



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

---

**TEMA: ASESORAMIENTO INTEGRAL TRIBUTARIO  
COMO NUEVA INCUMBENCIA**

**AUTORA: MARIA ROSA COHEN**

**TITULO: FUNCION del NOTARIO, asesoramiento inte-  
gral tributario.-**

El escribano no solo es el depositario de la fe pública, sino también el asesor y consejero jurídico que debe “precaver o cautelar” los eventuales conflictos que se pudieran presentar a las partes en los actos que el autorice.- Es decir, cumplir el viejo adagio del Escribano Español Joaquín Costa: “notaría abierta, juzgado cerrado”

La función notarial tiene un objetivo claro que es dar seguridad a las relaciones de todo orden, pero en especial en los negocios es donde se debe desarrollar y de forma trascendente el asesoramiento a las partes identificando los riesgos y problemas para cada una de los intervinientes y buscando el mecanismo para evitarlos tanto si se trata de contingencias jurídicas como económicas. Los escribanos hoy debemos estar continuamente actualizados de la realidad económica, en especial tener conocimiento de las leyes tributarias, ya que un negocio brillante en su aspecto jurídico podría ser un fracaso en su aspecto económico.

Pero ciertamente este asesoramiento es difícil de lograr en forma exitosa ya que las leyes son confusas y cambiantes, y es ese el tema que hoy nos convoca, tratar de clarificar algunos aspectos ya que es evidente, que no nos concierne el tema solo por la responsabilidad que acompaña nuestras obligaciones ante el Estado que son muchas y difíciles, sino también para poder asesorar correctamente

Nuestro asesoramiento no es solo impositivo y para beneficio de partes o de una parte, si no para beneficio de todos, inclusive del Estado que necesita recaudar y que también deposita en nosotros confianza para controlar que esto suceda, por eso debemos encuadrarnos en el mayor rendimiento para el negocio a efectuarse y la legalidad del acto que se pretende realizar.

Es importante poder asesorar al emprender un negocio si es conveniente un tipo de estructura jurídica relacionada con la rentabilidad del mismo verificando en cada caso los impuestos que corresponde tributar. Hoy por ejemplo se usa muchísimo el fideicomiso para la construcción, pero a veces se utiliza esa figura sin tener en cuenta cual es el negocio subyacente o la verdadera intención de las partes

Debemos analizar la intención de las partes intervinientes, en especial si los inversores construyeron para quedarse con las unidades, si de verdad la construcción es al costo o si su intención es ceder su derecho de adjudicación. Es delicado el tratamiento impositivo de estas figuras y su implementación; pero es conveniente que analicemos el negocio desde el principio, advirtiendo en cada caso las ventajas y desventajas de la figura jurídica que se va a utilizar en todos sus aspectos para que en el momento de las escrituras de transmisión del dominio no haya dificultades ni desacuerdos

Nuestra obligación en el tema societario es verificar que la sociedad enajenante de un bien inmueble tenga la constancia única de identificación tributaria, es decir lo que sería el documento de identidad tributario de la sociedad, no es nuestro deber recabar más información, pero si advertir a nuestro consultante las posibles consecuencias legales y fiscales del acto que realice en nuestra notaría.-

Reflexionar sobre nuestra función diaria y algunas consultas frecuentes que recibimos en nuestras escribanías. En su mayoría tienen que ver con costos impositivos que nos obligan a estar continuamente actualizados no solo por nuestras obligaciones que cada día se acrecientan, sino también por la necesidad de nuestros requirentes que encuentran en el escribano un profesional de confianza

Es también importante y necesario que consensuemos entre todos los escribanos opiniones y que aun siendo prudentes, busquemos modificar aquellas normas que se contradigan o que tengan diferentes interpretaciones posibles, ya que si las mismas no son claras nuestra responsabilidad puede ser acrecentada.

### Antecedentes del tema:

Quiero comenzar el presente trabajo reconociendo que seguramente muchos de ustedes como yo, cuando comenzamos a estudiar o a ejercer la profesión pensábamos que los impuestos, la contabilidad y los balances eran materia de contadores y que no era necesario que un escribano supiera de eso en profundidad.- Pero cada día la realidad práctica y económica nos exige que ampliemos nuestros conocimientos a esa área, que antes era exclusiva para los economistas y/o contadores.

La función notarial ha variado porque la realidad Argentina y el contexto internacional también cambió.- Sin embargo ya en el año 1993 en la VI jornada Notarial Iberoamericana al referirse a la *función del notario*, en la excelente ponencia del **Escribano Alberto G. Allende**, se dijo que aquella es la ejercida por un profesional del derecho que inviste una función pública, en virtud de la delegación de facultades que el estado le efectúa y que tiene por objeto, la seguridad, valor y permanencia de hecho y de derecho del documento notarial y su contenido. El deber primordial del notario en la parte profesionalista de su actuación, es esencialmente el asesoramiento jurídico preventivo como consejero imparcial de las partes.- También como receptor de sus voluntades y redactor del instrumento que las contiene, debe cumplir con el deber de imponerles a los intervinientes el conocimiento de las obligaciones que contraen.

El escribano no solo es el depositario de la fe pública, sino también el asesor y consejero jurídico que debe “precaver o cautelar” los eventuales conflictos que se pudieran presentar a las partes en los actos que el autorice”. La función notarial en este aspecto también obliga al notario a ajustar su labor técnica al principio de legalidad conforme a los textos legales, encausando la voluntad de las partes en esquemas lícitos del derecho, velando por el respeto de dicha voluntad, pero con pleno acatamiento de la Ley. La permanencia del notariado como institución imprescindible en la comunidad, se debe al aporte que este realiza imprimiéndole legalidad, fehaciencia y autenticidad a los documentos públicos que emanan de los notarios.

De acuerdo a esta ponencia, la función notarial tiene un objetivo claro que es dar seguridad a las relaciones de todo orden, pero en especial en los negocios es donde se debe desarrollar y de forma trascendente el asesoramiento a las partes identificando los riesgos y problemas para cada una de los intervinientes y buscando el mecanismo para evitarlos tanto si se trata de contingencias jurídicas como económicas. Los escribanos hoy debemos estar continuamente actualizados de la realidad económica, en especial tener conocimiento de las leyes tributarias, ya que un negocio brillante en su aspecto jurídico podría ser un fracaso en su aspecto económico.-

Actualmente en la Jornada XXX Notarial Argentina el Presidente de la Unión Internacional del Notariado se refirió que para que nuestra profe-

sión pueda existir en el tiempo se deben desarrollar también la actividad de asesoría para poder responder a las preguntas cada vez más numerosas de nuestros usuarios. Entonces, nuevamente cuando nos centramos en las necesidades de aquellos que nos consultan sin duda alguna vemos que la más frecuente de las incertidumbres para encauzar un emprendimiento o un negocio puntual es el costo impositivo que esta ligado al mismo. Es así que podemos decir sin dudar que nuestra profesión tiene una nueva incumbencia, que es el asesoramiento tributario.-

### El Asesoramiento Tributario

Pero ciertamente este asesoramiento es difícil de lograr en forma exitosa ya que las leyes son confusas y cambiantes, y es ese el tema que hoy nos convoca, tratar de clarificar algunos aspectos ya que es evidente, que no nos concierne el tema solo por la responsabilidad que acompaña nuestras obligaciones ante el Estado que son muchas y difíciles, sino también para poder asesorar correctamente.-

El asesoramiento notarial se desarrolla de forma diferente en los distintos países que conforman la Unión del Notariado Latino, y eso es porque hay sociedades diferentes, con realidades que obligan al notario a ejercer su profesión de acuerdo a las necesidades de cada país.- En Argentina el Escribano es el profesional de derecho en quien la sociedad y el Estado objetivamente deposita su confianza.- Es nuestro deber velar porque así sea, no podemos alejarnos de la realidad de la sociedad Argentina.- Los consultantes necesitan minimizar sus costos en especial los impositivos pero es nuestro deber no alejarlos de la legalidad de los actos que realicen.- Nuestro asesoramiento no es solo impositivo y para beneficio de partes o de una parte, si no para beneficio de todos, inclusive del Estado que necesita recaudar y que también deposita en nosotros confianza para controlar que esto suceda, por eso debemos encuadrarnos en el negocio a efectuarse y su legalidad. No podemos asesorar como evadir, sino como cumplir debemos estar del lado de la ley sin que esto implique que los costos impositivos superen al negocio, tampoco podemos ser quienes les digamos a nuestros clientes con exactitud cuales son todas sus obligaciones tributarias, ya que eso sí es materia de los contadores; no es la idea que seamos también responsables de ver si el cliente presenta toda sus declaraciones juradas o si sus ganancias estan correctamente exteriorizadas.- Pero es en esa línea fina que separa la búsqueda de un encuadre impositivo que haga mas rentable el negocio y la pura evasión fiscal es cuando nuestra responsabilidad es mayor, no podemos mirar para un costado cuando ante nosotros se esta evadiendo una obligación, y que de ese modo ante nuestros ojos se cometan ilícitos para poder hacer un negocio rentable.-

### Obligaciones habituales del Escribano

Pero hay otros temas centrales y cotidianos que son difíciles de resolver, las dudas son muchas, la celeridad con la que cambian las leyes nos confunden y nos obligan a actualizarnos continuamente. Es así que debemos aprender también sobre economía, sobre derecho penal para entender por ejemplo cuando hay delito cambiario o evasión impositiva. Entender que es moneda extranjera y si hoy es medio válido de pago, que son y como se usan los nuevos certificados de depósito de inversión, su tratamiento y las contradicciones que implica su uso.- También debemos cuidar que el cliente sea conocido, que cumpla con las exigencias de la unidad de información financiera, que no sea terrorista, y un sinnúmero de cuidados al confeccionar una escritura .-

Es en este aspecto que esta convención trata de dar algo de claridad en algunos temas que hacen a nuestro quehacer profesional para poder actuar siempre conforme a derecho, que es nuestro tema central, pero siempre cerca de la realidad social y económica de la que no debemos alejarnos para lograr el principio del brillante Escribano Español Joaquín Costa

**" Notaria Abierta Tribunales Cerrados".-**

### Nuevo Emprendimientos

Por su parte es importante poder asesorar al emprendedor un negocio si es conveniente o no un tipo de estructura jurídica. Hoy por ejemplo se usa muchísimo el fideicomiso para la construcción, pero a veces se utiliza esa figura sin tener en cuenta cual es el negocio subyacente o la verdadera intención de las partes. Al usar esta estructura jurídica muchas veces se dejó de lado la posibilidad de realizar sociedad comerciales o civiles para esos casos, simplemente por el buen marketing de los fideicomisos, pero sabemos que no en todos los casos esa opción jurídica es la más conveniente, no podemos utilizar al Fideicomiso simplemente porque queda bien o tiene buena prensa! debe ser analizado cada caso en particular. Debemos analizar la intención de las partes intervinientes, en especial si los inversores construyeron para quedarse con las unidades, si de verdad la construcción es al costo o si su intención es ceder su derecho de adjudicación. Es delicado el tratamiento impositivo de estas figuras y su implementación; pero es conveniente que analicemos el negocio desde el principio, advirtiendo en cada caso las ventajas y desventajas de la figura jurídica que se va a utilizar en todos sus aspectos para que en el momento de las escrituras de transmisión del dominio no haya dificultades ni desacuerdos.

En muchos casos vemos que las constructoras para conseguir inversores no advierten a los adquirentes todas las obligaciones impositivas a los mismos y en consecuencia al final del negocio éstos se encuentran con un costo total mayor del pensado al iniciar el negocio.- Un consejo que no de-

be faltar es que nuestra asesoría debe estar acompañada por la opinión valiosa del contador de confianza del cliente.-

### Sociedades Extranjeras

Otro tema que es de consulta frecuente en nuestras escribanías es el de las sociedades extranjeras, que desean vender un inmueble, en esos casos necesariamente debemos enfocarnos en la realidad de la operación, si la sociedad, como comúnmente sucede fue constituida solo para comprar ese inmueble y en realidad no es una verdadera sociedad extranjera, o sucursal en su caso, y no tributó nada en estos años, deberemos cuidar los aspectos legales primero de la operación y luego aclarar los impositivos.- En el caso de las sociedades extranjeras que se inscriben en la Republica Argentina como sucursales, o se adecuan a la ley Argentina, encuadran a los efectos del impuesto a las ganancias en las disposiciones del Art. 69 inc. B) de la ley del tributo, razón por la que les corresponde el mismo tratamiento que a las empresas locales. La antelación con la que se haya obtenido la CUIT para estas sociedades no altera el procedimiento a seguir.- A estos efectos en el sistema tributario Argentino lo que importa es que la persona este inscrita como residente en el país, por ello si tiene CUIT en principio no necesita consulta previa a la AFIP.- Nuestra obligación es verificar que tenga la constancia unica de identificación tributaria, es decir lo que sería el documento de identidad tributario de la sociedad, no es nuestro deber recabar más información, pero si advertir a nuestro consultante las posibles consecuencias legales y fiscales del acto que realice en nuestra notaría.-

### Conslusiones

Es intención de la autora y de este trabajo llamar a reflexionar sobre nuestra función diaria y algunas consultas frecuentes que recibimos en nuestras escribanías. En su mayoría tienen que ver con costos impositivos que nos obligan a estar continuamente actualizados no solo por nuestras obligaciones que cada día se acrecientan, si no tambien por la necesidad de nuestros requirentes que encuentran en el escribano un profesional de confianza.-

Cuando me refiero a nueva incumbencia notarial no es con la idea de acrecentar nuestra responsabilidad sino por el contrario podemos decir que gracias a estar bien informados y a asesorar bien, las escrituras que autorizamos van a ser realizadas con la seguridad de que lo que las partes requirieron sea aquello que se plasmó en el documento notarial y que han sido asesorados y advertidos de las consecuencias legales, económicas e impositivos de los mismos, pero actuando siempre en sintonía con la labor del contador de confianza de aquellos que solicitan nuestros servicios.-

Es tambien importante y necesario que consensuemos entre todos los escribanos opiniones y que aun siendo prudentes, busquemos modificar

aquellas normas que se contradigan o que tengan diferentes interpretaciones posibles, ya que si las mismas no son claras nuestra responsabilidad puede ser acrecentada –

Es también necesario que todos nos unamos en defensa de nuestra postura si vemos que una norma es contradictoria o arbitraria, creo que sería de gran beneficio para todos los escribanos, si nosotros como profesionales de derecho damos opiniones válidas que puedan modificar algunas normas mal redactadas o con interpretaciones diversas.-

Ya no podemos decir que el tema impositivo no es de nuestra incumbencia ya que es parte de nuestra labor cotidiana, no solo por todos los formularios y declaraciones que estamos obligados a presentar sino también porque una interpretación errónea de una norma impositiva o una escritura que no sea clara en ese aspecto, puede tener consecuencias económicas diferentes tanto para nuestros requirentes como para nosotros mismos, y quizás puede ser la puerta abierta para un conflicto que justamente es lo que debemos evitar.-

.....  
**Maria Rosa COHEN**  
Escribana Pública