

Poder especial

Indeterminación del objeto. Validez. Interpretación de los contratos

Dictamen elaborado por el escribano EZEQUIEL CABULI y aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 17/5/2013.

1. Hechos

El escribano U. solicita a esta Comisión de Consultas Jurídicas se expida sobre la observabilidad del título antecedente, cuyas circunstancias se detallan a continuación:

- 1) Por escritura 149, de fecha 25/11/2004, ante la escribana ASN, titular del registro [...] del partido de General Pueyrredón, la señora AAA confirió poder especial de venta a favor de BBB para que vendiera la parte indivisa que le correspondía sobre un inmueble ubicado en la ciudad y partido de San Isidro, provincia de Buenos Aires. En dicho poder, se individualizó el inmueble como

... la parte indivisa que tiene y le corresponde sobre el departamento que es parte del edificio sito en la ciudad y partido de San Isidro, provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Martín y Omar número 369, piso 2º, departamento 4, con las medidas, superficie y linderos que surgieran de su título.

- 2) Posteriormente, dicho inmueble fue vendido en su totalidad a los cónyuges CCC, mediante escritura de venta e hipoteca número 152, del 3/10/2005, pasada ante el escribano EPB, al folio 1958, del registro [...] en su carácter de escribano subrogante. En tal escritura de venta, los vendedores fueron los entonces tres titulares del inmueble, compareciendo en representación de la señora AAA su apoderado, el BBB, quien justificó su representación con el poder especial antes relacionado, el que se agregó al protocolo.

- 3) Con motivo de ser requerido el consultante para autorizar la venta del inmueble, se realizó el estudio de títulos pertinente, del que surge la observación al poder especial de venta otorgado por la mencionada escritura 149 de fecha 25/11/2004, ya que se advierte que el inmueble fue erróneamente individualizado al ser consignada la numeración en dicho poder en forma invertida, puesto que dice 369 cuando en realidad debe decir 396. Asimismo, el poder referido alude al departamento 4, lo que constituye la denominación interna del mismo, pero no refiere la unidad funcional objeto de la venta, la cual es la unidad funcional n° 9.

2. Opinión del consultante. Propuesta de solución

El consultante sostiene que la escritura es observable, ya que

... es errónea la numeración del inmueble en el poder y en el mismo se debió describir, al menos correctamente, la unidad funcional y no la designación interna a los efectos de no dejar dudas del objeto del mismo. En la actualidad, la mandante, señora AAA, me informan que se encuentra fallecida y, por carecer de otros bienes, no se tramitó sucesión alguna. Es por eso que consulto como manera de subsanar la observación formulada la viabilidad del otorgamiento de una escritura aclaratoria-ratificatoria por la que el total de los comparecientes (dos por sí y el apoderado de la vendedora fallecida), conjuntamente con los compradores en dicha escritura, cónyuges CCC, ratifiquen el acto de compraventa, aclaren el error de la numeración en el poder y despejen toda duda en la individualización del inmueble cuando el mismo refiere al “departamento 4”. La documentación respaldatoria de tal escritura aclaratoria-ratificatoria sería: un acta de constatación en la que se constate la correcta numeración del edificio, copia certificada del reglamento de copropiedad y administración, copia del plano y documentación correspondiente a la carpeta de operaciones del banco acreedor al momento de realizarse la venta e hipoteca en la que fue utilizado el poder observado.

3. Planteo del caso. Encuadre jurídico

En la presente consulta, conforme a los antecedentes acompañados, existe un contrato de mandato entre AAA y BBB mediante el cual se le asigna a este último la facultad para otorgar la venta de un bien ubicado en la provincia de Buenos Aires. En dicho apoderamiento, el objeto del contrato, es decir, el inmueble cuyo titular desea dar facultades para vender no se encuentra correctamente individualizado. Como puede apreciarse, no sólo le faltan los datos que los usos y costumbres notariales imponen consignar en los poderes de venta (como ser la matrícula del inmueble, la nomenclatura catastral y la unidad funcional), sino que la numeración del mismo, según lo manifestado por las partes, es errónea a causa de un posible error de *tipeo*.

Posteriormente, ese poder fue utilizado por el apoderado BBB en representación del vendedor, quien, junto con los titulares del inmueble, lo vendieron hace ya nueve años a favor de los cónyuges CCC. Estos últimos pretenden disponer del inmueble, pero el escribano consultante considera que las insuficiencias en la determinación del objeto del contrato de mandato implican que, en dicha venta, el inmueble se transmitió sin facultades suficientes.

En principio y a los efectos de ordenar nuestro análisis, debemos indicar que no puede considerarse observable la totalidad del título, como refiere el consultante, sino únicamente la transmisión de la parte indivisa que involucra la utilización del poder cuestionado. Tengamos en cuenta que los disponentes eran tres y dos de ellos han transmitido inobjetablemente su derecho real de dominio.

Para dictaminar, conforme a la doctrina y la jurisprudencia vigentes en la materia, analizaremos si nos encontramos ante un vicio del consentimiento originado en un error en el objeto, que se da en los casos en que difiere la voluntad del vendedor con respecto al inmueble que quería vender o si, en realidad, se trata de un error en la correcta determinación o en la referencia del mismo. Lo esencial, a los efectos de valorar acto, será determinar si se trata de un error de transcripción o si existen elementos para afirmar que el inmueble que el titular de dominio ha querido enajenar no era el efectivamente transmitido.

El análisis de nuestro dictamen se centrará en la interpretación de la real voluntad de las partes sobre la determinación del objeto del acto jurídico instrumentado, conforme a las circunstancias del caso, teniendo en cuenta la finalidad del negocio y los efectos queridos por las partes. En tal sentido, se analizarán también los elementos que manifiesta disponer el escribano consultante a los efectos de subsanar una posible observación.

4. Análisis casuístico. La buena fe. El error

El artículo 913 del Código Civil, establece que “ningún hecho tendrá el carácter voluntario sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste”. La exteriorización de la voluntad interna (elemento psicológico del art. 897 del C. Civ.) junto con la manifestación como elemento externo constituyen la voluntad jurídica.

4.1. La buena fe de la parte compradora

Desde el punto de vista de los adquirentes y conforme a su percepción, no quedan dudas de que adquirieron la titularidad dominial de la unidad que se les ofreció en venta. Es decir que, para seguir adelante con las negociaciones, han tenido que visitar y conocer el inmueble objeto del contrato y así decidir su compra. El objeto del acto jurídico compraventa de inmueble ha sido ejecutado por los compradores de plena conformidad, quienes se encuentran en posesión material, real y efectiva. Es por eso que puede afirmarse que, aunque su título ha sido cuestionado, están en posesión del inmueble que de buena fe han querido adquirir.

Parecería totalmente irrazonable pensar que los compradores conocían o presumían que el poder tenía alguna deficiencia que le impedía efectuar el acto al vendedor. ¿De que les serviría pagar un precio cierto por la propiedad considerando que sólo adquirirían una parte indivisa? Ninguna elucubración maliciosa resulta razonable a los efectos de calificar su conducta. Una postura notarial más rígida, que califica la buena fe del adquirente en forma diligente a los fines de intentar conocer cualquier defecto en el título que adquieren, tampoco les es

ponible en este caso. Vemos en la práctica que los adquirentes, al leerles las escrituras, ni siquiera conocen que el inmueble tiene varias numeraciones y nos preguntan si la dirección consignada es correcta. Ese es un ejemplo de que el adquirente solo conoce la numeración, el piso y la denominación interna de su inmueble, sin conocer otro dato consignado en su título de propiedad.

Concluimos sobre este punto, y siguiendo a Spota, que

... la apariencia jurídica, la exteriorización de la voluntad apprehendida como lo hacen los hombres que actúan honestamente y son razonables constituye un imperativo de justicia y de la seguridad en el ámbito de los contratos, como en general en todo el derecho privado.¹

4.2. *Análisis del error*

Debemos considerar entonces si la falta de coincidencia entre la cosa recibida por tradición y la identificada en forma errónea e insuficiente en el poder afecta la existencia del acto.

La declaración de voluntad del vendedor y comprador conserva el nexo de unión que perfecciona la voluntad contractual y no podría decirse que el acto no existe, dado que hubo acuerdo, entrega de dinero, al igual que una cosa transmitida. Las cosas dadas no están fuera del documento, sino que lo integran sólo que en discrepancia entre lo que se consigna en forma errónea e insuficiente en el poder y lo que luego ejecutaron. Es por eso que debe recurrirse inevitablemente al contexto del negocio jurídico para desentrañar la verdadera voluntad de las partes.

Bustamante Alsina,² opina que la técnica jurídica ha estudiado el tema del error y ha diferenciado cuando éste aparece como inoperante en relación a la valoración de los actos producidos de cuando el mismo aparece como esencial en la realización del acto. Este último se refiere a los casos que recaen sobre elementos o circunstancias esenciales del acto, como la naturaleza, el objeto y la causa principal. En este supuesto, la ley presume que, de no haber incurrido en él, la parte no habría realizado el acto y, para ello, se interpreta un criterio objetivo a partir de la buena fe. Este error, para ser causa de nulidad de los actos jurídicos, debe ser esencial.³

1. SPOTA, Alberto G., *Contratos. Instituciones de Derecho Civil*, Buenos Aires, La Ley, (2ª ed.), p. 272.

2. BUSTAMANTE ALSINA, Jorge, "La esencialidad del error como presupuesto de nulidad", en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 95, 1959, p. 751.

3. Este error no siempre es esencial. Sólo lo es cuando la cosa no puede cumplir su destino socio-económico previsto. El art. 928 habla de estas cualidades accidentales, que no invalidan el acto.

El artículo 927 del Código Civil establece que

Anula también el acto el error respecto al objeto sobre que versare, habiéndose contratado una cosa individualmente diversa de aquella sobre la cual se quería contratar, o sobre una cosa de diversa especie, o sobre una diversa cantidad, extensión o suma, o sobre un diverso hecho.

Es decir, existe una divergencia o falta de concordancia entre la declaración subjetiva de la cosa o hecho que ésta quiere declarar o actuar.

A diferencia del sistema francés, en el régimen de nuestro Código Civil, el error es siempre un vicio del consentimiento y, como tal, aparece tratado en los artículos 923 a 930, abarcando todos los casos de error esencial. Como vicio de la voluntad, el error determina la anulabilidad del acto, conforme al artículo 1045 del Código Civil, y en ningún caso la nulidad (art. 1044). Estos vicios sólo producen una nulidad relativa. La mayor parte de la doctrina⁴ coincide con estos preceptos, a los que adherimos.

Ahora bien, debemos analizar si un error de *tipeo*, como evidentemente ha incurrido la escribana autorizante del poder cuestionado, sumado a una deficiente redacción, hacen presumir que las partes no han querido contratar sobre el inmueble transmitido. Sostiene López de Zavalía que

... el error obstáculo se da en la hipótesis del lapsus (error sobre la materialidad de la conducta) como si escribiendo a máquina en lugar de apretar la tecla del signo \$ se apretara la de otro signo.

Asimismo, continúa el citado autor:

... este tema importa penetrar en el lado interno de la voluntad –voluntad de contenido– por oposición a la voluntad externa o voluntad de la manifestación. Tratándose de negocios bilaterales, ya no basta comparar la voluntad aparente y la real de cada contratante. Es necesario un cotejo entre las voluntades de ambas partes, dándose distintas posibilidades: cuando las voluntades reales y las voluntades aparentes de ambas partes coinciden, hay acuerdo constitutivo del consentimiento. Si las de ambas divergen, desacuerdo.⁵

4. Jorge Bustamante Alsina, Santos Cifuentes.

5. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Teoría de los contratos*, Buenos Aires, Zavalía, 1995, tomo 1, p. 166.

Conforme a lo señalado, será necesario, a los efectos de determinar las voluntades de las partes, el cotejo de elementos ex-

ternos al acto que puedan probar la existencia del contrato celebrado.

5. La interpretación del contrato

La jurisprudencia, en materia de interpretación de los contratos, ha determinado como pauta general que predomina la regla según la cual la función del intérprete consiste en tomar principalmente en cuenta la voluntad real de los intervinientes, traducida en el acuerdo. Naturalmente, dicha regla no es absoluta; no debe ser “libremente conjeturada, sino solamente deducida de la declaración misma y de las circunstancias del caso”, o sea, sin dar a la tesis objetiva un predominio absorbente. Han de extraerse los verdaderos propósitos internos que se puedan comprobar a la vista del documento y que se corresponda en un todo con el sentido de las palabras, según la experiencia de la vida y las circunstancias particulares del caso.⁶

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 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 imponérseles 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.

6. Cfr. CNEsp.Civ. yCom., Sala IV, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, tomo 71, p. 371 (fallo citado por DÍAZ, Silvia A., “El error”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 2005-A, p. 931).

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.

Videla Escalada, en su recomendable libro *La interpretación de los contratos civiles*, cita a Josserand para definir que

... interpretar un contrato es determinar el sentido y alcance de las cláusulas que contiene. La necesidad de investigar, en algunos casos y circunstancias, el significado de una expresión, el valor que han querido darle quienes fueron partes en el acto jurídico donde se la empleara, es un reflejo de la imperfección esencial de los medios humanos, ya que existe una inevitable deficiencia terminológica, que radica en la dificultad para hallar el vocablo que represente indubitavelmente una idea y también por la falta de coordinación que puede existir entre la voluntad de una persona y la manifestación de su querer en relación a otro contratante...

Nuestro artículo 218, inciso 1, del Código de Comercio consagra la regla de que, por encima del sentido literal, debe buscarse la intención común de las partes; tomó esta regla del artículo 1156 del Código Napoleón, de donde paso también al 1372 del moderno Código italiano.⁷

Von Thur⁸ pone de relieve que en el acto bilateral hay que recordar que las declaraciones afectan intereses ajenos y no se puede tomar en cuenta únicamente a quien las formula. La buena fe exige, según el autor, “que el significado de la manifestación corresponda al sentido con que han podido entenderla las personas que confían en ella”.

A los efectos de probar la intención de las partes en un contrato, deben considerarse particularmente las circunstan-

7. VIDELA ESCALADA, Federico N., *La interpretación de los contratos civiles*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, p. 45.

8. VON TUHR, Andreas, *Derecho civil*, volumen II, p. 221.

cias del caso en cuestión, como las condiciones de las personas que intervienen, el objeto de la convención, el lugar y tiempo en que se han formado, el fin económico perseguido por los contratantes, el valor entendido de la representación en los actos cotidianos de tipo contractual y los usos y costumbres sociales. El punto fundamental a elucidar es la distinción entre la intención común de las partes y la intención individual de cada uno que tuvieron en mira. Deben computarse situaciones de hecho que manifestaron de palabra en el transcurso de sus negociaciones o mediante su conducta posterior.⁹

Spota define el contrato como “una obra de previsión”, en la que es necesario extender lo declarado a lo que inexcusablemente está implícito en la declaración efectuada, con indicaciones ejemplificativas, o si aparece necesario para atenerse a lo realmente querido por ambos contratantes, enmendando aquellas palabras que traicionaron el auténtico consentimiento contractual.¹⁰ Asimismo, el autor sostiene que, si se demostrar que una parte buscó dar un sentido particular al contrato y que la otra parte no podía ignorar dicha intención en el momento de celebrarlo, el contrato deberá interpretarse en el sentido dado por la primera. El estándar jurídico de la buena fe no debe apartarse de las directivas de verosimilitud, previsibilidad y diligencia, conforme a los usos, según los hechos antecedentes, coetáneos y aún sobrevinientes de las partes y relativas a lo convenido por ellas. Hasta debe integrar la declaración para que el fin contractual perseguido se alcance y todavía rectificar tal declaración para que las palabras empleadas no tergiversen lo realmente querido por las partes. Si bien toda interpretación debe empezar por el análisis literal del documento, cabe en todo caso hacerlo en vista a la finalidad o intención del negocio y atendiendo el sentido y comportamiento general o común, específicamente el de usos y costumbres en el ámbito de que se trate, y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender.¹¹

La jurisprudencia, al analizar el sentido de la investigación interpretativa de los contratos, ha sostenido que

... debe ser conducida por el juez no para buscar y esclarecer la intención integral de una o ambas partes, sino aquello que tanto de la intención de una o de la otra parte se haya fusionado para formar aquella común intención que constituye la ley del contrato.

9. Cfr. nota 6, p. 60.

10. SPOTA, Alberto G., ob. cit. (cfr. nota 1), p. 88.

11. *Ibidem*.

6. Determinación del acto. Elementos probatorios

Como analizamos en el encuadre jurídico del presente, el escollo que posee el título es la confusa e insuficiente redacción del poder mediante el cual se transfirió la parte indivisa objetada. Bastaría, entonces, con la sola confirmación del poderdante (titular de dominio), indicando los correctos datos del inmueble que deseaba facultar a vender. Una vez cotejados estos datos con el título de propiedad, el caso estaría resuelto y despejadas las dudas de su legitimidad.

No obstante, el consultante nos informa que el titular poderdante ha fallecido. Es por eso que, conforme al artículo 1963, el poder ha quedado revocado, siendo estéril a los efectos de confirmar el acto la manifestación del apoderado. Únicamente sus herederos declarados estarían legitimados para manifestar por escritura pública la confirmación del acto, pero no se ha iniciado sucesión alguna, puesto que el causante no poseía bienes. Es en virtud de lo consignado anteriormente que debemos recurrir a otros elementos para probar la legitimidad del acto.

No puede dejar de observarse que el objeto del acto jurídico debe ser determinado o determinable: que sea determinado significa que el objeto esté precisado en cuanto a género y número; que sea determinable significa que sea posible de determinar.

Resultaría muy útil para determinar el objeto del acto jurídico, y conforme lo ofrece el escribano consultante, la manifestación, mediante un acta notarial suscripta por la totalidad de las partes involucradas, de las circunstancias inconfundibles que las llevaron a ejecutar el acto jurídico.

Deben indagarse, como ya mencionamos, las circunstancias que rodearon el acto, acreditando suficientemente la causa que lo motiva. La demostración puede hacerse por la verificación de los servicios del inmueble (gas, luz o teléfono), dado que no se registran por titularidad sino por el número de puerta (cotejando el número del instalado con el recibo de pago) y su coincidencia con el “departamento 4” consignado en el poder. También debe cotejarse la dirección consignada en el poder, si la misma existe o no y si físicamente posee un piso 2, con la numeración interna número 4.

Otro medio coadyuvante sería el otorgamiento de un acta de comprobación de la posesión de la unidad transmitida, con

declaraciones testimoniales de los vecinos y acompañando toda documentación que acredite que se trata del inmueble objeto del contrato estipulado.

Esta comprobación general resulta útil a los efectos de preconstituir la prueba del error, como ser: la correcta numeración del edificio, el cotejo del reglamento de copropiedad y administración, el plano, el título de propiedad donde se acredita que el poderdante es titular del inmueble, la documentación correspondiente a la carpeta de operaciones del banco acreedor del crédito que se otorgó a favor de los compradores, tasaciones inmobiliarias, etc.

7. La inacción por parte del poderdante y sus herederos

Sostiene Videla Escalada que los hechos de las partes constituyen la mejor explicación de la intención común que tuvieron al realizar el contrato, ya sea durante las negociaciones o en forma posterior.¹² En este sentido, analizando el caso que nos toca dictaminar, el artículo 1874 del Código Civil indica:

El mandato tácito resulta no sólo de los hechos positivos del mandante, sino también de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre.

Parecería que, habiendo transcurrido casi nueve años de la venta del inmueble, el poderdante en vida y sus herederos, mediante su silencio u omisión, nada han hecho para impedir u objetar el pleno ejercicio del derecho de dominio de los cónyuges CCC. En este sentido se citan los principios europeos de UNIDROIT de los contratos que sostienen que

... antes de privar los efectos a alguno de los términos del contrato, debe buscarse la forma de interpretarlos en el sentido de dar efectos a todos ellos [...] toda interpretación favorable a la licitud o eficacia de los términos del contrato tendrá preferencia frente a las interpretaciones que se las nieguen.¹³

12. VIDELA ESCALADA, Federico N., ob. cit. (cfr. nota 7), p. 97.

13. UNIDROIT, Principios Europeos de Interpretación de los Contratos.

8. El principio de conservación del acto

Enseña Videla Escalada que

... el principio de conservación del acto es un principio fundamental en materia de interpretación, con tal virtualidad que ha llegado a desvirtuar normas generales. Tiene su fundamento en el gran pilar de la institución contractual, la fuerza obligatoria, de la cual nace, a la cual quiere interpretar y apreciar en toda su importancia y cuya consagración, en íntima relación con la voluntad de las partes, procura afirmar.

Las cláusulas de un contrato que permitieran dos interpretaciones, de una de las cuales resulta su validez y de la otra su nulidad, deben ser interpretadas en el sentido de la primera. En el caso que estamos dictaminando, a los efectos de probar que el mandato únicamente se refería a la propiedad de los disponentes y no a otra, basta con comprobar materialmente mediante un acta de constatación si la propiedad que consigna el poder existe y, en ese caso, si posee un segundo piso y un departamento 4. Si alguna de estas referencias no existiera, no quedan dudas del error de *tipeo* y de la real voluntad de las partes, ya que no podrían haber contratado con un objeto inexistente.

9. Conclusiones

Conforme a lo desarrollado en el presente dictamen, podemos concluir que la deficiente redacción del poder cuestionado, sumada a la insuficiencia de datos que contiene, hacen necesario acudir a otros elementos probatorios a los efectos de cerciorarnos de su legitimidad. A tales fines, debemos analizar la totalidad de los elementos que rodean el acto.

Conforme a la doctrina y jurisprudencia analizada, los hechos anteriores, coetáneos y posteriores a la instrumentación del acto iluminan sobre la común intención de los contratantes. La declaración de voluntad del vendedor y comprador conserva el nexo de unión que perfecciona la voluntad contractual y no podría decirse que el acto no existe, dado que hubo acuerdo, entrega de dinero, al igual que una cosa transmitida. Las cosas dadas no están fuera del documento, sino que lo integran sólo que en discrepancia entre lo que se consigna en forma errónea

e insuficiente en el poder y lo que luego las partes ejecutaron. Es por eso que debe recurrirse inevitablemente al contexto del negocio jurídico y las comprobaciones para desentrañar la verdadera voluntad de las partes.

Resultaría muy útil para determinar el objeto del acto jurídico, y conforme lo ofrece el escribano consultante, la manifestación mediante un acta notarial, suscripta por la totalidad de las partes involucradas, de las circunstancias inconfundibles que las llevaron a ejecutar el acto jurídico.

Deben indagarse, como ya mencionamos, las circunstancias que rodearon el acto, acreditando suficientemente la causa que lo motiva. La demostración puede hacerse por la verificación de los servicios del inmueble (gas, luz o teléfono), dado que no se registran por titularidad sino por el número de puerta (cotejando el número del instalado con el recibo de pago) y su coincidencia con el “departamento 4” consignado en el poder. También debe cotejarse la dirección consignada en el poder, si la misma existe o no y si físicamente posee un piso 2, con la numeración interna número 4.

Otro medio coadyuvante sería el otorgamiento de un acta de comprobación de la posesión de la unidad transmitida, con declaraciones testimoniales de los vecinos y acompañando toda documentación que acredite que se trata del inmueble objeto del contrato estipulado. Esta comprobación general resulta útil a los efectos de preconstituir la prueba del error, como ser: la correcta numeración del edificio, el cotejo del reglamento de copropiedad y administración, el plano, el título de propiedad donde se acredita que el poderdante es titular del inmueble, la documentación correspondiente a la carpeta de operaciones del banco acreedor del crédito que se otorgó a favor de los compradores, tasaciones inmobiliarias, etc.

A los efectos de probar que el mandato únicamente se refería a la propiedad de los disponentes y no a otra, basta con comprobar materialmente, mediante un acta de constatación, si la propiedad que consigna el poder existe y, en ese caso, si posee un segundo piso y un departamento 4. Si alguna de estas referencias no existiera, no quedan dudas del error de *tipeo* y de la real voluntad de las partes, ya que no podrían haber contratado con un objeto inexistente.

Por último, debe considerarse como elemento probatorio que, habiendo transcurrido más de nueve años de la venta del

inmueble, la poderdante en vida y sus herederos, mediante su silencio u omisión, nada han hecho para impedir u objetar el pleno ejercicio del derecho de dominio de los cónyuges CCC; implica una aceptación tácita de lo actuado por el mandatario conforme al artículo 1874 del Código Civil.¹⁴

14. Art. 1874, C. Civ.:
“El mandato tácito resulta no sólo de los hechos positivos del mandante, sino también de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre”.