

Escribano

Honorarios. Redacción de contrato de opción de compra. Autoría, prueba. Frustración de la operación. Justipreciación de la labor del notario. Pautas arancelarias.

- C. Civil Mendoza, 17/8/2011, "R., A. c/ José Cartellone Construcciones Civiles SA s/ cobro de pesos", causa nº 122258/43257.*

* Fallo aportado por el autor del comentario.

Descripción y comentario sobre el fallo**

Gustavo Romano Duffau

El actor, escribano, reclamó el pago de una suma de dinero en concepto de honorarios por la redacción de un acuerdo de opción de compra entre una empresa constructora, una asociación civil, respecto de un inmueble rural, operación que no se concretó.

La suma reclamada fue fijada por el notario, teniendo como parámetro la labor desarrollada, el valor del inmueble en cuestión, la relevancia de la función del escribano público en la certificación y otorgamiento de este tipo de actos y los aranceles sugeridos por el colegio respectivo, lo cual constituye una mera sugerencia, sin tener carácter vinculante para los profesionales.

En la sentencia recurrida, la juez *a quo* consideró que el escribano tenía derecho a cobrar honorarios a la demandada por la redacción de la opción de compra y para su determinación tuvo en cuenta los honorarios sugeridos por el Colegio Notarial en una planilla de aranceles y lo dispuesto en la Ley 5053, que fijan, para la redacción de documentos privados que impliquen promesas y/o compromisos de celebrar contratos y/o de transmitir y/o constituir derechos reales, el porcentaje máximo del 1% del monto, regulando los honorarios sobre dichas pautas. Si bien ninguna de esas conclusiones fueron motivo de análisis y crítica por el apelante, quien en el escrito de expresión de agravios se

** Especial para *Revista del Notariado*.

limitó a introducir una cuestión no alegada en primera instancia y a negar que el escribano haya redactado el instrumento privado de opción de compra por el que pretende el cobro de honorarios profesionales, la situación había quedado circunscripta a la apreciación de la prueba por parte de la justicia.

Bajo el sistema de la sana crítica, adoptado por nuestro régimen procesal al abandonar aquel de la prueba tasada, se supone la existencia de ciertos principios generales que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador. Se trata, por un lado, de los principios de la lógica y, por otro lado, de las máximas de experiencia, es decir, de los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científicamente verificables, actuando ambos, respectivamente, como fundamento de posibilidad y de realidad.¹ El sistema de la sana crítica exige que la prueba sea apreciada en forma integral, relacionando la totalidad de los medios de prueba rendidos y no en forma aislada. Para ello, el juzgador ha tenido en cuenta que la función principal del escribano es el otorgamiento de instrumentos públicos y que, conforme a lo que es costumbre habitual en nuestro país, cuando se trata de compraventas de inmuebles, que necesariamente requieren la escritura pública para que se produzca la transmisión de la propiedad, previamente al otorgamiento de tal instrumento público, las partes suscriben el boleto privado de compraventa, que normalmente es redactado por el escribano público, quien luego otorgará la escritura pública traslativa del dominio y dejará constancia de su intervención para la suscripción del documento definitivo. En el caso concreto, el acuerdo de opción de compra equivale al boleto de compraventa, ya que consigna: el nombre del propietario y del adquirente; el precio convenido; las características del inmueble; la fecha de entrega de la posesión del bien, del otorgamiento de la escritura pública y pago del precio; los datos del escribano que otorgará la escritura pública a los 30 días de ejercida la opción de compra; además, que si vencido el plazo la opcionante no compareciera a otorgar la pertinente escritura, caducarán todos sus derechos en el contrato, previéndose que el pago de honorarios y gastos que demanda la elaboración de la escritura pública traslativa del dominio serán soportados conforme a lo que establece la ley y los usos del mercado.

La redacción de tal instrumento privado por parte del notario ha quedado acreditada con la pericia del ingeniero analista de

1. PALACIO, Lino E.

sistemas, efectuada en la computadora del actor, con el informe de la asociación civil y la declaración de los testigos, empleada administrativa y escribana que colabora con el notario. La totalidad de la prueba rendida, apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, ha acreditado que, como es costumbre, el boleto de compraventa u otro documento privado equivalente, previo a la instrumentación de la escritura pública traslativa de dominio, es redactado por el escribano designado para dicho otorgamiento.

En el acuerdo de opción de compra se convino que los gastos y honorarios se pagarían conforme a lo que establece la ley y los usos de mercado. Las normas vigentes disponen que, en supuestos de redacción de documentos privados que impliquen promesas o compromisos de celebrar contratos o de transmitir o constituir derechos reales, se cobrará como honorario el 1% del monto fijado en el instrumento, importe que se deducirá del honorario que devengue el documento definitivo, si se otorgara ante el mismo notario, coincidiendo tal porcentaje con la planilla de aranceles sugerida por el Colegio Notarial.

No corresponde aplicar en la especie la excepción prevista en el artículo 1627 del Código Civil respecto de la posibilidad del juzgador de reducir los honorarios que surjan de las leyes arancelarias locales cuando resulten desproporcionados con la labor cumplida, ya que la suma fijada en concepto de honorarios no es excesiva para la tarea desempeñada en relación con el valor del inmueble objeto del contrato celebrado.