

EL CONTRATO DE TRANSACCION

Por: Dr. Gonzalo Noboa Elizalde

Entre los Contratos de mas honda trascendencia en nuestro Derecho Civil ocupa sitial de importancia la Transacción, cuyas características principales son: la existencia de un derecho "litigioso" a criterio de las partes en disputa; las concesiones mutuas que esas partes decidan hacerse mutuamente para concluir el litigio; poner fin a la controversia judicial o precaver litigios futuros, y -en muchos casos- servir de título de dominio.

El Contrato de Transacción es, en general, consensual, pero excepcionalmente es solemne cuando se transige sobre bienes raices, ya que dicho Contrato será entonces un título de dominio que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Además, es un Contrato Bilateral, y de esta circunstancia se derivan consecuencias jurídicas de alta resonancia.

En el presente comentario voy a analizar, precisamente, **lo que sucederá cuando una de las partes no cumple sus obligaciones, consignadas en el** Contrato Bilateral, y examinar, también, **que clase de titulo de dominio es el Contrato de Transacción**, pues ambas son cuestiones jurídicas **de verdadera** significación.

1.- EL EVENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA es una de las causas de extinción de los Contratos Bilaterales y, por ende, de los derecho y **obligaciones** convenidos por las partes.- Asi lo disponen los Arts. 1610, N° 10, 1522, 1530 y 1532 del Código Civil.

Naturalmente que la Transacción, como Contrato **Bilateral en que cada** parte hace concesiones, tiene que verse afectada por la **Resolución, cuando** una de ellas no cumple su compromiso en tanto que la otra sí lo cumplió, pues así lo imponen el derecho, la Justicia y la equidad.

Además de que el Contrato de Transacción no **está** excluido por Ley alguna de los efectos de la Resolución, es natural que la parte afectada por el incumplimiento de la otra solicite **la extinción de la Convención, a fin de que** se le restituya lo que ella entregó en ejecución del Contrato, y tal extinción no pugna contra el orden público pues igualmente **se puede extinguir dicho Contra-**

to -con los mismos efectos de tener que restituir lo recibido- **cuando se declaran su Nulidad o su Rescisión.**

El alcance que se le quiere dar al Art. 2386 del Código Civil, **de que "La Transacción surte efectos de cosa juzgada en última instancia" no debe ir más allá de significar que los derechos litigiosos que la originaron NO PUEDEN VOLVER A PLANTEARSE O DEMANDARSE EN TANTO QUE EL CONTRATO EXISTA JURIDICAMENTE, PERO SI EL CONTRATO SE EXTINGUE (ej. por Nulidad) YA NO PUEDE TAL CONTRATO INEXISTENTE SURTIR EFECTO ALGUNO, MENOS AUN EL DE COSA JUZGADA, pues de lo que no existe nada se deriva.**

Quedará, naturalmente, a criterio de la persona **afectada, por el incumplimiento de la otra, mantener vigente el Contrato de Transacción para que los derechos no vuelvan a convertirse en litigiosos, y limitarse a exigir que su cumplimiento, o demandar se declare su extinción por resolución.**

2.- LA TRANSACCION COMO TITULO DE DOMINIO.

Una característica del Contrato de Transacción es la de **ser "Titulo de dominio"**, o sea el antecedente para que opere el "modo" de adquirir la propiedad, tal como lo son los contratos de Compraventa, de Permuta, de Aporte a Sociedad, de Dación en Pago, o las Sentencias Judiciales sobre derechos litigiosos. Así lo consigna el Art. 723 del Código Civil, cuyo contenido paso **a examinar en este aspecto.**

Los títulos de dominio, expresa la norma, son "constitutivos" y "translativos" de dominio. Pero de su texto -y así lo **manifiesta la doctrina- se desprende que hay también los llamados títulos "declarativos",** cuya característica no es la de originar el derecho de dominio (constituirlo), como ocurre con la ocupación o la accesión (que, además de "títulos" son "modos" de adquirir), ni sirven para transferirlo a otro (venta, permuta, aporte a **Sociedad**), **sino simplemente, para reconocer,** por medio de una declaración, que el dominio **ya lo adquirió el individuo anteriormente, por otro "título" y por otro "modo",** tal como ocurre con un Contrato de Transacción en que, por **ejemplo, habiendo adquirido A una casa por compra,** y disputándole B tal derecho por **impugnación a esa compra, viene la Transacción (celebrada entre A y B) únicamente a declarar, a reconocer,** que, en efecto, la Compraventa a favor de A fué legítima. La importancia del título declarativo de dominio es **que como no constituye nuevo título, sine que reconoce derechos preexistentes** (Art. 733, inc. final), **obra retroactivamente,** lo cual significa, en el caso del ejemplo, que A es dueña indiscutible de la casa **desde la fecha en que la compró** (no desde el día en que se firmó el Contrato de Transacción) y si A era entonces soltero, y fuere ya casado cuando

transigió, la edificación será suya, exclusivamente, y nó de la Sociedad conyugal.

Pero puede ocurrir que el Contrato de Transacción sea, también, título **transiaticio de dominio** (al igual que la permuta, la donación, etc.) y no título **declarativo**, como sucede por ejemplo, cuando X y Z mantienen un litigio sobre **un predio** y en el Contrato se transige expresando: Que X reconoce a Z como única dueña del predio (el Contrato será título declarativo en favor de Z, con las consecuencias ya anotadas), y Z, por su parte, traspasa a X, en el mismo Contrato de Transacción, una maquinaria suya que no era objeto de la disputa. La maquinaria la adquiere X por medio del título transiaticio de dominio llamado Contrato de Transacción, que sirve de antecedente para el modo de adquirir "tradicón", tal como ocurría con una Compraventa o una donación.

Guayaquil, Mayo ó de 1991

