

Derecho Civil

LAS NULIDADES DE LOS CONTRATOS: RESCISIÓN, RESOLUCIÓN y RESILIACIÓN

Dr. Jaime RoIdós Garcés Catedrático de la
Facultad de Jurisprudencia

Durante estos últimos doce años, la ciudad de Guayaquil, ha progresado y se convirtió en una gran metrópoli. Parte de este progreso se debe a la iniciativa privada y pública de Instituciones guayaquileñas que emprendió la ejecución de importantes programas, entre estos, la Regeneración Urbana, la reconstrucción y construcción de majestuosos edificios e importantes ciudadelas.

Sobre las estructuras públicas, las inscripciones de éstos y referente a todos los derechos y obligaciones que generan los actos y contratos jurídicos que tienen relación a la venta de locales, departamentos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, la transferencia de dominio de inmuebles adquiridos por donaciones, por la complejidad de las circunstancias y de las innumerables posibilidades que se presentan sería muy extenso tratar porque tenemos que remitirnos a numerosas instituciones del Derecho Civil que tiene relación con los actos y contratos, por lo que concretamente me voy a remitir el tema de la "COMPRAVENTA DE INMUEBLES A SUS NULIDADES Y A LOS MODOS EN QUE ESTAS PUEDAN SER EXTINGUIDAS".

Para poder entrar en materia, me permito realizar un breve análisis de la institución de la compraventa cuya definición por trato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida, se llama precio.

Para que la venta se repute perfecta es necesario que las partes hayan convenido en la cosa y es el precio y la perfección legal de un contrato de compraventa de inmuebles o bienes raíces no se adquiere mientras no sea otorgado el respectivo contrato por escritura pública y

que se haya obtenido al correspondiente registro de las Oficinas del Registrador de la Propiedad del Cantón.

Al contrato de compraventa le son inherentes los requisitos esenciales a todo contrato como son: el consentimiento, la capacidad, el objeto lícito y causa lícita.

De acuerdo con la naturaleza intrínseca de este contrato, es necesario que el precio convenido por las partes sea justo, acorde a los principios de la justicia conmutativa, porque en caso contrario, hay lugar a la lesión enorme que da lugar a la rescisión del contrato.

Asimismo le son inherente, propios del contrato, la obligatoriedad del comprador al saneamiento por evicción que siempre se entiende sin necesidad de cláusula especial. El derecho que tiene el comprador para exigir la rescisión de la venta del inmueble o la rebaja del precio por los vicios redhibitorios.

La condición resolutoria tácita para el caso de que el comprador no pague el precio y el derecho que adquiere el vendedor para exigir la devolución del precio o la resolución de la venta con resarcimiento de perjuicios.

Las partes gozan en lo demás de plena voluntad para incluir en el contrato de compraventa las cláusulas y condiciones que tengan convenientes siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral o al orden público y en la complejidad de circunstancias y de elementos y situaciones que pueden presentarse en la celebración de los contratos de ventas de inmuebles se pueden estipular pactos o contratos que le accedan pero que tengan relación con el mismo, como por ejemplo, la estipulación de la causa especial de que no pagándose el precio al tiempo convenido se resolverá el contrato de venta, lo cual según nuestra Legislación se llama Pacto Comisorio: o la estipulación, mediante la cual el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida entregando al comprador la cantidad determinada que se estipulare o a falta de estipulación, lo que haya costado el inmueble, lo que se llama Pacto de Retroventa.

Una compraventa de inmueble puede ser pura y simple, puede celebrarse bajo condiciones suspensivos o resolutorias, efectuándose a

plazo para la entrega de la cosa o la del precio y aún más se puede establecer cualquier cláusula especial conexa al contrato principal u accesorio del mismo, siempre y cuando no sean contrarias a las leyes, a la moral y al orden público.

Una vez que hemos hecho una relación sucinta de las características de las compraventas, así como de los elementos y las situaciones que puedan presentarse, tenemos que insistir que de conformidad con lo que prescribe la ley, la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa la inscripción del respectivo título, esto es, de la escritura pública en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad, en el que también se inscribe y se efectúa la tradición de otros derechos, como por ejemplo, al de usufructo, del uso de la habitación o de servidumbre, constituido sobre bienes raíces y del derecho a hipoteca.

Ahora bien, una compraventa de bienes raíces celebrada con todos los requisitos legales entre personas mayores de edad, que tienen libre administración y disposición de sus bienes se convierte en un acto jurídico válido pues carece de vicios y surte los efectos correspondientes a su naturaleza pero, en la suscripción del contrato de compraventa puede suscitarse una serie de consecuencias por uno u otros motivos y entonces tenemos que de conformidad con el Código Civil hay modos de extinguir las obligaciones que dan lugar a las declaraciones de nulidad y de rescisión.

Pues se hace necesario definir en forma concreta lo relativo a la nulidad absoluta y a la nulidad relativa y sus efectos y tenemos así que en nuestro Código se emplea la expresión genérica de nulidad, sin hacer distinción alguna para saber de cuál se trata, que las causas de nulidad absoluta tienen que estar precisados en la Ley, como en efecto lo están. Por ejemplo: cuando existe expresa prohibición de celebrar contratos de compraventa de bienes nacionales de uso público o de bienes estado; de celebrar compraventa en las cuales se establezca que el pago del precio se hará mediante la comisión de actos delictivos reñidos a la moral, o al orden público; como la referente al contrato que no se celebre por escritura pública, es decir ante el Notario, no surte efectos; como la prohibición de celebrar contratos de compraventa entre padres e hijos menores de edad mientras sean éstos incapaces; igualmente de contratos de compraventa en que se transfieren inmueble los cónyuges, etc.

Nuestra Legislación, establece que la nulidad absoluta tomando en cuenta que estos actos están expresamente prohibidos, pueden y deben ser declarados por el Juez, aún sin petición de parte, de manera que el acto o contrato nulo puede incluso ser alegado por todos los que tengan interés en ello, excepto por supuesto, el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, debiendo saberle vicio que lo ha invalidado; y además, puede ser pedido por el Ministerio Público en interés de la moral o de la Ley; y de ningún modo puede sanearse por la ratificación de las partes ni por un lapso que no pase de 15 años.

Si los actos no estuvieren expresamente prohibidos por la Ley y sancionados con el carácter de nulidad absoluta, todos los demás vicios que pueden originarse en la celebración de un contrato de compraventa, implicarían solamente nulidades relativas.

En efecto de la nulidad sea absoluta o relativa, es la de restituir las cosas al estado que tendrían si no se hubiese celebrado el acto o contrato.

Si la Ley no señala el acto con el carácter de nulidad absoluta, las demás causas implicarán solamente nulidades relativas, de tal manera que si previo el examen correspondiente al acto viciado se determina que dicho acto no adolece de nulidad absoluta esto es, que no tiene vicios que la Ley sanciona con los efectos de la nulidad absoluta, entonces lo que existe será una nulidad relativa y el vicio es por consiguiente, rescindible.

Tratándose de nulidades relativas, nuestra Legislación prescribe que puede ser declarada por el Juez sino a pedimento de parte: que tampoco puede pedirse por el Ministerio Público en sólo interés de la Ley, ni puede alegar se sino por aquellos en cuyo beneficio la ha establecido las propias leyes o por sus herederos o cesionarios, y pueden sanearse por el transcurso del tiempo o por la ratificación de las partes.

En este asunto vale la pena hacer hincapié del hecho de que el Título XX del Código Civil que trata de la NULIDAD Y DE LA RESCISIÓN, haciendo aparecer como que hay dos instituciones de efectos separados. La realidad es otra, pues la nulidad es producida y existe en el mero hecho de faltar algunos de los requisitos prescritos por la Ley para la validez del acto o contrato, en tanto, que la rescisión es el efecto que debe ser declarado como consecuencia del acto nulo.

Así al demandar la nulidad y rescisión de un acto o contrato se debe solicitar dos cosas:

- a) Que se declare la nulidad del acto-contrato en mérito del vicio del que adolece; y,
- b) Que como consecuencia de esta nulidad se declare rescindido el contrato con los efectos que señalados en la Ley

De este punto aclaramos que los casos de nulidad relativa son subsanables por la ratificación o la desaparición del vicio del que la invalidaba; y, de que los actos nulos son válidos mientras la nulidad no sea declarada por el Juez competente y pueden convalidarse por el transcurso del tiempo en que prescriba la acción rescisoria que es de 4 años al tenor de lo dispuesto en el Art. 1735.

En forma diferente a la declaratoria de la nulidad y de la rescisión encontramos otro medio de extinción de las obligaciones y de los contratos, toda vez que la resolución es el efecto que produce el evento de la condición resolutoria y necesariamente procede de la realización de un hecho que si bien no afecta a la validez del acto o contrato y no constituye vicio de éste, da lugar a la resolución del contrato del mismo.

La RESOLUCIÓN de un contrato es totalmente distinta de la Nulidad y de la Rescisión, pues estas últimas son las derivaciones de la existencia de un vicio que las invalida, en tanto que la Resolución tiene lugar en el hecho de que siendo bilaterales los contratos va envuelto en ellos la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

De esto se obliga que quien va a solicitar la Resolución de un contrato debe por su parte haber cumplido con todas las obligaciones que para él se estipularon en el mismo, es este caso, mientras la resolución no ha sido judicialmente declarada, el contrato y la declaratoria y todos los actos y más estipulaciones que debieron cumplirse en este lapso, son válidos.

Si es el comprador el demandado, éste debe purificar, sanear, el bien que restituye en virtud de la resolución de todas las hipoteca y cualquier otro derecho real que en ese mismo lapso hayan constituido sobre el bien vendido.

Entre la condición resolutoria tácita y el pacto comisorio simple no calificado no hay ninguna diferencia en cuanto que ambas son causales que dan derecho al vendedor para que libremente elija entre pedir la resolución o el cumplimiento del contrato. No así en tratándose de Pacto Comisorio con la condición de que se resolverá ipso facto la venta si no se pagare el precio en el tiempo convenido. No obstante, el comprador puede dejar sin efecto la demanda de resolución pagando dentro de las 24 horas de la notificación judicial de la demanda (Art. 1846 del Código Civil).

Se observa, pues, con claridad sustancial diferencia entre la condición resolutoria tácita y simplemente expresa, por una parte, y la expresa con la adición de que la venta se resolverá ipso facto cumplida la condición.

En el primer supuesto, el vendedor puede acudir al Juez para que mande que se le pague el precio, o para que se declare resuelto el contrato, a su libre elección. En el caso que se demande solamente el pago del precio, pagado éste en cualquier estado en juicio, el contrato queda perfeccionado.

En el caso de que se demande la resolución, por no haberse pagado el precio en su oportunidad, se declarará resuelto el contrato con los efectos de ley.

A más de los medios de extinguir las obligaciones que hemos analizado y que se refiere a la nulidad, rescisión y a la resolución de los contratos, encontramos un tercero que se refiere a la RESILIACIÓN DE LOS MISMOS, tema referente al mutuo disenso, esto es, a actos y contratos que legalmente celebrados, que no adolecen de vicios, se dejan sin efecto; en definitiva, disueltos por una nueva voluntad de las partes que lo otorgaron, que si bien no está concretamente especificado con su definición, si se encuentra contemplado en nuestra Legislación.

Consiste la RESILIACION en un modo de extinguir las obligaciones por medio de la cual, en virtud de la convención de las partes interesadas, capaces de disponer libremente de lo suyo, acuerdan y convienen en extinguir las obligaciones, por medio de la cual, en virtud de la convención de las partes interesadas, capaces de disponer

libremente lo suyo, acuerdan y convienen en extinguir las obligaciones, lo cual concuerda con lo establecido en el Art. 1610, inciso primero del Código Civil, que determina las partes interesadas que sean capaces de disponer libremente lo suyo.

Constituyen requisitos de que las partes que han intervenido en el Contrato, que necesariamente son las interesadas, puedan disponer libremente de lo suyo, esto es, que sean capaces. En concordancia con la disposición del Art. 1588 cuyo tenor literal es el siguiente: "TODO CONTRATO LEGALMENTE CELEBRADO ES UNA LEY PARA LOS CONTRATANTES Y NO PUEDE SER INV AUDADO SINO POR SU CONSENTIMIENTO MUTUO O POR CAUSAS LEGALES".

Algunos Tratadistas opinan que: "Para que la RESILIACIÓN tenga lugar es necesario por tanto, que las partes celebren una nueva convención, un nuevo contrato cuyo objeto es dejar sin efecto el contrato anterior que creaba obligación. De lo que se concluye que según estos Tratadistas, "la RESILIACIÓN es un modo de dejar sin efecto el contrato y este modo de hacerlo es la celebración de un nuevo convenio cumpliendo con las mismas formalidades del convenio original".

Las partes interesadas son los contratantes de la convención que dio nacimiento a la obligación que se invalida o sus herederos o causahabientes, aquellos a quienes esa convención debe ser derogada por todas las partes interesadas que deben convenir en invalidar la obligación para que esta pueda ser extinguida. Al dejar sin efecto al Contrato que habían celebrado las partes, dejan sin efecto por el mismo acto la obligación que por este contrato se establecía, pues suprimida la fuente de que la obligación emana, ésta desaparece.

Lo que en materia de RESILIACIÓN le constituye una obligación absolutamente válida o una obligación con vicio de nulidad que le afecte, sea ésta, absoluta o relativa o, una obligación cuya resolución puede ser demandada, o en su efecto, ya lo ha sido. Entonces, la esencia misma de la RESILIACIÓN, radica en la voluntad de las partes de invalidar un acto o un contrato sin relacionarlos con posibles vicios de nulidad de que pueda adolecer o de que haya una causal para iniciar la acción resolutoria. Para el supuesto caso de que se hay iniciado la acción de nulidad o la acción resolutoria, es también legalmente factible la RESILIACIÓN.

Según la Doctrina: La extinción se produce por tanto, sin efecto retroactivo. No afecta al pasado en lo que rigió el contrato que dio nacimiento a la obligación sino que devuelve simplemente al deudor su libertad, desatando el lazo que lo ligaba al acreedor.

El profesor Barros Brázuriz en su obra "CURSO DE DERECHO CIVIL", tomo tercero, dice textualmente "LOS CONTRATOS PUEDEN ser invalidadas por consentimiento mutuo o por causas legales". La invalidación por consentimiento mutuo de las partes lo funda en que la voluntad de las partes que dio vida al contrato pueda destruirlo de la misma manera.

Esta invalidación de las partes que hacen del Contrato, llamada RESILIACIÓN presenta algunos caracteres esenciales que la distinguen de la nulidad, de la rescisión y de la resolución.

En efecto, ella no destruye los efectos de los actos jurídicos celebrados válidamente en el tiempo transcurrido, entre la fecha del contrato y su invalidación, o sea que no tiene el carácter de retroactivo que tiene la Nulidad o la Rescisión.

De manera que si se trata de un inmueble, LAS VENTAS PARCIALES Y LAS HIPOTECAS CONTRATADA EN EL TIEMPO INTERMEDIO SUBSISTEN A PESAR DE LA REVOCACIÓN POSTERIOR".

Esta apreciación doctrinaria la contempla nuestro Código Civil en su Art. 1588 cuyo tenor es el siguiente: **TODO CONTRATO LEGALMENTE CELEBRADO ES UNA LEY PARA LOS CONTRATANTES Y NO PUEDE SER INVALIDADO SINO POR SU CONSENTIMIENTO MUTUO O POR CAUSALES LEGALES.**

Las causas legales a que se refiere el Art. 1588 de nuestro Código Civil no son otras que: La nulidad, la rescisión y la resolución de los contratos, como hemos anteriormente analizado. Consecuentemente, la RESILIACIÓN es factible por el mero hecho del consentimiento de las partes que celebraron el contrato y optaron por dejarlo sin efecto o invalidado, cumpliendo obviamente con todos los requisitos y formalidades legales que para el caso se exijan; y, concretamente en el caso de la compraventa de inmuebles, que este convenio se otorgue por escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La contraposición a esta tesis, existe el criterio siguiente: LA RESILIACIÓN es una institución que no contempla nuestra Legislación positiva, aunque está admitida en doctrina, principalmente en la francesa

Para algunos distinguidos juristas: "LA RESILIACIÓN NO ES OTRA COSA, QUE LA SUSPENSIÓN DE LOS EFECTOS FUTUROS CONVENIDOS POR LAS PARTES, en virtud de ella no es jurídicamente posible volver las cosas al estado anterior que tuvieron a la celebración del contrato como si éste nunca se hubiere celebrado sino única y exclusivamente, suspender los efectos que todavía no se hubieren producido. Precisamente, por esta razón es que la RESILIACIÓN, es utilizada generalmente para suspender los efectos futuros de los contratos llamados detracto s sucesivos como son aquellos cuyas consecuencias que acaecen con periodicidad, como por ejemplo, los contratos de arrendamiento, pero, no pueden rescindir contratos de efecto inmediato como el de compraventa e Hipoteca. Con tanta mayor razón si aquellos fueron perfectamente válidos porque se celebraron entre personas capaces y se cumplieron respeto de ellos, todas las formalidades que son innegables, contempladas por la Ley".

"En mérito de la inscripción de la escritura pública, la compraventa queda perfeccionada y el inmueble vendido saliendo definitivamente del dominio del vendedor, ingresa a su vez al dominio del comprador".

"Contratos de cumplimiento inmediato debidamente perfeccionados con el de la compraventa e hipotecas inscritos no pueden resiliarse, aunque si pueden resolverse o rescindir, en los casos contemplados por la ley".

Muy respetable el criterio opuesto a la validez de la figura jurídica de la RESILIACIÓN, pero controvertidamente a esta tesis tenemos como hemos visto, si se encuentra s través de las disposiciones jurídicas anteriormente enunciadas, admitida por el Código Civil Ecuatoriano y en la aseveración de que la resiliación sería prácticamente una retroventa, debemos hacer resaltar lo manifestado con anterioridad que esta solamente puede dar lugar cuando existe una cláusula especial incluida en el contrato.

"Analizando, otros aspectos de la naturaleza misma de estas institución se oponen a dicha tesis. Al respecto, MARCELO PLANIOL y

JORGE RIPERT en su Tratado Práctico de Derecho Civil, aclaran sobre la institución de la RESILIACIÓN, manifestando que el consentimiento puede destruir el contrato que había formado. La resiliación libera al deudor de sus obligaciones pendientes y las partes, salvo pacto en contrario, deberán restituirse recíprocamente lo que hubieren recibido como cumplimiento del contrato; pero respecto a los terceros, los hechos consumados subsisten".

Continúan manifestando: "Si el contrato ha producido la transmisión de un derecho, como la propiedad por ejemplo; el adquirente del mismo pudo, en el intervalo transcurrido entre la celebración y revocación del contrato, constituir otros derechos a favor de terceros, como hipoteca o servidumbres, sobre el inmueble comprador, permutado o dañado, con derechos adquiridos subsisten a favor de dichos terceros".

Si ha habido tradición del inmueble, el contrato revocatorio que contiene la resiliación origina una segunda tradición en sentido inverso.

En Derecho Fiscal, acorde con la Doctrina y con nuestra Legislación, los 2 contratos se consideran como operaciones independientes y cada uno de ellos devengan impuestos y derechos; no solamente los impuestos pagados con comisión del primer contrato que no se restituyen al revocarse el contrato, sino que esa misma revocación, L'icurre en el pago de impuestos y derechos.

Aquí es importante hacer resaltar que siempre que la escritura se encuentre inscrita daría lugar al pago de derechos, pues en caso contrario, la RESILIACIÓN aplicada a la compraventa de inmuebles, es un punto totalmente controvertido. Si la compraventa se ha llegado a materializar mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública pero no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, la resiliación de ésta no da lugar a dudas de ninguna clase que pueda realizarse por voluntad de las partes que han intervenido en el contrato original, pero si el contrato de compraventa consta de escritura pública inscrita, haya favor y en su contra, más de un argumento que se puede sustentar con fundamentos valederos.

Como hemos tenido anteriormente de manifestar, es innegable que si bien en el Art. 1610 del Código Civil no se denomina específicamente la

RESILIACIÓN, en su inciso primero si se la incluye de una manera genérica, encontrándose ratificada en el Art. 1588 del mismo Código Civil; por tanto, nuestra legislación la admite con todos sus efectos jurídicos.

De todo lo expuesto, podemos extraer las conclusiones siguientes:

DE LA NULIDAD Y RESCISIÓN

- Que es una institución claramente establecida en nuestro Código Civil, en lo que regula todo lo concerniente a ellas.
- Que la Nulidad y Rescisión deben ser declaradas en sentencia, a petición de parte.
- Que la nulidad es causal de rescisión de un contrato por adolecer éste de vicios que lo invalida.
- Que la Rescisión debe declararse en sentencia siempre y cuando haya lugar a la nulidad del acto o contrato, siendo aquello consecuencia de ésta, no habiendo vicio de nulidad, no puede declararse la rescisión. Que la acción de Nulidad relativa la pueden ejercer solamente los intereses en cuyo beneficio la establezcan la leyes o por sus herederos o cesionarios y que pueden sanearse con el tiempo.
- Que el efecto principal de la nulidad es retrotraer las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración.

DE LA RESOLUCIÓN:

- Que asimismo, es una institución claramente determinada en la Ley, que también regula todo lo que a ella conviene.
- Que al igual que la nulidad solamente puede pedirse por la parte afectada, siendo ésta la que ha cumplido con todas las obligaciones derivadas del contrato.
- Que la persona que no ha cumplido con su parte en el mismo contrato, no puede demandar la resolución.
- Que la acción resolutoria es alternativa, con la que faculta la ley para obligar su cumplimiento del contrato, y en ambos casos, a la indemnización de los perjuicios causados al demandante.
- Que la acción resolutoria es legal, que puede ser materia de estipulación en determinados casos.
- Que los efectos principales de la resolución, son los de volver las cosas a su estado anterior, respetándose los derechos constituidos sobre los bienes que recae a favor de terceros.;

- Que la resolución puede demandarse por las personas que intervinieron en los contratos y por los herederos o cesionarios.

DE LA RESILIACIÓN:

- Que si bien no está específicamente determinada en el Código con su nombre, ésta se colige de las disposiciones legales de los Arts. 1610 y 1588 del Código Civil.

Que el elemento fundamental que la determina es el de la voluntad de las partes que intervinieron en el acto principal.

Que debe ser materia de un nuevo instrumento que invalida o en su defecto, para el caso que haya iniciado acción de nulidad o resolución, sea aprobada por el juez en sentencia que pasa en autoridad de "COSA JUZGADA".

Que la resiliación puede tener lugar sobre un acto nulo, cuya nulidad no ha sido declarada en sentencia pasada en autoridad de "COSA JUZGADA"

Que igualmente puede tener lugar, no obstante, haber juicio pendiente por acción resolutoria propuesta; o, principalmente por la voluntad de las partes sin que haya acción de nulidad o resolución. Que si la resiliación, si bien es un nuevo acto, no implica retroventa pues ésta debe ser materia de estipulación en el contrato.

Que en el hecho de que esté implícita la resiliación en nuestra Legislación aunque no se use el término apropiado, implica que es factible como medio de extinguir las obligaciones, y no implica un nuevo contrato, con la denominación igual, sino uno que es corolario de lo principal.

Que es la resiliación, que por su naturaleza es un acto voluntario, se pueden declarar válidos cualquiera de los actos celebrados en el intermedio entre la celebración y la Resiliación y que se digan relación contra terceros, es decir, que puede ser parcial o total según la misma voluntad.

Que la resiliación debe hacerse respetando los derechos de terceros, o en su defecto, y con gran amplitud, se faculte para que cualquiera de ellos, pueda o no asumir responsabilidades para con dichos terceros.

PARA CONCLUIR:

Indiscutiblemente que he presentado uno de los puntos más controvertidos que mantiene nuestra Legislación vigente. Que la

institución de la RESILIACIÓN adolece de omisiones en nuestra Legislación al no haberse incluido su denominación, sus elementos, sus requisitos y procedimiento, para dejar sin efecto los contratos por la sola voluntad de las partes a pesar de que se los acepta de una manera genérica y se la ratifica como uno de los modos en que se puede invalidar los contratos, esto es, por consentimiento mutuo de las partes.

A su más criterio dejo las conclusiones finales.