



/ Buenos Aires
31 de julio
1 y 2 de agosto de 2013

INFORME FINAL

Asesoramiento integral tributario como nueva incumbencia notarial

El asesoramiento impositivo en la transmisión de los derechos reales. Implicancias impositivas pre y post escriturarias de autorizar escrituras de compraventa, hipotecas, cesiones, aportes, etc. Origen del dinero (justificación, capacidad contributiva de las partes, patrimonios separados o unificados en caso de sociedad conyugal, correcto uso de la reinversión). Moneda de contratación (nacional, extranjera, mixta, cotizaciones). Consecuencias impositivas extra escriturarias (bienes personales, habitualidad en la actividad inmobiliaria, concepto de fuente generadora del impuesto a las ganancias frente a la pluralidad de bienes de presunción locativa). El escribano como agente de retención e información: límites y alcances de la carga pública (constitucionalidad y legalidad de excesos reglamentarios).

Coordinador: **Esc. Bernardo Mihura de Estrada**

Subcoordinadores: **Esc. Karina Gissara**

Esc. Roxana Cutri Hollar

Esc. Joaquin Cinque

- Si apuntamos a la excelencia, la labor notarial exige el acercamiento al Derecho Tributario y a las necesidades contributivas de nuestros requirentes - contribuyentes. No podemos ser ajenos a esta realidad que hoy atraviesa nuestra profesión y nuestra actividad.

- No solo somos recaudadores de impuestos para el fisco, a esto indudablemente le tenemos que sumar a nuestra labor, el asesoramiento, a nuestros requirentes en aras de facilitarles el logro de objetivos económicos y tributarios.

- La autonomía de Derecho Tributario no justifica el desconocimiento de los principios, derechos y garantías que informan el plexo normativo vigente. El límite a la autonomía del derecho tributario es el propio ordenamiento jurídico nacional, comenzando por la CN y continuando por los Códigos de fondo y las demás leyes formales.

- El contribuyente tiene derecho a conocer anticipadamente las consecuencias tributarias de sus actos. Una forma clara de conocer las consecuencias tributarias es mediante un correcto asesoramiento notarial.
- La “audiencia notarial” es el ámbito adecuado por excelencia que permite al notario auscultar las necesidades de los requirentes de sus servicios.
- En la interpretación de las normas tributarias debe priorizarse su *télesis* y los principios propios del derecho tributario.
- En la interpretación de los hechos de trascendencia tributaria debe estarse a la realidad económica.
- Es primordial atender a la redacción en las escrituras públicas, ya que de ella dependerá, en muchos casos, sus consecuencias tributarias.
- Nuestro asesoramiento no es solo impositivo y para beneficio de una parte sino para el beneficio de todos, incluso del Estado.
- En su labor como asesor en temas tributarios-legales el escribano debería cobrar un honorario diferenciado de los honorarios como sujeto fedatario, motivando de este modo una capacitación impositiva específica.
- En consideración de las normas impositivas actuales, sus vacíos, lagunas y/o grises, los escribanos no debemos actuar con temor, y en consecuencia recomendar el pago de impuestos solo por las posibles consecuencias, sino que debemos tener en cuenta el marco legal integral, y su jerarquía, antes de asesorar a nuestros requirentes.

INFORME FINAL

Actas

(en especial las de informática notificaciones procesales)

Coordinadores: **Esc. Ángel Cerávolo**

Esc. Mariana C. Massone

Las situaciones y los hechos materiales constituyen el presupuesto de aplicación de las normas jurídicas. El continuo acaecimiento de hechos que modifican situaciones jurídicas, y su no permanencia, su esencia efímera, determinan la dificultad de la prueba de su existencia.¹

Todo documento lleva en sí la virtud de hacer conocer (docet) debido a su contenido representativo que le confiere atributos de intermediación y permanencia, objetivando el medio de prueba sustrayéndolo de toda influencia de interés ajena a lo puramente fáctico, y otorgándole durabilidad y estabilidad a esa objetivación, elementos que lo diferencian del testimonio oral.² El estricto cumplimiento del medio de objetivación que se impone a la actuación notarial, permiten dotar al relato que cumple con el “cauce legal de la narración”³, de una especial protección jurídica, la fe pública. El relato de los hechos constatados “de visu et audibus suis sensibus” por el notario, hecho con las formas de ley, tiene esa especial protección que en nuestro derecho otorga el art 993 del Código Civil. El documento notarial goza de tres características que determinan su gran eficacia: la autenticidad, exactitud, integridad y permanencia. El acta notarial se erige así en medio de preconstitución de prueba por excelencia.

La XL Convención Notarial nos ha convocado nuevamente a discurrir en torno a los alcances de las actas notariales, prestando ahora especial atención a las adecuadas formas de constatación de hechos que se manifiestan de modos distintos, conforme las nuevas tecnologías en materia de comunicaciones.

¹ Se ha llegado a afirmar que “el hecho no sirve sin la prueba en cambio la prueba puede servir sin el hecho” Carnelutti, “Teoría...”

² Carnelutti, Francisco, “Sistema de derecho Procesal Civil, Bs.As. 1944, t.2, pág. 414, n. 289.

³ Véase Nuñez Lagos, Rafael. “Hechos y derechos en el documento público.” Madrid 1950. Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Pág. 43 y stes.

Se han presentado ocho trabajos en el seno de la comisión; fueron expuestos por sus autores cinco de ellos, provocando en todos los casos, muy interesantes intervenciones de los presentes.

En base a las mismas, la Comisión Redactora, integrada por los Escribanos Luciana Torres Dubecq, Arnaldo Dárdano (h), Hernán Ferretti y los coordinadores del tema, ha formulado las siguientes conclusiones y recomendaciones:

- i) Las notificaciones por acta notarial son un instrumento sumamente útil en el proceso judicial; posibilitan el anoticiamiento fehaciente y con mismos efectos que las efectuadas por los oficiales notificadores, pero en tiempos más acotados y manejables, coadyuvando a su eficacia. En el cumplimiento de dicha diligencia, los escribanos requeridos deben cumplir los mismos extremos que los previstos por las normas procesales para los oficiales notificadores.
- ii) Ha de tenerse especial cuidado en la recolección y resguardo de la prueba digital, debiendo ponderarse en cada caso, la eventual necesidad de la colaboración de asesores técnicos informáticos a efectos de acceder a la denominada “metadata” o datos adicionales ocultos a simple vista pero accesibles con conocimientos técnicos, que pueden determinar el emisor de la información y su ruta. Asimismo, se ha aconsejado la utilización de elementos técnicos que resguarden la prueba informática, en forma previa al acceso al ordenador del cual se pretenda extraer la misma.
- iii) En las actas de las que resulte el resguardo o custodia de documentación u otros bienes por parte del autorizante, ha de tenerse especial cuidado en que de su redacción no resulte una violación a lo dispuesto por el artículo 985 del Código Civil; el autorizante puede atestar válidamente hechos por él realizados en tanto los mismos formen parte de su función notarial, conforme el caso y las normativas aplicables.
- iv) En la constatación de hechos que surjan publicados en redes sociales, ha de tenerse presente el límite que en todos los casos imponen el derecho a la intimidad y al secreto de las comunicaciones, reconocidos a letra expresa por la Constitución Nacional en sus artículos 18 y 19 y por numerosos tratados internacionales de rango constitucional.
- v) Es característica esencial de las actas la constatación de hechos; a diferencia de las escrituras, no contienen, por principio, negocios jurídicos. Es en tal virtud que la actuación notarial, que en las escrituras propiamente dichas supone la elaboración de su contenido de modo de adecuar la voluntad de las partes conforme la naturaleza del negocio a efectos de dotarlo de plena eficacia, en las actas, ha de ser meramente pasiva, actuando como mero

espectador y relator de lo que ocurre en su presencia. En las actas, el hecho debe quedar desnudo; en ellas el escribano despliega su función a través de la descripción y narración de lo que ve, tal como lo ve. Por ello, son válidas las transcripciones del contenido de páginas web, correos electrónicos, así como cualquier otro documento susceptible de ser objeto de un acta de comprobación o presencia que se encuentre total o parcialmente redactado en idioma extranjero. No es, por tanto, de aplicación la exigencia de la traducción prevista en el artículo 999 del Código Civil para las escrituras propiamente dichas.

INFORME FINAL

Contratos preliminares a la compraventa:

Oferta. Reserva. Aceptación. Boleto de compraventa: naturaleza jurídica. Oponibilidad. Protección del adquirente por distintos medios. Boleto de compraventa con o sin posesión. Interpretaciones jurisprudenciales. Registración.

Coordinadora: **Esc. Ana Stern**

Subcoordinador: **Esc. Leonardo Schestenger**

Se presentaron siete trabajos, y todos ellos fueron expuestos por sus autores.

- I) **“LINEAMIENTOS CONCEPTUALES DE LA RESERVA”.**
- II) **“RESERVA, UN CONTRATO QUE SE SUMA AL INTER-CONTRATO PARA LLEGAR A LA TRANSMISIÓN DEFINITIVA DE LA PROPIEDAD DE LA COSA A FAVOR DEL ADQUIRENTE”.**
- III) **“POSIBLES SALIDAS A LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA FRENTE AL ACTUAL MARCO ECONÓMICO FINANCIERO”**
- IV) **“RELACIONES PRELIMINARES AL CONTRATO DE COMPRAVENTA”**
- V) **“IN LIMINE CONTRACTUS; BOLETOS DE RESERVA Y OTRAS FIGURAS EN TORNO A LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS”**
- VI) **“EL CONTRATO DE RESERVA Y SUS IMPLICANCIAS PRÁCTICAS”**
- VII) **“BOLETO DE COMPRAVENTA: ¿ES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA? NATURALEZA JURÍDICA. ENTREGA DE LA POSESIÓN. LA CORRECTA UTILIZACIÓN DE LA RESERVA.**

En la totalidad de los trabajos presentados se ha puesto de manifiesto la necesidad de adaptar los instrumentos a otorgar en forma previa a la escritura de compraventa teniendo en consideración las cambiantes y volátiles circunstancias del mercado inmobiliario actual.

Los escribanos, desde que somos convocados por las partes a asesorarlos en el negocio que ellas pretenden celebrar; nos vemos en la necesidad de replantear cuál es el mejor camino que permitirá ulteriormente la positiva conclusión del negocio. En tal sentido se recomienda además de intervenir desde el inicio de las negociaciones buscar las herramientas que mejor se adapten al negocio y ello en el marco de una relación económica cambiante en la que el tiempo puede resultar perjudicial para cualquiera de las partes.

Se repasó en forma previa los conceptos acerca de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa y de la posesión del adquirente mediante dicho instrumento.

Se analizó la trama de relaciones previas a la contratación, entendiendo que bajo algunas circunstancias ellas podrían generar efectos jurídicos.

Se propuso replantear la redacción del documento inicial que regule la relación entre los contratantes propiciando el otorgamiento de un instrumento que resulte autosuficiente y permita el arrepentimiento de cualquiera de las partes de tal manera de poder facilitar así la celebración de los contratos que deriven ulteriormente en la celebración de la escritura pública, previendo asimismo las consecuencias ante el posible arrepentimiento tales como el pago de gastos y honorarios que se hubieren generado, el modo en que deberán realizarse las notificaciones y otros elementos propios derivados de la retractación.

Se analizó la naturaleza jurídica de la reserva y su aceptación así como el vínculo que ella genera con el corredor inmobiliario y con los oferentes.

Se diferenció la autorización de venta de la oferta contractual regulada en el Código Civil, entendiendo que la primera constituye según su redacción, una oferta efectuada en forma general que puede incluir o no la autorización al corredor inmobiliario para la suscripción posterior de la seña y/o del boleto de compraventa; en tanto que la segunda, es decir, la oferta regulada en el Código Civil para que surta sus efectos propios, deberá encontrarse dirigida a persona o personas determinadas y cuya aceptación hará nacer el contrato.

Se propugnó que en la reserva se establezca un plazo determinado y una forma de notificar al oferente de que su oferta ha sido o no aceptada, a fin de evitar que quede en una situación de espera indefinida.

Finalmente formó parte del análisis la naturaleza jurídica de la seña o arras regulada en el artículo 1.202 del Código Civil, así como la jurisprudencia imperante al respecto.