

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las diez horas siete minutos del día veintiocho de agosto de dos mil.

Vistos en casación de la sentencia pronunciada por la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, a las diez horas del día ocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y que decidió la apelación que se interpuso en el juicio civil ordinario de hecho de nulidad, promovido en el Juzgado Cuarto de lo Civil de este municipio, por la Licenciada Claudia Carolina López Moreira como Apoderada de la Sociedad Servicio Agrícola Salvadoreña, Sociedad Anónima de Capital Variable, contra los señores: Celia María Telles Rauda, conocida por Celia María Telles de Brito, Armando Telles Rauda de Smith, Ernesto Telles Rauda, Raúl Antonio Telles Rauda, Norma Telles Rauda, Jaime Rafael Telles Rauda, Juan José Telles Rauda y Ligia Raquel Telles Rauda.

Han intervenido en Primera y Segunda Instancia lo mismo que en Casación, los licenciados: Claudia Carolina López Moreira, en el carácter expresado y Guillermo Antonio Prado Pinel, como Apoderado de los señores Telles Rauda

LEIDOS LOS AUTOS; Y,

CONSIDERANDO:

I). El fallo de Primera Instancia dice: ""POR TANTO: con base en los considerandos anteriores y en los artículos 717 Inc. segundo, 731, 732 ordinal cuarto C.C., 41 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 237, 417, 421, 422, 427, y 439 y 521 y siguientes Pr. C., a nombre de la República de El Salvador, FALLO: a) DECLARASE sin lugar la ineptitud de la demanda alegada por el Licenciado GUILLERMO ANTONIO PRADO PINEL, b) Declárase NULA la inscripción número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO, de Propiedad de este Departamento e inscrita por traspaso a favor de los señores CELIA MARIA TELLES RAUDA o CELIA MARIA TELLES HOY DE BRITO, ARMANDA JUANA TELLES RAUDA HOY DE SMITH, ERNESTO TELLES RAUDA, RAUL ANTONIO TELLES RAUDA, NORMA TELLES RAUDA, JAIME RAFAEL TELLES RAUDA, JUAN JOSE TELLES y LIGIA RAQUEL TELLES RAUDA.- Líbrese oficio al señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro a fin de que cancele la inscripción número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO; y oportunamente levántese la Anotación Preventiva de la demanda anotada bajo el número CUATRO del Libro DOSCIENTOS CUARENTA de Anotaciones Preventivas debiendo librar para tal efecto el oficio pertinente.---
CONDENASE a los demandados al pago de las costas procesales correspondientes a esta instancia.- HAGASE SABER.-""

II. El fallo de Segunda Instancia expresa: ""POR TANTO: en base a las razones expuestas, disposiciones legales citadas y Arts. 1089 y 1090 Pr. C., esta Cámara a nombre de la República FALLA: Confírmase la sentencia emitida por la Juez Cuarto de lo Civil de este Distrito Judicial a las nueve horas del día quince de abril del presente año. Condénase a

la parte apelante al pago de las costas surgidas en esta instancia.---Oportunamente remítanse los autos al Tribunal de origen, con la Certificación de Ley respectiva. NOTIFIQUESE.""

III. No conforme con dicho fallo, el Licenciado Prado Pinel en el carácter mencionado, interpuso el recurso de casación en los términos siguientes: ""Con expresas instrucciones de mis mandantes interpongo RECURSO DE CASACION contra la Sentencia Definitiva dictada en apelación por ese Honorable Tribunal, a las diez horas y quince minutos del día veinte de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, la cual me fue notificada a las trece horas y treinta minutos del día diecisiete de Diciembre del año próximo pasado.---
FUNDAMENTO DEL RECURSO:---El recurso lo interpongo con fundamento en el Artículo Tres de La Ley de Casación.---Causa Genérica: INFRACCION DE LEY,---Causa Específica: A) INTERPRETACIÓN ERRONEA DE LA LEY, (Art. 3 N° 2° L. Casación), es decir, por basarse el Fallo impugnado en interpretación errónea de ley;---B) VIOLACION DE LEY (Art. 3 N° 1° L. de Casación).---CONCEPTOS INFRINGIDOS:---A) En cuanto a interpretación errónea de ley, Artículos 1416 C, 1438C, 1349C, y 1335 N° 3 C.---B) En cuanto a la violación de ley, Artículos 1552 y 1553C.---CONCEPTOS DE LAS INFRACCIONES---ANTECEDENTES Y RELACION DE LOS HECHOS---La Abogada CLAUDIA CAROLINA LOPEZ MOREIRA, en carácter de Apoderada de "SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. DE C.V.", ha demandado en Juicio Ordinario de Nulidad de inscripción en contra de mis poderdantes, cuyos nombres he relacionado al principio, alegando que no ha se ha respetado el principio registral de prioridad, estipulado en el Artículo 712 C, aduciendo además otros artículos en los que basa su petición.---En las marginaciones de la Escritura Pública de Compraventa, otorgada a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, otorgada por YOLANDA ALVARENGA GUIROLA DE MIRANDA, conocida por YOLANDA GUIROLA ALVARENGA DE MIRANDA, a favor del señor JOSE ERNESTO TELLES MATA (preantecedente de la escritura de compraventa, otorgada por JOSE ERNESTO TELLES MATA, a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. , folios: seis y siete de la pieza principal), aparece un embargo a favor del BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR, S.A., por una deuda adquirida por Don JOSE AUGUSTO OLMEDO, conocido por AUGUSTO OLMEDO y el señor ERNESTO TELLES MATA, éste en concepto de Fiador y Codeudor Solidario. Dicho embargo se presentó el día trece de Septiembre de mil novecientos ochenta y dos, y se inscribió el cinco de enero de mil novecientos ochenta y tres, al número CINCUENTA del Libro CIENTO TREINTA Y SIETE de Anotaciones Preventivas, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. El embargo fue motivado por Juicio promovido en el Juzgado Sexto de lo Civil, por el apoderado del Banco Agrícola Comercial de El Salvador, S.A., Doctor JOSE GABRIEL LAINEZ, el día nueve de Agosto de mil novecientos ochenta y dos, registrado bajo el número Dos-E-Ochenta y Dos, pero por razón de haberse creado los Juzgados de lo Mercantil, se remitió al Juzgado Segundo de lo Mercantil, siendo registrado en ese Juzgado bajo el número EM-079-86; la obligación por la cual embargan al señor TELLES MATA es de fecha tres de Octubre de mil novecientos setenta y nueve, siendo que el referido embargo obstaculiza la inscripción de la compraventa, otorgada por el Señor TELLES MATA, a favor de "SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A.", ya que el embargo fue inscrito con anterioridad a la presentación de la compraventa antes mencionada.---He querido hacer una

relación sucinta de los antecedentes que rodean este caso, con el objeto de que los honorables señores Magistrados que integran la Sala de Lo Civil que conocerá de este recurso se forme una idea de los hechos y para una mayor comprensión del concepto en que dichos preceptos legales fueron infringidos.---En efecto existe INTERPRETACION ERRONEA DE LA LEY, cuando el Juzgador o aplicador de la ley le da a la norma jurídica un significado diferente del que lógicamente tiene.---Hemos alegado en primera y en segunda instancia que el contrato de compraventa, celebrado entre el señor JOSE ERNESTO TELLES MATA y SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. ., el día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, ante los oficios Notariales de MAURA CONCEPCIÓN DIAZ PORTILLO DE VALENZUELA, NO ES OPONIBLE para declarar la nulidad de la inscripción número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de este Departamento, y que ampara la legítima propiedad que sobre dicho inmueble poseen mis mandantes, quienes inscribieron por traspaso, en base a Declaratoria de Herederos que causó la mortal del señor JOSE ERNESTO TELLES MATA, fundamentalmente en base a DOS HECHOS:---1º.) Que en dicha compraventa las partes pactaron, aunque no lo diga expresamente dicho contrato, una CONDICION RESOLUTORIA que al incumplirse extinguió los derechos para ambas partes, tal como lo explicaremos más adelante; y---2º.) Porque existe OBJETO ILICITO en la enajenación del inmueble a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., debido a que el referido inmueble fue embargado por decreto Judicial y dicho embargo había sido anotado mucho antes de que el Registro de la Propiedad tuviera noticia de la enajenación, es decir, mucho antes de la presentación al Registro de la escritura de compraventa.---Dice parte del fallo que ahora atacamos en casación: ""En lo que concierne a la resciliación, tal Institución Jurídica es contemplada en nuestra legislación básicamente en el artículo 1416C. Esta disposición legal el epígrafe"", del efecto de los contratos y de las obligaciones"" establece: "Todo contrato legalmente celebrado es obligatorio para los contratantes, y solo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstos", como se desprende de dicha norma el consentimiento mutuo de las partes que se encuentran relacionadas por un contrato en particular, se puede evitar que se cumplan sus efectos.---Continúa en otro párrafo dicho fallo, así: "En este orden de ideas y tal como lo señala la Funcionaria de Primera Instancia, en su sentencia, encontramos que en la compraventa antes mencionada concurren todos los requisitos legales para su perfeccionamiento, y principalmente hay que atender que en la misma el vendedor hizo tradición del inmueble, junto con el dominio, posesión y demás derechos anexos que le correspondían (folios 21 v. Pieza Principal.) ; de ahí que la resciliación contemplada en el contrato es antijurídica, en sí no existe como tal, no opera como se ha pretendido por la parte apelante por lo que tal cláusula no tiene validez jurídica". Continúa dicho fallo: "Desde el punto de vista de estricto derecho, si las partes querían volver las cosas a su estado anterior, sin existir nulidad alguna que pudiera ser alegada, el camino correcto hubiera sido la suscripción de otra convención para que la obligación primaria quedara extinguida y la relación contractual diluida". (hasta la transcripción).---Es aquí precisamente donde los señores magistrados de la Cámara le dan un sentido diferente a la norma Jurídica del que lógicamente tiene, pues, a propósito, no existe ninguna disposición legal que obligue a las partes contratantes a otorgar otro contrato para extinguir la obligación primaria contenida en un contrato anterior.---El Artículo 1416C. y que tiene relación íntima con el Artículo 1438C, establece que:---"Todo contrato legalmente celebrado, es obligatorio para los contratantes y solo cesan sus efectos entre las

partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales".---Pero éste consentimiento mutuo se obtuvo, es decir, se logró y perfeccionó en el momento mismo que las partes contratantes firmaron el contrato de compraventa, con la siguiente cláusula que literalmente dice: (ver folios 21 vuelto Pieza Principal.) "En este estado agregan los comparecientes: (es decir el vendedor JOSE ERNESTO TELLES MATA y el comprador la Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. "), lo que está entre paréntesis es nuestro, que si por causa imputable al vendedor la venta no se inscribiere en el Registro de la Propiedad respectivo, ambas partes convienen en que la venta quedará resciliada plenamente, sin necesidad de trámite alguno, notificación, o intervención judicial. Este acto se dará si transcurriere dos años, contados a partir de esta fecha la venta no se inscribe por causa del vendedor".---El Artículo 1416C, dispone que sólo cesan los efectos de un contrato por el consentimiento mutuo de las partes ...".---Consentimiento significa: Conformidad de voluntades entre los contratantes, o sea entre la oferta y su aceptación que es el principal requisito de los contratos.---Mutuo significa: lo que recíprocamente se hace entre dos o más personas, animales o cosas. (Diccionario Enciclopédico).---Afirmar, como lo hace la Honorable Cámara, que no obstante dicha cláusula contenida en el contrato, es necesaria otra convención para extinguir la obligación original, es sencillamente darle un significado diferente del sentido lógico y obvio contenido en el Artículo 1416C., pues la condición prevista en dicha cláusula se cumplió: el contrato se celebró en el año de mil novecientos ochenta y uno y no fue sino hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve, es decir, después de los dos años previstos por la cláusula resolutoria; más exactamente siete años cinco meses después de su otorgamiento que fue presentada al Registro de la Propiedad para su inscripción, habiendo transcurrido quince años y dicha escritura de compraventa aún no está inscrita a favor de la Sociedad SERVICIO SALVADOREÑO, S.A. DE C.V.---En otro párrafo del fallo continúa diciendo la Cámara en la Sentencia que impugno: "En todo caso no hubiere procedido tener por válida tal afirmación (se refiere a que la resciliación constituye una especie de condición resolutoria), puesto que consistía tal "condición resolutoria" en un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble, por lo que de conformidad al Artículo 1349C., una obligación sujeta a tal circunstancia procedería declararla nula".---Aquí, nuevamente existe interpretación errónea de ley; el Artículo 1349C., claramente dice: "son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga. (subrayadas son nuestros).---No hay duda que el Legislador ha sido sabio al disponer de esta norma jurídica, pues lo que se trata de evitar es un posible ardid o fraude por parte de uno de los contratantes que invalide la obligación en perjuicio de la otra parte y por esta razón prohíbe las obligaciones que se contraigan bajo condición potestativa derivada de la mera voluntad de la persona que se obliga.---Es decir, mera voluntad significa dejar simplemente al libre arbitrio, capricho o deseo de alguien, hacer o no hacer algo. Pero en el caso de la cláusula resolutoria del contrato de compraventa referido, no se dejó a la mera voluntad del vendedor la condición de que no se inscribiera el contrato en el lapso de dos años, sino que por el contrario, cuando en la parte final de la cláusula resolutoria dice: "..la venta no se inscribe por causa del vendedor"; es decir, por causa imputable al vendedor, que es totalmente distinto a que si dijera, por ejemplo: "..la venta no se inscribe por mera voluntad del vendedor.---En este caso la causa imputable al vendedor es contraria a su voluntad; en efecto, es tan obvio y claro este hecho, pues en ningún momento el padre de mis poderdantes (el señor JOSE ERNESTO TELLES MATA) pensó que el deudor principal no cumpliría la obligación que tenía con el Banco Agrícola Comercial De El

Salvador, S.A. y que a raíz del documento en donde se constituyó el fiador y codeudor solidario (el tres de octubre de mil novecientos setenta y nueve), lo embargarían y que el embargo recaería en el inmueble que ya había vendido a SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A.---Es obvio y natural que nadie desea que lo embarguen, ya que esto significa un empobrecimiento y una merma en el patrimonio de una persona, por lo que es lógico comprender que el embargo fue en contra de la voluntad del vendedor; por lo que se desvirtúa el razonamiento de la Cámara cuando interpreta que la condición resolutoria de mérito depende de un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble y que una obligación sujeta a tal circunstancia procedería declararla nula.---En conclusión, teniendo plenos efectos la condición resolutoria a que hemos hecho referencia, la figura jurídica de la RESCILIACION se concretó dejando sin validez el contrato de compraventa a que alude la Licenciada CLAUDIA CAROLINA LOPEZ MOREIRA, y por consiguiente, lo que procede es casar la sentencia impugnada y pronunciar la que legalmente corresponde.---CONCEPTO DE LA INFRACCION DE LOS Arts. 1335 No. 3º.C.---El artículo 1335 No. 3º.C, establece...hay objeto ilícito en la enajenación: "...3º. de las cosas embargadas por decreto Judicial, cuya propiedad se litiga, amenos que preceda autorización Judicial o el consentimiento de las partes; pero aún sin estas condiciones, no podrá alegarse lo ilícito del objeto contra terceros de buena fe, tratándose de bienes raíces, si la litis o el embargo no se hubieren anotado con anterioridad a la enajenación".---Es claro y obvio que hubo OBJETO ILICITO en la enajenacion del inmueble a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., debido a que el inmueble ya estaba embargado por decreto Judicial y el embargo había sido anotado antes de que el Registro de la Propiedad tuviera noticia de la enajenación, es decir, mucho antes de la presentación al Registro de la escritura de enajenación.---Dice parte del fallo impugnado en lo relativo a la desestimación que hace del objeto ilícito: "Sobre la existencia de objeto ilícito en la compraventa, este Tribunal no comparte el criterio del Licenciado PRADO PINEL, pues tal y como se desprende de la lectura del Artículo 1335 Ordinal. 3º.C., para que exista objeto ilícito, la anotación del embargo debe ser anterior a la celebración del contrato de compraventa entre los contrayentes no posterior, y en el presente caso la compraventa se perfeccionó ante la Ley al hacerla constar en escritura pública, la cual se otorgó a las diez horas, del día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, y el mandamiento de embargo fue presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el trece de Septiembre de mil novecientos ochenta y dos. El hecho que esta escritura haya sido presentada al Registro de la Propiedad posteriormente a la presentación e inscripción del embargo recaído sobre el inmueble vendido, no constituye, bajo ningún punto de vista, objeto ilícito en la venta..."---Es en este párrafo en donde los Señores Magistrados de la Cámara, le dan un significado diferente del que lógicamente tiene dicha disposición legal, cometiendo así INTERPRETACIÓN ERRONEA de la misma. En efecto dicha disposición establece que el embargo debe anotarse con anterioridad a la enajenación, pero cuando se trata de TERCEROS DE BUENA FE y no necesariamente cuando no NO EXISTAN TERCEROS, y en el caso que nos ocupa NO EXISTEN TERCEROS, como lo reconoce la misma Cámara en otra parte del mismo fallo, cuando dice: "Es del caso anotar que aún cuando la compraventa del inmueble en litigio no se encuentra inscrita a favor de la parte demandante, ésta sí la puede hacer valer en el presente Juicio contra los Herederos del Señor JOSE ERNESTO TELLES MATA, porque los herederos no son terceros, sino que se consideran como una sola persona con el causante de acuerdo al Artículo 680C..."---Dicho en otras palabras, la Honorable Cámara reconoce que los herederos del señor TELLES MATA no son terceros,

pero se contradice cuando interpreta el ordinal 3°. Del Artículo 1335, para manifestar que no existe objeto ilícito en la compraventa tantas veces mencionada, siendo el caso que la parte final de dicha disposición se refiere únicamente al caso de que existan terceros de buena fe.---Aceptando la tesis que la compraventa a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. se encuentra afectada de objeto ilícito necesariamente debemos concluir que la misma es NULA de NULIDAD ABSOLUTA, según lo que ordena el Artículo 1552 y 1553 C., nulidad que es insubsanable e irratificable e incluso, cuando se manifiesta en el acto o contrato, como en el presente caso, PUEDE Y DEBE SER DECLARADO DE OFICIO; es decir, el acto nulo en sí mismo, no puede sanearse ni aún por la ratificación o confirmación de las partes y dicha nulidad absoluta procede en los casos en que falta alguno de los elementos esenciales del acto Jurídico. En el caso sub júdice la venta se realizó llenando todos los requisitos de ley, con la cláusula resolutoria mencionada, pero por negligencia de la Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., ésta no se presentó al Registro sino hasta después de siete años cinco meses, tiempo en el cual, cualquier tercero, en este caso el BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR, S.A., bajo el derecho de Prenda General que le asistía, embargó el inmueble del padre de mis poderdantes, por lo tanto, al momento de presentar la compraventa ésta ya adolecía de objeto ilícito, en vista de que estaba afectada de vicio de nulidad absoluta.---Respecto a la condición resolutoria, es obvio, que esta se cumplió, al no inscribiese la venta después de dos años de su otorgamiento, teniendo como resultado la resolución del contrato de compraventa, es decir, cesaron los efectos del contrato y las cosas se restituyen mutuamente, aún sin intervención judicial, tal como lo expresaron las partes en el contrato.---CONCEPTO DE LA INFRACCIÓN, VIOLACION DE LEY---Hemos dejado al final el concepto de esta infracción a propósito, no obstante que el artículo 3 de la Ley de Casación la establece primero en el orden de enumeración, después de dar el concepto de la interpretación errónea, ya que la violación de ley viene como corolario de todo lo antes expuesto.---Ocurre esta infracción cuando en el fallo se deja de aplicar la norma Jurídica que debió aplicarse, haciéndose una falsa elección de otra; en otras palabras se ignoran en el tiempo y el espacio los efectos que produce una norma jurídica.---Las normas violadas en el presente caso, es decir, que dejaron de aplicarse cuando debían haberse aplicado, si la Cámara hubiera considerado las razones jurídicas que nos asisten, tal como de manera extensa se ha relatado anteriormente son los Artículos 1552 y 1553, ambos del Código Civil.---Estando el contrato de compraventa otorgado por el señor JOSE ERNESTO TELLES MATA a favor de la Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., afectando de objeto ilícito en su enajenación y de cláusula resolutoria que hizo que el contrato se resciliara, tal como se comprobó en Primera y Segunda instancia, el fallo de la Honorable Cámara hubiera sido declarando la nulidad absoluta de la compraventa referida en concordancia con lo estipulado por las referidas normas jurídicas. El Artículo 1552 C., dispone que la nulidad producida por un objeto o causa ilícita es nulidad absoluta, la cual puede y debe ser declarada por el Juez, Artículo 1553C., pero la Honorable Cámara violó dichas disposiciones al no haberlas aplicado, sino que por el contrario confirmó la sentencia del Juez Aquo, cuando ésta es a todas luces no apegada a Derecho.""

IV. Por auto de las diez horas con cincuenta minutos del día quince de abril de mil novecientos noventa y siete, se previno al Licenciado Prado Pinel a efecto de que hiciera las aclaraciones correspondientes, debido a que no explicó, con la debida concreción y

claridad, el concepto en que los artículos citados como violados, lo habían sido con respecto a la sentencia recurrida.

V. En resolución de las once horas con diecisiete minutos del día quince de julio de mil novecientos noventa y siete, se declaró inadmisibile el recurso de casación interpuesto, por el motivo de violación de ley; y se admitió únicamente por el motivo de interpretación errónea de ley, ya que el Licenciado Prado Pinel no cumplió con la prevención que se le hizo, en cuanto al motivo específico de violación de ley.

VI. Acerca del motivo de interpretación errónea, el querellante se expresó en las palabras siguientes: ""1°.) Que en dicha compraventa las partes pactaron, aunque no lo diga expresamente dicho contrato, una CONDICION RESOLUTORIA que al incumplirse extinguió los derechos para ambas partes, tal como lo explicaremos más adelante; y---2°.) Porque existe OBJETO ILICITO en la enajenación del inmueble a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., debido a que el referido inmueble fue embargado por decreto Judicial y dicho embargo había sido anotado mucho antes de que el Registro de la Propiedad tuviera noticia de la enajenación, es decir, mucho antes de la presentación al Registro de la escritura de compraventa.---Dice parte del fallo que ahora atacamos en casación: ""En lo que concierne a la resciliación, tal Institución Jurídica es contemplada en nuestra legislación básicamente en el artículo 1416C. Esta disposición legal bajo el epígrafe"", del efecto de los contratos y de las obligaciones"" establece: "Todo contrato legalmente celebrado es obligatorio para los contratantes, y solo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstos", como se desprende de dicho norma por el consentimiento mutuo de las partes que se encuentran relacionadas por un contrato en particular, se puede evitar que se cumplan sus efectos.---Continúa en otro párrafo dicho fallo, así: "En este orden de ideas y tal como lo señala la Funcionaria de Primera Instancia, en su sentencia, encontramos que en la compraventa antes mencionada concurrieron todos los requisitos legales para su perfeccionamiento y principalmente hay que atender que en la misma el vendedor hizo tradición del inmueble, junto con el dominio, posesión y demás derechos anexos que le correspondían (folios 21 v. Pieza Principal.) ; de ahí que la resciliación contemplada en el contrato es antijurídica, en sí no existe como tal, no opera como se ha pretendido por la parte apelante por lo que tal cláusula no tiene validez jurídica". Continúa dicho fallo: "Desde el punto de vista de estricto derecho, si las partes querían volver las cosas a su estado anterior, sin existir nulidad alguna que pudiera ser alegada, el camino correcto hubiera sido la suscripción de otra convención para que la obligación primaria quedara extinguida y la relación contractual diluida". (hasta aquí la transcripción).---Es aquí precisamente donde los señores magistrados de la Cámara le dan un sentido diferente a la norma Jurídica del que lógicamente tiene, pues, a propósito, no existe ninguna disposición legal que obligue a las partes contratantes a otorgar otro contrato para extinguir la obligación primaria contenida en un contrato anterior.---El Artículo 1416C, y que tiene relación íntima con el Artículo 1438C. establece que:---"Todo contrato legalmente celebrado, es obligatorio para los contratantes y solo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales".---Pero éste consentimiento mutuo se obtuvo, es decir, se logró y perfeccionó en el momento mismo que las partes contratantes firmaron el contrato de compraventa, con la siguiente cláusula que literalmente dice: (ver folios 21 vuelto Pieza. Principal.) "En este estado agregan los comparecientes: (es decir el vendedor JOSE ERNESTO TELLES MATA y el comprador la

Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A."), lo que está entre paréntesis es nuestro, que si por causa imputable al vendedor la venta no se inscribiere en el Registro de la Propiedad respectivo, ambas partes convienen en que la venta quedará resciliada plenamente, sin necesidad de trámite alguno, notificación, o intervención judicial. Este acto se dará si transcurriere dos años, contados a partir de esta fecha la venta no se inscribe por causa del vendedor".---El Artículo 1416C, dispone que sólo cesan los efectos de un contrato por el consentimiento mutuo de las partes..."---Consentimiento significa: conformidad de voluntades entre los contratantes, o sea entre la oferta y su aceptación que es el principal requisito de los contratos.---Mutuo significa: lo que recíprocamente se hace entre dos ó más personas, animales o cosas. (Diccionario Enciclopédico).---Afirmar, como lo hace la Honorable Cámara, que no obstante dicha cláusula contenida en el contrato, es necesaria otra convención para extinguir la obligación original, es sencillamente darle un significado diferente del sentido lógico y obvio contenido en el Artículo 1416C., pues la condición prevista en dicha cláusula se cumplió: el contrato se celebró en el año de mil novecientos ochenta y uno y no fue sino hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve, es decir, después de los dos años previstos por la cláusula resolutoria; más exactamente siete años cinco meses después de su otorgamiento que fue presentada al Registro de la Propiedad para su inscripción, habiendo transcurrido quince años y dicha escritura de compraventa aún no está a favor de la Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. DE C.V.---En otro párrafo del fallo continúa diciendo la Cámara en la Sentencia que impugno: "en todo caso no hubiere procedido tener por válida tal afirmación (se refiere a que la resciliación constituye una especie de condición resolutoria), puesto que consistía tal "condición resolutoria" en un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble, por lo que de conformidad al Artículo 1349C., una obligación sujeta a tal circunstancia procedería declararla nula".---Aquí, nuevamente existe interpretación errónea de ley; el Artículo 1349C., claramente dice: "son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga. (subrayados son nuestros).---No hay duda que el Legislador ha sido sabio al disponer de esta norma jurídica, pues lo que se trata de evitar es un posible ardid o fraude por parte de uno de los contratantes que invalide la obligación en perjuicio de la otra parte y por esa razón prohíbe las obligaciones que se contraigan bajo condición potestativa derivada de la mera voluntad de la persona que se obliga.---Es decir, mera voluntad significa dejar simplemente el libre arbitrio, capricho o deseo de alguien, hacer o no hacer algo. Pero en el caso de la cláusula resolutoria del contrato de compraventa referido, no se dejó a la mera voluntad del vendedor la condición de que no se inscribiera el contrato en el lapso de dos años, sino que por el contrario, cuando en la parte final de la cláusula resolutoria dice: "...la venta no se inscribe por causa del vendedor", es decir, por causa imputable al vendedor, que es totalmente distinta a que si dijera, por ejemplo: "...la venta no se inscribe por mera voluntad del vendedor.---En este caso la causa imputable al vendedor es contraria a su voluntad; en efecto, es tan obvio y claro este hecho, pues en ningún momento el padre de mis poderdantes el Señor JOSE ERNESTO TELLES MATA pensó que el deudor principal no cumpliría la obligación que tenía con el Banco Agrícola de El Salvador, S.A., y que a raíz del documento en donde se constituyó fiador y codeudor solidario el tres de octubre de mil novecientos setenta y nueve, lo embargarían y que el embargo recaería en el inmueble que ya había vendido a SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A.---Es obvio y natural que nadie desea que lo embarguen, ya que esto significa un empobrecimiento y una merma en el patrimonio de una persona, por lo

que es lógico comprender que el embargo fue en contra de la voluntad del vendedor; por lo que se desvirtúa el razonamiento de la Cámara cuando interpreta que la condición resolutoria de mérito depende de un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble y que una obligación sujeta a tal circunstancia procedería declararla nula.---En conclusión, teniendo plenos efectos la condición resolutoria a que hemos hecho referencia, la figura jurídica de la RESCILIACION se concretó dejando sin validez el contrato de compraventa a que alude la Licenciada CLAUDIA CAROLINA LOPEZ MOREIRA, y por consiguiente, lo que procede es casar la sentencia impugnada y pronunciar la que legalmente corresponde.---CONCEPTO DE LA INFRACCION DE LOS Arts. 1335 N°. 3°. C.---El artículo 1335 N° 3°. C. establece...hay objeto ilícito en la enajenación: "...3° de las cosas embargadas por decreto judicial, o cuya propiedad se litiga, a menos que preceda autorización Judicial o el consentimiento de las partes; pero aún sin estas condiciones, no podrá alegarse lo ilícito del objeto contra terceros de buena fe, tratándose de bienes raíces, si la litis o el embargo no se hubieren anotado con anterioridad a la enajenación".---Es claro y obvio que hubo OBJETO ILICITO en la enajenación del inmueble a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A., debido a que el inmueble ya estaba embargado por decreto Judicial y el embargo había sido anotado mucho antes de que el Registro de la Propiedad tuviera noticia de la enajenación, es decir, mucho antes de la presentación al Registro de la escritura de enajenación.---Dice parte del fallo impugnado en lo relativo a la desestimación que hace el objeto ilícito: "Sobre la existencia de objeto ilícito en la compraventa, este Tribunal no comparte el criterio del Licenciado PRADO PINEL, pues tal y como se desprende de la lectura del Artículo 1335 Ordinal. 3°. C., para que exista objeto ilícito, la anotación del embargo debe ser anterior a la celebración del contrato de compraventa entre los contrayentes, no posterior, y en el presente caso la compraventa se perfeccionó ante la Ley al hacerla constar en escritura pública, la cual se otorgó a las diez horas, del día seis de noviembre de mil novecientos de ochenta y uno, y el mandamiento de embargo fue presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el trece de Septiembre de mil novecientos ochenta y dos. El hecho que esta escritura haya sido presentada al registro de la Propiedad posteriormente a la presentación e inscripción del embargo recaído sobre el inmueble vendido, no constituye, bajo ningún punto de vista, objeto ilícito en la venta..."---Es en este párrafo en donde los Señores Magistrados de la Cámara, le dan un significado diferente del que lógicamente tiene dicha disposición legal, cometiendo así INTERPRETACION ERRONEA de la misma. En efecto dicha disposición legal establece que el embargo debe anotarse con anterioridad a la enajenación, pero cuando se trata de TERCEROS DE BUENA FE y no necesariamente cuando NO EXISTAN TERCEROS, y en el caso que nos ocupa NO EXISTEN TERCEROS como lo reconoce la misma Cámara en otra parte del mismo fallo, cuando dice "Es del caso anotar que aún cuando la compraventa del inmueble en litigio no se encuentra inscrita a favor de la parte demandante, ésta sí la puede hacer valer en el presente Juicio contra los Herederos del Señor JOSE ERNESTO TELLES MATA, porque los herederos no son terceros, sino que se consideran como una sola persona con el causante de acuerdo al Artículo 680 C..".---Dicho en otras palabras, la Honorable Cámara reconoce que los herederos del Señor TELLES MATA no son terceros, pero se contradice cuando interpreta el ordinal 3°. Del Artículo 1335, para manifestar que no existe objeto ilícito en la compraventa tantas veces mencionada, siendo el caso que la parte final de dicha disposición se refiere únicamente al caso de que exista terceros de buena fe.---Aceptando la tesis que la compraventa a favor de SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑO, S.A. se encuentra afectada de objeto ilícito

necesariamente debemos concluir que la misma es NULA de NULIDAD ABSOLUTA, según lo que ordena el Artículo 1552 y 1553 C., nulidad que es insubsanable e irratificable e incluso, cuando se manifiesta en el acto contrato, como en el presente caso, PUEDE Y DEBE SER DECLARADO DE OFICIO; es decir, el acto nulo en sí mismo, no puede sanearse ni aún por la ratificación o confirmación de las partes y dicha nulidad absoluta procede en los casos en que falta alguno de los elementos esenciales del acto Jurídico. En el caso sub júdice la venta se realizó llenando todos los requisitos de ley, con la cláusula resolutoria mencionada, pero por negligencia de la Sociedad SERVICIO AGRICOLA SALVADOREÑA, S.A... ésta no se presentó al Registro sino hasta después de siete años cinco meses, tiempo en el cual, cualquier tercero, en este caso el BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR, S.A., bajo el derecho de Prenda General que le asistía, embargó el inmueble del padre de mis poderdantes, por lo tanto, al momento de presentar la compraventa ésta ya adolecía de objeto ilícito, en vista de que estaba afectada de vicio de nulidad absoluta.---Respecto a la condición resolutoria, es obvio, que esta se cumplió, al no inscribirse la venta después de dos años de su otorgamiento, teniendo como resultado la resolución del contrato de compraventa, es decir, cesaron los efectos del contrato y las cosas se restituyeron mutuamente, aún sin intervención judicial, tal como lo expresaron las partes en el contrato. ""

En síntesis, en el presente caso el Licenciado Prado Pinel, asegura que debido a que la escritura de venta otorgada por el señor José Ernesto Telles Mata a favor de Servicio Agrícola Salvadoreño, S.A., no se presentó al Registro de la Propiedad, en el tiempo debido, en ese lapso recayó un embargo en el fundo vendido, lo que hizo que la venta fuera viciada con objeto ilícito y que por tal motivo no era oponible a los herederos del señor Telles Mata y debió haber sido declarada nula. La venta se realizó el día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno; el embargo se presentó al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas el día trece de septiembre de mil novecientos ochenta y dos y se inscribió el día cinco de enero de mil novecientos ochenta y tres.

VII. El Licenciado Prado Pinel, alegó como motivos específicos de casación la interpretación errónea de ley, y la violación de ley cita como preceptos infringidos los Arts. 1416, 1349, 1335 N° 3 todos del Código Civil, para el primer motivo y los Arts. 1552 y 1553 del Código Civil para el segundo.

Por auto de fs. 17 del incidente de Casación, se previno al recurrente aclarar el concepto en que las normas señaladas como infringidas lo habían sido respecto de la sentencia de apelación, y como a juicio de la Sala, no cumplió con la misma, el recurso se admitió únicamente por el motivo de Interpretación Errónea de ley. Art. 3 N° 2 Cas.

Este Tribunal ha sostenido constantemente, que el motivo de interpretación errónea, consiste en darle a la norma un sentido distinto del que legalmente tiene, o una interpretación equivocada, desatendiendo su tenor literal y los demás elementos de interpretación, tergiversando los efectos jurídicos de la misma.

Pasamos a ver los fundamentos de la sentencia de la Cámara ad-quem; y, del recurrente, los argumentos con los cuales, ataca la sentencia de mérito.

A) En cuanto a la interpretación del Art. 1416 del Código Civil, por parte de la Cámara se dijo: que en dicha disposición se regula la llamada resciliación; que dicha forma de extinguir las obligaciones opera cuando nos encontramos ante la presencia de un contrato no cumplido; que la compraventa entre el señor José Ernesto Telles Mata y Servicio Agrícola Salvadoreño, S.A. de C.V., se perfeccionó el mismo día de su otorgamiento; en consecuencia la resciliación que se pactó en el convenio, es antijurídica y no existe, no opera, no tiene ninguna validez jurídica.

Añade la Cámara de Segunda Instancia, que la forma legal de volver las cosas a su estado anterior, es la suscripción de otra convención, para que así la obligación primera quede extinguida y la relación contractual diluida. Cita en su apoyo el aforismo jurídico que reza: " las cosas se deshacen como se hacen".

El Licenciado Prado Pinel, sostiene que los señores Magistrados de la Cámara, le dan a la norma jurídica un sentido diferente del que lógicamente tiene, pues no existe ninguna disposición legal que obligue a las partes contratantes a otorgar otro contrato para extinguir la obligación primaria contenida en un contrato anterior.

La Sala considera que la Cámara interpreta con suficiente corrección el Art. 1416 C., pues efectivamente se refiere al caso de los contratos, cuyos efectos aún están pendientes de cumplirse y que por lo tanto, pueden las partes hacer cesar su cumplimiento, por un nuevo convenio en el cual estipulen darlo por terminado; esto quiere decir que puede darse la resciliación a condición de que el contrato no se haya ejecutado. Este modo de extinguir los contratos, también llamado disenso mutuo, opera sólo, como ya se dijo, cuando no se han cumplido las obligaciones, pues lo contrario sería un pago que es otro modo distinto de extinción de obligaciones.

Así pues, la Cámara ad-quem no le ha dado al Art. 1416 C. un sentido diferente al que tiene, sea este lógico, gramatical o sistemático; en consecuencia no hay interpretación errónea tal como aduce el recurrente, y no procede casar la sentencia por ese motivo.

B) En seguida examinaremos si se dió la interpretación errónea del Art. 1349 C.

El Licenciado Prado Pinel, dice que la cláusula pactada dentro del contrato de venta señalada como "resciliación", constituye una cláusula resolutoria de la compraventa y que ella es totalmente legal. Que teniendo plenos efectos dicha cláusula, la figura jurídica de la resciliación se concretó dejando sin validez el contrato de compraventa, otorgado por el señor José Ernesto Telles Mata a favor de Servicios Agrícola Salvadoreño, S.A. de C.V.

Alega el recurrente que la Cámara ad-quem ha interpretado erróneamente el Art. 1349 del Código Civil, porque al aplicar tal norma al caso en estudio, es decir al pacto incluido en el contrato de compraventa entre Servicio Agrícola Salvadoreño, S.A. y el señor Telles Mata, la Cámara según él, ha calificado dicha condición resolutoria, de naturaleza meramente protestativa, llegando con tal interpretación a sostener que la misma es nula, cuando a juicio del recurrente se trata de una cláusula resolutoria que no depende del mero capricho del vendedor, sino imputable al vendedor, por tal razón, dicha cláusula, sostiene el recurrente licenciado Prado Pinel no es nula, pero sí resciliable. El Art. 1349 C. expresa: "son nulas

las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga". Dice el licenciado Prado Pinel que la cláusula resolutoria no se dejó a la mera voluntad del vendedor y que en el caso de autos, la no inscripción de la venta, se debió a un embargo recaído en el inmueble vendido, por haber servido el señor Tellez Mata como fiador: que siendo tal embargo en contra de su voluntad, se desvirtúa el razonamiento de la Cámara cuando interpreta que la condición resolutoria de mérito, depende de un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble y que una obligación sujeta a tal condición, procedería declararla nula."

La Cámara sentenciadora ha señalado: "que la afirmación hecha por el licenciado Guillermo Antonio Prado Pinel en su expresión de agravios concerniente a que la "resciliación" mencionada constituyó una especie de condición resolutoria, queda desvirtuada por lo que se ha dicho en los párrafos anteriores". (se refiere la Cámara a la resciliación). Continúa diciendo la Cámara "en todo caso no hubiere procedido tener por válida tal afirmación puesto que, como señala la apelada, consistía tal condición resolutoria en un acto de mera facultad por parte del vendedor del inmueble, concluyendo la Cámara", por lo que de conformidad al Art. 1349 C. una obligación sujeta a tal circunstancia procedería declararla nula. "Como aprecia esta Sala, la Cámara no le ha dado a la expresión "resciliación", otra interpretación que la que jurídicamente y legalmente tiene; la Cámara en ese punto no ha interpretado que tal expresión, se refiere a la condición resolutoria" que le adjudica el recurrente. Tal tribunal sólo ha dicho que en el supuesto que así se entendiera el término resciliación, tal condición, procedería declararla nula pues sería meramente protestativa del vendedor.

La Cámara a juicio de esta Sala, no declaró nula la cláusula que contenía la condición resolutoria atribuida por el recurrente en el contrato, en consecuencia no llegó a interpretar sólo hizo alguna alusión a ella externando meros supuestos y no podría ser de otra manera, puesto que en párrafos anteriores se había referido a la cláusula de resciliación que nos ocupa en los términos señalados en el contrato, es decir con sus propios efectos dándole el alcance que ella tiene y que quedó expresado en otros considerandos del Tribunal ad-quem.

En consecuencia, a juicio de esta Sala, la Cámara no ha interpretado erróneamente el Art. 1349 y no procede casar la sentencia por ese motivo.

C) Por lo que atañe a la interpretación errónea del Art. 1335 Ord. 3º C., la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, expuso: "para que exista objeto ilícito, la anotación del embargo debe ser anterior a la celebración del contrato de compraventa entre los contrayentes y no posterior; y en el presente caso la compraventa se perfeccionó ante la ley, al hacerla constar en escritura pública, la cual se otorgó a las diez horas del día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno; y el mandamiento de embargo fue presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas el trece de septiembre de mil novecientos ochenta y dos. El hecho que esta escritura haya sido presentada al Registro de la Propiedad posteriormente a la presentación e inscripción del embargo recaído sobre el bien inmueble vendido, no constituye, bajo ningún punto de vista, objeto ilícito en la venta".(sic)

El Licenciado Prado Pinel en la relación de los hechos afirma que sí hubo objeto ilícito en la enajenación del inmueble a favor de Servicio Agrícola Salvadoreño, S.A. de C.V.,

debido a que el inmueble ya estaba embargado por decreto judicial y el embargo había sido anotado mucho antes de que el Registro de la Propiedad tuviera noticia de la enajenación, es decir, mucho antes de la presentación al registro de la escritura de enajenación.

La Sala estima que la Cámara ad-quem, ha interpretado el artículo 1335 ord. 3° C., en forma correcta, pues el tenor literal ha sido entendido en su sentido natural y obvio. La hipótesis normativa que dicho precepto contiene, es clara; en su redacción no aparecen mayores dificultades para su inteligencia, por lo que es poco probable que sea interpretada erróneamente.

La explicación que da el abogado recurrente acerca de como debe entenderse la norma, no es la correcta. En efecto: la ley dispone que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, salvó que preceda autorización judicial o el consentimiento de las partes; pero aún en tales casos no podrá alegarse lo ilícito del objeto contra terceros de buena fé, si el embargo no se hubiera anotado con anterioridad.

El licenciado Prado Pinel afirma que los Magistrados de la Cámara le dieron un significado diferente del que lógicamente tiene el Art. 1335 inc. 3 C., cometiendo interpretación errónea del mismo. Dice él que la disposición citada establece que el embargo debe anotarse con anterioridad a la enajenación cuando se trata de terceros de buena fé, pero no cuando esos terceros no existan, y la Cámara ha aceptado que los herederos del señor Telles Mata, no son, terceros; muy a pesar de esa aceptación, la Cámara dice el licenciado Prado Pinel, interpreta erróneamente el artículo indicado, pues manifiesta que no hay objeto ilícito en las enajenaciones tantas veces señalada.

En el caso de mérito, la Cámara de Segunda Instancia ha hecho un relato exacto de los tiempos en que se han dado los distintos actos jurídicos que, según el recurrente, encajan en el tipo legal contenido en el Ord. 3° del Art. 1335 C. El inmueble se enajenó el día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, a esa fecha no había recaído embargo sobre el bien enajenado y el mismo se encontraba libre de gravamen. En efecto, el embargo fue presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas el trece de septiembre de mil novecientos ochenta y dos. En consecuencia, no se dió en los hechos lo que la norma indica como presupuesto para que haya objeto ilícito.

De lo dicho se concluye que el Art. 1335 Ord. 3° no ha sido interpretado erróneamente. Si la escritura pública que contiene la compraventa, no puede inscribirse por haber en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva que lo impide, ello no quiere decir que hubo objeto ilícito en la enajenación, puesto que el embargo se inscribió como ya se dijo, el trece de septiembre de mil novecientos ochenta y dos, fecha posterior al acto de enajenación del inmueble; así pues, no se dió el vicio que podría acarrear la nulidad de la venta, y no procede casar la sentencia por este motivo.

Por las razones expresadas la sentencia recurrida está arreglada a derecho y no es procedente casarla por el motivo de interpretación errónea invocado, lo que así debe declararse, con las consecuencias legales.

POR TANTO: De acuerdo a las razones dichas y Arts. 428 y 432 del Código de Procedimientos Civiles y 23 de la Ley de Casación, a nombre de la República La Sala falla: a) No ha lugar a casar la sentencia de que se ha hecho mérito; b) Condénase a los recurrentes : Celia María Telles Rauda, conocida por Celia María Telles de Brito, Armanda Telles Rauda de Smith, Raúl Antonio Telles Rauda, Jaime Rafael Telles Rauda, Norma Telles Rauda, Rafael Telles Rauda, Ernesto Telles Rauda, Juan José Telles Rauda y Ligia Raquel Telles Rauda, en los daños y perjuicios a que hubiere lugar; c) Condénase al Licenciado Guillermo Antonio Prado Pinel, en costas, como abogado que firmó el escrito de interposición del recurso: y d) Devuélvanse los autos al Tribunal de origen, con la certificación correspondiente, para los fines de ley. A.DE BUITRAGO---M. E. VELASCO--V. DE AVILES---PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN. --- BARBA---RUBRICADAS