

Interpretación. Artículo 1198 del Código Civil

Dictamen elaborado por el escribano EZEQUIEL CABULI y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, por mayoría, en sesión del 12/7/2011.

Doctrina

La interpretación es una operación general que consiste en descifrar toda manifestación de voluntad productiva de consecuencias jurídicas. Interpretar significa buscar a través de la expresión exterior, la real voluntad de lo expresado. Es, en definitiva, determinar los efectos jurídicos de una determinada declaración.

El artículo 1198 del Código Civil, a través de la reforma de la Ley 17.711, establece las pautas de interpretación en general conforme a la buena fe. En un contrato, la ley prescribe atender más a la común intención de las partes, (a través de lo que las partes entendieron o pudieron entender) que al sentido meramente literal de las palabras. La buena fe que refiere este artículo está dirigida a una interpretación razonable del contrato, lo que excluye que pueda imponerse a las partes, una voluntad distinta que ellas no han manifestado o que no sería de cualquier manera razonable imputarles.

Resulta esencial analizar la voluntad de las partes de acuerdo al negocio individual, y conforme su particularidad y circunstancias que lo rodean. Una exposición precisa de la voluntad de las partes en los contratos que celebran traerá seguridad jurídica y consolidará la adquisición de los derechos de terceros conforme a la buena fe. Asimismo evitará futuras controversias e interpretaciones abusivas, que tengan como objeto atacar la legitimación de las partes.

1. Antecedentes

Se presenta a esta Comisión el expediente iniciado por el escribano P. D. R., quien expone los siguientes antecedentes:

1. En el año 1949, por escritura de adquisición, la señora I. R. adquiere “el 15 %” del inmueble sito en calle Maipú 440/442.
2. En el año 1961 I. R., a título de venta, transfiere a sus hermanos condóminos la quinceava parte indivisa (expresado en la escritura como “décima quinta ava parte indivisa”) y no la totalidad, es decir el 15 %. Es decir, por título transfirió un 6,66 %, restando transmitir entonces un 8,34 % para que la venta sea el total de su parte indivisa. El registro no advierte tal diferencia e inscribe a favor de los compradores, la totalidad de la parte indivisa que detentaba I. R.
3. Luego se realizaron distintas ventas, en las cuales uno de los titulares con el título antecedente relacionado en el punto anterior, quiere disponer su parte indivisa.
4. El escribano consulta acerca de la bondad del título antecedente por el cual el actual titular registral pretende transmitir el dominio.

2. Consideraciones

En virtud de los antecedentes citados, consideramos esencial determinar en el presente dictamen la real intención de las partes al momento de contratar en la escritura del año 1961. El análisis debe centrarse en el objeto del negocio jurídico, teniendo en cuenta los principios de buena fe y la real voluntad de las partes al momento de contratar.

3. Desarrollo

La interpretación es una operación general, que consiste en descifrar toda manifestación de voluntad productiva de consecuencias jurídicas. Interpretar significa buscar, a través de la expresión exterior, la real voluntad de lo expresado. Es, en definitiva, determinar los efectos jurídicos de una determinada declaración.

El artículo 1198 del Código Civil, a través de la reforma de la Ley 17.711, establece las pautas de interpretación en general conforme la buena fe. En un contrato privado, la ley prescribe atender más a la común intención de las partes, (a través de lo

que las partes entendieron o pudieron entender) que al sentido meramente literal de las palabras. La buena fe que refiere este artículo está dirigida a una interpretación razonable del contrato, lo que excluye que pueda imponerse a las partes, una voluntad distinta que ellas no han manifestado o que no sería de cualquier manera razonable imputarles.

La eventual imperfección del lenguaje escrito torna aún más costosa la tarea interpretativa. Habiendo ambigüedad en las palabras o errores evidentes, debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal de los términos. Frente a la pluralidad de significados de las palabras, hay que atenerse al contexto, porque una cosa es el acuerdo, que se plasma en el texto contractual, y otra la común intención de las partes.

4. Análisis del caso en particular

En el presente caso, y conforme las reglas de interpretación relacionadas en el párrafo precedente, debemos considerar si I. R. ha querido transmitir la totalidad de la parte que detentaba sobre la propiedad. Adelantamos nuestra opinión y sostenemos que, en este caso y mediante una interpretación de los elementos que rodean e integran el acto jurídico, no pueden quedar dudas de que la señora I. R. ha querido transmitir la totalidad de su parte indivisa a sus compradores; fundamentamos nuestro razonamiento en los siguientes argumentos:

1. La señora I. R., posteriormente al acto objetado, ha adquirido por sucesión otra parte indivisa del inmueble y, mediante un contrato de cesión de derechos hereditarios, ha transmitido *la totalidad* de la nueva parte indivisa que a ella le correspondía a favor de sus hermanos condóminos, sin reservarse el más mínimo derecho de propiedad sobre parte indivisa alguna, esto no hace más que clarificar la voluntad de la misma de desentenderse y desprenderse de dicha propiedad.
2. En la escritura del año 1949 el escribano expresa la titularidad de dominio en porcentajes. Conforme el instrumento público de su autoría, la señora I. R. adquiere “el 15 % de la propiedad”. Posteriormente, la técnica de redacción escrituraria conforme a requisitos registrales ha sido modificada y, a partir de ese entonces, los escri-

banos debemos suscribir los porcentajes de titularidad en quebrados. Esa circunstancia ha sido evidentemente la que ha hecho incurrir en error al escribano autorizante de la escritura del año 74, se trata ni más ni menos, de un error aritmético.

3. Un elemento que consideramos relevante es la inacción de la vendedora en el lapso que transcurre desde su supuesta venta parcial de parte indivisa, hasta la prescripción adquisitiva. Si la señora I. R. ha sido menoscabada en sus derechos por un error registral, sería lógico que dentro del plazo legal otorgado por la ley para hacer valer sus derechos (20 años) hubiera iniciado y proseguido una acción tendiente a hacer coincidir la supuesta realidad extrarregistral con la registral. Eso no ha ocurrido porque ella no ha sido perjudicada y por eso nada reclamó. Su voluntad fue transmitir todo lo que tenía sobre esa propiedad.
4. Por último, un elemento que consideramos determinante para la resolución de este caso es la redacción del documento objetado, el escribano redacta: “[...] doña I. R. de U. dice: Que VENDE a sus hermanos doña V. R. de E., don F., don G. y don S. R., la DÉCIMA QUINTA AVA PARTE que tiene y le corresponde sobre una finca ubicada [...]”.

Aquí debemos detenernos e interpretar. ¿Qué han querido decir las partes, al establecer la parte indivisa objeto de la prestación?

La respuesta la encontramos en el pasaje: “[...] QUE TIENE Y LE CORRESPONDE [...]”. Entonces, para llegar a la conclusión que sostenemos, debemos indagar qué es lo que “LE CORRESPONDE” a la transmitente y tal respuesta la encontramos en la manifestación notarial del escribano al referirse a los antecedentes, frase conocida como “LE CORRESPONDE A LA PARTE VENDEDORA EN VIRTUD DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES”. En particular el escribano expresa: “[...] LE CORRESPONDE a la enajenante la parte indivisa por compra que siendo de estado soltera conjuntamente con los actuales adquirentes hicieron a R. M. [...]”.

Es decir que aquí definitivamente encontramos la respuesta a lo que se quiso contratar, es decir la venta de la totalidad de la parte indivisa que I. R. tenía y le correspondía sobre inmueble.

En igual sentido se pronunció en forma unánime esta comisión, en relación con el expediente recientemente elaborado por el escribano Mario Szmuch, cuya lectura recomendamos, y en el que entre otras definiciones se concluye que:

El notario está habilitado legalmente para interpretar los contratos, y debe hacerlo toda vez que así se lo exija su función preventiva, muy especialmente al analizar la legitimación del disponente. El error de pluma evidente o *lapsus calami* no requiere del otorgamiento de una escritura de rectificación ni de la corrección vía judicial si el recto sentido del acto puede conocerse con certeza, sin dejar margen a la duda, a través del procedimiento interpretativo que prescribe la ley.

5. Conclusiones

Debe interpretarse en el presente caso, que lo que ha querido I. R. es *transmitir la totalidad* del inmueble. A tal efecto ha procedido a suscribir la escritura pública traslativa de dominio sobre toda parte indivisa, no obstante el evidente error aritmético incurrido por el escribano al referirse a la misma. Otra interpretación sobre el caso resultaría irrazonable, conforme los preceptos de buena fe y la real intención de las partes al contratar.

La naturaleza del negocio determina el objeto del mismo, y la eventual imperfección sobre su determinación implica una tarea interpretativa del escribano, que debe analizar el fondo del negocio instrumentado a los efectos de determinar su validez.

Resulta esencial analizar la voluntad de las partes de acuerdo al negocio individual, conforme su particularidad y circunstancias que lo rodean. Por ello sostenemos que una exposición precisa de la voluntad de las partes en los contratos que celebran, traerá seguridad jurídica y consolidará la adquisición de los derechos de terceros conforme la buena fe. Asimismo evitará futuras controversias e interpretaciones abusivas, que tengan como único objeto atacar irrazonablemente su legitimación.

Por todo lo expresado, consideramos que el antecedente traído a consulta no resulta observable, conforme nuestro análisis, no siendo necesario expedirse sobre las demás cuestiones planteadas por el consultante.