

Comentario de Fallos:

LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES, POR INSTRUMENTO PRIVADO

Ab.Carol Gelger.

El Abogado César Vaca Sánchez, en un trabajo publicado en el Telégrafo de Enero 8 de 1991, comenta un fallo de la Corte Suprema de Justicia, sin especificar el dato concreto del mismo, en el cual se declaró la nulidad del contrato no celebrado por escritura pública; expresa el comentarista :

" La Corte Suprema, lógicamente y como siempre, declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de venta del solar del caso y su total ineficacia.

En virtud de la ineficacia del contrato se declaró sin valor alguno la cláusula penal que establecida la multa de un millón de sucres para el contratante incumplido, multa que habría sido una compensación para el promitente comprador que vendría a recuperar sus dos millones de sucres anticipados al precio de la compraventa fallida tres años después de haberlos entregado.

El único valor que tuvo el contrato privado de promesa de compraventa fue el de recibo del anticipo que la sentencia de última instancia ordenó devolver con los intereses corridos. El contratante burlado por una promesa de compraventa celebrada por instrumento privado, sin el requisito de la escritura pública, ni siquiera puede pretender la indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento, pues, presumiéndose la Ley conocida por todos y disponiendo la Ley que ese contrato debe celebrarse por escritura pública, se estima que ninguno de los contratantes quiso darle a su convenio la solemnidad y alcance debidos ".

En un caso similar, pero en el cual una parte del precio de compraventa de derechos de herencia sobre determinado inmueble, fue pagada en sucres y otra parte en dólares de los Estados Unidos de Nor-

te América, la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Guayaquil, en el juicio ordinario No. 244-88, resolvió :

. . . QUINTO : Si bien la promesa de Compra-Venta de dicha cuota hereditaria que realizaron los litigantes es inválida, como bien lo anota el inferior el declararla nula, ello impone por parte del demandado la obligación de devolver los valores recibidos de la actora en sures y en dólares, ya que obrar de otra manera equivaldría a enriquecimiento injusto en perjuicio de aquella.

SEXTO : No ha lugar a los intereses en razón de que la compra-venta en mención fue celebrada sin las solemnidades de ley. Por las consideraciones que preceden la Segunda Sala de **la** Corte Superior de Guayaquil, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, confirma en lo principal la sentencia venida en grado, pero reformándola en el sentido de que el demandado V.L.C., además de S/. 1 '382.122.-, debe devolver igualmente a G. los \$ 30.000.- Dólares americanos que ha recibido de aquella, debiendo efectuar las devoluciones que aquí se ordenan en el plazo de 30 días, observándose al efecto lo que prescribe el artículo 7 de la Ley de Régimen Monetario antes de la reforma . . . ".

Mi Comentario :

No hay discusión sobre la ineficacia de todo convenio de promesa de compraventa sobre inmuebles, celebrado por instrumento privado.

Sobre las consecuencias de aquella inefecacia, se cometen muchas equivocaciones.

El Art. 1731 del Código Civil, dispone al respecto :

" La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiése existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes

en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo según las reglas generales, y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo ".

Quedó establecido así en forma terminante, que cada cual es responsable del deterioro de las especies, de los intereses y frutos; si bien el promitente comprador no puede demandar la indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento por parte del promitente vendedor, no es menos cierto que sí tiene derecho a los intereses, y además a la indemnización por el deterioro de la especie, en este caso él deterioro del valor adquisitivo del sucre. La regla establecida en el artículo séptimo, inciso segundo, de la Ley de Régimen Monetario, antes de la reforma, no es aplicable al caso, ya que se refiere " al tiempo de la celebración del contrato ", y aquí nos encontramos precisamente frente a un contrato declarado nulo o ineficaz, por lo que no podemos tomar como decisivo el momento de la celebración de un contrato nulo.

Considero decisivo en virtud de la disposición del art. 1731 del Código Civil, el deterioro de la moneda nacional a partir de los pagos efectuados por el promitente comprador, hasta la devolución del dinero de parte del promitente vendedor, quien está obligado a pagar tanto la diferencia entre ambos valores como los intereses legales.

De acuerdo con la opinión expresada por el Abogado César Vaca Sánchez, se aplica la presunción de que la Ley es " conocida por todos y disponiendo la Ley que este contrato debe celebrarse por escritura pública, se estima que ninguno de los contratantes quiso darle a su convenio la solemnidad y alcance debidos ".

Arturo Alessandri Besa, en su obra " La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno Tomo II, Segunda Edición, página 1096, comentando disposiciones idénticas al Código Civil Ecuatoriano, existentes en el Código Civil Chileno, expone en el numeral 1274 lo siguiente :

" Por otra parte, y, según vimos en su oportunidad, el artículo

1683 del mismo Código, al consignar la prohibición de alegar la nulidad absoluta a quien celebró el acto o contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, quiso sancionar también al que tenía un conocimiento real y efectivo del vicio que afectaba al acto o contrato, porque tampoco cabía aplicar la presunción de conocimiento de la ley del artículo 80. del Código Civil, ya que, de haber sido así, ningún contratante habría podido alegar jamás la nulidad absoluta, puesto que siempre se le habría reputado conocedor de que el acto o contrato adolecía de tal nulidad " .

Con la argumentación expuesta por el Tratadista citado, es evidente que no es aplicable al caso la presunción legal contenida en el Art. 13 de nuestro Código Civil, ya que debe tratarse de un conocimiento real de la Ley, conocimiento que debe ser probado concretamente dentro del proceso.