

**188**  
OCTUBRE 2020



CUADERNO DE  
**APUNTES**  
NOTARIALES

AÑO XVI



**FEN**

FUNDACIÓN EDITORA NOTARIAL

# 188

**OCTUBRE 2020**



## CUADERNO DE **APUNTES NOTARIALES**

Colegio de Escribanos  
Provincia de Buenos Aires

### **Área de la Vicepresidencia 2°**

Susana Surace

### **Coordinación de los Cuadernos**

Rubén Augusto Lamber

Néstor Daniel Lamber

El material que forma parte de este Cuaderno es elaborado por las asesorías notarial y tributaria del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como un aporte no vinculante a la interpretación de las distintas situaciones que se presentan en la tarea profesional, y considerando la normativa vigente al momento de su emisión.

Las opiniones vertidas en los dictámenes no representan necesariamente la posición oficial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.



Fundación Editora Notarial  
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires  
Av. 13 N° 770 - B1900TLG - La Plata, Buenos Aires, Argentina  
Teléfonos: +(54 221) 412 1800 / +(54 11) 4126 1800  
e-mail: [fen@colescba.org.ar](mailto:fen@colescba.org.ar)



# SUMARIO

## CUADERNO 188



### CONSULTAS

<b>1 ACTA</b>	
Acta de constatación	5
<b>2 ADJUDICACIÓN</b>	
Por partición solo a algunos sucesores. Cónyuge supérstite	6
<b>3 BIEN PROPIO</b>	
<b>3.1</b> Declaración sobre bien propio sin comparecencia del cónyuge vigente el Código velezano	8
<b>3.2</b> Determinación del carácter propio de un bien. Declaración insuficiente. Subsanción	8
<b>4 CESIÓN DE DERECHOS</b>	
Cesión de derechos hereditarios. Su oponibilidad	9
<b>5 COMUNIDAD DE GANANCIALES</b>	
Codisposición para concluir con la comunidad de gananciales	9
<b>6 CÓNYUGES</b>	
Contratación entre cónyuges	9
<b>7 DACIÓN EN PAGO</b>	
Efectividad legal de lo que se entrega	10
<b>8 DIVORCIO</b>	
Forma de acreditarlo	10
<b>9 HIPOTECA</b>	
<b>9.1</b> Rango hipotecario compartido	10
<b>9.2</b> Título necesario para cancelar hipoteca	11
<b>10 PERMUTA</b>	
Permuta y compra de cosa futura	11
<b>11 PLANO</b>	
Error de nombre en carátula de plano. Adjudicación por división de condominio	12
<b>12 PODER</b>	
Otorgamiento por extranjero con residencia irregular en el país	13



## CONSULTAS

<b>13 PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
13.1 Reglamento de copropiedad y administración. Cambio de destino de UF a través de la modificación del reglamento de copropiedad y administración	13
13.2 Consejo de propietarios en edificio de tres unidades	14
13.3 Desafectación del régimen horizontal	14
<b>14 RESCISIÓN BILATERAL</b>	
Distracto. Autorización judicial por menor de edad	14
<b>15 SEGUNDO TESTIMONIO</b>	
Por requerimiento judicial. Beneficio de litigar sin gastos. Inexistencia de deber de solicitar informe de dominio e inscribir por el notario	15
<b>16 SOCIEDADES</b>	
16.1 Liquidación societaria. Intervención del administrador del sucesorio de un socio fallecido. Disposición de inmueble	16
16.2 SAS no regularizada	17
<b>17 UNIÓN CONVIVENCIAL</b>	
17.1 Acto entre convivientes	18
17.2 Reconocimiento de existencia	19
17.3 Reconocimiento de unión convivencial: declaración personal	20
<b>18 USUCAPIÓN</b>	
Registración de la sentencia por protocolización. Relevancia del plano presentado para iniciar el juicio	20



## CONSULTAS TRIBUTARIAS

<b>1 DONACIÓN DE DINERO</b>	21
<b>2 PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADES FUNCIONALES A CONSTRUIR</b>	22
<b>3 ADJUDICACIÓN DE INMUEBLE POR LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD</b>	23
<b>4 CUIT DE UNA SOCIEDAD NO CONSTITUIDA SEGÚN LOS TIPOS DEL CAPÍTULO II DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES</b>	23
<b>5 PERMUTA DE INMUEBLES</b>	24
<b>6 ADJUDICACIÓN DE INMUEBLE POR LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON COMPENSACIÓN EN DINERO</b>	25
<b>7 IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES</b>	25



## ACTUALIZACIÓN PERMANENTE

<b>MODIFICACIONES AL DNI TARJETA Y VIRTUAL Vigencia de versiones anteriores</b>	26
---	----



## CONSULTAS

### 1 ACTA

#### Acta de constatación

##### CONSULTA

En el mes de agosto de 2018 realicé acta notificación al arrendatario de una fracción de campo, cuyo destino era studs para caballos de carrera. Se realizó debido a que el requerido no recibía las cartas documento enviadas. En la misma se le notificó de su incumplimiento contractual por el retraso en el pago, de inversiones prometidas, la cesión a terceros para la explotación del mismo.

Al día de la fecha requieren de mis servicios para hacer una nueva notificación por la falta de pago, cesión del campo para siembra de soja a terceros entre otros incumplimientos y además el abogado de la demandante y locador solicita que constate “el estado del campo, informando si están sembrados, si hay animales, que tipo de animales, y cantidad aproximada, si existen maquinarias y en su caso hacer un inventario”.

Según manifiesta el letrado en una de las cláusulas del contrato: “se permite la inspección del bien las veces crea conveniente”.

El arrendador teme que el arrendatario se lleve maquinarias perteneciente al campo.

¿Se puede realizar este tipo de constatación?

##### RESPUESTA

Le requieren constate “el estado del campo, informando si están sembrados, si hay animales, que tipo de animales, y cantidad aproximada, si existen maquinarias y en su caso hacer un inventario”. Según manifiesta el letrado en una de las cláusulas del contrato: “se permite la inspección del bien las veces crea conveniente”.

*El acta de constatación se puede hacer, pero si el requerido se niega, Ud. no puede ingresar, salvo con autorización judicial y auxilio de la fuerza pública, si correspondiere.*

*Debe cumplir con los recaudos que exige el art. 311 CCyC.*

*Particularmente tenga en cuenta que Ud. se limita a comprobar hechos y debe evitar pronunciar juicios. Como Ud. no es perito en la materia le recomiendo que recurra a un ingeniero agrónomo, veterinario u otros especialistas. Por ejemplo, no puede emitir juicios sobre si el estado de tal o cual caballo es bueno, o no, o si la maquinaria es de una marca u otra, o si está en buenas o malas condiciones. Debe dejar tales consideraciones a los expertos, o al requirente. Ud. se limita a describir lo que percibe por sus sentidos, en este caso esencialmente a través de la vista. El art. 312, al considerar el valor probatorio de las actas, expresa ese principio general de que el valor probatorio de las actas se circunscribe a los hechos que el notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y su estado.*

*La expresión "estado" no se refiere a la posibilidad de calificar si un caballo está maltratado, sino que apunta a su estado "objetivo": si le falta una pata, si observa lo que parece ser una herida, etc. Además de la opinión de los nombrados es conveniente que Ud. saque fotos y las agregue al protocolo y al testimonio, como es de práctica.*

**Marcela H. TRANCHINI**

## 2 ADJUDICACIÓN

### Por partición solo a algunos sucesores. Cónyuge supérstite

#### CONSULTA

Me hace llegar una abogada de la ciudad tres expedientes sucesorios para la instrumentación de una compraventa por tracto abreviado de un campo.

La titularidad del bien surge a favor de los cónyuges A y B.

Del primer expediente por fallecimiento de A, son declarados herederos dos hijas y la cónyuge B.

Del segundo expediente por fallecimiento de una hija C, siendo casada, son declarados herederos dos hijos y el cónyuge.

Del tercer expediente por fallecimiento de B, son declarados herederos una hija, y dos nietos, en representación de su madre premuerta C.

En los tres expedientes se presentó un convenio de partición y adjudicación de los dos bienes que componen el acervo hereditario.

En dicho convenio el cónyuge de C no se adjudica nada.

En el escrito donde acompañan el convenio, el cónyuge de C realiza una manifestación bajo el carácter de declaración jurada de que recibió bienes en vida de parte de su cónyuge por un valor similar a los declarados en autos, por lo que resuelve que se adjudiquen a sus hijos las partes que le corresponden a él.

El convenio fue homologado y aprobado por el juez, dictando expedir testimonio de la DH, el convenio de partición y su aprobación y el libramiento del oficio correspondiente para su inscripción.

- ¿La declaración jurada del heredero que no se adjudica nada es válida? En caso negativo, ¿cómo puede subsanarse, por cesión de acciones y derechos hereditarios o renuncia de herencia?

- De lo contrario, ¿es suficiente la orden del juez para proceder a la protocolización de las actuaciones judiciales, habida cuenta que un heredero no se adjudicó nada en el convenio partitivo, y el notario solo estaría cumpliendo una sentencia?

- En el último supuesto, ¿el título es observable en un futuro estudio de títulos?

## RESPUESTA

La adjudicación por partición puede ser total o parcial, lo que no surge del texto de la consulta. Si es parcial, nada obsta a que en ésta no se incluya a alguno de los comuneros que completará su porción con otros bienes en otra partición.

En el caso del cónyuge supérstite siempre debe tenerse presente que simultáneamente también se liquida y parte la indivisión postcomunitaria nacida por el fallecimiento del o la causante, por lo que en esa partición de gananciales él se puede estar quedando con mayor proporción de bienes, o generarse recompensas a favor de la parte de la causante (hoy de los herederos) que compensen con los bienes propios heredables, y allí hacer la compensación en esa partición (de los gananciales) adjudicando éstos una mayor parte en la partición de los bienes heredados. Estas son situaciones que pueden explicar el por qué legítimamente el o la cónyuge supérstite no se adjudica bienes en la partición de los propios del o la causante.

En el caso -doy por supuesto que el cónyuge supérstite también suscribió el acuerdo de partición homologado-, el escrito presentado en autos no aclara nada de esto, y tiene una primera observación. Si recibió bienes equivalentes en vida de la causante, esa donación o liberalidad, no pudo ser durante el matrimonio, por la prohibición de contratar entre cónyuges, que estarían viciadas de nulidad de carácter absoluto y manifiesto. De ser así se debería retrotraer la propiedad de esos bienes, denunciar en el sucesorio, e incluir en la hijuela del cónyuge supérstite. En cambio, si los recibió de la causante a título gratuito antes de casarse sí serían válidos esos actos.

En el primer tema en cuanto a la causa, el cónyuge supérstite debería aclarar si al referir a bienes equivalentes recibidos lo fue de modo válido (antes del matrimonio) o se refirió no a bienes recibidos de manos de la causante, sino al pago de recompensas o cargas de la indivisión postcomunitaria, o mayores valores o bienes recibidos en esa partición (por ejemplo los bienes muebles) que compensa con esta adjudicación, que podría llegar a interpretarse como una renuncia o cesión de su derecho a recibir este lote de bienes en el acuerdo de partición presentado.

El escrito en autos del cónyuge supérstite dice expresamente que es su voluntad que se le adjudique su parte a sus hijos, lo cual implica una renuncia en favor de personas determinadas.

No se trata de la renuncia de la herencia en favor de los coherederos, que importa la aceptación de la herencia (art. 2294 inc. f) CCyC) porque el objeto no es renunciar a toda la herencia, sino solo a adjudicarse uno de los lotes de la partición que incluyen los inmuebles objeto del tracto abreviado a realizar. Puede ser una liberalidad o una compensación con otros bienes, y del escrito parece ser lo segundo, aunque esta manifestación puede ser un acto nulo.

En consecuencia, o es una cesión de bien determinado de la herencia, cuyo objeto es la parte que lo corresponde en la adjudicación de esos lotes, o es un acuerdo de partición de los que le hubiera correspondido en la partición de los gananciales o la herencia.

En este estado será recomendable la aclaratoria del cónyuge supérstite sobre lo que quiso decir, para que el título no sea considerado una donación de inmuebles encubierta, con las observaciones para su venta posterior en la ley vigente. Calificación que cambiaría si se promulga la modificación a los arts. 2386, 2457, 2459 y 2459 recientemente sancionada por el Congreso de la Nación.

Si fuese una cesión de bien determinado de la herencia, deberá otorgarse la escritura pública para perfeccionar la causa de la adjudicación.

Si se trata de la compensación de bienes partibles de las indivisiones hereditaria y/o postcomunitaria, basta con el convenio homologado o partición privada por escritura pública. Es decir, bastaría con la comparecencia, incluso en el acto de venta por tracto, con esta aclaración y

formalidad de la partición del cónyuge supérstite e hijos, ratificando así la causa de la adjudicación, u otorgarlo por escritura separada. También bastaría que manifiesten que él se adjudicó en la sucesión de la esposa otros bienes por otra partición privada, con el consentimiento de su hijos (herederos).

De este modo se afirma la causa partitiva y no se deja duda de una sospecha de simulación de donación.

En conclusión, la no adjudicación de un sucesor en la partición no invalida necesariamente la misma.

Deben analizarse las causas expresadas de tal no inclusión a fin de no ser pasible de un vicio de la voluntad ostensible (art 2408 CCyC) o no encubrir una donación o liberalidad (simulación).

En el caso es conveniente la aclaración de la causa por la que el cónyuge supérstite adjudica su parte a sus hijos.

**Néstor D. LAMBER**

### 3 BIEN PROPIO

#### 3.1 Declaración sobre bien propio sin comparecencia del cónyuge vigente el Código velezano

##### CONSULTA

El adquirente al comprar en el año 2003 declaró que estaba casado y que el precio lo pagaba con recursos provenientes de la venta de un bien heredado de su padre. Su cónyuge no compareció a prestar conformidad de ningún tipo. ¿Ese título es observable?

##### RESPUESTA

Vigente el Código velezano el art. 1246 solo exigía que conste el origen de los fondos que se denuncian como propios y cómo le correspondieron. Desde esta perspectiva legal el título es inobjetable.

**Jorge R. CAUSSE**

#### 3.2 Determinación del carácter propio de un bien. Declaración insuficiente. Subsanación

##### CONSULTA

En el antecedente del acto que se va a otorgar el adquirente manifiesta que el dinero empleado para comprar proviene de la donación de efectivo que le hizo su hermano. ¿Esta manifestación es suficiente para considerar que el bien adquirido es propio?

##### RESPUESTA

La inconsistencia de la manifestación conlleva la necesidad de que se otorgue una escritura complementaria en la que se consignen los detalles relativos a la donación de efectivo que se verificó, contándose con la comparecencia del cónyuge para que preste su conformidad, si el adquirente fuera de estado civil casado al tiempo de comprar.

**Jorge R. CAUSSE**

## 4 CESIÓN DE DERECHOS

### Cesión de derechos hereditarios. Su oponibilidad

#### CONSULTA

¿La cesión de derechos hereditarios debe seguir registrándose en anotaciones personales para ser efectiva?

#### RESPUESTA

Para que la cesión de derechos hereditarios produzca los efectos que le son propios debe tenerse en cuenta lo que establece el art. 2302 del CCyC, norma que los distingue según se trate de los contratantes, de los demás herederos, legatarios y acreedores del cedente y con relación al deudor de un crédito de la herencia. En el segundo caso se dispone que la oponibilidad de la cesión se producirá desde que la escritura pública se agregue al expediente sucesorio.

**Jorge R CAUSSE**

## 5 COMUNIDAD DE GANANCIALES

### Codisposición para concluir con la comunidad de gananciales

#### CONSULTA

Después de la sentencia de divorcio de A y B ellos mantuvieron sin cambios la indivisión postcomunitaria. Ahora quieren vender uno de los inmuebles adquiridos durante el matrimonio. Prefieren evitar la adjudicación por partición. ¿Pueden codisponer?

#### RESPUESTA

El mantenimiento de la indivisión postcomunitaria supone que los excónyuges no se han puesto de acuerdo sobre los bienes de la comunidad ganancial. Esta situación está contemplada en el CCyC previéndose que, en tal caso, subsisten las reglas relativas al régimen de comunidad. El titular del inmueble dispone con el asentimiento del otro excónyuge.

**Jorge R. CAUSSE**

## 6 CÓNYUGES

### Contratación entre cónyuges

#### CONSULTA

Los cónyuges A y B contrajeron enlace en el año 2018. B necesita celebrar un contrato de mutuo con A. ¿Es legalmente posible?

#### RESPUESTA

El art. 463 establece que, si al tiempo de la celebración del matrimonio no se optó por otro régimen, los cónyuges quedan sometidos al de comunidad. Dentro de este último régimen los cónyuges pueden celebrar el contrato de mandato (art. 459) y lo que se les admite en la ley de sociedades. En el régimen de separación de bienes pueden celebrar todo tipo de contratos.

**Jorge R. CAUSSE**

## 7 DACIÓN EN PAGO

### Efectividad legal de lo que se entrega

#### CONSULTA

El acuerdo que dos personas celebran por el que una le entregará a otra un inmueble de su propiedad, ¿genera el título causal dación en pago? ¿Es así en todos los casos?

#### RESPUESTA

El art. 942 del CCyC establece el concepto legal de la dación en pago. De su texto claramente resulta que debe preexistir una obligación lícita y válida que se extingue por novación objetiva, para dar nacimiento a una nueva obligación que se extinguirá con la transferencia del dominio pleno del inmueble que se haya comprometido a entregar el deudor involucrado. En los casos en que ocurran las circunstancias descritas el título del que adquiera el inmueble será el de dación en pago.

**Jorge R. CAUSSE**

## 8 DIVORCIO

### Forma de acreditarlo

#### CONSULTA

En la escritura de su compra declaró que estaba divorciado de sus primeras nupcias sin aportar ningún documento respaldatorio. Ahora pretende vender el inmueble adquirido. ¿Debe justificar su divorcio? ¿Cómo? ¿Es suficiente con presentar un testimonio de la sentencia?

#### RESPUESTA

Consideramos que es insuficiente la presentación del testimonio de la sentencia, salvo que se haya verificado la existencia material de la sentencia dictada en el expediente de divorcio y que la misma haya adquirido firmeza procesal. No se descarta que, también, el o los letrados intervinientes declaren haber percibido sus honorarios. La anotación del divorcio al margen del acta del matrimonio constituye el mejor elemento probatorio de lo actuado en el expediente judicial y torna innecesario examinarlo.

**Jorge R. CAUSSE**

## 9 HIPOTECA

### 9.1 Rango hipotecario compartido

#### CONSULTA

Su propiedad está hipotecada a favor de un acreedor particular. El mismo acreedor vuelve a facilitarle dinero en préstamo. Por tratarse de los mismos sujetos: ¿la nueva hipoteca puede tener el mismo rango que la primera?

#### RESPUESTA

En la escritura por la que se constituya el nuevo gravamen se dejará constancia de la vigencia del primero y que ambos comparten el rango. Esta circunstancia deberá figurar en la rogatoria de inscripción registral.

**Jorge R. CAUSSE**

## 9 HIPOTECA

### 9.2 Título necesario para cancelar hipoteca

#### CONSULTA

El inc. 9) del art. 35 de la ley 9020/78 establece como deber notarial asentar en los títulos de dominio nota de los actos autorizados ante él. El propietario del inmueble que adquirió exhibe su escritura de compra donde consta la nota marginal de la hipoteca que otorgó a favor de tercero en el acto siguiente. El acreedor está dispuesto a cancelar el gravamen. ¿Es suficiente esa constancia?

#### RESPUESTA

El acreedor debe exhibir el testimonio de la obligación hipotecaria por cuanto es su título al gravamen. El sucedáneo propuesto para nosotros es inconsistente. Se trata de una publicidad cartular que puede servir a otros fines publicitarios.

**Jorge R. CAUSSE**

## 10 PERMUTA

### Y compra de cosa futura

#### CONSULTA

Intervienen dos SA, en la cual una de ellas permuta un terreno baldío, en el cual la otra SA se compromete a edificar en el plazo de dos años un edificio, donde se construirán 20 UF, y se hará entrega de 10 UF (obligación de hacer) a favor de la SA que transmitió el lote baldío en oportunidad de la escritura de permuta.

En el negocio se entrega un dinero en efectivo, en contraprestación y a cuenta y como principio de ejecución del contrato, obligándose a transmitir los derechos de propiedad, posesión y dominio de las 10 UF antes relacionadas.

En GARANTÍA de esa obligación de hacer, se grava con derecho real de hipoteca en primer grado el inmueble en el que se construirá el edificio, por una suma que se estima por el valor de las obligaciones de hacer.

No obstante, la SA que entrega el lote baldío para la construcción del edificio, que debe esperar el plazo de dos años para la entrega de las UF para ser transmitidas a su favor, y que a su vez es la acreedora de la hipoteca por saldo de precio mencionada, me consulta si además se puede hipotecar otro inmueble diferente, de propiedad de la SA que debe construir, es decir, gravar con derecho real de hipoteca en primer grado el inmueble en el que se construirá el edificio y además otro inmueble de propiedad de la sociedad deudora.

En el caso de ser factible, ¿sería respecto al primer inmueble una hipoteca por saldo de precio y en el segundo inmueble una constitución de hipoteca? ¿No será excesivo? ¿O puedo hacer hipoteca por saldo de precio relacionando ambos inmuebles, pero siempre hasta el monto de la obligación de hacer?

Me surgen muchas dudas respecto a lo tributario.

#### RESPUESTA

En la permuta de inmuebles por unidades funcionales a construir (cosa futura) en principio no hay entrega de dinero, solo se daría si la cosa futura a recibir vale más que el lote dado (y la diferencia dineraria fuera menor al 50% del valor de la cosa futura).

Aquí se dan 10 futuras UF. Si la constructora recibe dinero además del lote baldío, hay dos actos, permuta de cosa futura y compraventa de cosa futura en la proporción de las unidades que exceden el valor del lote.

Es posible garantizar la obligación de hacer con más inmuebles de la sociedad constructora.

Si se está garantizando la compra de cosa futura no hay hipoteca por saldo de precio.

Las consultas tributarias debe dirigirlas a esa Asesoría.

**Néstor D. LAMBER**

## 11 PLANO

### Error de nombre en carátula de plano. Adjudicación por división de condominio

#### CONSULTA

Me consultan para hacer una escritura de adjudicación por división de condominio utilizando para ello un plano de subdivisión. En el plano se encuentra invertido el nombre de uno de los titulares dominiales, es decir por ejemplo en lugar de Alberto Mario dice Mario Alberto. La duda es si habiendo un error en el plano en relación al nombre de uno de los copropietarios podre hacer la escritura e inscribirla sin inconvenientes o deberán rectificar previamente el nombre en el plano. La escritura antecedente figura el nombre correctamente. La matrícula no está abierta.

#### RESPUESTA

La pregunta es de técnica registral y será conveniente canalizarla a esos asesores. Desde el derecho de fondo el error en la designación en el plano en nada obsta a otorgar la escritura de adjudicación.

La titularidad dominial inmobiliaria se determina por el título cartular, las escrituras públicas traslativas de dominio, las transmisiones *mortis causa*, etc., de las que dejamos constancia en nuestras constancias notariales, o el denominado "le corresponde" en la técnica escrituraria decimonónica.

El art. 1892 CCyC sienta el principio de título y modo con respecto a la acreditación de la adquisición de los derechos reales, y el art. 228 CCyC *in fine* delega a las autoridades locales en materia de inmuebles, solo "la reglamentación del fraccionamiento parcelario". Esta es la facultad de catastro y del plano consecuente, no de acreditar la titularidad o derecho real, sino solo la determinación física del inmueble asiento del derecho real.

Por su parte el art. 1893 CCyC establece que para la oponibilidad del derecho real a terceros y *erga omnes*, con su correspondiente sujeto titular, se tomará razón en el registro inmobiliario, pero que no subsana ni perfecciona el título o constancias registradas.

El catastro provincial no determina titularidad alguna, sino la representación planimétrica de sus límites físicos; y el registro inmobiliario provincial publicita una realidad previa y externa, que es la cartular (título), por ello el RPI excede la facultad calificadora si pretende la corrección de la carátula del plano.

La carátula del plano se confecciona en la práctica con el despacho del informe de dominio por el RPI, que da cuenta de la realidad extra registral cartular rogada oportunamente y se presume fiel con los datos del título inscripto. Si del título de dominio (escritura) y asiento de dominio surge el correcto nombre del titular, el error en la carátula de plano no impide el acto escriturario por no ser un documento hábil ni necesario para acreditar la titularidad.

Se debe estar al título y despacho del certificado de dominio. A ellos debe atenderse la carátula el plano, y con ellos se puede corregir, pero no es un elemento que tenga entidad para generar observación alguna del acto a otorgar por los titulares correctamente consignados en el título y su correlativo asiento registral.

**Néstor D. LAMBER**

## 12 PODER

### Otorgamiento por un extranjero con residencia irregular en el país

#### CONSULTA

Una persona extranjera de nacionalidad austríaca, que ingresó al país con su pasaporte austríaco el 27/02/2020 y desde esa fecha permanece en el país, quiere otorgar un poder en la actualidad (17/11/2020) a favor de un tercero.

Mi consulta es la siguiente:

- 1) Habiendo transcurrido más de tres meses desde su ingreso, ¿puede otorgar algún acto jurídico?
- 2) En virtud del estado de emergencia sanitaria, ¿existe alguna resolución que haya prorrogado dichos vencimientos?, ¿correspondería citarla en la escritura?
- 3) Según la página de migraciones, lo único que le cabe a un extranjero cuyo plazo de tres meses expiró es el pago de una multa al retirarse del país, pero nada dice de la posibilidad de otorgar actos jurídicos en Argentina. ¿De dónde surge dicha limitación? (lo consulto a fin de a futuro poder citar una fuente legal para requerir que el plazo de tres meses se encuentre vigente).
- 4) Esta persona de nacionalidad austríaca se casó el 2/11/2020 en Argentina, y tiene la partida de matrimonio que así lo acredita en la que se la identifica con su pasaporte.

#### RESPUESTA (no vinculante)

Conforme lo dispuesto por el art. 57 de la ley 25.871, quien contrate o convenga con extranjeros que residan irregularmente en el país, la adquisición, venta o constitución de gravamen sobre bienes inmuebles, derechos o muebles registrables, o la constitución o integración de sociedades civiles o comerciales, deberá comunicarlo fehacientemente a la autoridad migratoria; en tanto que el art. 58 del mismo cuerpo legal dispone que los actos celebrados con los requisitos formales inherentes a los mismos, aun cuando no se cumplieren con la exigencia del artículo anterior, serán considerados válidos.

Por su parte el art. 19 de la Constitución Nacional dice que [...] Ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, *ni privado de lo que ella no prohíbe*.

Con fecha 18 de marzo de 2020, la Dirección Nacional de Migraciones dictó la Disposición 1714, por la cual dispuso la prórroga por 30 días de distintas residencias, lo que fue sucesivamente prorrogado, estando actualmente vigente la Disposición 3611, del 17 de noviembre de 2020, con nueva prórroga por 30 días.

**Aldo E. URBANEJA**

## 13 PROPIEDAD HORIZONTAL

### 13.1 Reglamento de copropiedad y administración Cambio de destino de UF a través de la modificación del reglamento de copropiedad y administración

#### CONSULTA

En el plano que sirvió de base para la afectación del edificio al régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal se establece que el destino de sus unidades será el de vivienda. ¿Se puede cambiar el destino de las que están en planta baja modificando el reglamento?

## RESPUESTA

Este tipo de modificación debe producirse en el plano de obra porque es la autoridad municipal la que establece cuáles son los indicadores urbanísticos que determinarán el destino que pueden tener las unidades de un edificio que se somete al régimen horizontal. A su tiempo esa modificación debe estar reflejada en el plano de subdivisión que se deberá actualizar. Si el cambio se produjera modificando el reglamento luego deberá contarse con la pertinente habilitación municipal.

**Jorge R. CAUSSE**

### 13.2 Consejo de propietarios en edificio de tres unidades

#### CONSULTA

Edificio de 3 UF sometido a ley 13.512. Su reglamento no tiene designado al administrador y está previsto el consejo de propietarios del art. 2064 del CCyC. ¿Se justifica crearlo? ¿Con qué mayoría?

#### RESPUESTA

Suponemos que la falta de administrador fue suplida con la buena predisposición de los vecinos del edificio para solucionar los problemas que se les hubieran presentado. Para decidir la generación del consejo de propietarios se recomienda examinar el contenido del art. 2064 calificando las atribuciones que se le confieren, a fin de establecer su conveniencia en el tipo de edificio de que se trata. A todo evento la decisión podría ser adoptada con la mayoría prevista en el estatuto consorcial para modificarlo o por unanimidad.

**Jorge R. CAUSSE**

### 13.3 Desafectación del régimen horizontal

#### CONSULTA

Edificio de dos unidades. El propietario de la UF 1 se la vendió al dueño de la UF 2. El titular único de las dos UF quiere desafectar el edificio del régimen horizontal (ley 13.512). Reglamento inscripto en el año 2009. Recaudos.

#### RESPUESTA

- 1- Siendo necesario el otorgamiento de una escritura pública de desafectación se deberá contar con los certificados catastrales de cada una de las unidades.
- 2- Además de solicitar certificados de dominio individuales y de anotaciones personales por el titular de todo.
- 3- Una vez que el testimonio de la escritura otorgada haya alcanzado su registración definitiva, y se justifique que no hay deuda por impuesto inmobiliario de ninguna de las dos unidades, corresponderá iniciar ante ARBA el trámite para dejar sin efecto el plano de subdivisión horizontal.
- 4- Finalmente se deberá obtener la aprobación y registración de un plano de mensura del inmueble tal como quedó conformado el inmueble luego de desaparecidas las UF. Ese plano de mensura posicionará a su titular de dominio para el otorgamiento de los actos de disposición o gravamen que pretenda o necesite otorgar.

**Jorge R. CAUSSE**

## 14 RESCISIÓN BILATERAL

### Distracto. Autorización judicial por menor de edad

#### CONSULTA

1. En el año 1987, una mujer compró un inmueble siendo de estado civil casada (manifestando que estaba separada de hecho hacía más de 10 años). Parte del precio lo pagó mediante un mutuo hipotecario con el BHN. En dicha escritura compareció su cónyuge y ratificó dicha manifestación. El matrimonio finalmente se divorció en 2003.

2. La propietaria resolvió donar el inmueble a su hijo y su nieta (que tiene en común con su ex-cónyuge), a tal efecto comparecieron ambos excónyuges a firmar la escritura, codisponiendo y dando por liquidado el régimen de comunidad con respecto al inmueble.

3. El día posterior a la firma me llama la clienta y me consulta sobre la posibilidad de “anular” la escritura ya que su excónyuge tiene otro hijo y no quiere que la donación hecha por él (respecto del 50% del inmueble), pueda afectar los eventuales derechos sucesorios de su hijo.

¿Es posible realizar la rescisión bilateral prevista en el art. 1076 y luego (o simultáneamente) realizar una escritura de adjudicación a favor de la titular original y que luego sea ésta quien done a su hijo y su nieta?

En ese caso, ¿tengo que tomar algún recaudo en especial para realizar la rescisión? Cabe añadir que la escritura aun no se inscribió y que la nieta es menor de edad (en su representación firmaron ambos padres).

Eventualmente, ¿existe alguna posibilidad de complementar o sanear la escritura firmada, de manera de no tener que dejarla sin efecto y que deje a salvo los derechos que se pretende resguardar?

#### RESPUESTA (no vinculante)

Se aclara que el presente dictamen es la opinión del Asesor Notarial que la emite y tiene por única finalidad colaborar con el colega, para que este analice la misma, y la doctrina especializada que estime conveniente, como así también la jurisprudencia pertinente y luego adopte la decisión que considere adecuada. Por lo tanto, él será el único responsable por las consecuencias que su decisión provoque, no quedando comprometidos en ella ni el dictaminante, ni el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Ante el hecho consumado, y tratándose la donataria de una menor de edad, cualquier modificación o extinción del contrato que pretendan realizar deberá contar con autorización judicial. Respecto de lo dispuesto por el art. 1076 CCyC, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, la doctrina mayoritaria, que comparto, y a manera de ejemplo, entre otros, Carlos A. Hernández, en el *Código Civil y Comercial, Comentado*, dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, y coordinado por Miguel Federico De Lorenzo y Pablo Lorenzetti, Tomo VI, en p. 163, citando a Stiglitz y Stiglitz, *Reformas al Código Civil. Contratos. Parte general* cit., p. 224, dice: actúa “... en el ámbito de contratos no agotados por cumplimiento (pago), en los que existan efectos no iniciados o pendientes, en los contratos de ejecución diferida o de duración, de ejecución continuada o de tracto sucesivo”.

**Aldo E. URBANEJA**

## 15 SEGUNDO TESTIMONIO

### Por requerimiento judicial. Beneficio de litigar sin gastos. Inexistencia de deber de solicitar informe de dominio e inscribir por el notario

#### CONSULTA

Me solicitan a través de un Oficio la expedición de un segundo testimonio donde el diligenciamiento del presente es sin cargo alguno en virtud de que la parte actora goza del beneficio de gratuidad para todo trámite judicial o administrativo previsto en los arts. 20 de la ley 20.744 y 22 de la ley 11.653. ¿Esto significa que debo pedir el informe de dominio, expedirlo y mandarlo a inscribir al Registro de la Propiedad asumiendo los costos? Espero que no.

#### RESPUESTA (no vinculante)

Se aclara que el presente dictamen es la opinión del Asesor Notarial que la emite y tiene por única finalidad colaborar con el colega, para que éste analice la misma, y la doctrina especializada que estime conveniente, como así también la jurisprudencia pertinente y luego adopte la decisión que considere adecuada. Por lo tanto, él será el único responsable por las consecuencias que su decisión provoque, no quedando comprometidos en ella ni el dictaminante, ni el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En primer término, es de hacer notar al consultante que no tiene obligación de solicitar informe de dominio, ni de anotar en el Registro de la Propiedad el segundo testimonio cuya expedición se ordenó judicialmente. Sobre el particular es preciso tener presente lo que dispone el art. 28 LNRI, que textualmente dice: "Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado, deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original".

De lo expuesto, se deduce: 1º) que no tiene por qué solicitar informe de dominio, pues ello ha sido tarea, y responsabilidad, del juzgado, previo a ordenar la expedición del ulterior testimonio; y 2º) que no tiene la obligación de requerir la anotación registral, puesto que ella está impuesta a *quien disponga la expedición*. Ergo, sugiero dejar constancia al final de la nota de expedición de la siguiente frase (o similar): "Previo a la utilización del presente testimonio, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto por el art. 28 de la ley 17.801".

Respecto de la legislación citada por el consultante, es de interpretar que la gratuidad a que se refiere el art. 20 de la ley 20.744, no alcanza a la expedición, y eventual registración, de segundos testimonios, ya que dice que gozarán del beneficio de la gratuidad en los procedimientos judiciales o administrativos derivados de la aplicación de esta ley, estatutos profesionales o convenciones colectivas de trabajo, no encontrándose incluido lo peticionado. En similar sentido, el art. 22 de la ley provincial 11.653, dice que la expedición de testimonios, certificados, legalizaciones o informes *en cualquier oficina pública* será gratuita, por lo que precisamente ello está dispuesto para las oficinas públicas, no para la expedición de testimonios de escrituras públicas.

Además, el art. 37 del decreto ley 9020/78 establece que los notarios percibirán sus honorarios por la prestación de servicios con arreglo al arancel que se establezca por ley, en concordancia con lo dispuesto en el art. 14 bis de la Constitución Nacional que dice que "el trabajo en sus diversas formas gozará de la protección de las leyes las que asegurarán [...] retribución justa [...]"; lo que naturalmente es aplicable al trabajo personal del notario.

**Aldo E. URBANEJA**

## 16 SOCIEDADES

## 16.1 Liquidación societaria. Intervención del administrador del sucesorio de un socio fallecido. Disposición de inmueble

### CONSULTA

Una sociedad (SRL) constituida por tres socios, Víctor, Mario y Alfredo. Luego uno de los socios cede sus cuotas en partes iguales a los dos socios restantes, quedando solo Víctor y Alfredo.

Posteriormente fallece Víctor (socio 1) se tramita la sucesión, se ordena la inscripción de la DH en relación a su participación social, se declara herederos a sus cuatro hijos, Susana, Elsa, Eduardo y Víctor Daniel y su cónyuge Blanca. El respectivo testimonio judicial se inscribe en la DPPJ.

Posteriormente fallece la cónyuge del socio Alfredo, se tramita la sucesión, se ordena la inscripción de la DH en relación a su participación social, se declara herederos a Adriana y Pablo y Alfredo (socio 2); luego fallece Adriana (sin hijos ni cónyuge) se declara heredero al padre Alfredo (socio 2), y luego fallece Alfredo (socio 2) se tramitan las sucesiones, se ordena la inscripción de la DH en relación a su participación social, se declara heredero a su único hijo, Pablo. Su testimonio judicial se inscribe en la DPPJ.

Posteriormente fallece Blanca (cónyuge del socio 1) se tramita la sucesión pero no se incorporan las cuotas sociales a la misma.

Con fecha 12/06/2017 se celebra acta de reunión de socios concurriendo los cuatro herederos del socio 1, Víctor Daniel por sí y como administrador de la sucesión de su madre Blanca (cónyuge del socio 1) y Pablo el único heredero del socio 2; y resuelven que habiendo vencido el plazo se produce la disolución de la sociedad y se lo nombra liquidador a Víctor Daniel (heredero del socio 1 y administrador de la sucesión de la cónyuge del socio 1). Todo ello se inscribe en la DPPJ.

Los socios quieren vender el inmueble y repartirse el producido.

La consulta es: ¿puede el liquidador vender, o tendría que firmar la adjudicación del inmueble a los socios por disolución de la sociedad y luego ellos vender? Para ello, ¿deben incorporarse las cuotas sociales a la sucesión de Blanca, verdad?

### RESPUESTA

El liquidador puede realizar la liquidación de cualquiera de las dos maneras que Ud. expone, dado que a las sociedades no se les aplica la muy desatinada pauta del art. 167 del CCyC, que no permite "realizar operaciones", pues con cualquier vector interpretativo el art. 150 del CCyC resulta dirimente para la primacía de la Ley General de Sociedades. Como esta no indica la manera en que debe hacerse la adjudicación, nada quita que se atribuyan los bienes en especie en lugar del procedimiento habitual del pago en efectivo. Dicho esto, para la adjudicación de cualquiera de las dos maneras es menester la declaratoria de herederos y la incorporación de las cuotas en los respectivos procesos sucesorios, pues de ellos surgirá la acreditación del carácter de socios de los sucesores, lo que los legitima a ser adjudicatarios. Ello presupone, claro, que el fallecimiento del socio no implica la resolución parcial, lo que ocurriría de haberse pactado así (arg. arts. 90 y 155 de la Ley General de Sociedades).

**Marcelo E. URBANEJA**

## 16.2 SAS no regularizada

### CONSULTA

Como notario designado por las partes, tengo el deber de intervenir en una operación de compraventa de un predio del Parque Industrial de Carlos Casares, en la que la parte compradora es

una SAS constituida en el año 2018, inscrita en IGJ (en su momento inscrita por instrumento privado con certificación de firmas digital).

Ahora, la consulta concreta es, si para suscribir la correspondiente escritura de compraventa, el notario debe exigir su regularización en IGJ de acuerdo a las resoluciones dictadas por la Inspección General de Justicia (en cuanto a la firma digital de todos los socios), o bien para el notario es suficiente su inscripción al momento de la constitución de la misma, quedando a exclusivo cargo del representante legal de la SAS dar cumplimiento a dicha regularización.

En caso de no ser una obligación del notario exigir dicha regularización, ¿qué constancia se debería dejar en el cuerpo de la escritura?

## RESPUESTA

La Disp. 17/2020 se refiere a la regularización solo de las SAS que se hubieren constituido en documento electrónico con firma electrónica de algunos de los socios (art. 5 ley 25.509) y al menos uno con firma digital (art. 3 ley 25.509), en las que el firmante digital hacía las veces de certificante de las restantes firmas. Tal subsanación es por la simple razón de que si el art. 288 CCyC no da pleno valor de firma a la firma electrónica, sino solo a la digital, la sociedad tiene el vicio de falta de firma.

Si la SAS se constituyó por instrumento privado en soporte papel con firma certificada por escribano y luego digitalizada por él, no requiere subsanación.

De estar al primer caso, la SAS debe ser subsanada y regularizada habiendo ya transcurrido el plazo para ello (90 días de su publicación).

La omisión de tal subsanación y su inscripción, por la propia disposición lleva a la imposibilidad de hacer cualquier otra inscripción de la SAS, con la consecuente falta de plena oponibilidad a terceros y la posibilidad de ser considerada como una sociedad atípica, es decir, de la sección IV con su régimen de responsabilidad, y modo de representación.

Debe tenerse presente que parte minoritaria de la doctrina llega a considerar que la falta de firma en los términos del art. 288 CCyC conlleva su nulidad, o que no es oponible a los que firmaron solo de modo electrónico.

Todo ello lleva a la primera conclusión de nuestro deber de solicitar la subsanación y regularización de la tipicidad societaria.

De insistir con el acto, y la posibilidad de considerarse como una sociedad simple, al menos deberemos tomar el recaudo de que cumplan con la forma sustancial del contrato firmado, con firma manuscrita de todos los socios, ratificando la sociedad. Con la respectiva suscripción del consentimiento informado de las consecuencias indicadas.

**Néstor D. LAMBER**

## 17 UNIÓN CONVIVENCIAL

### 17.1 Acto entre convivientes

#### CONSULTA

Dos personas solteras del mismo sexo hace 12 años están en unión convivencial. Inscribieron su unión en el registro civil sin celebrar pacto de convivencia. Cada uno de ellos adquirió bienes manteniendo hasta el presente sin modificaciones esa titularidad. Deben permutar dos inmuebles de los que son dueños individualmente. En ninguno de ellos está la vivienda familiar. ¿Deben declarar que son convivientes? Otros recaudos.

## RESPUESTA

Ambos propietarios pueden otorgar el contrato de permuta que pretenden celebrar declarando su estado civil actual. Es voluntario aludir a la convivencia la que, por otra parte, no altera el estado civil de los comparecientes. No habiendo pacto cada uno de ellos tiene la libre administración y disposición de sus bienes. (Art. 518 CCyC).

**Jorge R. CAUSSE**

## 17.2 Reconocimiento de existencia

### CONSULTA

Me solicitan que redacte una unión convivencial (aclaro nunca he realizado una). Entiendo que puedo hacerla por escritura pública. ¿Debo incluir un pacto en ella o solo puedo armar la unión convivencial sin hablar de bienes ni cuestiones patrimoniales? ¿Debo colocar testigos? De tener que traer testigos, ¿deben ser con domicilio en el partido de los convivientes?

¿Puedo colocar una cláusula que se me exime de la inscripción?

Me requieren este trámite porque lo necesitan para llevar a Italia donde se van a radicar y este año les fue imposible tramitarlo en el Registro.

### RESPUESTA

El requerimiento solicitado, en primer término es por el acto jurídico de reconocimiento por los convivientes de estar en la situación jurídica de unión convivencial prevista en el art 509 CCyC, con los efectos jurídicos de los artículos siguientes -valga tener presente, ya que se radicarán en Italia, que son normas muy similares a la reforma de ley italiana de 2016-.

La unión convivencial no tiene ninguna forma de constitución ni prueba, tasada o especial. Se trata de la relación afectiva entre dos personas, de carácter singular, público, notorio, estable y permanente, que conviven con un proyecto de vida en común, y al menos dos años de convivencia previa. Basta entonces con el mutuo reconocimiento de esta situación jurídica y en especial el término mayor a dos años, y además su declaración jurada de no estar incurso en las incompatibilidades previstas en el art. 510 CCyC.

En modo alguno es necesario u obligatorio hacer un pacto convivencial (art. 514 y sgtes. CCyC) que es opcional para las partes, y que de no hacerlo estarán a las normas de código, siempre respetando en lo patrimonial los arts. 519 a 522 CCyC de modo análogo al matrimonio.

La inscripción tampoco es obligatoria, ni siquiera para la prueba (arts. 511 y 512 CCyC), por lo cual es conveniente que las partes declaren en la escritura de reconocimiento que desean que no se inscriba o registre, al menos por el momento.

La presencia de testigos no es obligatoria para este reconocimiento por escritura pública de otorgamiento, su uso se puede ver en la analogía con la práctica del Registro Civil, pero su falta no limita ni torna ineficaz el reconocimiento.

La presencia de dos testigos se asocia con la acreditación del hecho notorio en un acta notarial, en que el derogado reglamento establecía la necesidad de dos testigos para las actas de notoriedad. Si tornamos el requerimiento no solo del acto de escritura de otorgamiento del acto jurídico de reconocimiento, sino además se pretende un acta cuyo objeto es la notoriedad de la situación frente a terceros, los testigos son un elemento más para valorar tal notoriedad, como son otras situaciones: los hijos en común, títulos de bienes en condominio, etc. De contar con la declaración concordante de testigos de la situación preexistente de unión convivencial reconocida, no tiene limitación o restricción por el domicilio de ellos.

**Néstor D. LAMBER**

### 17.3 Reconocimiento de unión convivencial: declaración personal

#### CONSULTA:

Un señor que se fue a vivir a España, me solicita hacer un acta donde declara bajo juramento que se encuentra en concubinato con una determinada persona.

Su concubina necesita esta manifestación para que se le permita volar desde Argentina y poder ingresar a España.

¿Lo ven viable? ¿Qué recaudos tomarían?

El gran problema que tengo es que no me la puede firmar. ¿Hay solución para esto? ¿O la única solución es que la haga en España y la mande por correo??

#### RESPUESTA (no vinculante)

La declaración que pretende realizar, deberá efectuarla en el lugar en que se encuentra, y remitirla a nuestro país. Es probable que en España pueda realizarla ante un notario, que certifique digitalmente la firma del declarante y remitirla por algún medio electrónico, para que se recepcione en breves instantes.

**Aldo E. URBANEJA**

## 18 USUCAPIÓN

### Registración de la sentencia por protocolización. Relevancia del plano presentado para iniciar el juicio

#### CONSULTA

El adquirente por usucapión presenta un plano de subdivisión, una de cuyas parcelas se la vende a un tercero. ¿Este nuevo plano descarta el que se presentó al comienzo del juicio en el que se dictó la sentencia que estamos protocolizando?

#### RESPUESTA

El plano que se agregó al expediente al tiempo de iniciar la usucapión es el único que se debe tener en cuenta. Consideramos que la sentencia hubo de mencionarlo para establecer sobre qué inmueble el usucapiente ejerció su posesión para transformarse en su adquirente originario.

**Jorge R. CAUSSE**



## CONSULTAS TRIBUTARIAS

### 1 DONACIÓN DE DINERO

#### CONSULTA

En una donación de dinero el donante tiene domicilio en la CABA y el donatario tiene domicilio fiscal en la CABA pero en el domicilio que figura en su DNI es en la Provincia de Buenos Aires. ¿En este caso tributa Impuesto a la Transferencia Gratuita de Bienes?

#### RESPUESTA

(Octubre 2020) Conforme lo establece el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, se genera el hecho imponible del Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes (ITGB) cuando el donatario se encuentra domiciliado en la Provincia de Buenos Aires, o cuando los bienes donados se encuentran en la misma Provincia.

Con relación al domicilio del donatario, el art. 306 del CFPBA no hace distinción entre los distintos tipos de domicilio, limitándose a expresar “todo aumento de riqueza obtenido a título gratuito como consecuencia de una transmisión o acto de esa naturaleza que... beneficie a personas humanas o jurídicas con domicilio en la misma, estará alcanzado con el Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes...”.

Sin embargo, por aplicación del art. 326 del mismo Código, podemos interpretar que con relación a las personas humanas se refiere al “domicilio real”, ya que dicho artículo expresa: “no correrán los plazos de prescripción de las facultades de determinación impositiva de la Autoridad de Aplicación, en relación con el presente gravamen, cuando... Tampoco correrán dichos plazos cuando en los documentos que instrumenten las transmisiones gratuitas entre vivos, el domicilio real del beneficiario en la Provincia haya sido omitido o sustituido por otro”.

Y el mismo Código en su art. 32 al tratar el domicilio fiscal hace mención del “domicilio real” y remite a lo legislado en el Código Civil y Comercial de la Nación (cuyas normas resultan de aplicación subsidiaria). En tal sentido, el art. 73 del CCyC dispone que “la persona humana tiene domicilio real en el

lugar de su residencia habitual. Si ejerce actividad profesional o económica lo tiene en el lugar donde la desempeña para el cumplimiento de las obligaciones emergentes de dicha actividad”.

Por todo lo expuesto, y sin perjuicio del domicilio que figura en el Documento Nacional de Identidad del donatario, usted deberá analizar y determinar si el “domicilio real” del donatario se encuentra en la Provincia de Buenos Aires o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires indagando sobre las particularidades del caso consultado, la documentación aportada por las partes y sus declaraciones. Y una vez determinado ello, actuar en consecuencia.

Por último, tenga presente que el art. 309 inciso i) del CFPBA expresa: “Se consideran situados en la Provincia: ... i) el dinero y los depósitos en dinero, inclusive aquellos destinados al pago de seguros gravados, que se hallen en su jurisdicción en el momento de la transmisión o de su transferencia al beneficiario...”.

Conforme la presunción que resulta del citado artículo, y con independencia del domicilio del donatario, si el dinero donado se encuentra depositado en un banco que se halle en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, con la donación se generaría el hecho imponible del impuesto y el donatario deberá practicar la declaración jurada del impuesto y pago, en caso de corresponder.

**Simón LABAQUI**

## 2 PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADES FUNCIONALES A CONSTRUIR

### CONSULTA

Una sociedad tiene un terreno desde hace más de 20 años, ahora compra el terreno vecino y luego unifica los dos haciendo escritura de permuta de terreno por unidades funcionales a construir.

En esa permuta de terreno, ¿qué debo retener? Porque estarán unificados los terrenos por plano. Si estuvieran separados, ¿retendría ganancias 3% (a cuenta) y por el terreno que compró ahora, no debo retener ganancias, porque corresponde ganancias cedulares?

### RESPUESTA

(Octubre 2020) Ante todo le recordamos que el régimen del Impuesto a las Ganancias correspondiente a las personas jurídicas no ha sufrido modificaciones, es decir que las operaciones que éstas realicen estarán gravadas por “ganancias generales”, encontrándose plenamente vigente la RG AFIP 2139/2006. En síntesis, y respecto a su pregunta en particular: en toda escritura en la que autorice una transferencia de dominio de un inmueble por parte de una sociedad, deberá actuar como agente de retención, manteniéndose la alícuota del 3 por ciento, tomando como base imponible el precio (monto asignado al inmueble) o la base imponible fijada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario o tributos similares, lo que fuere mayor. Efectivamente el importe de la retención practicada tendrá para la sociedad (siempre que sea residente en el país), el carácter de pago a cuenta del monto de impuesto que le corresponda en definitiva tributar en el período fiscal.

Ahora bien, tenga en cuenta que la citada RG 2139/2006 tiene previsto específicamente el tratamiento para las operaciones de permuta en el siguiente artículo:

“Artículo 15.- En las operaciones de permuta, únicamente procederá practicar la retención cuando el precio se integre parcialmente mediante una suma de dinero. A tal efecto, se aplicará sobre dicha suma la alícuota establecida en el art. 7°.

De no mediar suma de dinero y cuando la operación se realizara con intervención de escribano, éste queda obligado a informar a través del régimen citado en el artículo anterior, los datos que se detallan en el Apartado B del Anexo III”.

Es decir que si la operación por la que Ud. consulta corresponde a una permuta de inmueble (los lotes unificados por plano que menciona) por unidades funcionales a construir y no hay entrega de

dinero en compensación, puede no efectuar retención dejando debida constancia en el cuerpo de la escritura e informando la operación a la AFIP de la manera habitual.

**Leticia KRANNICHFELDT**

### 3 ADJUDICACIÓN DE INMUEBLE POR LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD

#### CONSULTA

Quisiera saber si una adjudicación por liquidación de sociedad retiene el 3% de Impuesto a las Ganancias.

#### RESPUESTA

(Octubre 2020) Como regla general, en una adjudicación a favor de un socio que tiene causa en una liquidación de sociedad, corresponde retener el 3% en concepto de Impuesto a las Ganancias.

Sin embargo, si con la adjudicación hay rescate parcial de acciones y consecuentemente reducción de capital, los bienes se van a considerar realizados por la sociedad a un precio equivalente al valor de plaza de tales bienes al momento de la adjudicación. En este caso, si bien nos encontramos frente un acto gravado, la AFIP, en consulta vinculante, ha entendido que nos encontramos ante una permuta de inmueble por acciones y por aplicación del art. 15 de la RG 2139-2006, no corresponde practicar retención (salvo que el precio se integre parcialmente con dinero).

También tenga presente como excepción de la obligación que tiene el notario de actuar como agente de retención, aquellos supuestos de reorganización de sociedades previstos en el art. 80 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

**María LOSARDO**

### 4 CUIT DE UNA SOCIEDAD NO CONSTITUIDA SEGÚN LOS TIPOS DEL CAPÍTULO II DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES

#### CONSULTA

Una sociedad de hecho tiene una CUIT desde hace muchos años. Ahora desean cambiar uno de los socios y quieren continuar con la CUIT, ¿es eso posible?

#### RESPUESTA

(Octubre 2020) Advertimos que esta es una cuestión estrictamente impositiva, por lo que se recomienda que los integrantes de la "sociedad de hecho" consulten con su contador/a. O bien, se dirijan a la Agencia de AFIP donde se encuentra inscripta la "Sociedad de Hecho" y presenten el nuevo contrato de la sociedad prevista en el Capítulo I, Sección IV de la Ley de Sociedades, a fin de que la Agencia resuelva si pueden continuar con la misma CUIT, conforme a la normativa que AFIP aplica para este tipo irregular de sociedades.

**Leticia KRANNICHFELDT**

## 5 PERMUTA DE INMUEBLES

### CONSULTA

Les consulto con relación a la permuta sin compensación dineraria, en la cual una contraprestación se integra con un inmueble y la que corresponde a la parte restante con dos inmuebles. Se permutan dos inmuebles (linderos) (sumando ambas valuaciones la suma de \$ 5.595.000); por uno cuya valuación es de \$ 5.638.000. No existiendo compensación dineraria, ¿procedo solo como agente de información? ¿O en caso de sí corresponder actuar como agente de retención es suficiente la valuación emitida en mi certificado catastral?

### RESPUESTA

(Octubre 2020) La transferencia onerosa de inmuebles a título de permuta es un acto que está alcanzado por impuestos nacionales (ITI, Impuesto a las Ganancias -régimen general- o Impuesto a las Ganancias -régimen cedular-), toda vez que encuadra en la definición de enajenación que surge tanto de la ley de ganancias, como así también de la ley 23.905.

Previo a responder a su pregunta, es necesario determinar con qué impuesto nacional está alcanzada la permuta para "cada permutante", toda vez que las RG 2139/06 y 141/06, que nos designan como agentes de retención del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, respectivamente, establecen distintos tratamientos para cada uno de dichos impuestos.

Analicemos los distintos supuestos:

Si para una de las partes -permutante-, la obligación está alcanzada por el Impuesto a las Ganancias (régimen general), porque se trata de un sujeto colectivo, un sujeto empresa o porque el inmueble permutado está afectado a una explotación unipersonal, por ejemplo; NO correspondería practicar retención alguna a esa parte por aplicación del art. 15 de la RG 2139/06 y por no integrarse el precio con dinero.

Si la operación estuviera alcanzada por dicho impuesto para ambas partes, y no existiendo integración del precio con dinero, no tendrá que practicar ninguna retención, y su obligación será solamente de información.

Si para una de las partes -permutante-, la obligación está alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI), porque el transmitente es una persona humana o sucesión indivisa, no habitualista que adquirió el inmueble con anterioridad al 01/01/2018 y el inmueble permutado no se encuentra afectado a una explotación unipersonal; corresponde practicar la retención del impuesto. A fin de practicar dicha retención, tenga presente que la base imponible será el valor del bien transferido (art. 8 de la ley 23.905), y por ello, resulta de suma importancia asignar valor al mismo, sin perjuicio de su valor fiscal. Y la alícuota será del 1,5% sobre dicho valor (art. 8 de la RG 2141/06).

Si la operación estuviera alcanzada por dicho impuesto para ambas partes, deberá practicar dos retenciones -una a cada permutante-, y por lo tanto su obligación será de retención e información.

Si para una de las partes -permutante-, la obligación está alcanzada por el Impuesto a las Ganancias (régimen cedular) porque el transmitente es una persona humana o sucesión indivisa, no habitualista que adquirió el inmueble de manera onerosa y sin causa anterior con posterioridad al 01/01/2018, y el inmueble permutado no se encuentra afectado a una explotación unipersonal; NO corresponde practicar retención alguna, por aplicación de la RG 4190-E que excluye las ganancias cedulares del régimen de retención prescripto en la RG 2139/06.

Si la operación estuviera alcanzada por dicho impuesto para ambas partes, no deberá practicar retención alguna.

**Simón LABAQUI**

## 6 ADJUDICACIÓN DE INMUEBLE POR LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON COMPENSACIÓN EN DINERO

### CONSULTA

En una adjudicación parcial de un inmueble por disolución de sociedad conyugal, la adjudicataria compensa al adjudicante con una suma de dinero. Según tengo entendido al monto compensatorio se le aplica el código 749-00 (debería pagar sellos y aportes) al calcularlo sale \$0.

Quería saber si realmente paga y cómo puedo calcularlo para efectuar el posterior pago.

### RESPUESTA

(Octubre 2020) El acto en consulta se encuentra gravado, se ingresa con el código 749-00, que se carga de manera manual en cada uno de los campos. Tributa Impuesto de Sellos (2 %) y aporte notarial (0,8 %) sobre el monto compensatorio (no se compara con la VF).

**María LOSARDO**

## 7 IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES

### CONSULTA

Estoy por autorizar una escritura de compraventa de un inmueble que los vendedores adquirieron en el año 2018. El mismo está siendo vendido por un monto menor al que lo adquirieron, \$ 500.000.

Tengo entendido que no debemos retener ITI ni ganancias pero me gustaría que me faciliten las normas para volcarlas en la escritura y un modelo de la cláusula donde denuncie lo mencionado.

### RESPUESTA

(Octubre 2020) La presente operación se encuentra gravada por el Impuesto a las Ganancias Cedulares, ya que los actuales vendedores (persona humana no habitualista) adquirieron el inmueble a título oneroso luego del 01/01/2018. Como indica correctamente, Ud. a la fecha no es agente de retención de este impuesto a diferencia de lo que ocurre con el ITI.

Lo expuesto se funda en la ley 20.628 modificada por ley 27.430, la RG 4190E y el decreto 976/18.

Como cláusula escrituraria podría consignar la siguiente:

(MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA) En consecuencia, la parte vendedora declara: que esta operación se encuentra gravada por el Impuesto a las Ganancias Cedulares, siendo a su exclusivo cargo las diligencias necesarias para el ingreso del gravamen o su exención, de corresponder, según las disposiciones vigentes. Y además como una CONSTANCIA NOTARIAL: IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES: La operación se encuentra alcanzada por la Ley de Impuesto a las Ganancias conforme a las modificaciones introducidas por la ley 27.430, debiendo la parte vendedora efectuar las diligencias necesarias para el ingreso del gravamen o su exención, de corresponder. Siendo que la notaria autorizante no es agente de retención del tributo, y queda relevada de toda responsabilidad. Podrá encontrar la cláusula sugerida y más información al respecto en la publicación SOIN Cabezal 15, Circular 4 año 2019.

Se advierte que la presente respuesta no evalúa los motivos de la disminución del precio, lo que no surge de la consulta.

**María LOSARDO**



## ACTUALIZACIÓN PERMANENTE

### MODIFICACIONES AL DNI TARJETA Y VIRTUAL. VIGENCIA DE VERSIONES ANTERIORES

La Disposición 1154/2020 del Registro Nacional de las Personas, publicada en el Boletín Oficial el 24/11/2020, en cumplimiento de la ley 26.651, incorpora la representación del mapa bicontinental del territorio de la República Argentina en los ejemplares electrónicos y tarjeta de los documentos nacionales de identidad a partir de la fecha de su publicación.

La disposición no agrega nuevos requisitos o elementos de verificación personal, sino que se limita a una nueva representación gráfica con la indicada cartografía.

Sin perjuicio de entrar en vigencia desde el día de su publicación en cuanto a los DNI tarjeta el nuevo formato no será de ejecución inmediata, dado que el art. 4° de la Disposición ordena que “los Documentos Nacionales de Identidad de nacionales y extranjeros, se seguirán expidiendo con las hojas personalizadas de datos aprobadas oportunamente, hasta agotar la existencia de materiales, momento a partir del cual se utilizará el diseño que se aprueba en la presente medida, manteniéndose vigentes todos los que fueran oportunamente emitidos, hasta tanto se efectivice su canje”.

En los DNI tarjeta las nuevas se empezarán a utilizar una vez agotado el stock de las actuales ya impresas en existencia. Es decir, que estarán válidamente identificados los ciudadanos, que aun después de la publicación de la presente, porten un DNI tarjeta emitido posteriormente a la presente con la representación anterior, cuando se les entregue con esa tarjeta histórica.

Los DNI credencial virtual se comenzarán a expedir con el nuevo formato, sin perjuicio de que el art. 5° de la disposición establece que los actuales conservarán vigencia hasta su cambio, al decir: “las

Credenciales Virtuales del Documento Nacional de Identidad para dispositivos móviles inteligentes que se hubiesen emitido antes del dictado de la presente medida, conservarán plena validez hasta tanto se expida un nuevo ejemplar”.

**En conclusión, la expedición del nuevo formato en los DNI tarjeta comenzará una vez consumidas las actuales tarjetas, y los DNI credencial virtual comenzarán a expedirse con el nuevo formato a partir del día de publicación de la presente. Sin perjuicio de ello, las DNI tarjeta y credencial virtual mantiene su plena vigencia hasta que el ciudadano cambie el mismo y le sea entregado con la nueva representación gráfica.**

***Néstor D. LAMBER***