

DERECHO DE USO Y GOCE. ERROR. SUBSANACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

Resumen

Se padeció error en la identificación del objeto en el contrato de adjudicación de uso y goce de una vivienda. Ante el fallecimiento del adjudicatario, se consulta cuál es el procedimiento para subsanar dicho error.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

1997. *Contrato de uso y goce.* Por contrato de uso y goce suscrito en Montevideo el 12.6.1997 cuyas firmas certificó la Esc. XX en igual fecha y lugar, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo el 5.11.1997, WC y CA, en calidad de presidente y secretario, respectivamente, y en nombre y representación del «Fondo Social de Vivienda BB» (en adelante, solo «BB»), adjudicaron a MG, casado con MP, quien aceptó, «el uso y goce del apartamento señalado con el número **303** sito en calle ... número 3767» de la ciudad de Montevideo, padrón matriz n.º ... Según plano de señalamiento del Agrim. YY, dicha unidad se ubica en el tercer piso, tiene una superficie de 60,96 metros y le corresponde el uso exclusivo del balcón X1 y de la terraza W3. De la comparecencia surge como domicilio de MG la unidad 303, objeto de dicho contrato.

2006. *Convenio extraordinario de pago.* Según documento privado de convenio de pago de fecha 19.5.2006 entre BB y MG, MG reconoce adeudar a BB un total de 1.472,12 UR. De dicho documento surge que el señor MG se domiciliaba en «calle ... número 3767, apartamento **301**».

2011. *Convenio. Reconocimiento de deuda.* Por documento privado suscrito entre BB y MG el 20.5.2011, MG reconoce adeudar a BB un total de 1.955,85 UR. De dicho documento surge que el señor MG se domiciliaba en «calle ... número 3767, apartamento **301** según UTE (**303** según plano)».

2021. Con fecha 14.6.2021, BB promueve, ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, demanda de rescisión de contrato de uso y goce por incumplimiento y cobro de pesos contra MG. MG fallece el 23.6.2021, según surge de partida de defunción de fecha 6.7.2021.

La actora solicita el emplazamiento por edictos de los sucesores del Sr. MG —MAG, SMG y JEG—, ya que ninguno de ellos ocupaba el inmueble; sí lo hacen dos nietos del demandado: JG y FG.

Por oficio número ... del 10.8.2021, el señor juez letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno decretó el emplazamiento mediante edictos de los sucesores del Sr. MG —MAG, SMG y JEG— a efectos de que comparezcan a estar a derecho en autos, con plazo de noventa días, bajo apercibimiento de designarse defensor de oficio, con quien se seguirán los procedimientos en caso de incomparecencia.

2022. Por decreto ... de 4.4.2022, el señor juez letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno decretó: «Vencido el plazo del emplazamiento por edictos, designase defensora de oficio a la Dra. CR», quien aceptó el cargo.

Con fecha 18.5.2022, comparece en el expediente la defensora de oficio y solicita: 1) se impetre demanda también contra la cónyuge del señor MG, la señora MP; 2) se aclare la diferencia entre la unidad que surge en el contrato de uso y goce, y la que es objeto de la demanda.

A los efectos de evacuar lo solicitado por la abogada de oficio, la actora expresa, con respecto al punto 1, que MP, cónyuge de MG, nunca ocupó la vivienda. MG y MP se encuentran divorciados desde el 1.10.1997, y en virtud del artículo 31 del decreto 68/971:

En caso de fallecimiento del adjudicatario, los herederos que sean ascendientes o descendientes, o colaterales por consanguinidad, hasta el tercer grado (siempre que en este caso sean menores de edad, carentes de recursos propios), y el cónyuge del trabajador, si a la fecha del fallecimiento habitaban la vivienda y lo habían hecho desde un año antes o desde la fecha de su construcción o adquisición, continuarán usufructuando el beneficio, siempre que se destine el bien a su vivienda propia permanente y cumplan las disposiciones del presente decreto.

Con respecto al punto 2, se presenta acta de constatación mediante la cual, a solicitud de BB, la Esc. ZZ se constituye en el edificio sito en calle ... número 3767 de la ciudad de Montevideo y constata que: *a)* en la nomenclatura de las unidades que luce en el portero eléctrico, al apartamento 301 le corresponde el nombre «GR»; *b)* asciende al tercer piso por el ascensor, llega al piso marcado, se dirige hacia la derecha y, al final del pasillo, encuentra la unidad identificada en la puerta con el número 303 —para UTE, una placa con el número 303— y compara la ubicación física del apartamento identificado con el número 303 con la ubicación del apartamento señalado con el número 301 en el mencionado plano del Agrim. YY, y determina que el apartamento identificado con la placa número 303 corresponde al apartamento identificado en el referido plano con el número 301.

Con respecto a lo adjuntado en autos por la actora, con el fin de aclarar las situaciones mencionadas, se pronunció la defensora de oficio y expresó que: 1) no tiene observaciones concernientes a lo relacionado con la excónyuge del demandado, señora MP; 2) respecto a la diferencia en el número de unidad, no considera que el acta de constatación que se adjunta sea suficiente para subsanar el error padecido por las partes al describir la unidad objeto del contrato de uso y goce, y solicita que se consulte a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

II. CONSULTA

El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, por autos caratulados «Fondo Social de Vivienda BB c/GM. Cobro de pesos, rescisión de contrato», se dirige a la Asociación de Escribanos del Uruguay a fin de que se sirva contestar la siguiente consulta:

Antecedentes. Se tramita juicio por cobro de pesos y rescisión de contrato en que se adjudicó el uso y goce de una unidad por contrato de uso y goce otorgado el 12 de junio de 1997, celebrado entre el Fondo Social de Vivienda BB y una persona que a la fecha se encuentra fallecida; no se conoce quiénes son todos sus herederos ni sus domicilios, por lo que fueron emplazados sus sucesores,

herederos y demás personas interesadas del causante por edictos y se les nombró defensor de oficio, que actúa por ellos en el expediente.

En dicho contrato se padeció error al describir la unidad: se menciona la unidad 303, pero en realidad, la unidad que fue adjudicada es la 301, y es por la que se inicia el juicio de rescisión.

La descripción de la unidad en el contrato de uso y goce se realiza por un plano de señalamiento. La unidad del contrato tiene la superficie y el uso exclusivo de los bienes comunes que dicho plano atribuye a la unidad 303, pero en el juicio se solicita la rescisión de la unidad 301.

¿Cómo se subsana el error en un contrato de adjudicación de uso y goce al describir y poner el número de una unidad (303) cuando era la unidad 301 la adjudicada en uso y goce; hoy, una de las partes falleció, y se desconocen todos los herederos del causante?

Informe de la Comisión de Derecho Civil

De la documentación aportada podemos inferir la incongruencia que alega la actora entre la unidad verdaderamente adjudicada en los hechos —uso y goce sobre la unidad 301— y la descrita por ambas partes —unidad 303— que surge del contrato de adjudicación de uso y goce celebrado el 12.6.1997 entre BB y MG. Del mencionado contrato de adjudicación surge como domicilio del adjudicatario la unidad consignada como objeto en él, y en posteriores documentos suscritos por MG se consigna su domicilio en la unidad 301, extremo que es acreditado también mediante el acta de constatación mencionada.

Ante dicha divergencia, es labor del intérprete desentrañar la voluntad real, la querida por las partes en dicho contrato de adjudicación, y constatar que la voluntad real de ambos contratantes, más allá del error padecido en el documento, era coincidente en la unidad que efectivamente fue adjudicada y la que, según resultó probado en autos, era su domicilio real. Según lo afirmado por la actora, el Sr. MG ocupó la unidad 301 de conformidad desde el 12.6.1997, momento en que le fue adjudicada; por tal motivo, de ser así, no existió error que obste la formación del contrato, ya que ambas partes estaban de acuerdo sobre la identidad en el objeto del precitado negocio jurídico de adjudicación.

Del estudio de la prueba documental aportada puede razonablemente interpretarse que dicho objeto, la «unidad habitacional 301», fue el querido por las partes, puesto que en posteriores declaraciones y acuerdos de financiación de deuda realizados por las mismas partes contratantes —el «convenio extraordinario de pago» de mayo de 2006 y otro de igual carácter de 2011, así como el «censo» ante asistente social—, las partes declaran y convienen sobre la deuda existente respecto a la unidad en la que el Sr. MG se domicilia, que es la unidad habitacional 301, objeto de la demanda.

Nuestro Código Civil, en su artículo 1271, establece: «El error de hecho es causa de nulidad del contrato: [...] 2) Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en la venta el vendedor entiende vender cierta cosa determinada y el comprador entendiera que compra otra». A este respecto señala GAMARRA (1979: 34), sin ser opinión unánimemente aceptada en doctrina:

El error obstativo, entendido como error en la declaración o en la transmisión de esta, es irrelevante cuando pueda rectificarse en base a elementos de interpretación del contrato.

Esto es posible solo dentro de determinados límites [...]. En los negocios bilaterales, como el contrato, no basta con que la verdadera voluntad del declarante pueda reconstruirse: se requiere que tal voluntad inexpresada sea entendida y aceptada por la contraparte.

Para esta comisión, para todos los casos del artículo 1271 del Código Civil, la consecuencia es la nulidad relativa del acto, en aplicación del artículo 1578 del mismo código, que no distingue con respecto al vicio del consentimiento por error entre *error obstativo* y *error vicio*. Esto nos lleva a determinar que el error padecido en la descripción del objeto en el contrato de adjudicación puede subsanarse a través del otorgamiento de una escritura de declaratoria entre las partes contratantes que rectifique el error padecido en la cláusula de objeto de la referida escritura y declare la correcta designación de la unidad efectivamente adjudicada y su correspondiente descripción. Entendemos que no hubo error en el consentimiento en virtud de que ambas partes, como consecuencia del cúmulo de pruebas agregadas, entendieron ceder y adquirir derechos sobre la unidad 301.

En el escenario planteado puede decirse que habiendo otorgado ambas partes dos documentos en los que consta la refinanciación de la deuda existente por la unidad 301, y habiendo declarado el deudor —Sr. MG— en varios documentos domiciliarse en la unidad 301, a lo que se agrega que fue constatado dicho domicilio por acta notarial, esa declaración de voluntad posterior al contrato de adjudicación viene a documentar la voluntad real o querida por las partes; podría interpretarse que se ha subsanado así el error padecido en la identificación de la unidad en el contrato de adjudicación del uso y goce.

Reza el artículo 1301 del Código Civil: «Los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato». Por tener la expresión de esas voluntades carácter declarativo, su eficacia entre las partes es *ex nunc*, es decir, sus efectos se retrotraen al momento del negocio de adjudicación originario.

A juicio de esta comisión, los elementos de prueba documental remitidos para la elaboración de este informe representan prueba suficiente de la verdadera expresión volitiva y operan como negocio de fijación de la auténtica voluntad querida por las partes; esto es, lo convenido en forma posterior a la celebración del contrato original sobre la deuda correspondiente a la unidad 301 en la que el deudor MG se domiciliaba vino a fijar la voluntad real expresada por los contratantes.

Para concluir, es importante destacar que correspondería tener presente el proceso de titularidad de los derechos de la otra unidad en cuestión, la 303, así como el testimonio de su adjudicatario o sus moradores, lo que puede traer más luz a la situación de hecho planteada.

CONCLUSIONES

Es opinión de esta comisión que los hechos posteriores en los que participaron las partes contratantes operan como negocio de fijación de la verdadera voluntad querida por ellas, subsanando así el error en la declaración del objeto en el contrato de uso y goce originario (C. Civil, art. 1301).

Escs. M.^a Valentina Martínez y Patricia Rivas
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

GAMARRA, Jorge (1979). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XII, 3.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Adriana Amado, Karen Bonner, Miguel Burdín, Analía Cánepa, Mariana Capel, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Illia, Ana Irabedra, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 19.4.2023, expediente 2721/2022.*