

ERROR. COMPRAVENTA. DECLARATORIA. NEGOCIO DE FIJACIÓN.
AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

El 13.10.2017, los cónyuges A y B, en segundas y primeras nupcias, respectivamente, y los cónyuges C y D, también en primeras y segundas nupcias, respectivamente, separados judicialmente de bienes, otorgaron un contrato preliminar en el cual acordaron que A y B reservaban para la venta a C y D el inmueble padrón ...; estos últimos manifestaron que adquirirían el dominio pleno o desmembrado de dicho bien. La razón de adquirir el dominio desmembrado es que C carece de descendientes legítimos y naturales, su madre vive, tiene cuatro hermanos y no desea que sus hermanos puedan heredar parte del bien.

En cumplimiento del contrato preliminar, se otorga compraventa el 8.12.2017 —escritura debidamente inscrita—, en la cual C y D, casados en primeras y segundas nupcias, respectivamente, y separados judicialmente de bienes, adquieren la propiedad y posesión del inmueble de referencia.

Al entregar el título de propiedad, los compradores advierten que en la escritura no se plasmó su voluntad real de adquirir el inmueble con el dominio desmembrado, esto es, a C con el derecho de usufructo y a D con la nuda propiedad. Tal situación no fue advertida durante la lectura de la escritura ni por la escribana actuante ni por los compradores, oportunidad en la que se hubiese podido subsanar.

CONSULTA

Se consulta sobre la forma de zanjar la diferencia existente entre la voluntad real de los compradores y la voluntad declarada en la escritura de compraventa.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La situación versa sobre la existencia de una diferencia entre la voluntad real de los compradores y la voluntad declarada en la escritura.

De acuerdo al artículo 1294 del Código Civil, «las partes pueden, por mutuo consentimiento extinguir las obligaciones creadas por los contratos y retirar los derechos reales que se hubiesen transferido; y pueden también por mutuo consentimiento revocar los contratos por las causas que la ley autoriza». Con base en dicho artículo, las partes, de común acuerdo, pueden extinguir las obligaciones creadas por los contratos —con más razón, fijar en ellos su voluntad real (quien puede lo más puede lo menos)—, y de esa manera, en el caso, zanjar la diferencia entre voluntad real y la declarada, y dar certeza a la forma de adquirir de los compradores.

De estar de acuerdo con el otorgamiento del negocio de fijación, solicito a la comisión correspondiente se expida sobre si es necesario hacer referencia al precio pagado por los compradores, ya que en la compraventa dicho precio lo fue por la propiedad plena del inmueble.

Otra salida sería una partición entre los compradores, pero estos han manifestado resistencia a tal otorgamiento, en virtud de que su voluntad era otra.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

De acuerdo con la consultante, la situación se centra en la diferencia entre la voluntad real y la declarada por las partes. Las partes quisieron —y quieren— un determinado contenido negocial: adquirir el usufructo para C y la nuda propiedad para D; pero a pesar de esa aparente claridad, ha habido un error, ya sea al expresar su voluntad los participantes del acto jurídico, ya sea al captar la voluntad su escribano autorizante.

Teniendo en cuenta el artículo 1294 del Código Civil, ya citado por la escribana consultante, los contratantes pueden, por mutuo consentimiento, extinguir obligaciones —que es lo más—, y pueden, asimismo, modificar los efectos del contrato.

Desde otra perspectiva de análisis, puede entenderse que no se encuentra en el artículo 1294 del Código Civil el fundamento del negocio de fijación, sino en el ejercicio liso y llano de la autonomía privada. En ese sentido, CARIOTA FERRARA⁷⁸ expresa:

El negocio de fijación causal está admitido (para nosotros, por aplicación del principio de autonomía privada) y es válido como negocio declarativo,

78 CARIOTA FERRARA, Nicola, *El negocio jurídico*, Madrid: Aguilar, pp. 243 y ss.

con tal que haya coincidencia entre la relación tal como se ha fijado y la relación tal como era; la causa justificadora se halla en la eliminación de incerteza. Es esta, en efecto, la función económica jurídica de la fijación.

Por lo tanto, en ejercicio de la autonomía de privada o de la voluntad, es posible que las partes no modifiquen el contrato, sino que fijen el verdadero contenido de él por imprecisiones, ambigüedades o errores que hayan ocurrido al declarar.

Siguiendo al profesor MIRANDA,⁷⁹

para la configuración del negocio jurídico es tan necesaria la voluntad del contenido, la voluntad negocial, el querer consciente del resultado práctico jurídico, como la voluntad de la manifestación, el querer exteriorizar la voluntad, querer la manifestación misma en cuanto tal. La relación jurídica preexistente, se precisa, se hace cierta, por el negocio de fijación que viene a determinar su existencia, contenido y límites. La autonomía privada tiene la facultad de crear un vínculo entre las partes, que impone considerar una determinada relación jurídica existente entre ellas, en la forma que quedó fijada. La pone fuera de discusión interpartes, elimina la incerteza que pueda existir en aquella. La causa del negocio es la eliminación de la incerteza. La fijación puede darse simplemente fijando la situación tal cual existía y aun modificándola para adecuarla a la realidad.

Y continúa este autor:

El negocio de fijación es aquel que tomando como objeto una situación jurídica dada (no la crea, modifica ni extingue), la fija, la determina en su contenido y efectos. Es un negocio declarativo, en cuanto no cambia la situación jurídica preexistente, económica, familiar o personal; no es título hábil para transferir, no crea obligación nueva; es un negocio declarativo, por oposición a negocio dispositivo.

Este negocio de fijación es una manifestación de la autonomía de la voluntad a través de la cual las partes aclaran el contenido de un negocio celebrado con anterioridad o rectifican una anterior declaración, por haber existido una divergencia entre la voluntad real y la declarada.

Debe distinguirse entre el error *unilateral* y el error *bilateral*. El error unilateral puede eventualmente llevar a un error obstáculo que impide el acuerdo de voluntades. Distinta es la situación cuando hay acuerdo real de voluntades, pero error conjunto o bilateral al momento de declarar, de modo que la declaración no refleja con exactitud lo realmente acordado. En ese caso, el negocio es válido, y el error se subsana por el negocio de fijación.

Al decir de MIRANDA, «el negocio queda fijado desde el origen, es decir, con efecto retroactivo en la relación interpartes; pero en sus efectos externos, es decir, con relación a terceros, solo es oponible para el futuro». La

79 CURI ZAGIA, José, y MIRANDA, Fernando (informantes), «Error contractual. Voluntad real de menor alcance que la voluntad declarada. Negocio de fijación – Efectos», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 58, n.º 5-6 (may.-jun. 1972), pp. 281-291.

declaratoria que corrige el error no es oponible a terceros de buena fe que hayan adquirido con anterioridad a la rectificación.

En consulta anterior, evacuada por la Esc. María Inés CASATROJA LUCIÁN,⁸⁰ en un caso similar, también se llega a esta misma solución.

CONCLUSIÓN

La divergencia entre la voluntad real y la voluntad declarada se resuelve otorgando una declaratoria donde comparezcan A, B, C y D, y manifiesten que se padeció error al declarar, que la voluntad real fue enajenar y adquirir el dominio desmembrado y no el dominio pleno, como se estableció. Corresponde a continuación aclarar los términos en los cuales la nuda propiedad y el usufructo fueron adquiridos.

Haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad, con dicho negocio de fijación las partes dejan sentado cuál fue la verdadera voluntad que se quiso expresar. Dicha declaratoria se inscribirá en el registro correspondiente.

Al ser un negocio declarativo, no afecta los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

Cabe agregar que, en cuanto al precio, es conveniente dejar plasmado cuál fue realmente lo pagado por el usufructo y la nuda propiedad.

Esc. M.^a Adriana Silva Fierro
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fernando Alonso, Américo Bianchi, Karen Bonner, Sabrina Buono, Alicia Cancela, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Lourdes González Fernández, Carlos Groisman, Paola Igoa, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Rossana Ivanier, Mónica Jover, Florencia Manfredi, María del Rosario Marchese, Patricia Méndez, Ana Lía Méndez, Laura Parnás, Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Juan Pablo Villar y Silvia Vázquez, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. M.^a Adriana Silva Fierro.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 3.7.2018, expediente 1813/2018.*

80 CASATROJA LUCIÁN, María Inés (informante), ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Error», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic. 2012), pp. 389-390.