

REGISTRO OFICIAL

Año III- Quito, Viernes 13 de Marzo del 2009 - Nº 548

No.116-2007

Juicio ordinario por nulidad de contrato de compraventa
No. 159-2001 seguido por Euclides Layedra Vaca contra
Juan Rafael Fuenmayor y otros.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL

Quito, 9 de abril del 2007; a las 10h00.

VISTOS (159-2001): El juicio ordinario que por nulidad de contrato de compraventa elevado a escritura pública sigue Euclides Layedra Vaca contra Juan Rafael Fuenmayor Andrade, Enma Violeta Layedra Vaca de Fuenmayor, Guillermo Marcelo Enríquez Herrera, Ligia Margarita Fuenmayor Layedra, Rafael Guillermo Fuenmayor Layedra, Neira Aidé Solano Morejón y Carmen Saida Fuenmayor Layedra, sube en grado por recurso de casación deducido por la parte actora de la sentencia expedida por la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Riobamba, que confirma en todas sus partes la dictada por el Juez Primero de lo Civil de Chimborazo que "...acepta las excepciones de los demandados, especialmente la de prescripción de la acción; en tal virtud, por improcedente se declara sin lugar a la demanda...". Habiéndose radicado la competencia en esta Tercera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, en virtud del sorteo de ley, encontrándose al momento la causa en estado en que debe expedirse, la sentencia, para hacerlo se considera: **PRIMERO.-** El actor, señor Euclides Layedra Vaca ha comparecido con su demanda ante el Juez de lo Civil de Chimborazo manifestando en lo esencial lo siguiente: Que en su calidad de dueño y legítimo propietario del inmueble ubicado en las calles Primera Constituyente No. 34-23 de la parroquia Lizarzaburu del cantón Riobamba, circunscrito dentro de los linderos que deja señalados en su demanda, en el que se halla edificada una construcción de dos plantas, por pedido expreso de su hermana, hoy demandada Enma Violeta Layedra Vaca y por cuanto se encontraba enfermo, suscribió una escritura de compraventa ficticia de dicha propiedad, para evitar que en caso de muerte pasare a manos de su mujer la señora Angélica Guevara Mantilla, por lo que no existió el ánimo de enajenar, ni recibió el valor consignado como precio en la misma, esto es la suma de quinientos mil sucres; que al mismo tiempo en que se celebró dicha escritura, el compareciente suscribió con los compradores los señores Enma Layedra Vaca y Juan Rafael Fuenmayor Andrade un documento privado en el que aclaraban que la mencionada compraventa era simulada y que los supuestos compradores se comprometían a suscribir la correspondiente escritura de compraventa a su favor lo más pronto posible; que han pasado varios años y tanto su hermana como su cuñado se niegan a devolverle la propiedad, a pesar de sus requerimientos, dándole evasivas que le han obligado a acudir ante la justicia, según consta de los documentos que adjunta y de los que se desprende que solicitó el reconocimiento del documento privado del que consta que la compraventa celebrada se la hizo en forma ficticia y simulada; que los compradores, ahora demandados, con fecha 7 de noviembre de 1987, en forma ilegal e inmoral han procedido a celebrar una escritura mediante la cual han transferido el derecho de dominio y la nuda propiedad del inmueble descrito a favor de sus familiares, que responden a los nombres de Guillermo Marcelo Enríquez Herrera, Ligia Margarita Fuenmayor Layedra, Rafael Guillermo Fuenmayor Layedra, Neira Aidé Solano Morejón y Carmen Saida Fuenmayor Layedra, también demandados, para evitar la devolución de la propiedad; por lo que amparado en lo que disponen los Arts. 1724, 1725 y siguientes del Título XX, del Libro IV del Código Civil, en juicio ordinario demanda a Enma Violeta Layedra Vaca, Juan Rafael Fuenmayor Andrade, Guillermo Marcelo Enríquez Herrera, Ligia Margarita Fuenmayor Layedra, Rafael Guillermo Fuenmayor Layedra, Neira Aidé Solano Morejón y Carmen Saida Fuenmayor Layedra, la nulidad del contrato de compraventa celebrado ante el Notario Simón Dávalos, con fecha 7 de noviembre de 1987. Admitida la demanda a trámite han comparecido, por una parte, los demandados señores Juan Rafael Fuenmayor Andrade y Enma Violeta Layedra Vaca, quienes han contestado la demanda oponiendo las siguientes excepciones: 1. Negativa simple y llana de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda. 2. Que lo que el actor les vendió es únicamente la nuda propiedad, pues aceptaron se reserve el usufructo, lo que se ha venido respetando hasta la presente fecha. 3. Que han pagado el justo precio y el cumplimiento de todas las solemnidades del caso para esta clase de contratos. 4. Prescripción de la acción. 5. Que no teniendo impedimento han procedido a enajenar dicho inmueble, por lo que la acción debió dirigirse contra los actuales propietarios. 6. Que no se allanan a ninguna nulidad de esta clase de juicios. 7. Que rechazan el documento presentado por el actor y que constituye una retroventa, por haberles hecho firmar un papel en blanco que posteriormente llenó a su antojo. 8. Improcedencia de la acción por no reunir los requisitos de los Arts. 71 y 72 del Código de Procedimiento Civil. 9. Otorgamiento del contrato con consentimiento, conciencia y voluntad de las partes, quienes no lo simularon; y, por otra parte, han comparecido los demandados señores

Guillermo Marcelo Enríquez Herrera, Ligia Margarita Fuenmayor Layedra y Carmen Sadia Fuenmayor Layedra y en su escrito de contestación a la demanda han formulado las siguientes excepciones: 1. Negativa simple y absoluta de los faldamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta, en razón de que han comprado la nuda propiedad en base al certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón, del que consta que no existe impedimento alguno para tal adquisición, habiendo pagado el justo precio a los vendedores, por lo que no hay motivos para que la transferencia de dominio realizada a su favor sea declarada nula. 2. Improcedencia de la acción por no reunir los requisitos de los Arts. 71 y 72 del Código de Procedimiento Civil. 3. Que no se allanan con ningún motivo de nulidad para esta clase de juicios. 4. Prescripción de la acción. 5. Que al formular su demanda el actor incurre en manifiestas contradicciones al decir que simuló la venta de su propiedad para evitar que en caso de muerte pase esta a manos de su mujer, cuando a la fecha de celebración de la escritura con la que vendió el inmueble de su propiedad, esto es el 7 de noviembre de 1987 ya existía sentencia del Juzgado Segundo Provincial de Chimborazo, confirmada por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia en el juicio de disolución de la sociedad conyugal que mantenía con la señora Angélica Guevara, además de que dicha sociedad conyugal se había liquidado mediante acuerdo transaccional celebrado el 11 de junio de 1970, acuerdo que fue aprobado por el Juez, protocolizado en la Notaría del señor Simón Dávalos el 18 de junio de 1970 e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba el 16 de julio de 1970. 6. Que de no existir la liquidación de la sociedad conyugal, por obvias razones se debía contar con la mujer del actor, por lo que alegan ilegitimidad de personería y falta de derecho para proponer la demanda. Cumplido el trámite de la instancia, el Juez Primero de lo Civil de Chimborazo ha dictado sentencia aceptando las excepciones de los demandados, especialmente la de prescripción de la acción, declarando sin lugar la demanda por improcedente. De la sentencia de primer nivel, el actor ha interpuesto recurso de apelación, la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Riobamba, luego de tramitada la instancia, ha dictado sentencia confirmando en todas sus partes la subida en grado. **SEGUNDO.-** El actor, señor Euclides Layedra Vaca en el escrito de interposición del recurso de casación, ha dicho en lo fundamental lo siguiente: Que las normas de derecho que se han infringido en la sentencia recurrida son los Arts. 1724, 1725, 1735, 1759, 1744, 2438 y 2439 del Código Civil. Que las causales en las que apoya su recurso son la primera y la cuarta del Art. 3 de la Ley de Casación. Con relación a la causal primera fundamenta su recurso manifestando que: La escritura pública de conformidad con el Art. 1744 del Código Civil hace plena fe aún contra terceros, en cuanto al hecho de haberse otorgado, a su fecha y a la verdad de sus declaraciones, pero esta última presunción legal subsiste mientras no haya prueba en contrario lo que no sucede en el presente caso, pues de autos aparece el documento suscrito por Juan Rafael Fuenmayor y Enma Violeta Layedra de que la compraventa celebrada a su favor fue ficta, además de la declaración del Notario Público Simón Dávalos Avilés quien manifestó que en su presencia no se entregó dinero alguno como precio por la venta ficta realizada, lo que constituye una verdad incontrovertible, pues cuando existe simulación en la cosa y en el precio existe NULIDAD ABSOLUTA de la referida compraventa, ya que la obligación que nace del contrato para una de las partes es causa de declaración de voluntad para la otra y viceversa, pues nunca estuvo en su intención enajenar la propiedad sino que en base a la confianza con su hermana y su cuñado suscribió el contrato de compraventa elevado a escritura pública, por lo que el fallo recurrido incurre en la falta de aplicación de lo dispuesto en el Art. 1724 del Código Civil, puesto que es nulo todo contrato al que le falta uno de los requisitos que la ley prescribe para la validez del mismo, en este caso la VOLUNTAD Y EL CONSENTIMIENTO DE ENAJENAR la propiedad y la voluntad de los compradores de PAGAR EL PRECIO por tal venta; en la falta de aplicación de lo dispuesto por el Art. 1725 del Código Civil, ya que la nulidad producida por un objeto o causa ilícita provoca la nulidad absoluta del acto o contrato, en el presente caso el juzgador no aplicó la norma invocada y en su defecto consideró que la rescisión no opera en razón de que la acción se encuentra prescrita; y, en la falta de aplicación de lo dispuesto en el Art. 1759 del Código Civil ya que para que un contrato de compraventa; sea válido es necesario que exista el ánimo del vendedor de enajenar y la del comprador de pagar el precio, en el presente caso, consta de autos que no se cumplió con dicho requisito; además manifiesta que al haberse demandado la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de compraventa elevado a escritura pública y al sostener el Tribunal de instancia que se trata de una RESCISIÓN aplicó indebidamente lo dispuesto en el Art. 1735 del Código Civil que habla del plazo para pedir la rescisión, debiendo, según ha dicho: "...haber aplicado en el presente caso lo dispuesto en el Art. 2439 del Código Civil que dice: Este tiempo es, en general de cinco años para las acciones ejecutivas y DIEZ para las ORDINARIAS", y, en este caso, por tratarse de una demanda de NULIDAD ABSOLUTA de contrato de compraventa antes descrito el tiempo para que opere dicha prescripción es de DIEZ AÑOS más no de cuatro como habla el Art. 1735 del Código Civil aplicado indebidamente por el fallador", pues ha dicho que la acción de nulidad no es lo mismo que la acción rescisoria, ya que nulidad significa carecer de valor y fuerza para obligar o tener efecto, aquello opuesto a la ley y rescisión es dejar sin efecto una obligación, contrato o convenio. En cuanto a la causal cuarta, manifiesta que la Sala resuelve sobre puntos que no han sido materia de la litis, en razón de que en su libelo demandó la nulidad absoluta del contrato de compraventa, mientras que la Sala resolvió sobre la rescisión del contrato, rescisión que opera solo en el evento de lesión enorme, lo que no ha sido materia de discusión en el presente caso, aplicando indebidamente lo prescrito por el Art. 1735 del Código Civil al aceptar la excepción de prescripción de la acción, cuando esta, por tratarse de una que persigue la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa, se sujeta a las reglas previstas en los Arts. 2438 y 2439 del Código Civil, según las cuales, por tratarse de una acción ordinaria opera en el plazo de diez años. **TERCERO.-** Este Tribunal observa que el casacionista formula su recurso y lo fundamenta en virtud de que el Tribunal ad quem, admitiendo la excepción

de prescripción de la acción rescisoria, rechaza su demanda, cuando su acción en realidad persigue la nulidad del contrato de compraventa celebrado ante el señor Notario Simón Dávalos con fecha 7 de noviembre de 1987 a favor de los demandados. En efecto, revisada la demanda propuesta por el recurrente se encuentra que el actor señor Euclides Layedra ha demandado "la NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA" descrito en su libelo, con fundamento en las disposiciones contenidas en el Código Civil, artículos 1724 actual 1697, que textualmente dice: "Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa"; 1725 actual 1698, que prescribe: "La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."; y, siguientes del Título XX del Libro IV, en tanto que los demandados al deducir sus excepciones en sendos escritos de contestación a la demanda alegaron la prescripción de la acción propuesta en su contra por el demandante, que no es otra que la de nulidad absoluta del contrato de compraventa puntualizado en la demanda. Mas el Tribunal de instancia al emitir su resolución confirmando en todas sus partes la sentencia dictada por el Juez de primer grado, confunde en su apreciación la acción que ha sido deducida, entendiendo erradamente que se trata de la acción rescisoria, pues, al fundamentar su apreciación ha dicho: "... El inferior en su resolución declara sin lugar la demanda propuesta por el actor pues acepta las excepciones presentadas por los demandados en lo que se refiere a la prescripción de la acción de nulidad de contrato, hecho que obliga a precisar dentro del análisis y estudio de la causa, lo concerniente a lo dispuesto en el Art. 1735 del Código Civil vigente, cuya exposición legal se invoca en la mentada resolución de primera instancia, pues nos hallamos frente a un caso específico que se encuentra inmerso dentro de la normatividad legal relativa al Título XX, que habla "De la Nulidad y la Rescisión" del Código Civil vigente, ya que la parte actora en este juicio no ha propuesto conforme consta de autos la respectiva acción legal de nulidad o rescisión del contrato, dentro del plazo de los cuatro años que prescribe el indicado Art. 1735 de la ley antes invocada, debiendo al efecto hacer mención que efectivamente el punto de partida para el cómputo de dicho plazo es la fecha de inscripción de la escritura pública de compra-venta entre Euclides Layedra Vaca y los cónyuges Juan Rafael Fuenmayor Andrade y Enma Violeta Layedra Vaca, esto es el 17 de noviembre de 1987 y la expiración del indicado plazo es la fecha de la tercera boleta de citación a los demandados Carmen Sadía y Ligia Fuenmayor Layedra, Guillermo Marcelo Enríquez Herrera; Enma Violeta Layedra Vaca y Juan Rafael Fuenmayor Andrade, el 21 de agosto de 1996, según consta de fojas 51, 52, 53, 54 y 55 de proceso, debiendo hacer mención, además que por desconocimiento del domicilio de los restantes demandados se ha procedido con las publicaciones por la prensa, cuyas fechas datan del 20, 22 y 24 de enero de 1997 en el diario El Espectador de esta ciudad y que obran de autos a fojas 65, 66 y 67, lo que claramente permite colegir que no cabe duda que ha operado la prescripción de la acción propuesta por la parte actora por haberse interpuesto extemporánea, pues en realidad el tiempo transcurrido desde la fecha de inscripción del referido título escriturario hasta las citaciones efectuadas a los demandados excede en demasía el plazo de los cuatro años que prescribe la ley de la materia", resolviendo así en la sentencia lo que no fue materia del litigio, pues, la litis se trabó con las excepciones deducidas por los demandados, frente a la acción de nulidad absoluta del contrato, no a la acción rescisoria, que no fue deducida, este hecho configura la causal prevista en el numeral cuarto del Art. 3 de la Ley de Casación, una de aquellas en las que el recurrente funda su recurso, causal que "...recoge los vicios de *ultra* y *extra petita*, así como los de *citra petita* o *mínima petita* ya que estos vicios implican inconsonancia o incongruencia resultante de la confrontación de la parte resolutive del fallo con las pretensiones de la demanda y con las excepciones propuestas. Esta incongruencia, que es un error *in procedendo* puede tener tres aspectos: a) Cuando se otorga más de lo pedido (*plus o ultra petita*); b) Cuando se otorga algo distinto a lo pedido (*extra petita*); y, c) Cuando se deja de resolver sobre algo pedido (*citra petita*), por lo tanto para analizar si existe uno de estos vicios había que hacer una comparación entre lo demandado, las excepciones presentadas y lo resuelto en sentencia" (Resolución No. 507 de 20 de diciembre del 2000, Juicio No. 127-96, publicado en el R. O. No. 284 de 14 de marzo del 2001). En el caso que nos ocupa el Tribunal de instancia ha otorgado algo distinto a lo pedido, sin considerar que: "...es principio de derecho intangible que la justicia civil es rogada, de cuyo dogma es consecuencia el que los jueces y tribunales al resolver, deben atenerse a los puntos que se les ha sometido oportuna y debidamente a la decisión o sea en los términos en que quedó trabada la litis. Esto es, que solo en la demanda y en la contestación a la demanda se fijan definitivamente los términos del debate y el alcance de la sentencia. En materia civil, siempre que se trate de conocer si hay identidad entre una sentencia y una demanda, el factor determinante es la pretensión aducida en esta y resuelta en aquella, pues que en la demanda se encierra la pretensión del demandante. El principio de la congruencia, delimita el contenido de la sentencia en tanto cuanto esta debe proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las pretensiones o impugnaciones y excepciones o defensa oportunamente aducidas a fin de que exista la identidad jurídica entre lo pedido y lo resuelto." (Resolución No. 487 de 14 de septiembre de 1999, juicio No. 219-99, publicado en el R. O. 333 de 7 de diciembre de 1999); pues, en tanto que la pretensión del accionante se dirigía a obtener la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública a favor de los demandados, por no cumplir con los requisitos indispensables para su validez, porque, como sostiene el recurrente, se trata de una venta simulada que carece de objeto lícito -que para la compraventa no es otro que la

transferencia de dominio de una cosa a cambio de un precio-, el Tribunal ad quem admitió la excepción de prescripción de la acción rescisoria, prevista en el Art. 1735 actual 1708, acción que no se dedujo y que procede para el caso de que el acto o contrato adoleciere de nulidad relativa, yerro que a su vez le llevó a la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Riobamba a aplicar indebidamente el mencionado Art. 1735, así como a dejar de aplicar las disposiciones concernientes a la prescripción contenidas en los Arts. 2438 y 2439, actuales 2414 y 2415 ibídem, configurándose en consecuencia la causal primera del Art. 3 de la Ley de Casación, también invocada por el recurrente. **CUARTO.-** Advertido el error in procedendo en el que incurrió el Tribunal ad quem al emitir el fallo impugnado, es del caso determinar si la acción de nulidad absoluta propuesta por el actor es o no procedente a efectos de establecer la admisibilidad de su pretensión. La demanda propuesta por el vendedor con el propósito de que se declare la nulidad del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública por tratarse de un contrato simulado, ficticio, celebrado con el propósito -según ha dicho el actor y recurrente- de "...evitar en caso de muerte del compareciente que dicha propiedad pase a manos de mi mujer: Angélica Guevara Mantilla, no existiendo por tanto el ánimo de enajenar dicha propiedad ni tampoco habiendo recibido el precio constante en la misma..." de lo que se desprende que dicho contrato se encuentra afectado de objeto ilícito y también de causa ilícita por la simulación del acto, en virtud de lo dispuesto en el Art. 1483 (1510 anterior) del Código Civil, por lo que cabe entonces entrar a considerar si el accionante, quien expresamente reconoce que celebró un contrato de compraventa con el propósito de perjudicar y conculcar los eventuales derechos que una tercera persona podría tener sobre el bien objeto del contrato, a sabiendas de que carecía de valor por encontrarse afectado de nulidad absoluta por objeto ilícito debía demandar su nulidad. Al respecto, de conformidad con lo preceptuado por el Art. 1699 (ex 1726) de la Codificación vigente del Código Civil, que textualmente dice: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba...", es evidente que el accionante no podía intentar la acción deducida por prohibición expresa de la ley, que recoge el principio jurídico que determina que "nadie puede beneficiarse de su propio dolo".- Por lo expuesto, la Tercera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, casa la sentencia y dicta una de mérito rechazando por improcedente la demanda de nulidad del contrato de compraventa celebrado ante el Sr. Notario Simón Dávalos con fecha siete de noviembre de mil novecientos ochenta y siete y elevado a escritura pública, entre el señor Euclides Layedra Vaca y Enma Violeta Layedra Vaca y Juan Rafael Fuenmayor Andrade, en virtud de lo analizado en el considerando cuarto de este fallo. sin costas ni honorarios que regular.- Notifíquese y devuélvase.

Fdo.) Dres. Daniel Encalada Alvarado, César Montaña Ortega y Rubén Darío Andrade Vallejo.

Certifico.- f.) Dra. Lucía Toledo Puebla, Secretaria Relatora.

Las cinco fojas que anteceden, son fieles y exactas a sus originales.- Certifico.- Quito, 9 de abril del 2007.- f.) Dra. Lucía Toledo Puebla, Secretaria Relatora.