Contra esta teoría hay una objeción que prevé y contesta el mismo Laurent. Según ella, la falta de causa hace al contrato inexistente, y esta circunstancia no da origen á la acción de nulidad, supuesto que no se puede pretender la nulidad de la nada; pero como el artículo 2,054 habla de una acción para pedir la rescisión, se infiere que el contrato existe y que solamente está afectado del vicio de nulidad.

"Pero según el lenguaje y las ideas de los autores del Código, dice Laurent, en materia de nulidad y de inexistencia de los actos, son tan defectuosos y tan obscuros, que es imposible interpretar el artículo 2,054, teniendo en cuenta esta distinción. Es necesario abandonarla y decidir, con el texto, que la nulidad del título da solamente lugar á una acción rescisoria."[1]

Creemos por nuestra parte que el artículo 3,311 de nuestro Código, copiado literalmente del Francés, adolece del defecto de declarar la procedencia de la acción rescisoria en el caso á que se refiere, siendo así que, según los principios elementales del derecho, sólo procede la acción para que se declare la inexistencia ó ineficacia de la transacción celebrada con un error que vicia el consentimiento de los contratantes.

Pero la transacción deja de ser rescindible, cuando las partes están instruídas de la nulidad del título, ó la disputa es sobre la misma nulidad; pues entonces pueden transigir válidamente, siempre que los derechos á que se refiere el título sean renunciables; (art. 3,312, Cód. Civ.).[2]

La razón es perfectamente clara, porque entonces cesa la causa por la cual procede la ineficacia de la transacción, en virtud de que el consentimiento de los interesados se halla libre de error, no está otorgado bajo un falso supuesto, y por tanto, es perfectamente válido.

1 Loco cit.
2 Artículo 3,172, Cód. Civ. de 1884.

Además, la transacción tiene por objeto borrar el vicio de nulidad de que se halla afectado el anterior contrato, revalidarlo, y por lo mismo, nada impide que sea válida y eficaz, si por otra parte, la voluntad de los interesados no se halla en pugna con la ley ó con el interés público: esto es, si la transacción recae sobre derechos amparados por el título nulo y son renunciables.

La transacción celebrada, dice el artículo 3,313 del Código Civil, con presencia de documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial, es nula; porque ó la parte que ha hecho uso de tales documentos conocía la falsedad de ellos, y entonces ha habido dolo que vicia el contrato, ó ha obrado de buena fe y entonces ha incurrido inconscientemente en un error el que ha hecho uso de ellos y ha inducido al otro interesado á caer en él, y por consiguiente, falta á la transacción el consentimiento de los contrayentes libre de todo vicio que lo haga ineficaz en derecho.[1]

Por otra parte, la declaración judicial de la nulidad de los documentos que sirvieron de base para la transacción, demuestra que al celebrarse ésta no existían los derechos sobre los cuales recayó, y en consecuencia, que careció de objeto y no puede subsistir, como no existe contrato alguno sin objeto sobre el cual recaiga (art. 1,395, Cód. Civ.).[2]

Los jurisconsultos han suscitado la controversia acerca de si la nulidad, en el caso expresado, comprende todos los capítulos de la transacción, ó solamente aquellos que se refieren á los documentos falsos. En otros términos, si la transacción es indivisible de manera que declarada nula en cuanto á alguno de sus capítulos, necesariamente sea nula en cuanto á los demás.

Los comentaristas de nuestra antigua legislación, entre ellos Gutiérrez Fernández, ha sostenido con apoyo de los

1 Artículo 3,173, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 1,279, Cód. Civ. de 1884.

preceptos del derecho Romano, que si la transacción comprende varias cláusulas ó capítulos, y sólo uno de ellos se apoya en instrumentos falsos, éste es el que queda sin efecto; y que si apareciere que no se habría transigido lo uno sin lo otro, debe declararse nula la transacción.[1]

Pero los jurisconsultos modernos sostienen la indivisibilidad de la transacción, y en consecuencia, que si se anula por cualquiera de sus capítulos, debe anularse por todos; y se fundan en la consideración de que, cuando los interesados convienen en terminar ó prevenir una controversia, hacen sacrificios recíprocos, y teniéndolos en cuenta y las diversas ventajas que producen para cada uno de ellos, consienten en abandonar algunas de sus pretensiones.[2]

En términos más concisos se expresa sobre este punto Bigot-Préameneu, estableciendo que: "Se debe decidir, según la regla de correlación entre todas las cláusulas de la transacción, que las partes no han suscrito las otras disposiciones, sino bajo la condición de que no podrán suscitar nuevas controversias sobre ninguna de sus controversias anteriores."[3]

Pero como la indivisibilidad de la transacción se funda solamente en la intención probable de las partes, opinan los autores, que si los tribunales llegan á tener la prueba de que éstas no tuvieron tal intención, por el tenor de los capítulos de ese contrato y las circunstancias del proceso, pueden declarar que no hay indivisibilidad.

Sostienen igualmente que, si hay duda, como la indivisibilidad es la regla, deben decidir los tribunales en favor de ella, y que sólo que lleguen á averiguar la intención contraria de los interesados pueden resolver excepcionalmente

1 Tomo IV, pág. 56.
2 Accarias, núm. 151; Guillouard, núm. 19, 108 y 151.
3 Fenét, tomo 15, pág. 110.

que la transacción es divisible y debe anularse en una parte y subsistir en otra.[1]

Según los principios del derecho Romano, sancionados por la ley 19, lib. II, tít. IV. del Código,

"*Sub pretextu instrumenti post reperti, transactionem bona fide finitam rescindi jura non patiuntur.*"

Este principio, que sufría, sin embargo, excepción en el caso en que los documentos habían sido retenidos por dolo de la parte contraria, pues en tal caso, la ofendida podía obtener la nulidad de la transacción por medio de la acción de dolo, fué reproducido por nuestra antigua legislación y sancionado por el artículo 3,315 del Código Civil que declara, que el descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transacción, si no ha habido mala fe en la otra parte, por haber ésta conocido los títulos y haberlos ocultado.[2]

Los intérpretes del derecho Romano explican este principio, diciendo, que el descubrimiento de documentos que cambian el estado de las partes no podría autorizar para sostener que la transacción carecía de causa. Había una duda y un proceso á los cuales ha puesto fin la transacción, lo cual basta para legitimarla. El descubrimiento de los documentos ignorados es un acontecimiento fortuito, que no puede modificar la situación creada por la transacción. Si el que ha renunciado no se proveyó de los documentos y de las pruebas necesarias debe imputarse á sí mismo las consecuencias; y tal hecho no es una razón bastante para poner á discusión lo que con buena fe han acordado los interesados.[3]

Siguiendo los mismos principios á que hemos aludido,

1 Guillouard, núm. 20; Troplong, núm. 133; Aubry y Rau, tomo IV, § 421, texto y nota 2ª; Pont, tomo II, núm 644; Laurent, tomo XXVIII, núm. 401.
2 Leyes 19, tít. 22, Part. 3ª y 34, tít. 14, Part. 5ª; artículo 3,175, Cód. Civ. de 1884.
3 Favre, Cód. II, § 4º núm. 13; Voet, lib. II, tít. XV, núm. 23.

declaran los artículos 3,316 y 3,317 del Código Civil, que es nula la transacción sobre cualquiera negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados; y que si la sentencia no es irrevocable, es válida la transacción.[1]

En otros términos: los preceptos mencionados declaran que no se puede transigir sobre derechos ya decididos por sentencia ejecutoria, y que si se llega á celebrar la transacción es nula; pero que sí se puede transigir válidamente sobre esos derechos si la sentencia que los ha decidido no ha causado ejecutoria.[2]

La razón es perfectamente clara y perceptible, y se infiere de la naturaleza misma de la transacción, que demanda necesariamente, como ya hemos dicho, que recaiga sobre un derecho dudoso; y no puede decirse que tenga tal calidad aquel sobre el cual se ha pronunciado sentencia ejecutoria por el tribunal competente, ni aun á pretexto de que los interesados ignoren la existencia de ésta; pues su ignorancia no quita á tal derecho su naturaleza de cierto é indiscutible para aquel en cuyo favor fué dictada.

No acontece lo mismo respecto de los derechos decididos por sentencias que no han pasado en autoridad de cosa juzgada, contra las cuales concede la ley el recurso de apelación ó el de súplica, en donde lo hubiere; porque no han pasado á la categoría de incontrovertibles y ciertos, por cuanto á que, no se ha pronunciado aún la última palabra en la controversia judicial, que subsiste mientras no le ponga fin una sentencia ejecutoria. Es decir, que tales derechos son aún dudosos y están sujetos á eventualidades, y por tanto, pueden ser el objeto de una transacción.

De lo expuesto se infiere, que los arreglos que los interesados suelen celebrar después de terminada la controversia por sentencia ejecutoria, no afectan la naturaleza de la transacción, que no puede existir por falta de objeto sobre el cual puede recaer, y que no pueden tener sino el carácter de una renuncia, si el que obtuvo el triunfo prescinde en parte de los derechos que le hubiere reconocido la ejecutoria dictada en su favor, ó bien el de una donación ó el de cualquiera otro contrato, según las bases bajo las cuales se celebran tales arreglos.[1]

1 Artículos 1,376 y 3,177, Cód. Civ. de 1884.
2 Leyes 7 y 11, lib. II, tít. 15, D.

El error en la transacción, como en todos los contratos, vicia el consentimiento de los contratantes y lo anula y hace ineficaz. Pero tal principio, de tan trascendentales consecuencias no tiene aplicación cuando el error es de cálculo solamente; pues según el artículo 3,314 del Código Civil, cuando éste se comete en la transacción, sólo da derecho para que se rectifique la operación respectiva.[2]

La razón es, porque el error en este caso es, como dice Laurent, una simple inadvertencia que debe corregirse, pues habría mala fe si los interesados pretendieran mantener una inexactitud que se halla en oposición con las bases mismas de la transacción.[3]

El mismo autor explica, para mejor inteligencia del principio á que nos referimos, qué se entiende por error de cálculo, diciendo que es aquel que se comete por los interesados al practicar las operaciones aritméticas necesarias para preparar la transacción, ó para traducir en cifras las bases de la convenida, el cual debe ser rectificado; y luego agrega, que no es lo mismo respecto de los errores de cálculo extraños á unos de los interesados y anteriores á la transacción, porque no puede tomarse en cuenta un hecho desconocido para aquél, pues sería venir contra la transacción y violar la autoridad de la cosa juzgada de que se halla investida.[4]

1 Laurent. tomo XXVIII, núm. 421; Guillouard, núm. 155.
2 Artículo 3,174, Cód. Civ. de 1884.
3 Tomo XXVIII, núm. 411.
4 Loco cit.

La demanda sobre nulidad ó rescisión de la transacción debe intentarse, como todas las demandas que tienen por objeto anular ó rescindir los contratos, cualquiera que sea su especie, en juicio ordinario; pero es requisito esencial para que prospere, que previamente se asegure la restitución de lo que hubiere recibido el que la intenta.

El artículo 3,323 del Código Civil es terminante á este respecto, porque prohibe de una manera expresa que se pueda intentar demanda contra el valor ó subsistencia de una transacción, sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido á virtud del convenio que se quiere impugnar.[1]

Apenas si merece la pena hacer mención del principio establecido por este precepto, que es una consecuencia necesaria del efecto que producen la rescisión ó la nulidad, que es restituir las cosas al estado en que se hallaban al tiempo de celebrarse el contrato, esto es, de manera que cada uno de los contratantes vuelva á la posesión de la cosa que entregó en virtud de la transacción nula.

La necesidad del requisito indicado se comprende, no sólo por este motivo, sino muy principalmente, porque anulada ó rescindida la transacción, los interesados retienen en su poder, sin una causa legítima, las cosas que les fueron entregadas en virtud de ella.

Es también efecto de la nulidad y de la rescisión de la transacción, que no se incurra en la pena estipulada para garantir y hacer eficaz su cumplimiento, lo cual se explica fácilmente, si se tiene en cuenta que tal pena es accesoria y no puede subsistir sin la obligación principal.

En otros términos, siendo la pena accesoria de la transacción necesita para su existencia y para que produzca los efecros jurídicos que le atribuye la ley, de la validez y eficacia de ella.

1 Artículo 3,183, Cód. Civ. de 1884.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,320 del Código, que anulada ó rescindida la transacción, sea por convenio de las partes ó judicialmente, no se incurirá en la pena que se haya estipulado, sino cuando la falta de cumplimiento no haya procedido de alguna de las causas enumeradas en el artículo 1,434: esto es, cuando el obligado á la pena no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito ó fuerza insuperable.[1]

La verdad es, que el precepto contenido en el artículo 3,320 es innecesario y está concebido en términos obscuros, que pueden dar lugar á interpretaciones, y por lo mismo, á controversias de trascendentales consecuencias.

Es innecesario, á nuestro juicio, porque si contiene la reproducción del principio sancionado por el artículo 1,434, que es general y rige á todos los contratos, sin excepción, es claro que es enteramente inútil.

Es obscuro, porque de sus términos parece inferirse que se incurre en la pena estipulada en todo caso, menos cuando la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas en la transacción provenga de hecho del acreedor, caso fortuito ó fuerza insuperable, lo cual es falso, supuesto que, la nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, según el artículo 1,429 del Código.[2]

El precepto que criticamos no quiere decir otra cosa, sino que, anulada ó rescindida la transacción, no se incurre en la pena estipulada, como no se incurre en ella en los casos previstos por el artículo 1,434; pero su redacción es verdaderamente deplorable y ocasionada á consecuencias contrarias al principio elemental sancionado por el artículo 1,429, á que antes nos hemos referido.

La transacción es, según la opinión de unos autores, traslativa de la propiedad, y según otros, declarativa de ella; y

7 Artículos 3,180 y 1,317, Cód. Civ. de 1884.
8 Artículo 1,312, Cód. Civ. de 1884.

como es de suponerse, tal divergencia de opiniones ha dado lugar á laboriosa controversia, en la cual ha predominado la última opinión.

Esta se funda en la consideración de que aquel que renuncia á pretensiones dudosas sobre un objeto litigioso, se limita á dejar éste á la otra parte, con los derechos que pretende tener en él, sin conferirle nada, y la circunstancia de que este abandono no es puramente gratuito y de que el que se aprovecha de él hace un sacrificio en compensación de las pretensiones abandonadas, es del todo indiferente, porque no cambia la naturaleza del contrato, el cual según la mente de los contratantes no da á ninguno de ellos ningún derecho nuevo el cual constituya un título de adquisición.[1]

De este principio se deriva una consecuencia de grande importancia: luego los interesados en una transacción no quedan obligados á prestar la evicción, supuesto que aquélla no es traslativa de la propiedad.

Esta consecuencia no es arbitraria, sino que se deriva necesariamente de los principios antes expuestos, y tiene en su apoyo la tradición, porque el Derecho Romano la había sancionado como un principio legal y jurídico.

"*Si tamen res ipsas ante te constitutas*, dice la ley 33, lib. II, tít. 4º del Código, *ob quarum qæstionem litis intercessit decisio, fiscus vel alius a te vindicavit, nihil petere potes.*"

Sin embargo, hay casos en que, como dice muy bien Laurent, la transacción contiene una traslación de la propiedad, sin que por ello pueda decirse que es traslativa de los derechos en ella comprendidos, como acontece cuando para terminar una contienda acerca de algún derecho dudoso, uno de los interesados cede un derecho cierto al otro. Pero en tal caso, la traslación del dominio no es el efecto de la

1 Pont, tomo II, núm. 630; Laurent, tomo XVIII, núm. 393; Troplong, núms. 7 y 10; Guillouard, núm, 111; Aubry y Rau, tomo IV, § 421, texto y nota 17ª, etc.

transacción, porque el derecho cedido no constituía el objeto de la controversia, y por lo mismo los interesados no han podido transigir sobre él.[1]

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,321 del Código Civil, que en las transacciones sólo hay lugar á la evicción cuando en virtud de ellas da una de las partes á la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa, y que conforme á derecho pierde el que la recibió.[2]

Para este caso solamente, y en virtud de los mismos principios, que estiman que en él hay una verdadera traslación de la propiedad, declara el artículo 3,322 del Código, que cuando la cosa dada tiene vicio ó gravamen ignorados del que la recibió, ha lugar á pedir la diferencia que resulte del vicio ó gravamen en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.[3]

Como ya hemos hecho las explicaciones respectivas del principio que sanciona el precepto citado al ocuparnos del saneamiento por defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida, nos limitamos á remitir á nuestros lectores al capítulo IV, lección 21ª de este tratado.[4]

De los mismos principios que estiman á la transacción como declarativa y no como traslativa de la propiedad, se deriva otra consecuencia de grande importancia, y que consiste en que tal contrato no puede invocarse como un título para la prescripción; porque, según la ley, sólo tiene tal carácter el que por su naturaleza produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, cuando la persona de quien emana es el propietario, y la transacción no produce tal efecto.[5]

1 Tomo XXVIII, núm. 394.
2 Artículo 3,181, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,182, Cód. Civ. de 1884.
4 Pág. 333, de este volumen.
5 Laurent, tomo XXVIII, núm. 395; Pont, tomo II, núm. 639; Aubry y Rau, tomo IV, § 421, texto y nota 19ª; Guillouard, núm. 117.

No sucede así cuando en virtud de ese contrato da una de las partes á la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa, pues en tal caso hay una verdadera traslación de la propiedad hecha por el propietario. Pero entonces no es la transacción la que constituye el justo título, sino el convenio traslativo de dominio adjunto á ella.

LECCION VIGÉSIMA SEXTA.

DEL REGISTRO PUBLICO.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

Al hacer el estudio de la hipoteca, consagramos, siguiendo el orden establecido por el Código Civil, el capítulo V de la lección 8ª de este tratado, al examen de las reglas relativas á la institución del Registro Público, en cuanto se refieren á las inscripciones de las hipotecas.

Allí reservamos para esta lección el estudio de esa institución en todo lo relativo al establecimiento y organización de ella, para no alterar el orden que siguieron los autores del Código Civil.

Antes de la promulgación de éste, sólo existían las oficinas llamadas Oficios de Hipotecas, en las cuales se hacían constar los cambios ó mutaciones de la propiedad y los desmembramientos que sufrían los bienes inmuebles, creadas por la real cédula de 9 de Mayo de 1778 y reglamentadas de una manera imperfecta; pues su objeto principal era inscribir las hipotecas y otros gravámenes, con el fin de evitar los inconvenientes que se seguían de que los vendedores de