



**PODER JUDICIAL
MENDOZA
ORDEN DE SERVICIO NRO. 488**

Mendoza, 07 de Junio del 2018.

VISTO: la cantidad de títulos que se encuentran pendientes de inscripción encuadrados en la ley 27.260.

CONSIDERANDO:

Que se ha advertido una gran diversidad en los supuestos contenidos en los diferentes títulos objeto de calificación.

Que para una calificación consistente de los mismos y con el fin de contribuir a brindar mayor seguridad jurídica mediante la aplicación de criterios uniformes, resulta ineludible establecer las pautas que se deberán considerar.

Que el art. 38 in fine establece que los bienes declarados deberán figurar a nombre del declarante con anterioridad a la fecha de vencimiento para la presentación de la declaración de impuesto a las ganancias del período fiscal 2017.

Que el art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación requiere a efectos de la adquisición de dominio, de “título suficiente”, es decir de un negocio causal revestido de las formas establecidas por la ley cuyo fin es la transmisión de dominio.

Que el art. 3 inc. c) de la Ley Nacional de Registros 17801 establece que los documentos traídos a registración, además de revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos, deben servir inmediatamente de títulos al dominio.

Que por tanto, es tarea del Registro la calificación del título causa de la transferencia y que dicho título sea un título idóneo para transferir el dominio.

Que la ley 27.260, en lo que a inmuebles de refiere, permite declarar ante la AFIP la tenencia de:

A-Inmuebles que se encuentren en posesión del declarante antes de la fecha de preexistencia que indica la ley y que los haya adquirido por escritura,

boleto de compraventa o cualquier otro compromiso similar provisto de certificación notarial (art. 17 Resolución General nro. 3947/2016).

B- Inmuebles que se encuentren 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 art. 36 de la ley (art. 38 inc. d) ley 27260).

A-Que **en el primer supuesto apuntado**, cuando no se hubiera otorgado escritura pública, aun cuando la ley permita realizar el sinceramiento ante la AFIP, el título causa de la transferencia será el consignado en el boleto de compraventa (es decir venta) o en el documento o compromiso provisto de certificación notarial al que hace referencia la norma. Siempre, claro está, que sea un título idóneo para transferir el dominio.

Por lo tanto, en estos casos, el título causa no es la “transferencia por sinceramiento fiscal”, independientemente de las exenciones impositivas que sean procedentes por aplicación de la ley en cuestión, las que no son materia de calificación registral.

B-En el segundo supuesto (B) es el que la doctrina ha llamado el del “testaferro”. Es decir, un tercero que puede ser una persona humana o jurídica quien adquirió el inmueble en virtud de un acto simulado.

Es un supuesto de interposición “ficta”. Un acto jurídico (compraventa, cesión, donación o aporte a la sociedad etc, por el cual la titularidad de ciertos bienes o derechos son puestos a nombre del testaferro, en lugar de ponerse a nombre del principal .

El art. 333 del CCCN caracteriza a la simulación “cuando por él (acto) se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten.”

Las hipótesis de simulación más frecuentes son:

1- Que un tercero transfiera bienes o derechos al “testaferro” en base a una contraprestación que proviene de o corresponde al principal (simulación relativa por interposición de persona.)



PODER JUDICIAL MENDOZA

2- Que bienes o derechos ya existentes en el patrimonio del principal sean transferidos al “testaferro” sin contraprestación real (simulación absoluta por inexistencia de acto encubierto).(Favier Dubois, Eduardo M- “Los testaferros frente a la ley 27260 de sinceramiento fiscal (“blanqueo”) condiciones legales y oportunidades).

En ambos casos (1 y 2) existe siempre un “negocio subyacente” que fue el negocio simulado por el que el “testaferro” adquirió el dominio.

El negocio subyacente adoleció de ilicitud por ser lesivo a derechos ajenos, pero la ley en análisis otorga un perdón sobreviniente y extraordinario de esta causa ilícita por el acogimiento y determinación del impuesto del art. 41 de la propia ley, no requiriendo más que la declaración “voluntaria y excepcional” del tenedor- o poseedor – del inmueble , sin necesidad de contradocumento alguno, ni justificación de su inexistencia o imposibilidad de presentación haciendo expresa excepción al art. 335 CCCN. (Lamber , Néstor Daniel- 42 Convención Notarial Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires “Transmisión de dominio de inmuebles por sinceramiento fiscal y la teoría dualista de la causa”.)

Que la transferencia que el testaferro realiza al “principal” en estos supuestos tiene como título causa las previsiones de la ley , por lo que resulta para este supuesto de aplicación la Orden de Servicio nro. 396, Anexo cinco que establece como título causa “TRANSFERENCIA LEY 27260”.

Sin perjuicio de ello y a los fines de dar cumplimiento al art. 1892 del CCCN y al art. 3 de la Ley 17801, deberá calificarse que conste en el cuerpo de la escritura la referencia de las partes al negocio jurídico causal anterior cuyo sinceramiento justifique la procedencia de la transferencia que se realiza en virtud de la ley. La ausencia o insuficiencia del mismo será motivo de inscripción provisional.

Asimismo, en todos los casos se calificará la inhibición del transmitente así como demás aspectos calificables en cualquier tipo de transferencia .

En virtud de lo expuesto esta Dirección.

RESUELVE:

- 1- En los supuestos descriptos en el apartado “A” se deberá calificar la existencia de un título causa idóneo para transferir el dominio y el cumplimiento de la totalidad de los requisitos que lo configuren.
- 2- Deberá además en estos supuestos, verificarse que se hayan abonado las tasas de inscripción que establezca la ley de acuerdo al acto que efectivamente se realiza.
- 3- En los supuestos identificados como “B” deberá calificarse la existencia de un acto suyacente o “negocio causal anterior” cuyo sinceramiento justifique la procedencia de la transferencia que se realiza en virtud de la ley 27260.-
- 4- En todos los casos deberá calificarse la inhabilitación del transmitente así como demás aspectos calificables habitualmente de acuerdo al tipo de transferencia.
- 5- Notifíquese. Publíquese en el Portal Institucional. Archívese.



J. PAULA ALFONSO de SARAVIA
DIRECTORA