

Escrituras simultáneas*

Doctrina

Escrituras simultáneas son aquellas en las que los diferentes actos o instrumentos se refieren a un “mismo inmueble” y se llevan a cabo en un “mismo lugar” y a un “mismo tiempo”, o sea en una única audiencia notarial, aunque intervengan distintos escribanos.

Antecedentes

El escribano G. G. C. formula consulta sobre la factibilidad de la siguiente operatoria: Ante un escribano del partido de Tigre, provincia de Buenos Aires, se realizaría una escritura de compraventa de un inmueble de esa jurisdicción, abonándose en ese acto parte del precio, figurando en la misma un saldo a abonar. Acto contiguo, es decir en la misma fecha, comparecerían las partes a esta jurisdicción, con el testimonio legalizado de la venta efectuada en Tigre. El vendedor, ante el consultante, y en acto simultáneo con el otorgamiento del mutuo hipotecario que tomaría el comprador, daría recibo por el saldo de precio adeudado.

Pregunta también si se da el requisito de la simultaneidad con el testimonio legalizado, emitiendo su opinión por la afirmativa.

Consideraciones

I. A efectos de arribar a una conclusión sobre la cuestión planteada, es menester desentrañar el concepto de escrituras simultáneas.

*Dictamen elaborado por el escribano **Horacio Luis Pelosi** y aprobado por unanimidad por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas el 21 de octubre de 1998.

Con la reforma introducida al Cód. Civ. por la ley 17711, la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas. Art. 2505 CC.

En virtud de dicha norma se hacía imposible la instrumentación de operaciones simultáneas relativas a un mismo bien, dado que para el “perfeccionamiento” de la adquisición o transmisión era menester la inscripción en los registros inmobiliarios, no siendo oponibles a terceros mientras no estuviesen registradas.

Se encontraba por entonces en elaboración un anteproyecto de ley registral nacional (posteriormente sancionada con el número 17801), que con su incorporación al Cód. Civ. permitió obviar el referido inconveniente. En efecto, de conformidad con el inciso d) del art. 16, no es necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue... cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. Agrega que el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

Hasta aquí la solución brindada por el derecho positivo.

II. Si bien la norma parece clara, tanto la consulta formulada como alguna interpretación a la que seguidamente aludiremos, parecerían que existen quienes tienen dudas.

En efecto, en el número 3 de *Cuadernos de Apuntes Notariales* editados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, bajo la dirección del escribano Lamber, al evacuarse una consulta se concluye que son escrituras simultáneas las otorgadas el “mismo día”, referidas al mismo inmueble.

Allí se sostiene que las dos posturas en torno al tema (la del mismo momento y la del día como unidad de tiempo en la que suceden los dos actos) conforman ficciones jurídicas, porque el “mismo momento” es imposible en valor tiempo, y también lo es en valor jurídico, porque nadie puede firmar una escritura como comprador y al mismo tiempo firmar otra como hipotecante. Siempre hay una fracción que se pronuncia en el campo jurídico, por cuanto tampoco sería válido firmar al mismo tiempo –si se pudiera– materialmente, dado que primero debe quedar autorizado el primer documento, para que se pueda otorgar el segundo.

Agrega luego: “Esta apreciación que parece absurda, la hacemos para demostrar que nada tiene que hacer una supuesta unidad de momento. Carece de todo sentido, porque en definitiva es una ficción, que como tal tiene que regularse por el Código Civil. Si hablamos de tiempo, el art. 23 lo establece en días, meses y años, no en horas, minutos o segundos, y el art. 24 establece el día como el intervalo que corre de medianoche a medianoche. Si no hay ‘mo-

mento real' del único momento que se puede hablar es del jurídico, como es el día" (*Cuaderno* citado, pp. 13 y 14).

De lo expresado concluye que la escritura simultánea es la que se firma el mismo día y de tal manera, los otorgamientos en distintas jurisdicciones no son impedimento, porque bien pudo anticiparse el dinero en la compra por cualquier medio, y luego trasladarse a la segunda notaría y suscribir la hipoteca, recibiendo el importe respectivo, o haciendo la nueva venta, y si el autorizante quiere tener mayor certeza puede presenciar el acto y luego trasladarse a su notaría.

III. En el *Diccionario de la Lengua Española* de la Real Academia Española (21ª edición, Madrid, 1992) al vocablo "simultáneo" se lo conceptúa así: "Dícese de lo que se hace u ocurre al mismo tiempo que otra cosa"; lo que parece bastante claro. Por otra parte, y desde hace muchos años los escribanos entendieron aun antes de la reforma del art. 2505 del C.C. y de la sanción de la ley 17801, lo que era o en qué consistían las "escrituras simultáneas", o sea las que se otorgaban en un mismo momento, una seguida de la otra.

Parece más que evidente que el Código Civil en los arts. 23 y siguientes que se citan en el referido *Cuaderno de Apuntes Notariales*, no dice lo que allí se expone, sino que establece el modo de contar los intervalos del derecho, pero no ha modificado al tiempo como se pretende, ni la unidad temporal es el día. No es que el Código Civil "establezca el tiempo exclusivamente en días, meses y años". Estimamos que esa apreciación es tan evidente por lo que no tiene sentido intentar rebatir lo que por sí solo se desploma. Como simple acotación podemos recordar que para el art. 109 del citado ordenamiento legal (que trata la conmorcencia), establece una presunción de que han fallecido dos o más personas en un desastre común o en cualquiera otra circunstancia, ello ha ocurrido al mismo tiempo, SI NO SE PUEDE SABER CUÁL DE ELLAS FALLECIÓ PRIMERO. Pero de poder determinarse, aunque fuera sólo una diferencia de pocos minutos, cae la presunción, y la pequeña diferencia tiene relevancia, particularmente en materia sucesoria. Si fuera cierto lo que se sostiene en la consulta relacionada en el acápite II, la presunción tendría que ser que todos los que fallecieran el mismo día, lo han hecho en un mismo tiempo.

En lo atinente a otras apreciaciones sobre la imposibilidad de que en un mismo momento se suscriban dos documentos, que ello tiene aunque sea una pequeña diferencia en tiempos, el propio desarrollo de la respuesta a la consulta al comienzo relacionada sostiene que parece "absurdo". No es nuestro deseo calificarlo así, pero por lo menos parece bastante lejano a nuestro modesto entendimiento que se pretenda caer de un extremo al otro totalmente opuesto, para concluir que no siendo materialmente posible estampar dos firmas en un mismo instante deba ser lo mismo estamparlas en cualquier momento del mismo día e –incluso– en demarcaciones territoriales diferentes.

IV. Retornando al enfoque legal de la cuestión cabe recordar que una de las excepciones a la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto es: "Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque

en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios” (art. 16, inc. d] ley 17801).

El art. 40 del decreto 2080/80 establece: “En el supuesto enumerado en el inciso d) del art. 16 de la ley 17801 se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo momento; en tal caso y tratándose de transmisiones de dominio, de las que deberá resultar la relación de antecedentes necesarios para legitimar a quien figure como disponente a partir del titular inscripto, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confieren tal legitimación...”.

El referido artículo prácticamente repite lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral N° 6 del 11 de setiembre de 1979 (hoy no vigente como consecuencia de la sanción del citado decreto 2080/80). Esa Disposición establecía que en el supuesto enumerado en el inciso d) del art. 16, se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas EN UN MISMO ACTO. Ésta es la fuente inmediata del citado artículo 40.

Igual doctrina es la que sustenta el Despacho N° 3 de la XV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble de 1978, donde se declaró: “Que el concepto de simultaneidad que se menciona en el inciso d) del artículo premencionado (se refiere al 16) es aplicable solamente a las instrumentaciones autorizadas en idéntico momento...”.

Por su parte, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en la Resolución del Recurso N° 7 de fecha 25 de setiembre de 1990, estableció que simultaneidad no es “coetaneidad” (de una misma edad), argumento que fue tomado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (Sala K) al resolver en apelación la Resolución citada con fecha 24 de diciembre de 1990 *in re* “Guyot Ferrari, Mario A. c/Ministerio Ed. y Justicia N° 233/90 s/recurso contencioso administrativo”.

También surge de este fallo que “no hubo la mentada ‘simultaneidad’ desde el momento en que el acto se cumplió en dos lugares distintos, aunque fuese el mismo bien (Ramos Mejía, Pdo. de la Matanza, Prov. de Bs. As. y en la Capital Federal). Las razones dadas por la entidad registral no logran ser conmovidas por la enunciación de una subjetiva disconformidad como la que realiza el recurrente”.

V. A los efectos de la más clara y correcta interpretación y además de la realizada por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital, el decreto reglamentario 2080/80 y la Sala K de la Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil, parece conveniente recordar que el Dr. Miguel N. Falbo, coautor junto con el Dr. Edgardo Scotti de la ley 17801, en un dictamen emitido como Asesor Jurídico Notarial de nuestro Colegio, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 26 de noviembre de 1980, expresó así su opinión respecto del supuesto del inc. d) del art. 16: “Conviene tener presente que estas escrituras (las llamadas ‘simultáneas’) son aquellas en las que el (o los) ‘actos documentadores’ y los ‘documentos’ (o ‘instrumentos’) se refieren a un mismo inmueble (o a una parte jurídicamente determinable de dicho inmueble); se verifican en un mismo lugar y A UN MISMO TIEMPO, aunque según las circunstancias, intervengan

distintos sujetos (desde luego, en cuanto estén jurídicamente legitimados para otorgarlas) y aun distintos notarios (SIEMPRE QUE TENGAN IGUAL COMPETENCIA EN RAZÓN DEL LUGAR).

Por otra parte, no corresponde realizar una interpretación sumamente literal del concepto de simultaneidad sino con cierta amplitud acorde con las circunstancias en las que se aplica; y bien merece destacarse la efectuada por la recordada Disposición Técnico Registral 6/79, de que son escrituras simultáneas las AUTORIZADAS EN UN MISMO ACTO. En síntesis, en una ÚNICA AUDIENCIA NOTARIAL. En caso de querer entenderse en forma totalmente estricta según la cual deberían estamparse todas las firmas en el mismo instante, llegaríamos a la conclusión de que tampoco podría existir la unidad de acto.

Por último, el art. 23 de la ley 17801 establece que ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro...; por tanto, el procedimiento propuesto por el consultante de contar con el testimonio de la escritura otorgada en LA MISMA FECHA impide el cumplimiento de esta obligación; es más, de no otorgarse los actos en la misma audiencia notarial habría incumplimiento no sólo de dicha norma, sino que, al NO SER LAS ESCRITURAS SIMULTÁNEAS, quien autoriza el segundo acto, en otra demarcación territorial y no simultáneamente perdería la reserva de prioridad con la que cuenta para poder inscribir por tracto abreviado apoyándose en el certificado solicitado para el primer otorgamiento.

Conclusión

No es ajustado a derecho el procedimiento consultado por no cumplir con el art. 16 inc. d) de la ley 17801 ni con el art. 40 del decreto 2080/80, lo que se encuentra avalado por la jurisprudencia citada.

No se da el requisito de simultaneidad por la presentación del testimonio legalizado de la escritura otorgada en otra demarcación territorial, dado que no es "título inscripto" incumpléndose además del 16 inc. d) el art. 23 de la ley 17801, debiendo también tenerse presente la pérdida de la reserva de prioridad sustentada en el certificado solicitado para el primer otorgamiento.