTACIONES AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Arts. 6 inc. f) y 17 DN 1208/87

La norma arancelaria regula la desafectación al régimen de bien de familia con un mínimo (actualizado anualmente por el CD) más la alícuota del 0,3% sobre la VF del inmueble.

- Tope: 25 mínimos.

La base para determinar el honorario de la desafectación al régimen de protección de la vivienda es la VF del inmueble establecida para el pago de la contribución territorial, puesto que el art. 254 [CCyC](#) (y antes, la [Ley 14394](#)) así lo dispone para su constitución.

➔ § [Cancelación de derechos reales](#)

DICTÁMENES

Precalificatorios sobre actos societarios, reconducción y división de sociedades

Anexo II RG IGJ 7/2015

- Si dichos actos pasan ante el mismo registro notarial del dictaminante, el honorario tiene un mínimo y un máximo (establecidos por el CD con la frecuencia que corresponda).
- Si dichos actos societarios pasan ante un registro notarial distinto al del dictaminante, la retribución corresponde al 50% del honorario que le hubiera correspondido al acto hasta un máximo (establecido por el CD con la frecuencia que corresponda).

Por el criterio de analogía, también es posible aplicar este honorario a los dictámenes de asesoramiento elaborados por un escribano en casos concretos.

DILIGENCIAMIENTOS DE CERTIFICADOS

Evaluación jurídica, confección y diligenciamiento

Art. 17 inc. 1) DN 1208/87

Los escribanos percibirán del titular o transmitente del dominio, por la confección y diligenciamiento de cada juego de certificados para una escritura:

- el monto mínimo (sugerido por el CD con la frecuencia que corresponda) si el valor de la escritura no excede un mínimo legal establecido;

- de dicho importe en adelante, el mínimo más el 0,20% sobre el excedente, hasta un máximo (también establecido por el CD con la frecuencia que corresponda).

Cuando en el acto hay más de una UF, se solicita un juego de certificados por cada una de ellas. El diligenciamiento del primer juego de certificados correspondiente a la primera UF se cobrará de acuerdo con lo pautado anteriormente; además, por la segunda y ulteriores UF, solamente el mínimo consignado por cada juego adicional.

Si para efectuar las diligencias el escribano tiene que salir de su jurisdicción, percibirá el 50% de recargo sobre los montos establecidos.

Resulta aplicable a este rubro lo establecido en las bases de cálculo del honorario general en cuanto a la posibilidad de utilizar el tipo de cambio MEP y/o el que en el futuro refleje la realidad del valor de la divisa dólar estadounidense. (➡ § [Honorario general](#))

- Máximo: 15 mínimos.

DISTRACTOS DE CONTRATO DE TRABAJO

Arts. 15 y 6 inc. k) DN 1208/87

Está expresamente permitido por el art. 241 [LCT](#) y requiere la forma de escritura pública para su validez.

El [arancel notarial](#) no prevé expresamente la figura, por lo que es de aplicación el art. 15, que establece que, cuando el honorario no se halla especialmente determinado, el escribano lo fijará por analogía. Entonces, podrá aplicar el art. 6 inc. k). (Este inciso corresponde a la aclaración, ratificación, confirmación, aceptación de contratos o instrumentos públicos y escrituras rectificatorias; rubro que, a su vez, comparte el mismo honorario mínimo previsto para las actas de constatación). (➡ § [Aclaratorias y rectificatorias](#) / ➡ § [Actas](#))

El arancel es sugerido y el escribano es, en definitiva, quien fijará el honorario de acuerdo con la complejidad del distracto.

DIVISIONES DE CONDOMINIO

➔ § [Donaciones](#)

DOCUMENTOS HABILITANTES

Art. 11 DN 1208/87

El honorario tiene un monto fijo por hoja o fracción de transcripción y/o de inserción (actualizado por el CD).

Este concepto corresponde a la parte que lo motiva.

DONACIONES

El art. 2 [DN 1208/87](#) determina que el honorario por la actividad fedante traducida en documentos (ventas, donaciones, permutas, daciones en pago, adjudicaciones, etc.) es el 2% sobre el monto del acto o contrato.

El art. 3 [DN 1208/87](#) establece diferentes supuestos para determinar la base de cálculo de los honorarios, entre los cuales están:

- precio;
- valor asignado por las partes;
- valor establecido para el pago de los impuestos o VF;
- valor declarado bajo juramento por las partes (si no fuera posible determinarlo de otra forma);
- precio de adquisición del transmitente.

El honorario se percibirá siempre sobre los valores actuales al momento de otorgar el acto, pudiendo utilizar, a tal efecto –como dice el art. 3 inc. f) pto. 2)–, el precio de adquisición del transmitente que surja de la escritura antecedente, debidamente actualizado.

En todos los casos se tomará el **mayor valor** que resulte de la aplicación de las bases antedichas.

Consideraciones:

- Las adjudicaciones y las donaciones son actos o contratos que, por su naturaleza, no tienen un precio determinado por la oferta y la demanda del mercado.
- A priori parecería que la VF o VIR es el parámetro objetivo indiscutible para asignar un valor a dichos bienes. No obstante, en algunos casos es posible conocer –además de esas valuaciones– el valor real o de mercado de los bienes involucrados.
- Puede suceder que, en el caso de las donaciones o adjudicaciones, existan tasaciones, expresadas en un expediente judicial o en forma privada para determinar el valor de las hijuelas, o bien que las partes naturalmente expresen cuánto vale cada bien.
- El arancel (art. 3 inc. f] pto. 2] [DN 1208/87](#)) permite establecer los valores actuales, tomando como base el precio de adquisición del bien por parte del transmitente, de modo que podría tomarse el valor de compra de la escritura anterior y actualizarse al tipo de cambio actual, al igual que se hace con las cancelaciones de hipotecas expresadas en dicha moneda.
- Si nos encontramos frente a estos supuestos u otros que también sean de carácter objetivo y se encuentren fácilmente a disposición del notario, sería posible y legítimo que se tomen esos valores como pauta para determinar los honorarios.

Se recomienda aplicar siempre el criterio de razonabilidad y ponderar la complejidad y extensión de la tarea realizada, para que la retribución sea justa y equilibrada tanto para el notario como para el requirente.

Donaciones de dinero

Son un supuesto de donación cuyo objeto no está expresamente mencionado en el arancel. Esto no quiere decir que el supuesto no esté arancelado, sino que su retribución debe determinarse por la aplicación de las pautas generales.

En principio, la pauta general parece ser la del art. 2 para documentos con intervención fedataria por parte del escribano. Sin embargo, la Comisión Asesora de Arancel ha dicho en dictámenes que las retribuciones del art. 2 se corresponden con cierto despliegue previo y posterior a las escrituras, que, en el caso de las donaciones de dinero, no

existiría. Por ello, aun si fueran hechas por escritura pública, parece más de acuerdo con la complejidad de la tarea la aplicación del honorario del 0,5%, previsto en el art. 7 [DN 1208/87](#) (contratos de mutuo sin hipoteca, cesiones, etc.).

Refuerza lo antedicho que la donación de dinero no requiere la forma escritura pública y es un contrato igualmente válido si se otorga por instrumento privado.

ESCRITURAS JUDICIALES

Art. 4 DN 1208/87

El art. 4 inc. 1) [DN 1208/87](#) prevé un recargo para aquellos casos en los que, por tratarse de escrituras judiciales, se despliega una mayor actividad que lo justifique.

Se refiere (según dictamen aprobado por el CD el 18/6/1973) a los casos donde existe una intervención que implica allanarse a los requisitos que la misma tarea le exige, requiriendo del juzgado datos, antecedentes y recaudos que, de realizarse esa misma escritura en el marco de una contratación privada, no sería necesario tal despliegue.

El honorario del tracto abreviado se encuentra en el inc. 2), que, haciendo referencia a las escrituras judiciales, permite percibir un recargo del 20% en el honorario que esté a cargo del vendedor. (►► § [Tractos abreviados](#))

Para los demás casos en que la intervención judicial responda a una circunstancia del comprador, el recargo será del 50%.

“I - Se percibirá con un recargo del cincuenta por ciento (50%) el honorario de las escrituras judiciales.

II - Se percibirá con un recargo del veinte por ciento (20 %) el honorario de las escrituras en las que será a cargo del vendedor”.

ESCRITURAS SIN EFECTO

Arts. 10 y 23 DN 1208/87
Art. 2587 CCyC

Cualquiera sea la causa de la frustración de una operación, la normativa arancelaria (art. 10 [DN 1208/87](#)) determina que:

“Si quedase sin efecto el otorgamiento de una escritura en trámite encargada al escribano, por desistimiento de cualquiera de las partes intervinientes o por causas atribuibles a éstas, se cobrará el veinte por ciento (20 %) del honorario establecido para dicha escritura. [...] Si la escritura ya extendida –impresa en protocolo– quedare sin efecto por las mismas causas, se cobrará el cuarenta por ciento (40 %) del honorario que hubiere correspondido a la misma. En ambos casos deberá percibir el escribano, además, el honorario total determinado en este arancel por diligenciamiento de certificados y recopilación de antecedentes –si estos fueron realizados–, siendo solidaria la responsabilidad de las partes por todo concepto”.

Se destaca la responsabilidad solidaria de ambas partes en relación con el pago de los gastos y honorarios del escribano por todo concepto.

Es frecuente que, no habiéndose firmado la escritura, la única garantía que le quede al escribano sea la documentación original que le fuera entregada para dar comienzo al trámite escriturario (título de propiedad, generalmente). Es discutido si es legítimo o no retener el título de propiedad del vendedor, aún más cuando fue el comprador quien frustró la escritura. En este punto, más allá de la responsabilidad de quien haya decidido dejar sin efecto el negocio jurídico, la cuestión está planteada específicamente el artículo 23 del citado [decreto](#), que textualmente dice:

“Cuando mediare reclamación y el obligado al pago no afianzare satisfactoriamente el importe reclamado por el escribano, éste podrá retener hasta hallarse pago su crédito, los testimonios y documentos que correspondan al obligado”.

Por su parte, el art. 2587 [CCyC](#) expresa:

“Legitimación. Todo acreedor de una obligación cierta y exigible puede conservar en su poder la cosa que debe restituir al deudor, hasta el pago de lo que éste le adeude en razón de la cosa.- Tiene esa facultad sólo quien obtiene la detentación de la cosa por medios que no sean ilícitos. Carece de ella quien la recibe en virtud de una relación contractual a título gratuito, excepto que sea en el interés del otro contratante”.

- **Procedimiento:** El notario debe formular la liquidación de gastos que corresponde a cada parte de acuerdo con el arancel. Teniendo en cuenta el criterio de solidaridad antedicho, si el comprador no abona los gastos correspondientes, el escribano podría reclamarlos del vendedor, quien también quedaría obligado por el todo frente al escribano, especialmente porque, al entregarle el título de propiedad para realizar la operación, confirmó su designación y posiblemente haya recibido del comprador, en concepto de seña o reserva, sumas de dinero que deberían ser aplicadas a los daños y perjuicios y gastos. Todo ello, sin perjuicio de reclamar mediante acción de repetición el reintegro de lo pagado por cuenta del incumplidor.

La prescripción para reclamar honorarios no pagados es de 5 años desde su reclamo o desde devengado el mismo (art. 2560 CCyC).

ESTUDIOS DE TÍTULOS

Art. 1138 CCyC
Art. 18 DN 1208/87

Este es uno de los rubros retributivos que, en realidad, no son más que honorarios que se le pueden percibir al vendedor por materias específicas.

Tiene fundamento en el art. 1138 [CCyC](#) y sus honorarios están regulados en el art. 18 [DN 1208/87](#):

“Por la recopilación de antecedentes para efectuar el estudio de títulos, los escribanos de registro percibirán del titular o transmitente del dominio por cuenta de los escribanos referencistas, cuando éstos hayan efectuado el trabajo o por su propia cuenta cuando así

no ocurriera, el honorario que determina la siguiente escala: Escrituras de un valor de hasta [...], más el dos por mil (2‰) sobre el excedente de...”.

Esta última parte ha sido dejada sin efecto por el CD, ya que la norma preveía una diferenciación de mínimos según el monto de la escritura. En esa ecuación, ese monto mínimo debía restarse para calcular el excedente. Actualmente y dado que, en general, los mínimos no resultan significativos, se simplificó el cálculo, estableciendo un mínimo igual para todos los casos y un coeficiente del 0,2% que se adiciona a dicho mínimo.

El concepto estudio de títulos se cobra por monto de operación, es decir, si en una operación hay involucrados varios inmuebles, se tomará a los fines de calcular la alícuota del 0,2%, el valor global de la misma.

Hay casos en los que, por su complejidad y extensión, puede pactarse un honorario diferente, que puede consistir tanto en un incremento de la alícuota como en el agregado de uno o más módulos de mínimo como inmuebles o actos fuera de jurisdicción haya. Es importante que si el escribano requiere hacer uso de esta opción, lo pacte previamente con el cliente. Se sugiere confeccionar un presupuesto estimativo y explicar, preferentemente por escrito, la complejidad del caso. De este modo, el escribano podrá demostrar la proporcionalidad de su retribución respecto de la tarea a desarrollar, y fundamentar la importancia del estudio de títulos para garantizar la seguridad jurídica.

Estudio de títulos en primeras escrituras

El estudio de títulos se debe cobrar a quien esté a cargo de abonar los gastos de la parte vendedora.

Si la compra del terreno fue realizada por el mismo escribano que hace el reglamento, el estudio debió haber sido cobrado en ese entonces y de acuerdo con la fórmula indicada por el arancel (0,2% + mínimo). Si esto fue así en aquella oportunidad, el escribano no debería volver a cobrar el estudio, siempre que entre la compra y el reglamento no haya habido variación del título que fuera efectuada en otro registro notarial.

Si se trata de adjudicaciones por contrato de fideicomiso y los adquirentes de unidades son en definitiva fiduciantes, si no se hubiera cobrado al momento de la compra del terreno, podrá prorratearse el honorario del estudio de título en la oportunidad de la escrituración a los fiduciantes beneficiarios.

Si la escritura de compra del terreno fue hecha por otro registro notarial, el escribano podrá cobrar el estudio de títulos completo, aplicando la fórmula sobre el valor actual de cada unidad a escriturar.

Estudios de títulos fuera de jurisdicción

Cuando existen escrituras (títulos) que fueron otorgados por escribanos con registro notarial fuera de la jurisdicción de la CABA, el art. 18 [DN 1208/87](#) permite percibir un recargo del 20%. Este recargo se aplica por única vez –aun cuando sean varias las jurisdicciones diferentes–.

Cuando por la naturaleza de la operación exista más de un antecedente de otra jurisdicción o se trate de un estudio de títulos de una complejidad inusual, se sugiere informar al cliente previamente y acordar la percepción de un honorario diferencial por recopilación de antecedentes o estudios de títulos. Una pauta posible es agregar un mínimo por cada jurisdicción donde se practicó la diligencia.

El escribano tiene derecho a percibir, además, el recupero de todos los gastos (movilidad, viáticos, tasas y sellados) en los que hubiera incurrido él o su referencista con motivo del estudio de títulos.

EXPEDICIONES DE COPIAS

Art. 6 inc. o) DN 1208/87

Este rubro abarca tanto la expedición solicitada en forma privada como la solicitada por un juez.

Habla de copias en el sentido de “originales” o “testimonios” de escrituras.

FECHA CIERTA

Art. 8 DN 1208/87

El art. 8 abarca los honorarios de:

- Escrituras por las cuales se le da fecha cierta a documentos privados.
- Escrituras por las cuales se efectúa la notificación de documentos privados o públicos con o sin incorporación al protocolo.

Estas escrituras pueden tener una naturaleza jurídica similar a la de un acta, y, en tal sentido, podría aplicarse el honorario de estas. (► § [Actas](#))

El honorario del art. 8 [DN 1208/87](#) resulta útil para aquellas notificaciones, menciones o transcripciones de documentos que tienen un monto o valor de contrato. De este modo, es posible aplicar los mínimos previstos (actualizados por el CD con la frecuencia que corresponda) más la alícuota del 0,2% prevista para estos casos puntuales.

Si los documentos no contienen monto o cantidad, podrá pactarse un honorario convencional; es decir, queda abierta su cuantía. En este caso, se sugiere hacer una remisión o bien al mínimo del propio artículo o bien al mínimo previsto para las actas de constatación.

Este rubro se podrá aplicar por analogía especialmente para la protocolización o transcripción de aquellos contratos de fideicomiso que no hayan sido efectuados por escritura pública y respecto de los cuales la normativa de fondo, ahora, exige este requisito.

Cuando en estas transcripciones o inserciones de documentos privados concurren al acto todas las partes negociales, el honorario que corresponde es el del acto instrumentado en su totalidad.

FIDEICOMISOS

Arts. 15, 5 y 2 DN 1208/87

Nos encontramos ante un supuesto de naturaleza jurídica mixta que, por su novedad, no está previsto en el arancel notarial. No obstante, el decreto arancelario permite determinar el honorario en base a la analogía (de acuerdo con la pauta del art. 15 [DN 1208/87](#)).

La elaboración de un fideicomiso es compleja; requiere creatividad, sapiencia y manejo de la redacción contractual. Por ello, los honorarios deben reflejar esa complejidad y responsabilidad con justo criterio.

Su naturaleza jurídica se asemeja mucho a la de una sociedad comercial, donde varias personas se reúnen con una finalidad en común para ejercer el comercio de bienes o servicios. (➔ § [Sociedades](#))

En los casos de transferencias de los aportes de bienes inmuebles a fideicomisos, se aplicará el art. 2.

Diligencias de inscripción de fideicomisos

Esta es una nueva incumbencia en los fideicomisos, puesto que el requisito de la inscripción en el GCBA y en la IGJ para su oponibilidad a terceros resulta actualmente obligatorio.

Además de las tasas correspondientes, el escribano percibe los honorarios previstos para las diligencias de inscripción, que no se encuentran subsumidos en el honorario del fideicomiso (sea cual sea la analogía aplicada).

Por último, hacemos una remisión al art. 8 [DN 1208/87](#) cuando se trata de fideicomisos que solo requieren ser elevados a escritura pública.

Cuando en transcripciones o inserciones de documentos privados concurren al acto todas las partes negociales, el honorario que corresponde es el del acto instrumentado en su totalidad.

➔ § [Inscripciones en registros públicos](#)

FOJA ELABORADA

Arts. 30 DN 1208/87

Este concepto tiene una fuente y un antecedente.

- La fuente: el art. 30 [DN 1208/87](#): “el honorario establecido en este decreto no comprende los costos de elaboración del documento”.
- El antecedente: las normas arancelarias de la PBA (año 1974) que disponían que el notario podría percibir en cada acto instrumentado, además de sus honorarios, los importes que cubriesen el costo de funcionalidad del servicio notarial, el cual sería ajustado de conformidad con el índice del nivel de vida y de acuerdo a los informes de la oficina de estadísticas y censos.

Este costo de funcionalidad involucraba aquellos gastos que generaba el mantenimiento de una escribanía abierta al público, tales como alquileres, mobiliario, expensas, empleados, servicios, telefonía (hoy, internet), electricidad, agua, gas, insumos, papelería, limpieza, etc.

Este costo se percibía en la factura como un coeficiente variable, en función del monto de la operación, aplicando correctamente el principio de justicia distributiva.

Para entender esto último, podemos remitirnos como ejemplo claro a la tasa de justicia, que se cobra como una alícuota y sirve para solventar el servicio de administración de justicia y/o las contribuciones de los impuestos territoriales, cuyo costo se determina teniendo en cuenta el valor de la tierra.

En la CABA, y sobre la base de la habilitación que otorga el art. 30 del arancel notarial, dicho costo de funcionalidad del servicio notarial fue definido por el CD como foja elaborada, quedando plasmado como una retribución de monto fijo aplicable sobre la cantidad de fojas que insume el instrumento a otorgar.

Vale decir que esta circunstancia puede ser reevaluada y modificada por el CD, de acuerdo con sus atribuciones, para que, en línea con los principios explicados en los párrafos anteriores y apoyándose en el antecedente provincial, el CD establezca un coeficiente, que podría ser solidario entre los otorgantes del acto.

Estos argumentos se exponen para comprender qué retribuye la foja elaborada, quedando claro que, no siendo un gasto directo de la escritura, es una retribución que refleja el costo del ejercicio de la función y de mantener la notaría en funcionamiento.

La foja elaborada es un concepto cuyo cobro debe hacerse con criterio de equidad, toda vez que, al no aplicarse un coeficiente variable, el cobro de este rubro no tendrá la misma incidencia para una escritura de un poder que para una escritura de elevado monto.

En resumen y de acuerdo a las pautas actuales, el rubro puede cobrarse sobre la cantidad de fojas matriz y testimonio, así como también sobre la cantidad de páginas elaboradas para la minuta, fichas o planchas registrales. En algunos casos donde, por la naturaleza del acto, nos vemos obligados a elaborar y confeccionar una cantidad alta de certificados, minutas y/o cualquier otro recaudo documental que se asemeje a este concepto, debe ser distribuido proporcionalmente al otorgante o parte que corresponda.

Desde el punto de vista fiscal, debe considerarse un honorario. Por lo tanto, se encuentra gravado por el IVA y es posible aplicarlo en todo tipo de escrituras.

INSCRIPCIONES EN REGISTROS PÚBLICOS

Art. 12 DN 1208/87

Se percibirá un honorario convencional con un mínimo (sugerido por el CD).

Este rubro resulta aplicable para inscripciones de sociedades, testamentos, mandatos –si hubiera registro–, autorizaciones para conducir y de viaje, levantamientos o inscripciones de medidas cautelares que se realizan junto a las escrituras, lo cual coexiste y es de una naturaleza diferente a lo establecido para cancelación de derechos reales si las hubiera. Hablamos de medidas cautelares tales como embargos, inhibiciones, restricciones, servidumbres personales, medidas de no innovar, etc.

Se exceptúan aquellos actos que requieren la expedición del correspondiente testimonio y su inscripción en el RPI (art. 13 [DN 1208/87](#)). En estos casos, el honorario fijado para la escritura incluye el diligenciamiento de su inscripción.

Sin perjuicio de lo dispuesto para las cancelaciones de derechos reales (► § [ver](#)), en las escrituras donde existen servidumbres prediales y administrativas varias, especialmente

en la PBA, resulta una buena analogía aplicar este honorario en caso de tener que constituir las, levantarlas o reconocerlas, siempre que se trate de actos de naturaleza sencilla y no requieran mayor complejidad. Para los casos de mayor complejidad, tenemos el honorario general, que puede resultar desproporcionado en casos simples.

NOTIFICACIONES

Art. 6 inc. e) DN 1208/87

Por cada “acto o diligencia de notificación e interpelación en o fuera de protocolo, de cualquier acto otorgado por escritura pública, independientemente del honorario que correspondiere al acto instrumentado” se aplicará un mínimo (establecido por el CD).

PARTICIONES

La [norma arancelaria](#) a aplicar es la de la alícuota general del 2% para todas aquellas escrituras que no tengan asignada una alícuota especial; y del 0,5% para aquellas de locaciones, cesiones de derechos, acciones o créditos, mutuos sin garantía hipotecaria etc., es decir, a las que la ley no les impone la forma de escritura pública al no tener por objeto la adquisición, transformación o transferencia de inmuebles.

Por consiguiente, en las particiones de herencias se aplican los aranceles del 2% sobre el valor de los inmuebles y del 0,5% sobre los restantes bienes que componen el acervo hereditario a dividir.

Estas alícuotas comprenden la retribución por su inscripción en los RPI, pudiendo compararse con las normas retributivas aplicables en los procesos sucesorios, pues, al dividirse estas en tres etapas, la tercera corresponde a la partición e inscripción.

Las mismas se aplican sobre el valor de los bienes al tiempo de prestar el servicio y responden al concepto de justicia social distributiva, toda vez que las erogaciones son escalonadas de acuerdo con la capacidad patrimonial de las partes y la responsabilidad del autorizante respecto de los valores en juego. Bajo los mismos principios se sustentan otros servicios que también imponen las leyes: tasa de justicia, patrocinio letrado ante la Justicia, tasas retributivas etc.

A este respecto, se debe tener en cuenta el art. 1255 [CCyC](#):

“El precio [de la locación de servicios] se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio deba ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una [...] injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución”.

➔ § [Donaciones](#)

PERMUTAS

Art. 2 DN 1208/87

Para la aplicación del arancel, se toma la suma de los valores de los bienes objeto de la permuta. Se debe tener en cuenta, además, lo referido a los valores actualizados al momento de prestar el servicio profesional y lo dispuesto sobre el mayor valor a aplicar.

➔ Bases de cálculo en § [Honorario general](#)

PLANILLAS

Confección de planillas a presentar en reparticiones estatales: AFIP, AGIP, UIF, ARBA

Art. 17 inc. 2) DN 1208/87

Tiene un importe fijo (actualizado por el CD).

Se recomienda aplicar el honorario dispuesto en este rubro únicamente por cada escritura en conjunto y no por persona que intervenga, ya que esto no está previsto en el arancel notarial.

En casos donde, por la cantidad de intervinientes, la labor requiera mayor complejidad o tiempo, podrá percibirse un honorario adicional que refleje una proporcionalidad entre la tarea y su retribución, pero que siempre deberá ser pactado con el cliente.

PODERES

Art. 6 inc. a) DN 1208/87

Tienen un arancel fijo, según el tipo de poder que se instrumente (los montos son actualizados por el CD), al igual que las revocatorias o renunciaciones.

El arancel establece un recargo de acuerdo con el número de otorgantes.

PROTESTOS Y PROTESTAS

Esta es una actividad notarial que prácticamente ha dejado de tener vigencia.

La escala contemplada en el arancel es de montos fijos (actualizados por el CD).

PROTOCOLIZACIONES DE SUBASTAS

Arts. 15, 2, 3 y 4 inc. 1) DN 1208/87

El [DN 1208/87](#) no prescribe un arancel en específico para este tipo de escrituras. En consecuencia, en virtud de lo dispuesto por el art. 15, el honorario se fijará por analogía.

Ello remite a los arts. 2 y 3 (2% y valor actualizado de los bienes).

En el caso de escritura judicial, el honorario se percibirá con un recargo del 50% (de acuerdo con el art. 4 inc. 1]).

RECIBOS

Art. 6 inc. f) DN 1208/87

La retribución se integra con una suma fija (mínimo) más una suma resultante de aplicar la alícuota porcentual de honorarios establecida en el decreto arancelario y de acuerdo con las correspondientes escalas.

Hasta determinado monto (indicado en cada actualización por el CD), se percibirá el honorario mínimo.

Por operaciones cuya base de cálculo (monto) exceda dicho monto mínimo, se percibirá el honorario mínimo más el complemento dado por la alícuota del 0,3‰ (tres por mil) sobre el excedente.

El presente rubro comprende:

- ❖ escrituras de recibo
 - ❖ extinción de derechos reales
 - ❖ distracto
 - ❖ desafectación al régimen de bien de familia
 - ❖ levantamiento de inhibiciones voluntarias
- Tope: 25 mínimos.

Cuando se otorguen cartas de pago y/o recibos, finiquitos, aprobación y/o rendición de cuentas sin especificar valores, se percibirá el honorario mínimo establecido para ese caso.

➔ § [Cancelaciones de derechos reales](#)

REDACCIÓN DE DOCUMENTOS

Boletos de compraventa, contratos de locación, etc.

Arts. 6 inc. q) y 7 DN 1208/87

El [arancel notarial](#) hace referencia a las escrituras de promesas o compromisos de celebrar contratos.

Dejando de lado las posturas en materia civil sobre si el boleto de compraventa es compraventa definitiva o es una promesa de contrato, interpretamos a los fines arancelarios que se encuentra comprendido dentro de este inciso en los casos en que se otorga por escritura pública.

En este supuesto, se percibirá el 30% del honorario que le corresponde al acto: es decir, el 30% sobre el 2% calculado sobre las bases indicadas por el art. 3 DN 1208/87. (► Bases de cálculo en § [Honorario general](#)).

Si el boleto se otorga ante el mismo escribano o registro que otorgará la escritura, se entiende que ese honorario percibido es un pago “a cuenta” del honorario definitivo devengado en la escritura.

La pauta en cuanto a la generalidad de los casos de redacción de instrumentos la da el art. 7 DN 1208/87: la retribución queda integrada con una suma fija (mínimo) más una suma resultante de aplicar la alícuota porcentual establecida en el decreto arancelario y de acuerdo con las correspondientes escalas.

Hasta determinado monto (indicado en las actualizaciones establecidas por el CD), se percibe el honorario mínimo. Por operaciones cuya base de cálculo (monto) exceda dicho mínimo, se percibe el honorario mínimo más el complemento dado por la alícuota del 0,5% sobre el excedente.

El presente rubro (art. 7) comprende:

- escrituras o instrumentos de locaciones en general
- cesiones de derechos, acciones o créditos
- reglamento de copropiedad
- reconocimiento de deudas

- mutuos sin garantía real
- inhibiciones voluntarias

Por analogía (art. 15), puede aplicarse la retribución del art. 7 en los casos de naturaleza jurídica similar a los contratos indicados, teniendo en cuenta que se refiere, entre otros, a actos para los cuales no se ha impuesto la forma pública.

REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD

Art. 7 DN 1208/87

Se aplica la retribución del art. 7 [DN 1208/87](#) (redacción de documentos) de acuerdo con las siguientes pautas:

- Cuando debe abonar quien somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal: sobre la VF del inmueble (también VIR), sobre el valor de venta si lo hubiere o sobre el total que resulte de las valuaciones de las unidades que integren el bien no vendidas más el valor de las vendidas.
- Cuando debe abonar el adquirente: sobre el valor real del inmueble o sobre la VF (también el VIR) que posea la unidad que se transfiere en el momento de la escrituración, el que sea mayor.

➔ § [Elección del notario](#)

➔ § [Redacción de documentos](#)

RETENCIÓN Y LIBERACIÓN DE CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS

Art. 17 inc. 2) DN 1208/87

El [arancel notarial](#) prevé un honorario o retribución mínima cuando no existen deudas en los certificados administrativos, en cuyo caso solamente se percibirá un honorario, ya que se trata solo del caso de liberación. La liberación que es necesaria como requisito previo para agregar al protocolo el certificado respectivo.

Si en alguno de los informes administrativos existe deuda, nos encontramos frente al supuesto de los otros casos que menciona el arancel: liquidación, retención, pago de

sumas o de impuestos y liberación de deudas, en cada caso por cada juego de certificados.

Es decir, hay un máximo de 4 casos en cualquier operación inmobiliaria:

- 1º caso: liquidación (emisión de boletas/mandatarios/etc.)
- 2º caso: retención (de las sumas adeudadas por los impuestos/servicios/tasas)
- 3º caso: pago (gestión concreta del pago en forma electrónica o presencial)
- 4º caso: liberación (control de los comprobantes con lo adeudado, independientemente de su agregación o no al protocolo, y comprobación de las notas de liberación correspondientes/información o cambio de titulares según sea exigido vía notarial).

El caso 4º lo vamos a encontrar siempre, lo que no significa que encontremos los otros tres casos. Siempre se sugiere aplicar los casos con el criterio de razonabilidad.

Cuando el arancel habla de juego, se entiende el comprendido por los informes de aguas, impuesto territorial e impuesto municipal, por cada inmueble.

Si en la escritura hay un inmueble que se trata de una única unidad económica (como podría ser un departamento con cochera y/o baulera), no se puede computar como otro juego, pero podría agregarse un mínimo por cada unidad complementaria o adicional si hay deuda en ellas.

Si una escritura involucra varios inmuebles, puede percibirse el honorario completo sobre la base de los criterios antedichos, considerando tantos juegos como inmuebles haya.

Cuando, por la naturaleza o complejidad de la escritura, sea necesario tramitar numerosos juegos de certificados por existir actos jurídicos sobre fundos o inmuebles necesariamente conexos con el inmueble principal, podría adicionarse un mínimo por cada fundo o inmueble adicional, siempre que existieran deudas a liberarse.

El honorario total percibido no debería superar el importe de los montos adeudados, pues sería una desproporción. Por ese motivo, sugerimos ponderar este rubro con criterio de razonabilidad y cobrar todos los casos únicamente cuando haya deudas para retener. Bastará con que haya deudas de una tasa, impuesto o servicio para que se pueda devengar el honorario completo por los cuatro casos.

Sin perjuicio de esto, el honorario total no debería superar el importe de la deuda.

Siempre el cliente tiene la posibilidad de efectuar los pagos en forma previa a la escritura si no desea pagar ese honorario. Cuando hay deudas de montos muy altos y las mismas deben ser retenidas por el escribano, es posible pactar una retribución superior, que refleje la responsabilidad que acarrea la tarea, siempre consensuada previamente.

En todos los casos, se aplica el recargo del 50% si se trata de inmuebles de extraña jurisdicción.

El presente rubro no comprende retribuciones por el accionar como agente de retención impositiva en relación a los impuestos ITI/ganancias/sellos/ITGB, etc. Estas retribuciones se encuentran subsumidas en el honorario general, por el alcance propio de la función notarial.

RÚBRICAS DE LIBROS

Arts. 15, 12 y 6 inc. m) DN 1208/87

El rubro se desprende por analogía de acuerdo con lo regulado en el art. 15 [DN 1208/87](#):

“Por todo acto, diligencia, contrato, escritura, cuyo honorario no estuviere determinado en el presente arancel, así como por cualquier proyecto o consulta, el escribano fijará el que estimare corresponder, por analogía”.

La analogía más adecuada es la de inscripciones en registros públicos (art. 12) (➡ § [ver](#)) y la de certificación de firmas con personería (art. 6 inc. m]) (➡ § [ver](#)).

De tal modo, la sumatoria de esos mínimos podrá arrojar el honorario correspondiente al trámite de rúbricas. (Las tarifas finales son indicadas por el CD en las actualizaciones regulares).

SOCIEDADES

Escrituras o instrumentos de constitución, transformación, fusión, escisión, prórroga, renovación, adecuación, aumento o reducción de capital, sindicación de acciones, liquidación y disolución de sociedades civiles y comerciales, y de emisión de debentures y fideicomisos, etc.

Art. 5 DN 1208/87

El arancel notarial prevé un componente fijo y un coeficiente variable que se aplica según el monto del capital de la sociedad (el CD fija ese tope de capital), respecto del cual se aplicará el mínimo (también fijado por el CD) y por cuyo excedente se aplicará, además, un coeficiente del 0,25%.

La escala no es acumulativa y su aplicación se hará con sujeción a las siguientes bases:

- Sobre el capital fijado, aumentado, reducido, retirado, adjudicado o liquidado.
- Las escrituras de aumento de capital, emisión, rescate de canje de acciones tributan el 25% del honorario de esta escala sobre el monto del revalúo, emisión rescate o canje.
- Las escrituras de adecuación devengarán el 50% del honorario de la escala fijada en el comienzo de este artículo.
- Las escrituras de reglamentos de gestión respecto de los fondos comunes de inversión devengarán un honorario equivalente al 30% de la escala. El monto de los capitales integrado por la sociedad gerente y la sociedad depositaria determinará el importe sobre el cual se aplicará la alícuota.

El art. 5 DN 1208/87 resulta aplicable también a los demás actos societarios no nombrados (excepto la cesión de cuotas, que puede ser percibida de acuerdo con las cesiones de derechos [➔ § [ver](#)]), tales como:

- inscripciones de nombramientos o cambio de autoridades
- cambios de estatuto
- reformas
- cambios de sede

Es posible aplicar el art. 9 [DN 1208/87](#):

“Cuando en una misma escritura se realicen dos o más contratos entre las mismas partes, aun cuando uno fuere consecuencia del otro, se percibirán íntegros los honorarios que correspondieren a dichos contratos según las bases establecidas en el presente arancel”.

➔ § [Cesiones de derechos](#)

TESTAMENTOS

Art. 6 inc. g) DN 1208/87

El [arancel notarial](#) indica que los honorarios en los testamentos por acto público y su protocolización se establecerán entre un mínimo y un máximo.

Si se hace declaración de bienes, legados u otras disposiciones, se aplicará el mínimo más el 60% de la escala del art. 2 (2%) sobre los valores respectivos.

En los casos de protocolización u otorgamiento, los escribanos también pueden percibir un honorario por la diligencia de inscripción del testamento en el Registro de Actos de Última Voluntad (art. 12), cuyo mínimo está determinado por el CD.

TRACTOS ABREVIADOS

Art. 4 DN 1208/87

El honorario del tracto abreviado surge del art. 4 inc. 2), que, haciendo referencia a las escrituras judiciales, permite percibir un recargo del 20% del honorario de la escritura, el que será a cargo del vendedor.

Si bien no está expresamente previsto en el arancel notarial, el CD estableció un mínimo para el tracto abreviado –teniendo en cuenta el honorario mínimo de la compraventa–, que representa la mínima retribución que debe percibir el escribano por la labor adicional que representa el tracto abreviado.

En este sentido, se aplica el mínimo cuando el coeficiente del 0,4% sobre el valor del bien transferido no resulta mayor a aquel, pero no se factura como un rubro compuesto por un mínimo más un coeficiente, como pueden serlo otros previstos en el arancel.

El mínimo se cobrará por cada sucesión y en relación con el porcentaje involucrado en cada una de las sucesiones.

Si hay más de una sucesión donde se transfiera el 100% del inmueble, sugerimos aplicar el coeficiente más un mínimo por sucesión adicional.

➔ § [Escrituras judiciales](#)

USUFRUCTOS

Como derecho real, debe cobrarse de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2 [DN 1208/87](#) para el honorario general.

- Cuando es oneroso, el honorario estará determinado por el monto del contrato, o sea, el valor asignado al usufructo en su totalidad.
- Cuando es gratuito, resulta razonable aplicar las bases de cálculo de las donaciones en cuanto a la VF, el VIR o el valor de adquisición del transmitente.

La dificultad se encuentra al determinar la proporción del valor que corresponde al inmueble respecto de su VF, teniendo en cuenta la expectativa de vida del usufructuario si es persona física y/o el plazo del usufructo si es persona jurídica. Se podrán tomar como referencia las escalas correspondientes al ITGB.

SUPERFICIE

Art. 2 DN 1208/87

El derecho real de superficie es una nueva incumbencia, no contemplada en el arancel notarial.

Resultan aplicables las normas correspondientes al honorario general del 2%, cuya base de cálculo resultará del propio valor establecido para el derecho real.

Si se trata de un contrato gratuito, se deberá considerar su duración y la VF, VIR o valor del impuesto al acto establecido para los bienes cuya superficie se pretende utilizar.

Cuando se fija una especie de canon por cada año de ejercicio de la superficie, la base para la determinación del honorario resultará de la estimación de dichos cánones por la cantidad de años de duración del contrato, al igual que en la locación o en el leasing.

[Volver al sumario ↗](#)

Anexos

A) VIGENCIA, EVOLUCIÓN E HISTORIA DEL ARANCEL NOTARIAL

Año	Norma	Detalle
1987	DN 1208	Se sanciona el arancel notarial.
1991	DN 2284	<p>Su art. 8 deja sin efecto el carácter de orden público en materia de aranceles profesionales generales, y, en lo particular, deroga específicamente el art. 21 del DN 1208/87, que los establecía como obligatorios, dándole así lugar y validez a las convenciones particulares entre profesionales y requirentes.</p> <p>Fundamentos del cambio: La Nación inicia una nueva fase histórica y una política económica (Ley de Convertibilidad) basada en los principios del libre comercio, y toda norma que fije restricciones a esos principios –tales como, en el caso particular, los aranceles profesionales obligatorios– va en contra de la Constitución Nacional y del principio de la autonomía de la voluntad.</p> <p>Nota: Se trata de un decreto de “desregulación” general que involucra, además de los aranceles profesionales, temas como el comercio interior y exterior de bienes y servicios, elimina entes reguladores, efectúa una reforma fiscal, y modifica términos de operación de los mercados de capitales, la seguridad social y la negociación colectiva.</p>
1995	Ley Nacional 24432	<p>La base de la autonomía de la voluntad y la determinación del arancel como pauta de referencia: La Ley 24432 refuerza el valor de la autonomía de la</p>

voluntad, incorporando al art. 1627 [CC](#) la posibilidad de que las partes pacten libremente el precio de los servicios, aclarando que dicho convenio no puede ser cercenado por normas arancelarias. (Actualmente ver art. 1255 CCyC).

Esto es importante porque:

- 1) Determina la posibilidad de que las partes pacten el precio del servicio por debajo o por encima del arancel.
- 2) Faculta a los jueces para que establezcan una justa y equitativa retribución, valorando, más allá de las leyes arancelarias, la naturaleza e importancia de la labor cumplida. Esto significa dos cosas:
 - a) Que la pauta arancelaria continúa siendo un marco de referencia general.
 - b) Que, no habiendo acuerdo de partes o tratándose de un servicio cuya retribución deba ser fijada judicialmente, el juez puede apartarse de los máximos si existe una desproporción entre el servicio y el valor estipulado en la norma.

Art. 1627 CC: "Las partes podrán ajustar libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales. Cuando el precio por los servicios prestados deba ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de normas locales, su determinación deberá adecuarse a la labor cumplida por el prestador del servicio, los jueces deberán reducir equitativamente ese precio, por debajo del valor que resultare de la aplicación estricta de los mínimos arancelarios locales, si esta última condujere a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida".

1999	DN 240	<p>Hace referencia a los regímenes profesionales nacionales que quedaron alcanzados por las disposiciones desregulatorias en los aspectos relacionados con el carácter de orden público de los aranceles.</p> <p>Identifica las normativas derogadas en materia de orden público de aranceles y honorarios, y aclara que las tablas, escalas o tarifas determinadas en dichos aranceles tendrán carácter indicativo en aquellos casos en que las partes no puedan pactar libremente los honorarios profesionales.</p> <p>Art. 1 DN 240/99: “Identifícanse como normativas derogadas las que se detallan a continuación: a) En materia de orden público de aranceles y honorarios, cobros centralizados e intervención de entidad pública o privada en la contratación de honorarios: [...] 3) Notariado: la parte del artículo 44, inciso d) de la Ley N° 12990 que dice: ‘los aranceles notariales’ y el Decreto N° 1208 de fecha 28 de julio de 1987 y sus modificatorios [...] Para aquellos casos en que las partes no puedan contratar o pactar libremente los honorarios profesionales correspondientes, las tablas, escalas o tarifas determinadas en las normas individualizadas en los párrafos precedentes de este artículo tendrán carácter meramente indicativas”.</p>
------	------------------------	--

El CECBA viene sosteniendo a lo largo de los años la vigencia de la pauta arancelaria mediante dictámenes y la actualización de los mínimos y máximos que se realiza por resoluciones del CD.

B) INTERVENCIÓN JUDICIAL DEL COLEGIO

El CECBA tiene la obligación de intervenir y dar su opinión en toda cuestión judicial relativa al pago de honorarios a escribanos, ya que el art. 25 DN 1208/87 dispone que el juez deberá correr vista al CECBA.