

Notas sobre la obligación de escriturar

Por Luis Moisset de Espanés

(en colaboración con Carlos Gustavo Vallespinos)

Comercio y Justicia, Semanario Jurídico, N° 7, 22/8/77.

I. - INTRODUCCIÓN:

La obligación de escriturar surge de lo prescripto por el Art. 1185 del C. C., cuando las partes han dado forma de instrumento privado a contratos en los que se exige la escritura pública.

Se trata de una obligación de hacer que requiere la colaboración de ambas partes y la participación de un escribano.

II. - LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA COMO OBLIGACIÓN RECÍPROCA DE LAS PARTES:

Ambas partes son deudoras de la obligación de concurrir en tiempo propio a suscribir la escritura pública, por tratarse de obligaciones recíprocas. Será de aplicación lo dispuesto por el Art. 510 del C. C., en cuanto a que una de las partes no incurre en mora si la otra no cumple, o no se allanase a cumplir la obligación.

III. - LA PREPARACIÓN DE LA ESCRITURA:

En muchos casos, la preparación del documento por el notario, exige previamente la colaboración de las partes que tienen que suministrarle todos los elementos necesarios para que lo confeccione, como parte de la colaboración indispensable en el proceso anterior a la ejecución de la prestación.

Por ejemplo, si se trata de la compraventa de un inmueble, el vendedor deberá entregarle los títulos de la propiedad y el comprador suministrarle los datos de su identidad personal, estado civil, y demás que fueran necesarios. Por su parte, el escribano debe solicitar los informes registrales y confeccionar los documentos, teniéndolos listos para su firma y comunicar a las partes el día que se celebrará el acto.

IV. - OMISIÓN EN COLABORACIÓN Y MORA:

Si alguna de las partes no cumpliera con sus deberes de colaboración y entorpeciese el acto, provocando una demora al no entregar al escribano los elementos necesarios, su actitud la haría pasible de caer en la situación jurídica de mora. Esta mora podría producirse de manera automática si las partes habían determinado plazo para la escrituración y ese plazo venciese.

Si no hubiese plazo determinado para la escrituración, deberá recurrirse al juez solicitando su fijación.

Como ambas partes son deudoras de la colaboración necesaria para la confección del instrumento, por aplicación del Art. 509 del C. C. se consideraría morosa a aquella que no prestare dicha colaboración y dificultase de tal manera la labor preparatoria del escribano.

V. - VENCIMIENTO DEL PLAZO POR CAUSAS EXTRAÑAS A LAS PARTES:

Si llegada la fecha de escrituración el acto no pudiese celebrarse por causas extrañas a las partes que prestaron toda la colaboración previa necesaria, no podría considerarse morosa a ninguna de ellas (Art. 509 del C. C. in fine), ya sea que el retraso se produzca por negligencia del escribano o se deba a demoras de tipo registral, administrativo, etc.

Si los obstáculos fuesen superables, cualquiera de las partes podría instar la ejecución del acto y una vez salvadas las dificultades, reclamar al escribano la inmediata fijación de fecha para la escrituración.

Si por el contrario, no se los pudiese superar, se estaría frente a una causal de extinción de la obligación por imposibilidad de cumplimiento.

VI. - RESPONSABILIDAD DE LA PARTE QUE HA ELEGIDO NOTARIO Y MORA:

Debe tenerse especialmente en consideración, la hipótesis de negligencia del notario cuando éste ha sido designado por una de las partes, pues el deudor es responsable por la culpa en que incurren los auxiliares que él ha elegido para el cumplimiento de la prestación.

En tal hipótesis, el retardo sería imputable al deudor que eligió un escribano negligente, cargando con las consecuencias.

VII. - INASISTENCIA DE LAS PARTES:

Preparada la escritura por el notario y comunicada a las partes el día que ha de suscribirse, ambas partes deben concurrir a firmarla. Cualquiera de ellas que no lo hiciera, caería automáticamente en mora, por tratarse de una obligación a plazo.

Pero si ambas estuviesen ausentes, no habría mora de ninguna de ellas, cualesquiera fuesen las causas que impidieron su asistencia, pues en las obligaciones recíprocas, el incumplimiento de una de las partes exime a la otra de caer en mora.

Adviértase que a partir de esa fecha, la obligación de suscribir la escritura es exigible en todo momento y cualquiera de las partes podría solicitar al escribano que fijase de inmediato nueva fecha de escrituración, interpellando a la otra parte a concurrir a firmar el acto en esa oportunidad so pena de caer en mora de manera automática.

(*) Con estas notas sólo pretendemos ofrecer una estructura de los principales problemas vinculados con el tema para estimular a quienes tengan inquietudes para realizar un estudio en profundidad.