

42° Convención Notarial

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

6, 7 y 8 de septiembre de 2017

“ANÁLISIS DE LA EVENTUAL VULNERABILIDAD DE LOS TÍTULOS
FRENTE A LA POSIBILIDAD DE ACCIONES DE TERCEROS.”

Autoras: Escribanas Teresa de Jesús Galarza y Verónica G. Uviz D’Agostino

Comisión de Escribanos Referencistas

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

Coordinador 1: Esc. Julián González Mantelli.

Coordinador 2: Esc. Ángel Cerávoló.

Subcoordinadora Novel Adjunta: Esc. María Florencia Costa

Tema 1:

Título: “ANÁLISIS DE LA EVENTUAL VULNERABILIDAD DE LOS TÍTULOS FRENTE A LA POSIBILIDAD DE ACCIONES DE TERCEROS.”

Autoras: Escribanas Teresa de Jesús Galarza y Verónica G. Uviz D’Agostino - Comisión de Escribanos Referencistas.

PONENCIA

Uno de los aspectos del ejercicio diligente de la función notarial es la redacción coherente y razonable de las escrituras para lograr circulación y aceptación de los títulos y preservar la seguridad jurídica.

Desarrollo

La Ley 27.260 en su LIBRO II, RÉGIMEN DE SINCERAMIENTO FISCAL - TITULO I establece en el artículo 36 que las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 49 de la ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias —(texto ordenado en 1997) y sus modificaciones—, domiciliadas, residentes —conforme los términos del capítulo I, Título IX de la ley citada—, estén establecidas o constituidas en el país al 31 de diciembre de 2015, inscriptas o no ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, PODRÁN DECLARAR DE MANERA VOLUNTARIA Y EXCEPCIONAL ANTE DICHA ADMINISTRACIÓN FEDERAL, LA TENENCIA DE BIENES EN EL PAÍS Y EN EL EXTERIOR, en las condiciones previstas en ese Título, dentro de un plazo que se extenderá desde la entrada en vigencia de esta ley hasta el 31 de marzo de 2017, inclusive. El artículo 37 establece que podrán ser objeto de la DECLARACIÓN VOLUNTARIA Y EXCEPCIONAL PREVISTA EN ESE TÍTULO LOS SIGUIENTES BIENES:...B) INMUEBLES; c) Muebles, incluido acciones, participación en sociedades, derechos inherentes al carácter de beneficiario de fideicomisos u otros tipos de patrimonios de afectación similares... Los bienes declarados deberán ser preexistentes a la fecha de promulgación de la presente ley en el caso de bienes declarados por personas humanas y a la fecha de cierre del último balance cerrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, en el caso de bienes declarados por personas jurídicas... (Resolución General 3919 AFIP, ARTÍCULO 4°. A los fines previstos en el Artículo 37 de la Ley N° 27.260.. a) Los bienes inmuebles a que se refiere el inciso b) del primer párrafo, comprenden los inmuebles adquiridos —incluidos los terrenos—, los inmuebles construidos, las obras en construcción y las mejoras). Por su parte, el ARTÍCULO 38 establece los modos en los cuales se llevará a cabo la DECLARACIÓN VOLUNTARIA Y EXCEPCIONAL ... d) Para los demás bienes muebles e inmuebles situados en el país o en el exterior, mediante la presentación de una declaración jurada en la que deberán individualizarse los mismos, con los requisitos que fije la reglamentación. Cuando se trate de personas humanas o sucesiones indivisas, a los efectos del presente artículo, SERÁ VÁLIDA LA DECLARACIÓN VOLUNTARIA Y EXCEPCIONAL aun cuando los bienes que se declaren se encuentren en posesión, anotados, registrados o depositados a nombre del cónyuge del contribuyente de quien

realiza la declaración o de sus ascendientes o descendientes en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, o de terceros en la medida que estén comprendidos en el artículo 36 de la presente ley, conforme las condiciones que establezca la reglamentación. Con anterioridad a la fecha del vencimiento para la presentación de la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2017, los bienes declarados deberán figurar a nombre del declarante. **EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA CONDICIÓN PRIVARÁ AL SUJETO QUE REALIZA LA DECLARACIÓN VOLUNTARIA Y EXCEPCIONAL DE LA TOTALIDAD DE LOS BENEFICIOS PREVISTOS EN ESTE TÍTULO.** Entiéndase como **EL PERDON FISCAL, LA LIBERACION DE ACCIONES CIVILES, PENALES Y ADMINISTRATIVAS.**- La Resolución General 3919 AFIP en su ARTÍCULO 10 dispone que para el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 38 de la Ley N° 27.260, los sujetos declarantes deberán mantener a disposición de esta Administración Federal, la documentación que acredite la posesión, registración o depósito a nombre del cónyuge, pariente o tercero de que se trate. Asimismo, la declaración de los bienes será válida una vez que el cónyuge, pariente o tercero o su respectivo apoderado, según corresponda, preste su conformidad mediante el procedimiento.

Teniendo en cuenta el marco legal descripto, quien desee acogerse a los beneficios de la ley deberá dar cumplimiento a los requisitos expuestos y realizar el trámite ante la Administración Federal con el objetivo de exteriorizar su realidad y de esta forma obtener como única y excepcional vez los beneficios descriptos. No solo nos encontramos ante un “trámite administrativo” sino que como correlato del sinceramiento deberá realizarse la correspondiente escritura que exteriorice la realidad hoy salida a la luz.-

Supongamos que Juan, opta de manera voluntaria por sincerarse ante la Administración Federal y reuniendo los requisitos necesarios obtiene el beneficio perseguido y viene a nuestra Escribanía con toda la documentación en regla a requerirnos celebrar la transferencia a su favor del inmueble declarado como propio. Comparece también el titular dominial, Marcos, quien asintiendo con la cabeza expresa y declara que efectivamente el inmueble era de Juan y que está dispuesto a suscribir la escritura de referencia.- Analizando la situación siempre alejados del marco del conflicto, ya que, de no ser así, no estaríamos dentro del ámbito simplemente notarial sino que deberíamos incurrir en la vía

judicial quien será la encargada de desentramar supuestos de insinceridad e ilicitud, procedemos a llevar adelante la operación redactando una escritura que a nuestro entender tiene todos los elementos necesarios para que ese título sea perfecto.- Días después, Juan, nos cuenta que se presentó un comprador del inmueble, hoy en cabeza de él y nos requiere para llevar adelante la operación de compraventa.- En este orden de ideas, nos contactamos con Julio, el comprador, quien entusiasmado con el inmueble ratifica el requerimiento de nuestros servicios y nos solicita llevar adelante cuanto antes la celebración de la nueva escritura traslativa de dominio. O supongamos que en nuestras oficinas se presenta Pedro, feliz de haber encontrado el departamento que tanto buscaba y nos pone en contacto con la vendedora, María, a quien le pedimos el título de propiedad y resulta que se trata de una vendedora que, como Juan, opto de manera voluntaria por sincerarse ante la Administración Federal y reunió los requisitos necesarios obteniendo el beneficio que la ley prevé. Títulos que circulan no solo porque los confeccionamos nosotros mismos, sino que son redactados por colegas con las mismas aptitudes y que tantos unos como otros serán valorados para su circulación y en post de la seguridad jurídica.- Como confeccionarlos? como valorarlos? Entendemos que estamos ante supuestos de actos simulados en los términos del artículo 333 del Código Civil y Comercial de la Nación, simulación que deviene en lícita (con las excepciones previstas a favor de los acreedores) por imperio de misma Ley que de forma EXEPCIONAL permite el blanqueo de capitales y que de caerse dicho blanqueo por las causas allí dispuestas, el acto simulado puede ser también válido por efecto de la conversión. En este orden de ideas, lejos estamos de hablar de nulidades, priorizando la eficacia del acto. Ahora bien, a la hora de valorar los títulos, velamos ante todo por la “coherencia” en la redacción, no solo importa los elementos que en este caso exige la ley y los esenciales impuestos por las leyes de fondo, sino que la opción que realice el Notario en consignar la causa en virtud de la cual se efectúa la transferencia u omitirla o bien considerar que la adquisición es legal (artículo 1894 del Código Civil y Comercial de la Nación), el texto de la escritura debe ser coherente, razonable y autosuficiente para evitar su observabilidad. A modo de ejemplo, no podemos dejar de advertir si no comparece el sincerante o el sincerado, que si del texto de la escritura surge que el inmueble era del sincerante y este no había nacido, o estaba casado y ahora comparece divorciado y la ex cónyuge no concurre a la escritura, o se relacionan mandatos ocultos que se advierten de

cumplimiento imposible o inconsistentes, o falta de legitimación para el acto, será necesaria su subsanación del título en post de su circulación y a fin de garantizar seguridad jurídica. No olvidemos que está en juego la protección del adquirente de buena fe: "... la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial" que también se completa con obrar con la diligencia y con la convicción de estar obrando conforme a derecho.-

Es por esta convicción que sugerimos que en caso de hacer mención al contrato o negocio jurídico que se ha celebrado con anterioridad entre el sincerante y el actual titular en la escritura de transferencia de dominio que hoy saldrá a la luz, reseñar todos los elementos que, de alguna manera, acrediten dicha situación (léase contradocumentos, instrumentos que faculden la libre administración y disposición del bien en favor de la persona que efectuará el sinceramiento, y todo aquello que asimismo vincule a éste último con el inmueble, como actas de posesión, titularidad de impuestos/servicios/expensas, etc.), porque ello será el origen de la transmisión que se pretenda instrumentar en la actualidad.

Como reflejo de lo expuesto, podemos citar la Disposición Técnico Registral dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, que establece que "será objeto de calificación en las escrituras traídas a registración por las que se formalice la transmisión del dominio de inmuebles en el marco de lo dispuesto el Libro II de la ley 27.260, ... la referencia de las partes a algún negocio jurídico causal anterior, cuyo sinceramiento justifica el cambio de titularidad que se pretende inscribir".

Con motivo de todo lo dicho, es necesario prestar especial atención a la continuidad que debe existir en las relaciones de quienes han intervenido en el negocio referido y el actual sincerante, esto es: si el negocio subyacente se refiere a una persona que ha fallecido, citar la correspondiente declaratoria de herederos o el auto que aprueba el testamento; las cesiones de derechos, adjudicaciones y particiones que podrían haberse efectuado; si el inmueble estaba a nombre de una persona que hubiere estado casada, y al momento de la escritura actual se encuentra divorciada, indicar la sentencia que decretó la disolución de la sociedad conyugal y la eventual adjudicación que se hubiere hecho del inmueble en cuestión; otros contratos intermedios que se hayan podido celebrar... en fin, todo elemento

que acredite el vínculo existente entre el titular dominial y quien al momento actual comparezca a efectivizar la transmisión. De la misma manera, merecen singular atención: el estado civil de quien en la actualidad pretende la titularidad del bien, por lo que se deberá reseñar su situación al momento de la adquisición simulada y las modificaciones que se hubieren producido con las consecuencias propias; y su fecha de nacimiento, para poder establecer correctamente la relación de éste con la adquisición de la propiedad.-

Enfatizamos en el actuar diligente del Escribano Autorizante, en la redacción coherente y razonable, en tener presentes todos los recaudos necesarios para asegurar la circulación y aceptación de los títulos a fin de preservar la seguridad jurídica. “Título perfecto es el que permite que el nuevo titular no sea en el futuro perturbado en su derecho y que pueda disponer libremente del mismo”.-