

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"áreas de esparcimiento", en favor de los titulares de las parcelas pertenecientes a las áreas de viviendas.

Y en el caso planteado en el numeral II de los Antecedentes, el fundo sirviente es de propiedad de los titulares de las parcelas cuya titularidad adquieren, quienes deben constituir la "servidumbre real, predial, perpetua y gratuita" a favor del club de campo, supuestamente titular de los fundos.

4.2. Ello, a nuestro juicio, debe resolverse sobre la base de los valores que se determinen, conforme a las pautas fijadas en el art. 3° de Arancel Notarial única y exclusivamente sobre la superficie afectada a las servidumbres a constituirse, es decir, solamente sobre la proporción del inmueble afectada al derecho real.

4.3. El honorario a percibir, conforme al procedimiento indicado, en ningún caso podrá ser inferior al mínimo establecido en el art. 2° in fine del arancel Notarial.

CONCLUSIONES: a) El derecho real de servidumbre, al que se refiere el art. 1°, inc. c) del decreto 9404, no nace por imperio de la ley, sino que, necesariamente, para su constitución, debe otorgarse la correspondiente escritura pública.

b) En la constitución del derecho real de servidumbre resulta aplicable el art 2° del Arancel Notarial.

c) los valores, para aplicar la citada alícuota, se determinarán conforme a las pautas fijadas en el artículo 3° de ese arancel, única y exclusivamente sobre la porción de la superficie afectada a la servidumbre a constituir, es decir, solamente sobre la proporción del inmueble afectado al derecho real.

d) El importe así determinado se percibirá en forma proporcional a la superficie de cada una de las parcelas a enajenarse (fundos dominantes) que pertenecen al área de viviendas.

e) En ningún caso el honorario podrá ser inferior al mínimo fijado en el art. 2° in fine del Arancel Notarial.

II HONORARIOS NO PACTADOS SEGÚN EL ARTÍCULO 22 DEL ARANCEL

DOCTRINA:

Si no existe conformidad del art. 22 del decreto 1208/87, el honorario a percibir será el que resulte de la aplicación del art. 2° de esa normativa arancelaria.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Arancel sobre la base de un proyecto de la escribana Mina Charchir de Hirsch, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 21 de julio de 1993.) (Expte. (906 - R - 1993).

ANTECEDENTES: Las actuaciones se inician con la nota dirigida al Presidente del Colegio de Escribanos por la consultante B.O.R., a fin de que sean revisadas las facturas que considera cobradas con exceso por el escribano M.L., titular del registro N°..., originadas, una, por la escritura de compra de la U.F. 2 de la P.B., pisos 1°, 2° y 3°, del inmueble de la calle Vuelta de Obligado 4652/60, adquirido en la suma de u\$s 120.000, y la otra factura por la parte proporcional del reglamento de copropiedad y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

administración del referido inmueble. Destaca que sólo en la compra el honorario superó el 4 %, y que al firmar la escritura y al serle solicitada la conformación de las Facturas por el escribano, se negó a firmarlas, acompañando al expediente las mismas en fotocopias.

CONSIDERACIONES: A fojas 1 se acompaña fotocopia de la factura N° 1017 del 27 de mayo de 1993 extendida por el escribano M. A. L. a la señora B. O. R. por la compra de la U.F. N° 2 de P.B., 1°, 2° y 3° piso de la calle Vuelta de Obligado 4652/60 de Capital Federal, en la suma de u\$s 120.000, facturándose como sigue:

Sellos y reposiciones.....	\$ 62,00
Impuesto fiscal	\$ 1500,00
Inscripciones	\$ 240,00
Ficha inscripción	\$ 52,00
Aporte Colegio de Escribanos	\$ 60,00
.....	\$1.914,00
Conceptos gravados por el IVA	
Diligencias	\$ 25,00
Honorarios s/compra	\$ 4.956,00
.....	\$ 4.981,00
Total	\$ 6.895,00

Del análisis de esta factura, resultan observables los siguientes rubros:

I. Aporte Colegio de Escribanos, \$ 60. No corresponde facturar al cliente ya que este gasto es a cargo del escribano.

II. Honorarios sobre compra, \$ 4.956. Aquí el honorario que corresponde aplicar sobre \$ 120.000 es el del 2 % según lo establecido en el art 2° del decreto 1208/87, ello en razón de no existir constancia de haberse firmado la conformidad del art. 22 del Arancel o, de lo contrario, haberse firmado un convenio donde se hubiere pactado un arancel diferente del fijado por el decreto antes referido, con lo cual el honorario que corresponde aplicar en este caso es el de \$ 2.400, más el 18 % de IVA, o sea, \$ 2.832 que, más \$ 25 de diligencias, hacen el total de \$ 2.857, que sumados al parcial de \$ 1.914 totaliza la factura en la suma de \$ 4.711.

A fs. 2 obra la factura N° 1013 del mismo escribano L., con igual fecha y correspondiente al reglamento de copropiedad y administración, en su parte proporcional al inmueble adquirido de la calle Vuelta de Obligado 4652/60 de Capital Federal. De la factura se infiere que conforme al art 7°, inc. b) del Arancel, ésta es abonada por el adquirente, pero al expediente no se acompañan elementos que permitan establecer o conocer la valuación fiscal o precio total del inmueble, así como tampoco el porcentual que corresponde a lo vendido, para así poder calcular el gasto y honorario correspondiente. En tal caso y careciendo de esos elementos, sólo podemos determinar el honorario: aplicando el art. 7° del Arancel Notarial (circular N° 2693 del Colegio Escribanos de fecha 1°/8/91), corresponde en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su caso aplicar la escala de ese artículo, que sobre un monto de \$ 120.000, que es el precio de compra de la unidad, lo fija en \$ 806,07, que, más el IVA, asciende a \$ 951,16.

CONCLUSIONES: De acuerdo con el análisis efectuando sobre la base de los elementos aportados por las partes y de la ley arancelaria notarial, la factura por la escritura de venta de la unidad citada asciende a la suma de \$ 4.711, con el IVA incluido, y para la escritura del reglamento de copropiedad y administración, de los elementos aportados al expediente y en cuanto se refiere honorarios solamente, corresponden \$ 806,07, que más el IVA de \$ 145,09 suman el total de \$ 951,16, más \$ 259 que figuran como diligencias. Totalizan: \$ 1.210,16.

JURISPRUDENCIA

I. IMPUESTO DE SELLOS. Materia imponible. Sociedades. Fondos de comercio

DOCTRINA: 1) En materia impositiva, las normas del decreto - ley 9420 (art. 48, inc. g) aluden exclusivamente a sociedades. En tal sentido, los procedimientos de fusión y escisión se encuentran reservados únicamente para las sociedades regulares tipificadas en la ley 19550 (Adla XXXIX - D, 4120; XXXII - B, 1760), por lo cual los fondos de comercio solamente están exentos de pago del impuesto de sellos cuando revisten alguna forma societaria específica. (Por mayoría.)

2) El concepto moderno de empresa comprende tanto a las sociedades regularmente constituidas como a los fondos de comercio; en consecuencia, debe interpretarse que el decreto - ley 9420 (Adla, XXXIX - D, 4120) no limita el concepto de reorganización empresaria exclusivamente a las sociedades comerciales sujetos de derecho. (Voto de la minoría.)

3) Si la escritura documenta la transferencia del activo y pasivo de una empresa unipersonal a una sociedad en comandita por acciones a través del sistema de reorganización impositiva, se produce una fusión de empresas preexistentes por absorción de una de ellas, en los términos de las previsiones consagradas en el art. 48 inc. g) apart. a) del decreto - ley 9420 (Adla, XXXIX - D, 4120). (Voto de la minoría.)

Suprema Corte de Buenos Aires.

Autos: "Bemberg, María M. y otra c/Provincia de Buenos Aires"(*) (347).

La Plata, noviembre 3 de 1992.

¿Es fundada la demanda?

El doctor Negri dijo:

I. La actora se agravia de la suma que en concepto de impuestos de sellos se le exigió por la instrumentación del acto de transferencia de varias fracciones de campo ubicadas en jurisdicción de esta provincia por escritura 515 y en virtud de la cual aportó el activo y pasivo de su empresa agropecuaria unipersonal a "Mapauxi Sociedad en comandita por acciones".

Alega - como fundamento de su pretensión - que la escritura 515 instrumenta un caso de reorganización de empresas exento del pago del impuesto de sellos, de conformidad con lo dispuesto por el art. 48, inc. 9°