

# 1. ARGENTINA

Lic. Gerardo Hinojosa Zepeda

## 1.1. SIMILITUDES.

En Argentina el escribano (notario), necesita del requisito de *idoneidad*: la condición que atañe a la conducta y a la moralidad del escribano; no puede aceptarse que una función pública tan importante, sea desempeñada por una persona notoriamente corrupta, o con inclinación a los vicios,<sup>1</sup> puesto que la profesión del escribano demanda confianza y decoro, así como que se brinde certeza y seguridad jurídica.

El usuario y la sociedad toda, deben descansar en la seguridad de que no está en tela de juicio la moralidad del escribano; éste, ante el menor requerimiento, debe dar las explicaciones suficientes para disipar cualquier duda. Al igual que el notario en México, el escribano en Argentina ejerce una función pública, la de calcular y enterar los impuestos causados en la compraventa de bienes inmuebles.

Compete al notario: “La función de recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las exteriorizaciones de voluntad de quienes requieren su ministerio para la instrumentación fehaciente de hechos, actos y negocios jurídicos, La autenticación de hechos de cualquier naturaleza.”<sup>2</sup> El notario debe realizar un estudio de antecedentes de dominio, las gestiones requeridas en materia notarial por los interesados, la facción de inventarios judiciales y extrajudiciales, así otras diligencias encomendadas por autoridades judiciales y administrativas.

Además, son tareas del escribano, certificar: firmas de contratos privados, la remisión de documentos por correo, la autenticidad de fotocopias y de reproducciones de originales; expedir: certificados sobre existencia de personas y

<sup>1</sup> Jurisprudencia [del] Consejo Consultivo de Ética de la Provincia de Buenos Aires. (rendición de cuentas). C.F.N.A., [www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php](http://www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php) (1/12/2007).

<sup>2</sup> Ley Notarial para la Provincia de Buenos Aires, Argentina. C.F.N.A., artículo 1°.; Ley Notarial para la Provincia de Jujuy, Argentina, [jujuy.notaridoargentino.org.ar/modules.php](http://jujuy.notaridoargentino.org.ar/modules.php) (12/12/2007).

documentos, certificados o testimonios sobre asientos de libros o de actas; labrar actas de sorteo, de asamblea y similares; recibir en depósito testamentos u otros documentos expidiendo constancia de su recepción; y ejercer las demás atribuciones que ésta y otras leyes le atribuyeren.

Tal como en el estado de Jalisco, los notarios o escribanos tienen competencia para actuar, en el domicilio de los requirentes y de la ubicación de los bienes objeto del acto, por todo el territorio de la provincia (equivalente al municipio dentro de nuestro estado) de que se trate. Si para autorizar escrituras se vieren en la circunstancia de tener que trasladarse fuera del asiento de su registro (para lo cual no podrán exceder de tres días), deberán comunicarlo previamente al Colegio de Escribanos.

En las transferencias de dominio será obligatoria la exhibición y presentación del certificado de bienes registrales; para los restantes negocios referidos a derechos reales sobre inmuebles, corresponderá sólo su exhibición.

## 1.2. DISIMILITUDES.

El escribano en Argentina, como en nuestro estado el notario, debe, al desempeñar la actividad notarial, llevar a cabo la redacción de documentos (autoría) y un asesoramiento jurídico; además, en nuestro estado se imponen más obligaciones, como son los principios de protocolo, de imparcialidad y rectitud, de legalidad, de rogación e inmediatez, contemplados en el artículo 7 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.<sup>3</sup>

A diferencia de nuestro país, en Argentina se introdujo el uso optativo de las tarjetas de crédito a fin de cancelar las obligaciones derivadas de los regímenes: de trabajadores autónomos; simplificado para contribuyentes (monotributo); y especial de regularización. Con tal objeto, intervinieron todas las dependencias con competencia en dichos impuestos.

Dicha cancelación de las obligaciones derivadas de los tres regímenes mencionados se estableció en las siguientes modalidades:

A. Mediante pago telefónico, a cuyo efecto dichos sujetos deberán comu-

---

<sup>3</sup> Diciembre de 2007.

nicarse al "Call center" de la administración de crédito.

B. Pago Mediante *Internet*, conectándose al sitio "web" de la administradora de la tarjeta de crédito.

C. Finalmente, pago por débito automático de la respectiva tarjeta, al cual adherirán comunicándose al "Call Center de la administradora de la tarjeta."<sup>4</sup>

El resumen de cuenta emitido por la entidad emisora de la tarjeta es el comprobante para acreditar el pago de la obligación. Dicho comprobante deberá contener, como mínimo, la Clave Única de Impuesto Tributaria (C.U.I.T.), el impuesto o recurso de la seguridad social, el período fiscal y el importe de cancelada.

### 1.3. IMPUESTOS QUE SE GENERAN EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

*1.3.1. El impuesto a la transferencia de inmuebles*, se genera en personas físicas y sucesiones indivisas. Está gravada con una tasa del 1.5% (impuesto único) sobre el monto de la operación, que se calcula sin atender la valuación fiscal.

La norma prevé la exención de este impuesto, caso de que sea única propiedad del sujeto que cumpla tal destino, quien tramitará el certificado de no retención y no verse obligado a su cumplimiento. Este impuesto es único y de carácter definitivo.

Hay situaciones en las que no corresponde retener: cuando la operación está alcanzada por el impuesto a las ganancias, cuando haga uso de la opción mencionada de la no retención y cuando haya intervenido por la misma operación, en forma previa, un agente de retención (escribano, comprador o cesionario). Siendo así, deberá exigirse copia autenticada del instrumento que acredite la circunstancia. El notario tiene la obligación de entregar, en su caso, constancia de retención al contratante y si no correspondiera la retención, deberá agregar a su protocolo la constancia de no retención.

*1.3.2. El impuesto a las ganancias* se genera en personas jurídicas, propietarios fiduciarios o persona física-empresa (física con actividad empresarial), en las transferencias de inmuebles a título oneroso.

---

4 Resoluciones A.F.I.P. Obligaciones Impositivas - Pago con Tarjeta de Crédito. [www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php](http://www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php) (01/12/2007).

Se trata de un impuesto de ejercicio que corresponde al notario retener, a cuenta de la declaración jurada anual del contribuyente. La tasa será de 3% por ciento sobre el valor más alto entre el precio o valuación fiscal; no es de carácter definitivo.

“El impuesto a las ganancias es excluyente respecto del impuesto a la transferencia de Inmuebles. ( una operación no puede estar gravada por ambos tributos).”<sup>5</sup>

1.3.3. *El impuesto de sellos* es un impuesto instrumental local, como Jalisco, el impuesto por adquisición de inmuebles, por lo que ha de estarse a lo que se resuelva en cada jurisdicción.

Así, en la ciudad de Buenos Aires, para la transferencia de inmuebles, embarcaciones y aeronaves hablamos de una alícuota de 2.5% sobre el precio o valuación fiscal, la que resulte mayor; para los inmuebles de carácter comercial, una alícuota de 0.50% que se calcula sobre el total del precio.

Los casos especiales de este impuesto se originarán en las ventas judiciales; en ellas se tomará el valor de la venta y las permutas. La base imponible será la mitad de la suma de las dos cantidades.

#### 1.4 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL NOTARIO EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

El notario es el responsable del pago de los impuestos generados en las compraventas de inmuebles y/o tasas que adeude el mismo al momento de autorizar la respectiva escritura de transmisión de dominio; los cuales son el impuesto a la ganancia y el de por la transmisión de dominio.

El notario, pues, debe abonar oportunamente las tasas adeudadas a la municipalidad al momento de realizarse la escritura traslativa de dominio, para no incurrir en responsabilidad disciplinaria y éticamente no actuar con una conducta amoral, reprensible o censurable.

El escribano tiene la obligación del pago de los tributos, intereses y faculta a este organismo para establecer otras formas de enterar los mismos.

---

<sup>5</sup> Introducción acerca de los gravámenes que inciden en la actividad notarial. [www.colegio.escribanos.org.ar/elco.UINL\(01/12/2007\)](http://www.colegio.escribanos.org.ar/elco.UINL(01/12/2007)).

“El hecho de que en una escritura se haga mención de que los comparecientes eximen de responsabilidad a la escribanía, por el pago de los impuestos es un pacto que carece de sustento legal ya que se violan disposiciones fiscales que deben ser responsabilidad del autorizante.”<sup>6</sup>

Además de su responsabilidad, el notario, por principios de su ética profesional, no puede pasar por alto el enterar los impuestos, ya que tiene el encargo del estado de retenerlos y enterarlos a las instancias correspondientes, coadyuvando de manera muy importante al bienestar y seguridad social.

## BIBLIOGRAFÍA

Introducción acerca de los gravámenes que inciden en la actividad notarial, [www.colegio.escribanos.org.ar/elco](http://www.colegio.escribanos.org.ar/elco), UINL. (01/12/2007).

Jurisprudencia Consejo Consultivo de Ética, de la Provincia de Buenos Aires (rendición de cuentas). CFNA., [www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php](http://www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php) (1/12/2007).

Ley del Notariado del Estado de Jalisco, artículo 7 (diciembre de 2007).

Ley Notarial para la Provincia de Buenos Aires, Argentina, Artículo 1°. CFNA. Ley Notarial para la Provincia de Jujuy, Argentina. [jujuy.notaridoargentino.org.ar/modules.php](http://jujuy.notaridoargentino.org.ar/modules.php) (12/12/2007).

Resoluciones AFIP. Obligaciones Impositivas - Pago con Tarjeta de Crédito, [www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php](http://www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php) (01/12/2007).

---

<sup>6</sup> Resoluciones A.F.I.P. Obligaciones Impositivas - Pago con Tarjeta de Crédito. [www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php](http://www.afip.gov.ar/cfna/publi/index.php) (01/12/2007).