

42° Convención Notarial

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

6, 7 y 8 de septiembre de 2017

“CIRCULACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS TÍTULOS PROVENIENTES DE LAS
TRANSFERENCIAS DE DOMINIO POR LA LEY 27.260.”

Autoras: Escribanas Virginia Nardelli Moreira y Alicia Olivares.

virginia@nardellimoreira.com.ar Tel.: 01143712175

info@escribaniaolivares.com.ar Tel.: 01162908230

Tema 1. Sinceramiento Fiscal: circulación y valoración de los títulos.

Coordinador 1: Esc. Julián González Mantelli.

Coordinador 2: Esc. Ángel Cerávol.

Subcoordinadora Novel Adjunta: Esc. María Florencia Costa

Tema 1:

Título: “CIRCULACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS TÍTULOS PROVENIENTES DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO POR LA LEY 27.260.”

Autoras: Escribanas Virginia Nardelli Moreira y Alicia Olivares.

PONENCIA

Encuadramos el acto originario de adquisición por el testafarro a nombre propio pero en interés del hoy sincerante en la figura del mandato sin representación. Consideramos que, aunque no se mencione expresamente, el adquirente/testafarro ha cumplido un encargo dado por un mandante -hoy sincerante- lo que no puede darse sino a través de un contrato de mandato -expreso o tácito- sin representación.

Los terceros interesados de buena fe no pueden sino prevalecerse de la manifestación de las partes, de la apariencia que han creado, no considerándose razonable que deba investigar la veracidad o no de sus afirmaciones.

En cuanto a la necesidad de justificación y prueba por escrito del contrato de mandato que vinculó al testafarro con el sincerante, no resulta lógico exigirlo como un requisito de validez ya que ello implicaría imponer a un contrato características, requisitos y formalidades que no han sido queridas ni previstas por el legislador. No podríamos, sino cayendo en abuso, imponer la necesidad de que las partes que hoy asisten a dar por concluido el contrato de mandato que las vincula hayan otorgado el mismo con una formalidad que la propia ley no estableció ni establece.

Es deseable que al momento de la transmisión del producto de la gestión del mandatario a través de la rendición de cuentas, el acto originario de adquisición sea rodeado de la mención de circunstancias de modo, tiempo y lugar que hagan verosímil la existencia de esa relación de mandato entre las partes. No porque se trate de un requisito formal del acto, sino como modo de preconstituir prueba.

Como principio general, siempre debe estarse por la validez del acto y no podemos considerar genéricamente que todos los títulos provenientes del acogimiento al régimen de sinceramiento fiscal son observables.

La verificación del cumplimiento de los requisitos de forma que hacen a la bondad del título, y a su carácter inobservable para habilitar un nuevo acto transmisivo y así proteger los derechos del tercer adquirente a título oneroso, no puede en ningún caso extralimitarse para calificar la conveniencia del negocio o bien intentar investigar cuales fueron las circunstancias que determinaron en este caso, la adopción del régimen y la consecuente exteriorización de la realidad económica de las partes contratantes.

El propio CCC sienta el principio de existencia de causa salvo prueba en contrario. En los casos en donde no se mencione como causa más que el acogimiento a la LSF, sin que las partes se manifiesten acerca del negocio originario que dio motivo al ocultamiento del bien, no puede ser observado por falta de causa.

Resulta deseable y de buena práctica que la causa sea expuesta y hasta acreditada documentalmente -si fuere posible-, pero la falta de estos elementos no podrá ser base para determinar la observabilidad de un título proveniente de la adopción de este régimen, cuando mínimamente los otorgantes expresen que la transmisión de dominio se efectúa en el marco de la LSF.

En una transferencia por LSF simulada nos encontramos frente a una simulación de acto jurídico. Ello en nada afecta al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que no participó en el acuerdo simulatorio y que se sirve de la apariencia jurídica creada.

El decaimiento de los beneficios de la ley no produce, en principio, la nulidad de la transmisión de dominio y el tercer adquirente será de buena fe, toda vez que carece de los medios para comprobar la exactitud o inexactitud de la declaración jurada formulada por el sincerante.

Lo adecuado para determinar la onerosidad o gratuidad del acto en sí radica en determinar quién efectuó el desembolso efectivo de dinero en el acto originario de adquisición por parte del testafiero.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RENDICION DE CUENTAS POR ACOGIMIENTO A LOS BENEFICIOS DE LA LEY 27.260.-

Nos encontramos con un acto originario de adquisición en el que una persona “A” transmitió el bien a favor de otra “B” desconociendo que éste lo hacía para una tercera persona “C”. En virtud de la vigencia de la ley 27.260 (LSF) y a los efectos de regularizar su situación fiscal, “C” adhiere a dicho régimen, declarando frente al fisco que la compra que originariamente hizo “B” a “A” lo fue en realidad para sí, omitiendo “B” manifestar que así lo hacía.

Encuadramos el acto originario de adquisición por “B” a nombre propio pero en interés de “C” en la figura del mandato sin representación. Consideramos que el adquirente -“B”- ha cumplido un encargo dado por un tercero -“C”- lo que no puede darse sino a través de un contrato de mandato -expreso o tácito- sin representación.

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCC) entiende que hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. No se requiere ningún tipo de formalidad, aceptándose aun el mandato tácito. Tal es así que *“Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato.”*¹

El nuevo Código viene a zanjar las discusiones que surgieron a partir de la definición dada por Vélez y la necesidad de distinguir los conceptos de representación y mandato que en muchos casos se utilizaban en forma indistinta. Hoy el poder como facultad de representación no se incluye como elemento del contrato de mandato, optándose por el distingo claro de ambas figuras, lo que ya había sido elaborado por la doctrina y la jurisprudencia.

Establece claramente el artículo 1321 CCC los alcances del mandato sin representación en cuyo caso el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante quien no queda obligado directamente frente al tercero ni este respecto del mandante. A diferencia de los casos de mandato con representación donde opera la sustitución directa -ya que los efectos del contrato celebrado recaen directamente sobre la esfera jurídica del mandante, sin afectar la esfera jurídica del mandatario-, en los casos de mandato sin representación el mandatario no puede sino actuar en nombre propio ya que no posee facultades para representar a su

¹Art.1319 CCC.

mandante. Opera en este último caso la llamada sustitución indirecta, dado que son necesarios dos pasos para que los bienes lleguen al mandante: primero el mandatario adquiere personalmente los derechos y obligaciones emergentes del acto celebrado y luego deberá transmitirlos al mandante en cumplimiento de la obligación de rendir cuentas² que se le impone en tal carácter. El mandatario emite una declaración de voluntad de otro como propia, de modo que los terceros ignoran que está sirviendo a un interés ajeno: el mandante permanece oculto. Es por ello que cuando el mandatario actúa frente a terceros su gestión lo afecta activa y pasivamente a él y no al mandante, siendo necesario para que ello ocurra que el mandatario le transmita los resultados del negocio celebrado con el tercero.

Ni el mandante frente a terceros ni estos frente a él quedan directamente obligados. Las relaciones entre el mandante y el mandatario quedan regidas por el contrato, de modo que éste debe traspasar al mandante los efectos de su gestión por los medios apropiados.

Concluimos por ello que el acto de transferencia de dominio actual de “B” a “C” lo será por rendición de cuentas que el mandatario “B” haga a su mandante “C” por la gestión cumplida en su interés. No se trata, en este caso, de volver un paso hacia atrás y deshacer lo hecho. Se trata por el contrario de dar un paso hacia adelante y finalizar la gestión del mandatario que asiste hoy a rendir cuentas a su mandante que se acogió a los beneficios de la LSF. Esta ley viene a permitir la conclusión de este circuito con particulares consecuencias fiscales.

En cuanto a la justificación y prueba del contrato de mandato que vinculó a “B” y “C” debe tenerse especialmente en cuenta que, como quedó dicho, el contrato de mandato fue concebido ya desde Vélez y confirmado en la última reforma como un contrato informal, pudiendo ser expreso o tácito. Si las partes han suscripto un contrato de mandato con fecha cierta al momento del acto originario, consideramos deseable y de buena práctica su relación y adjunción de copia debidamente autenticada en el acto escriturario actual de transferencia por rendición de cuentas, más no un requisito para su procedencia. En este punto, no resulta lógico imponer a un contrato características, requisitos y formalidades que no han sido queridas ni previstas por el legislador. No podríamos, sino cayendo en abuso, imponer la necesidad de que las partes que hoy asisten a dar por concluido el contrato de mandato que las vincula hayan otorgado el mismo con una formalidad que la propia ley no estableció ni establece.

Es deseable que al momento de la transmisión del producto de la gestión del mandatario a

² Art.1324 inc. f); Art.860 inc. a)

través de la rendición de cuentas, el acto originario de adquisición sea rodeado de la mención de circunstancias de modo, tiempo y lugar que hagan verosímil la existencia de esa relación de mandato entre las partes. Reiteramos, no porque se trate de un requisito formal del acto, sino como modo de preconstituir prueba para cualquier eventual tercero que, ya sea vinculado con el mandante ya sea con el mandatario, pretendan desconocer o impugnar dicho acto valiéndose de las acciones que protegen los derechos que puedan haberse visto afectados. Quien alega un hecho, debe probarlo, por lo que si mandante y mandatario alegan la existencia de una relación de mandato que hasta el momento permaneció oculta y fuera del alcance del conocimiento de los terceros, deberán contar con los medios de prueba que hagan verosímil la existencia del hecho que invocan siempre que este sea discutido. Recordemos que por los efectos propios de la sustitución indirecta, desde el acto originario de adquisición, el bien formó parte del patrimonio del mandatario y por lo tanto, prenda común de sus acreedores. Los terceros siempre estarán protegidos por la apariencia del acto, es decir que “B” adquirió para sí, en nombre propio ocultando la relación que lo vinculaba con su mandante. Asimismo, la LSF establece un beneficio en lo que hace a la extinción de las acciones del fisco para quienes hoy deciden acogerse a la ley, no así con aquellas acciones que corresponden a los terceros que pudieran haberse visto defraudados o afectados por la transferencia de dominio actual³. En virtud de la teoría de la apariencia y de los actos propios, quien decidió contratar a través de un mandatario que ocultó su calidad de tal, quedará expuesto a las acciones que los acreedores de éste puedan ejercer sobre dicho bien. Como quedó dicho en la parte inicial de este trabajo, no debe perderse de vista que los efectos del contrato de mandato sin representación son los de la sustitución indirecta.

LA SITUACION DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE Y A TITULO ONEROSO FRENTE A UN ANTECEDENTE EN EL MARCO DE LA LSF.

Mucho se ha discutido acerca de cuál es la posición del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que tiene como antecedente una transferencia de dominio por rendición de cuentas en el marco de la LSF. Se discute acerca de hasta dónde debe indagarse en el acto originario de

³ Art.46 Ley 27.260.

adquisición, en la causa de la transmisión actual y lo más preocupante, la posible observabilidad de los títulos basados en la existencia de una presunta simulación, fraude, e incluso gratuidad. Consideramos que, como principio general, siempre debe estarse por la validez del acto y no podemos considerar genéricamente que todos los títulos provenientes del acogimiento al régimen de sinceramiento fiscal, como sistema voluntario y excepcional de declaración de tenencia de bienes, son observables. No constituyen estos actos una excepción que permita apartarnos de las reglas de control que empleamos para cualquier otro acto, cualquiera fuere su título (compraventa, dación en pago, adjudicación, partición, etc.).

El estudio de antecedentes del encadenamiento de transmisiones de dominio de un bien en particular hace a la bondad de sus títulos, y resulta, en gran parte de las jurisdicciones en que se practica la actividad notarial, un requisito indispensable para acreditar la buena fe diligencia del adquirente.

En la labor diaria de los notarios, el control del cumplimiento de los requisitos formales del instrumento público y documentos privados que forman el título de transmisión de la propiedad de los bienes, es un recaudo que además hace a su responsabilidad profesional.

Es necesario, en este aspecto, distinguir la legalidad de la legitimación, y el cumplimiento de las formas de la conveniencia del negocio. Es decir que la verificación del cumplimiento de los requisitos de forma que hacen a la bondad del título -y a su carácter inobservable para habilitar un nuevo acto transmisivo y así proteger los derechos del tercer adquirente a título oneroso- no puede en ningún caso extralimitarse para calificar la conveniencia del negocio, o bien intentar investigar cuales fueron las circunstancias que determinaron, en este caso, la adopción del régimen y la consecuente exteriorización de la realidad económica de las partes contratantes.

Los artículos 38 y 39 de la LSF establecen el procedimiento para cumplir con la declaración de la tenencia de los bienes, que se encontraban ocultos -respecto del sincerante- para el fisco. Esta situación determina tres supuestos: 1) Que el bien cuya tenencia declara el sincerante se encuentra bajo su titularidad pero no fue declarado previamente ante el fisco; 2) Que el bien cuya tenencia hoy declara el sincerante se encuentra bajo titularidad de otra persona, y tampoco fue declarado por ninguna de ellas al fisco; y 3) Que el bien cuya tenencia declara el sincerante, se encuentra en el patrimonio y bajo la titularidad de un tercero y ante el fisco el contribuyente es ese tercero.

En cualquier de los tres supuestos se oculta la realidad de la propiedad del bien objeto, pero sólo en el segundo y en el tercer supuesto existe incumbencia notarial cuando se solicite la transmisión de los bienes a nombre del real propietario sincerante.

Al momento de calificar los recaudos formales para proceder a la transmisión de dominio del titular/testaferro al sincerante, deberemos contar con las constancias que acrediten la adopción del régimen por parte del sincerante, la tasación de los bienes cumpliendo los recaudos que establece la norma, y el reconocimiento expreso de tal circunstancia por parte del titular dominial. Cuando dicho titular se trate de una persona física será una simple manifestación, pero cuando se trate de una persona jurídica conllevará munirse de la documentación social que corresponda para acreditar dicho reconocimiento por el órgano de gobierno.

Así, el resto del contenido del acto serán estipulaciones de las partes, que o bien podrán dejar sentado a través de sus manifestaciones la causa objetiva por la cual proceden a esta transmisión -exponiendo el negocio jurídico originariamente celebrado al momento de la adquisición de ese bien, ya sea simulación lícita o mandato sin representación- o bien, sin exponerlo, simplemente otorgarán el acto manifestando haber adoptado un régimen excepcional que sincera una situación oculta, sin más.

Por lo tanto, no cabe en principio que el notario juzgue esta expresión o no de causa, toda vez que el propio CCC sienta el principio de su existencia salvo prueba en contrario. No puede el referencista determinar que, sin la exposición de cuál fue el negocio originario que dio motivo al ocultamiento del bien, el título sea observable por falta de causa.

Por supuesto que resultará deseable y de buena práctica que la causa sea expuesta y hasta acreditada documentalmente -si fuere posible-, pero la falta de estos elementos no podrá ser base para determinar la observabilidad de estos títulos cuando mínimamente los otorgantes expresen que la transmisión de dominio se efectúa en el marco de la LSF.

Por otro lado, y en cuanto a los temores de una simulación de sinceramiento fiscal, debemos decir que, por la teoría de la apariencia, el derecho otorga tutela a los destinatarios de las declaraciones vertidas por encima de los intereses ocultos que pudieran tener los declarantes. La simulación es inoponible a los terceros de buena fe y a título oneroso. Es decir, a aquellos que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente, que no pudieron advertir un error no reconocible, y que obrando con cuidado y previsión se atuvieron a lo que entendieron o pudieron entender, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los

que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes. La eficacia de acto frente a ellos deriva justamente de su buena fe, con base en la confianza que suscita la apariencia. El tercero que adquiere de una de las partes en el negocio simulado cree en el derecho del enajenante y su fe se basa en las apariencias del negocio jurídico que le sirve de título. Esta protección aparece expresamente dispuesta en el CCC en el Art.392.

Transmisión por acogimiento a la LSF simulada para evitar el pago de tributos.

Nos hemos planteado la hipótesis en la que exista un sinceramiento simulado para defraudar al fisco. Es decir, que las partes intervinientes hayan creado la apariencia de la existencia de un bien oculto que en realidad no es tal y que se lleve a cabo, por ejemplo, para evitar el pago del impuesto a las ganancias, impuesto a la transferencia de inmuebles y/o impuesto de sellos. Nos encontraríamos frente a una transferencia de dominio por acogimiento a la LSF que encubre un acto que permanece oculto, en el caso, una compraventa. ¿Qué ocurriría en este supuesto con el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que adquiere el inmueble teniendo como antecedente esta transferencia simulada? Consideramos que ocurriría lo mismo que en cualquier otro caso de simulación: en principio, nada. Estaríamos frente a una simulación de acto jurídico que en nada afecta al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que no participó en el acuerdo simulatorio y que se sirve de la apariencia jurídica creada. Si se encubrió bajo la apariencia de un sinceramiento fiscal una compraventa para evitar el pago de tributos, el fisco con fundamento en el principio de realidad económica⁴ podrá, prescindiendo de cualquier estructura jurídica, determinar la verdadera naturaleza del hecho imponible, atendiendo a los actos, situaciones y relaciones económicas que efectivamente realicen, persigan o establezcan sus contribuyentes, gravando las operaciones que considere se llevaron a cabo de la manera que corresponda. Es la misma situación en la que nos encontraríamos con un antecedente de donación donde se encubrió una compraventa para defraudar al fisco.

Transmisión por acogimiento a la LSF y posterior pérdida de beneficios.

⁴ Art.46 Ley 11.683.

Sabemos que el acogimiento a los beneficios de ley se realizó a través de una declaración jurada autodeterminada por el contribuyente. El contribuyente sincerante declaró frente al fisco cuales eran los bienes que siendo de su propiedad permanecieron ocultos, y a partir de sus tasaciones se determinó la base imponible para la aplicación de la alícuota correspondiente, calculándose de este modo el monto del impuesto especial que debió abonarse. Aún cumplida la obligación de pago de la deuda tributaria, este pago no es definitivo justamente por el juego de la autodeterminación en materia tributaria. En este sentido, el fisco conserva sus facultades de verificación y fiscalización pudiendo proceder a las determinaciones de oficio e inicio de las acciones judiciales que correspondan frente a las inconsistencias comprobadas, como en cualquier tributo. La LSF establece en varios artículos -entre ellos el 43 y el 44- que el incumplimiento a algunos de los procedimientos estipulados en la ley, tales como la falta de pago del impuesto especial o el incumplimiento del plazo mínimo de depósito bancario de las sumas de dinero declaradas, “...privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria y excepcional de la totalidad de los beneficios previstos en el presente Título”.

Pero especialmente, el artículo 46 luego de enumerar los beneficios que otorga a adhesión al régimen, en su última parte expresa que: “En el caso que la Administración Federal de Ingresos Públicos detectara cualquier bien o tenencia que les correspondiera a los mencionados sujetos, a la Fecha de Preexistencia de los Bienes, que no hubiera sido declarado mediante el sistema del presente Título ni con anterioridad, privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria y excepcional de los beneficios indicados en el párrafo precedente”.

En consonancia con los principios generales del derecho tributario, consagra el principio de la realidad económica que emana de la ley 11.683 y sus modificatorias, y que da autonomía al derecho tributario e impositivo sobre el derecho privado general, prescindiendo de cualquier estructura jurídica para determinar la verdadera naturaleza del hecho imponible, atendiendo a los actos, situaciones y relaciones económicas que efectivamente realicen, persigan o establezcan sus contribuyentes para gravarlas como corresponda.

Ahora bien, nos preguntamos en este caso, ¿qué ocurre con el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que adquirió un inmueble teniendo como título antecedente una transmisión en el marco de la ley cuyos beneficios decaen por haberse comprobado una inconsistencia en la

declaración jurada del sincerante? En principio, nada. El tercer adquirente no tiene manera de comprobar la exactitud o inexactitud de la declaración jurada formulada por el sincerante. Por lo que, si por ejemplo, éste omitió incluir en su declaración jurada una cuenta bancaria radicada en el exterior que posteriormente el fisco descubre y por lo tanto se produce el decaimiento del beneficio fiscal, el tercero no tuvo manera de saberlo y no tiene por qué investigar si el sincerante cumplió debidamente con sus deberes formales y materiales al acogerse al régimen frente al fisco. No podemos considerar que la transferencia de dominio caiga per se a menos, claro está, que el tercer adquirente sea de mala fe y esté involucrado en la maniobra fraudulenta o simulada para deliberadamente afectar derechos de terceros, en este caso el fisco, por la que deberán responder. Pero mientras el tercero sea de buena fe, repetimos, tiene su amparo en la apariencia jurídica creada.

Consideramos que la pérdida de beneficios fiscales que establece la LSF no afectará el título de transmisión de dominio en virtud del cual se realizó el reconocimiento de la propiedad en cabeza del sincerante frente a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

Ante el decaimiento del régimen, en virtud del incumplimiento de la propia normativa o en virtud de no ajustarse la realidad jurídica a la realidad económica -lo que eventualmente Administración Federal de Ingresos Públicos deberá probar-, los alcances sancionatorios son exclusivamente de índole fiscal y no afectan la circulación del título transmisivo. Lo contrario nos llevaría a pensar que cualquier incumplimiento ante el fisco tornaría observable el título que dio nacimiento a la obligación, y así llegaríamos al absurdo de determinar, por ejemplo, que una compraventa pudiera ser observable si retenido el impuesto correspondiente no se lo ingresara el tiempo legal, o se evadiera directamente su pago.

¿OBSERVABILIDAD DE LOS ACTOS A TÍTULO GRATUITO?

Mucho se ha discutido acerca del carácter “neutro” de la transmisión de dominio actual por LSF haciendo foco en el hecho de que un bien sale del patrimonio del hasta entonces titular –testaferro- para ingresar en el patrimonio de otro –sincerante- sin que el primero reciba ninguna contraprestación. Así las cosas, se ha llegado a pensar que esta transmisión de dominio no puede sino considerarse un acto a título gratuito y por lo tanto, observable. Consideramos que esta conclusión hace foco en la excepción más que en la generalidad. En

este sentido, consideramos que lo adecuado para determinar la onerosidad o gratuidad del acto en sí, radica en determinar *quién efectuó el desembolso efectivo de dinero en el acto originario* de adquisición por parte del testafarro. Ateniéndonos a lo que resulta de las manifestaciones del título originario de adquisición, surgirá que el pago lo efectuó el adquirente/testafarro, no haciéndose mención si recibió el dinero de una tercera persona, su mandante, hoy sincerante, justamente para mantenerlo oculto. Si en el acto de transmisión de dominio actual por acogimiento a la LSF el testafarro y el sincerante manifiestan que el dinero fue suministrado por éste último al primero, para que compre en su nombre pero en interés de aquel, los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso estarán protegidos por la apariencia creada por estas manifestaciones, sin que corresponda investigar la veracidad o no de las mismas, como no corresponde en un antecedente de compraventa verificar si el pago que las partes manifiestan haber recibido con anterioridad fue efectivamente realizado o no. Como ya hemos dicho, consideramos deseable y de buena práctica que el acto se circunscriba y se mencionen la mayor cantidad posible de datos, referencias y comprobantes que hagan verosímil estas afirmaciones, mas no un requisito de validez.

Nos hemos preguntado qué ocurriría en el supuesto donde posteriormente se pruebe en juicio que esa declaración no es cierta, es decir, que el sincerante no tuvo capacidad económica para suministrar los fondos para que el testafarro adquiriera a nombre propio pero en interés de aquel. Consideramos que frente a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, pasaría lo mismo que en el supuesto de, por ejemplo, una compraventa simulada que encubre una donación: lo que permaneció oculto para éste tercero, le es inoponible.

Si el sincerante tiene manera de probar que los fondos con los que adquirió el testafarro fueron por él suministrados -sea porque surja del contrato de mandato que en forma escrita pudieron haber celebrado, por transferencias bancarias o cualquier otro tipo de comprobante- se aconseja su mención y agregación documentada. Pero en caso de no existir, la manifestación de las partes tiene que tomarse por cierta hasta que se pruebe lo contrario.

Así las cosas, conforme a las manifestaciones de las partes -que podrán o no están acompañadas de documentación respaldatoria-: a) el bien ingresó originariamente al patrimonio del testafarro sin que él personalmente haya afrontado el pago del mismo, aunque así se haya aparentado; b) adquirió el testafarro con fondos suministrados por el sincerante, quien hoy, por la transferencia de dominio en el marco de la LSF recibe la contraprestación -

bien inmueble- por el desembolso de dinero que hizo originariamente. La veracidad de esta declaración no puede verificarse a través de un estudio de títulos, ni tampoco corresponde desplegar una labor de investigación y recolección de pruebas e informes que nos lleve a confirmar las manifestaciones de las partes. Si así fuera, debiéramos investigar en cada caso, por ejemplo, si el comprador en una compraventa tenía capacidad económica real para adquirir pagando su precio e incluso verificar si efectivamente el pago se realizó al vendedor y no fue éste simulado. Los terceros interesados de buena fe no pueden sino prevalecerse de la manifestación de las partes, de la apariencia que han creado, no considerándose razonable que se deba investigar la veracidad o no de sus afirmaciones.

BIBLIOGRAFIA:

ALTERINI, Jorge Horacio: *“Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético”* Segunda Edición. Tomo II y Tomo VI.- Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ed. La Ley, 2016.

CABULI, Ezequiel: “La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial” en *Revista del Notariado*. Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.-2016.- N° 924. p. 37.

CERÁVOLO, Ángel Francisco: *“Simulación y fe pública. Nota a fallo”* en *Revista del Notariado*. Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Año 200 N°859 p. 299.

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel: *“Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado”* Tomo II y Tomo V. Primera edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- Ed. Astrea. 2015.

D'ALESSIO, Carlos Marcelo: *“Mandato. Mandato sin representación. Sustitución”* en *Revista del Notariado*. Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.-2012.- N° 910, p. 133.

DE HOZ, Marcelo: *“El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes”* en Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 56. Buenos Aires, 13-14 noviembre 2008. Trabajos presentados: Academia Nacional del Notariado; 2008.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro Coord. LAMBER, Rubén Augusto.: *“Derecho Civil Aplicado”*. Función Notarial. T.III.- Ed. Astrea.

GAGLIARDO, Mariano: *“Simulación ilícita y el proceso falencial”* en *Revista del Notariado*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.- 2011.-N°906. p. 208.

GITALT FONT, Martín J: Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 14/8/2012. Publicado en “*Revista del Notariado Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires*” N°911 p.281.

LORENZETTI, Ricardo Luis: *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”* Tomo VII. Primera Edición.- Santa Fe. Ed. Rubinzal Culzoni. 2015.

MOISSET DE ESPANÉS, Luis y MARQUEZ, José Fernando: “*Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del Escribano*” en Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba N°90 año 2008/02

MOSSET ITURRASPE, Jorge: “*Negocios simulados fraudulentos y fiduciarios*” Ed. Ediar, 1974, Tomo I; “Mandatos” Ed. Rubinzal Culzoni.

RAMON MORALES, Edgar: “Simulación. Interposición real de persona y mandato oculto. Apariencia instrumental y realidad fáctica de los hechos” en Revista del Notariado. Buenos Aires, Colegio de escribanos de la Capital Federal.-1996.- N°845 p. 467; “Nueva lección en un fallo sobre simulación absoluta. Implicancias como doctrina que apunta a la seguridad del instrumento público: 1° El ejercicio indelegable del principio de intermediación en el escribano público. 2° El negocio jurídico y su forma instrumental son coprincipios inseparables” en Revista del Notariado. Buenos Aires, Colegio de escribanos de la Capital Federal.-1995.- N° 843, p. 963; “Simulación: interposición real de persona y mandato oculto: apariencia instrumental y realidad fáctica de los hechos” en Revista del Notariado. Buenos Aires, Colegio de escribanos de la Capital Federal.- 1996.- N°845, p. 467.