



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

TESIS DE GRADO PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO
DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPUBLICA DEL
ECUADOR

TÍTULO: “LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME Y SU INCIDENCIA
JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES DE LA COMPRAVENTA,
EN LAS SENTENCIAS EMITIDAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL
CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO DEL 2015”

AUTOR

JHONATAN XAVIER GUSQUI TIXI

TUTOR

DR. SÓFOCLES HARO.

Riobamba – Ecuador

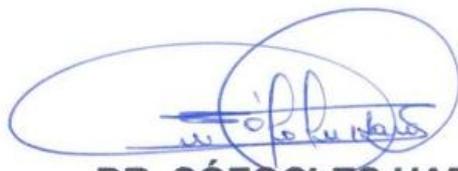
2016

CERTIFICACION

MSC. FREDY ROBERTO HIDALGO C., CATEDRATICO DEL NIVEL DE PRE-GRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA DE DERECHO DE UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado detenida y minuciosamente durante todo su desarrollo, la Tesis titulada: "LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES DE LA COMPRAVENTA, EN LAS SENTENCIAS EMITIDAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO DEL 2015" Realizada por Jhonatan Xavier Gusqui Tixi, por lo tanto, autorizo realizar los trámites legales para su presentación.



DR. SÓFOCLES HARO.
TUTOR



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE DERECHO

TÍTULO:

“LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES DE LA COMPRAVENTA, EN LAS SENTENCIAS EMITIDAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO DEL 2015” Tesis de grado previa la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el tribunal en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo y ratificado con sus firmas.

MIEMBROS DEL TRIBUNAL

TUTOR	<u>9</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
PRESIDENTE	<u>10</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
MIEMBRO 1	<u>9.5</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
MIEMBRO 2	<u>9</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
NOTA FINAL	<u>9.38</u>	

DERECHOS DE AUTORIA

Los resultados de la investigación, criterios, análisis y conclusiones, así como los lineamientos propósitos expuestos en la presente tesis, son de exclusiva responsabilidad del autor, y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Jhonatan Xavier Gusqui Tixi
C.C. 0604111013

DEDICATORIA

Esta dedicatoria va basada a la persona quien ha hecho que sea posible mi sueño, que es el de culminar mi carrera universitaria, gracias a sus esfuerzos, consejos y apoyos es que he podido seguir adelante gracias madre ZOILA GUILLERMINA TIXI LEMACHE, por ser, estar y seguir siendo la una parte fundamental en mi vida.



Jhonatan Xavier Gusqui Tixi
C.C. 0604111013

AGRADECIMIENTO

Mi eterno agradecimiento a quienes fueron participes, tanto económicamente, moralmente, e inculcándome los valores necesarios y así poder seguir con mis estudios universitarios, empezando por mis padres, mis hermanos, docentes y compañeros quienes fueron el ejemplo y la inspiración para cumplir con los objetivos planteados, esto es la culminación de mi carrera, a todos ellos quedo eternamente agradecido.



Jhonatan Xavier Gusqui Tixi
C.C. 0604111013

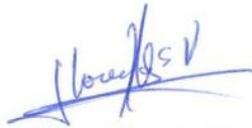
ABSTRACT

The present research contains three chapters that are arranged of the following form:

Chapter I: it refers to the Referential Framework which states the problema formulation, objectives, justification and the importance of the work.

Chapter II: it is about the Theoretical Framework so that this is the most extensive chapter for this reason it has been divided in four units: unit I, which states the main parameters of contracts among the principals: etymology, definition, features, requirements, skill, will and consent, vices of consent. Unit II refers to the contract of sale in relation to the formalities according to the Civil Code, the obligations of the seller and the buyer. Unit III relates with the huge lesión action of the fair price as acomponent from it, the test to determine the fair price, the time to perform a huge lesion. Unit IV, deals the action effects produced for the huge lesion in the sale contract, including: the contract rescission of sale, the payment compensation and repayment of excess payment.

Finally, in Chapter III, contains the methodological framework that is a summary of the methodology used throughout the research to address toward the field research over interviews and surveys, as well as their results.



Reviewed by: Solís, Lorena
Language Center Teacher



INTROUCCI3N

La presente investigaci3n est1 estructurada por tres cap1tulos, ordenados de la siguiente forma: Cap1tulo I, contiene el marco referencial, que es el marco referencial, en donde se puede encontrar el planteamiento del problema, objetivos, justificaci3n e importancia del trabajo.

En el Cap1tulo II, se encuentra la fundamentaci3n te3rica del trabajo, por lo cual es el cap1tulo m1s largo, por esta raz3n se lo ha dividido en tres unidades, en el siguiente orden: UNIDAD I, que trata los par1metros fundamentales de los contratos, entro lo principal podemos referir: etimolog1a, definici3n, caracter1sticas, requisitos, capacidad, voluntad y consentimiento, vicios del consentimiento. Dentro de la UNIDAD II, se trat3 el contrato de compraventa, en lo referente a: los requisitos seg1n el C3digo Civil, las obligaciones del vendedor y el comprador

En la UNIDAD III, se trat3 la acci3n de lesi3n enorme, con respecto al I justo precio como elemento de la lesi3n enorme, la prueba para determinar el justo precio, el tiempo para ejercer la lesi3n enorme. En la UNIDAD IV, se estudiaron los efectos que produce la acci3n de lesi3n enorme en el contrato de compraventa, entre ellos: la rescisi3n del contrato de compraventa, la compensaci3n del pago y la devoluci3n del pago en exceso.

Finalmente en el Cap1tulo III, se tratar1 el marco metodol3gico, que es una s1ntesis de la metodolog1a empleada a lo largo de la investigaci3n, para poder abordar lo que ha sido la investigaci3n de campo, en cuanto se refiere a entrevista y encuestas, as1 como a sus resultados.

INDICE GENERAL

CERTIFICACION	II
MIEMBROS DEL TRIBUNAL	III
DERECHOS DE AUTORIA	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
ABSTRACT	VII
INTROUCCIÓN	VIII
INDICE GENERAL	IX
ÍNDICE CUADROS	XII
ÍNDICE DE GRÁFICOS	XIII
CAPITULO I	1
MARCO REFERENCIAL	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	2
1.3. Objetivos	2
1.3.1. Objetivo general	2
1.3.2. Objetivos especificos	3
1.3. Justificacion e importancia del problema	3
CAPITULO II	4
MARCO TEÓRICO	4
2.1 Antecedentes de la investigación	4
2.1.1 Fundamentación Filosófica	4
2.1.2. Fundamentación teórica	5
UNIDAD I	5
PARÁMETROS FUNDAMENTALES DE LOS CONTRATOS	5
2.1.3.1 Etimología	5
2.1.3.2 Definición	5

2.1.3.3	Características	7
2.1.1.4	Requisitos	8
2.1.1.4.1	Capacidad	8
2.1.1.4.2	Voluntad y consentimiento	9
2.1.1.4.2.1.2	Fuerza	11
2.1.1.4.2.1.3	Dolo	12
2.1.1.4.3	Objeto lícito	12
2.1.1.4.4	Causa lícita	12
UNIDAD II		14
CONTRATO DE COMPRAVENTA		14
2.1.2	Contrato de compra venta	14
2.1.2.1	Concepto	14
2.1.2.2	Breve reseña histórica	20
2.1.2.3	Requisitos según el Código Civil	24
2.1.2.3.2	Forma y requisitos	25
2.1.2.3.3	El precio	26
2.1.2.4	Obligaciones del vendedor	28
2.1.2.5	Obligaciones del comprador	30
2.1.2.6	Jurisprudencia	31
UNIDAD III		38
ACCIÓN DE LESIÓN ENORME		38
2.1.3	Acción de lesión enorme	38
2.1.3.1	Definición	38
2.1.3.2	El justo precio como elemento de la lesión enorme	39
2.1.3.3	La prueba para determinar el justo precio	41
2.1.3.4	Tiempo para ejercer la lesión enorme	42
UNIDAD IV		43
EFFECTOS QUE PRODUCE LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA		43

2.1.4 Efectos que produce la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa	43
2.1.4.1 Rescisión del contrato de compraventa	43
2.1.4.2 Compensación del pago	44
2.1.4.3 Devolución del pago en exceso	44
CAPÍTULO III	46
MARCO METODOLÓGICO	46
3 Hipótesis general	46
3.1 Variables	46
3.1.1 Variable Independiente	46
3.1.2 Variable dependiente	46
3.1.3 Operacionalización de las variables	47
3.2 Definición de términos básicos	49
3.3 Enfoque de la Investigación	49
3.4 Tipo de Investigación	50
3.5 Métodos de investigación	50
3.6 Población y muestra	51
3.6.1 Población	51
3.6.2 Muestra	51
3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	52
3.8 Instrumentos	52
3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados	52
3.10 Comprobación de la pregunta hipótesis	61
CAPÍTULO IV	62
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	62
4. Conclusiones y recomendaciones	62
Bibliografía:	63
Anexos	65

ÍNDICE CUADROS

CUADRO N° 1.

¿Conoce Ud. lo que es la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa? 56

CUADRO N° 2.

¿Considera Ud. que la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa? 57

CUADRO N° 3.

¿En su criterio: la acción de lesión enorme incide jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa?. 58

CUADRO N° 4.

¿Cree que: la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa? 59

CUADRO N° 5.

¿Estima Ud., que la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa?. 60

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1

¿Conoce Ud. lo que es la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa? 56

GRÁFICO N° 2.

¿Considera Ud. que la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa? ¡Error!

Marcador no definido.

GRÁFICO N° 3.

¿En su criterio: la acción de lesión enorme incide jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa?. 58

GRÁFICO N° 4.

¿Cree que: la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa? 59

GRÁFICO N° 5.

¿Estima Ud., que la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa?. 60

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El contrato de compra venta es posiblemente el contrato más antiguo en el derecho civil, por su relevancia en el comercio, lo cual ha ocasionado que posea diversos efectos en su práctica.

Según el Código Civil, artículo 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador.”

Consecuentemente, existen dos partes en el contrato, comprador quien paga el valor de la cosa vendida y vendedor quién entrega el bien. La presente investigación tiene por objeto determinar únicamente los efectos del contrato de compraventa, en cuanto al precio, cuál debe ser justo.

Cuando esto no ocurre; es decir, cuando el precio pagado por la compra venta es demasiado bajo o alto, se ha producido una consecuencia jurídica llamada lesión enorme.

Según el Código Civil, artículo 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

De estas circunstancias se deduce la necesidad de estudiar profundamente la lesión enorme y sus muchas connotaciones. Que en términos generales puede ocasionar: la rescisión del contrato, la compensación de lo no pagado o la devolución de lo pagado en exceso.

Código Civil, artículo 1828: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme.”

Código Civil, artículo 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo la acción de lesión enorme incide jurídicamente en las partes contratantes de la compraventa, en las sentencias emitidas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero – junio del 2015?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar cómo la acción de lesión enorme incide jurídicamente en las partes contratantes de la compraventa, en las sentencias emitidas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero – junio del 2015.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Estudiar el contrato de compraventa
- Analizar la figura de lesión enorme
- Determinar los efectos jurídicos que produce la lesión enorme

1.3. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA

Esta investigación se justifica por cuanto, de lo constatado no existe una investigación que se refiera a la lesión enorme y su incidencia en el contrato de compraventa. Sobre esta base se puede aducir que el trabajo es original y por ende, es trascendente y debe ser estudiado.

La presente investigación tiene por objeto determinar cuál es la incidencia de la acción de lesión enorme sobre el contrato de compraventa. Así como determinar sus varios efectos, como es el caso de la rescisión del contrato, o la compensación de lo pagado en la mitad del justo precio o la devolución de lo pagado en exceso.

Código Civil, artículo 1828: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme.”

Código Civil, artículo 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Al haberse realizado estudios bibliográficos y documentales en la biblioteca de la Universidad Nacional de Chimborazo, se puede constatar que no existen tesis con que tengan similitud al trabajo de investigación que se encuentra en ejecución.

2.1.1 Fundamentación Filosófica

Según el Código Civil, artículo 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador.”

Consecuentemente, existen dos partes en el contrato, comprador quien paga el valor de la cosa vendida y vendedor quién entrega el bien. La presente investigación tiene por objeto determinar únicamente los efectos del contrato de compraventa, en cuanto al precio, cuál debe ser justo. Si esto no ocurre; es decir, cuando el precio pagado por la compra venta es demasiado bajo o alto, se ha producido una consecuencia jurídica llamada lesión enorme.

Según el Código Civil, artículo 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

2.1.2. Fundamentación teórica

La presente investigación tiene por objeto determinar cuál es la incidencia de la acción de lesión enorme sobre el contrato de compraventa. Así como determinar sus varios efectos, como es el caso de la rescisión del contrato, o la compensación de lo pagado en la mitad del justo precio o la devolución de lo pagado en exceso.

Código Civil, artículo 1828: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme.”

Código Civil, artículo 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

UNIDAD I

PARÁMETROS FUNDAMENTALES DE LOS CONTRATOS

2.1.3. Parámetros fundamentales de los contratos

Dentro de la primera unidad del trabajo, se realizará una breve introducción sobre los contratos en general para posteriormente pasar a lo relativo al contrato de compraventa.

2.1.3.1 Etimología

Contrato proviene de la voz latina “Contractus” (Julián Pérez Porto y María Merino. Publicado: 2010. Actualizado: 2014, Pág. 14). Al que lo podemos definir como un convenio en donde las partes que van a celebrar el contrato contraer obligaciones; así como derechos.

2.1.3.2 Definición

Para poder iniciar con el estudio es necesario que se trate el término contrato desde su concepto, para lo cual se cita a los siguientes tratadistas:

Alfonso De Cossio Corral: “El negocio jurídico como declaración de voluntad dirigida a producir efectos de derecho partiendo inicialmente, de la idea de un sujeto que quiere unos determinados efectos y para lograrlos, lleva a cabo esa manifestación de su querer pero puede ocurrir que sean varios los sujetos que quieran esos efectos, y para producirlos emitan sus respectivas declaraciones de voluntad coincidentes, es decir, que un mismo contenido negocial sea querido no por una persona, sino por varias, que mediante aquellas establecen un acuerdo: *duorumvelplurium in idemplacitumconsensus*. Nos encontraremos entonces ante un negocio jurídico bilateral o plurilateral, es decir, ante un contrato, que no es otra cosa que una conformidad de voluntades dirigida a producir derechos y obligaciones que las vinculen en lo sucesivo.” (DE COSSIO CORRAL Alfonso.- Instituciones de Derecho Civil.- Parte 1ra.- Pág. 244)

Según el concepto De Cossio Corral, el contrato es un negocio jurídico, que proviene de la voluntad de las partes y que produce efectos que obligan a ambas partes, de tal modo es sinalagmático.

Gonzalo Merino Pérez: “Por regla general, nadie puede adquirir derechos o contraer obligaciones mediante un acto o declaración de voluntad, sino interviniendo personalmente en el acto o contrato o por intermedio de su representante legal, o de mandatario con poder suficiente; y nadie, asimismo puede estipular o contratar sino en su propio nombre y de sus representados y para estos.” (MERINO PEREZ, Gonzalo.- Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. –Tomo IV.- Pág. 20)

Para Merino Pérez, el contrato va un poco más allá de la simple declaración de voluntad, ya que según el escritor es necesario que esta se plasme en un acto por escrito, que en definitiva es el contrato, donde constaran las estipulaciones de la obligación.

Según el Código Civil: “Contrato o convenio es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.”

2.1.3.3 Características

Los contratos se caracterizan por el objeto que persiguen, a continuación se citan los siguientes:

- a) **Contratos Unilaterales:** Tal como lo señala el Código Civil en su Art. 1455.- “El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna;”
- b) **Contratos Bilaterales:** Código Civil en su Art. 1455.- “bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente;”
- c) **Contratos Onerosos y gratuitos:** Tal como lo señala el Código Civil en su art. Art. 1456.- “El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”.
- d) **Contratos Conmutativos y aleatorios:** Tal como lo señala el Código Civil en su Art. 1457.- “El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio”
- e) **Contratos Principales y accesorios:** Tal como lo señala el Código Civil en su Art. 1458.- “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; y accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella”.
- f) **Contratos reales, solemnes y consensuales:** Tal como lo señala el Código Civil en su Art. 459: “El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.”

2.1.1.4 Requisitos

Sin importar de que contrato se hable, es necesario se cumplan con los requisitos de fondo comunes a cualquier contrato, estos son los que estipula el Código Civil, artículo 1461: “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

Que sea legalmente capaz;

Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;

Que recaiga sobre un objeto lícito; y, Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.”

2.1.1.4.1 Capacidad

En principio toda persona es capaz salvo las que la ley declara incapaces, por lo cual las personas mayores de 18 años, podrían celebrar cualquier tipo de contrato.

Código Civil, artículo 1462: “Toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces.”

No obstante de esta determinación, se debe considerar a las personas incapaces para poder entender de mejor forma la materia. Las personas incapaces son aquellas que no están habilitadas para poder realizar un contrato, debido a que no pueden obligarse.

Código Civil, artículo 1463: “Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito. Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución.

Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de

estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Además de estas incapacidades hay otras particulares, que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”

En breve síntesis el Código Civil especifica que existen incapaces absolutos e incapaces relativos. Los incapaces absolutos son personas que no tienen capacidad de discernimiento, tales como: los dementes, impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito. En el caso de los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito, cabe puntualizar que si poseen capacidad de discernimiento, no obstante, no pueden expresarlo, por lo cual no se conoce su deseo.

En el caso de los incapaces relativos, son personas que tienen discernimiento pero no pueden celebrar contratos por disposición de la ley, no obstante, se llaman relativos por cuanto podrían eventualmente subsanar su incapacidad y celebrar el contrato perfectamente, los incapaces relativos son: los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas.

2.1.1.4.2 Voluntad y consentimiento

La voluntad y el consentimiento son términos distintos, que se encuentran juntos en los requisitos por una simple razón, tanto para los contratos en donde se genera la obligación de un modo unilateral, como para los contratos que se perfeccionan por el acuerdo multilateral, se requiere la voluntad que es unilateral, como el consentimiento que es multilateral por cuanto requiere el acuerdo de todas las partes para obligar.

Para efecto de cumplir con el requisito de la voluntad y el consentimiento, estipula la norma que este elemento debe ser libre y espontáneo, sin estar sujeto a ninguna condición.

Código Civil, artículo 1465: “Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él. Constituyen aceptación tácita los actos que sólo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato.”

2.1.1.4.2.1 Vicios del consentimiento

Cuando la voluntad y el consentimiento no se han prestado de un modo libre y espontáneo, se podría estar frente a un vicio del consentimiento, siempre que este vicio altere los términos en los que fue otorgado el contrato o debió ser otorgado el mismo, al producirse este vicio del consentimiento esto podría llegar a acarrear la nulidad del negocio jurídico. Los vicios del consentimiento son los siguientes:

2.1.1.4.2.1.1 Error

Error, que puede ser: error de hecho y error de derecho.

El error de hecho es una confusión suscitada en el reconocimiento de los sujetos o los hechos, del contrato, en las veces que este error signifique un obstáculo en el contenido del contrato. Dentro del Código Civil se norman los errores de hecho:

Error de hecho sobre la especie del acto y la identidad de la cosa.- Artículo 1469 del Código Civil: “El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito, y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si, en el contrato de venta, el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra.”

Error de hecho sobre las calidades de la cosa.- Artículo 1470 del Código Civil: “El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.”

Error de hecho sobre la persona.- Artículo 1471 del Código Civil: “El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato.”

Por su parte, el error de derecho es el que se realiza en función de la figura jurídica que se maneje, artículo 1468 del Código Civil: “El error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento.”

2.1.1.4.2.1.2 Fuerza

La fuerza se traduce como intimidación o violencia, que son de hecho términos sinónimos y esto se logra cuando por cualquier medio se coacciona la voluntad de una de las partes para que acepte los términos del contrato, que de un modo libre no lo suscribiría.

La fuerza en concepto de Devis Echandía, es el: “...resultado de...violencia física...o como efecto de coacción psicológica...de medios artificiales que destruyen la voluntad...” (DEVIS ECHANDÍA, Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Tomo I, Editorial Temis, Bogotá, 2012, p. 586)

Artículo 1472 del Código Civil: “La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como fuerza de este género todo acto que infunde a una persona justo temor de verse

expuestos ella, su cónyuge o alguno de sus ascendientes o descendientes, a un mal irreparable y grave.

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.”

2.1.1.4.2.1.3 Dolo

El dolo consiste en irrogar fraude a una persona, a engañarla, utilizando términos falsos dentro del contrato, ya que si el contratante conociera los términos verdaderos no contraería la obligación.

Artículo 1474 del Código Civil: “El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando, además, aparece claramente que sin él no hubieran contratado.”

2.1.1.4.3 Objeto lícito

El objeto lícito comprende que el bien sujeto al contrato, este de acuerdo al derecho y las buenas costumbres, por lo cual el bien sujeto a un contrato, no puede estar prohibido por la ley.

Código Civil, artículo 1478: “Hay objeto ilícito en todo lo que contraviene al Derecho Público Ecuatoriano.”

Código Civil, artículo 1482: “Hay asimismo objeto ilícito en las deudas contraídas en juego de azar, en la venta de libros cuya circulación está prohibida por autoridad competente, de láminas, pinturas, estatuas, telecomunicaciones, audiovisuales obscenos, y de impresos condenados como abusivos de la libertad de opinión y expresión; y generalmente, en todo contrato prohibido por las leyes.”

2.1.1.4.4 Causa lícita

La causa lícita refiere a la razón por la cual las partes están contratando, esta razón no debe reñir con el derecho o ser ilegal. En tanto el objeto lícito se concentra en el bien, la causa lícita lo hace en el motivo del contrato.

Código Civil, artículo 1483: “No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un delito o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”

UNIDAD II

CONTRATO DE COMPRAVENTA

2.1.2 Contrato de compra venta

A continuación se tratará lo concerniente al contrato de compraventa.

2.1.2.1 Concepto

La compraventa se puede entender como el “cambio de cosas por dinero” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones Pág. 1).

Por ejemplo la venta de una casa por \$25.000 por medio de un contrato donde se establecen las obligaciones recíprocas de las dos partes tanto del comprador como del vendedor con la finalidad de transferir el dominio o propiedad de bien y el correspondiente pago de precio del bien establecido en el contrato. Al definir a la compraventa surge el pensamiento de que se trata de un contrato en donde se intercambian cosas por dinero, esto da nacimiento a las obligaciones y derechos que se crean para las partes (comprador - vendedor).

“Compraventa, incluye las obligaciones recíprocas de las dos partes contratantes, de transferir la propiedad de la cosa y del pago de su precio”. (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones Pág. 1).

Es decir al momento de celebrar el contrato de compraventa las partes comprador y vendedor, los dos tienen obligaciones el vendedor de entregar el bien y el comprador de pagar el precio.

Por ejemplo la venta de una casa por \$25.000 por medio de un contrato donde se establecen las obligaciones recíprocas de las dos partes tanto del

comprador como del vendedor, de transferir el dominio o propiedad de bien y del pago de precio del bien. La Definición de compraventa “es un contrato apto para transferir la propiedad.” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones Pág. 1).

El contrato de compraventa al definirlo como apto significa que el legal y se realiza con todas las solemnidades, los efectos que se genera al realizar la compraventa los produce; para las partes, cuando el contrato es consensual los efectos se producen desde el consentimiento de las partes, cuando las partes acuerdan que se va a realizar la venta de un bien determinado por un precio justo de acorde al mercado; para que tanto el comprador pague un precio no exagerado y el vendedor reciba un pago justo, los efectos que produce esta compraventa puede producir efectos aún antes de ser entregada la cosa, materia del contrato es decir el efecto que produce es la obligación del vendedor a entregar el bien cuando el contrato estipulare y del comprador a pagar por la adquisición del bien.

En el derecho Francés menciona que si el contrato es consensual los efectos que produce en el vendedor es únicamente la obligación de entregar la cosa al comprador, la mera compraventa produce el efecto inmediato de la transferencia de la propiedad. La entrega de la cosa puede considerarse como la tradición Art. 686 Código Civil Ecuatoriano.

La compraventa es un contrato sinalagmático “El contrato bilateral o sinalagmático es aquel contrato que genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes”. (Dr. Víctor Cevallos Vásquez, 2007, Contratos Civiles y Mercantiles Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador, Pág. 121)

En el caso del contrato de compraventa ambas partes generan obligaciones que son esenciales como es la tradición y el precio de la cosa. Las partes pueden o no incluir cláusulas en las que ambas partes están de acuerdo estas no son de esencia ni naturaleza ya que las partes incluyen cláusulas por ejemplo la retroventa que por medio de una clausula especial es agregada. El contrato de compraventa no produce efectos en el que puede deshacerse

o disolverse de manera unilateral si bien sabemos que es un contrato entre dos partes (bilateral).

“Los actos jurídicos, son manifestaciones externas unipersonales, bilaterales, o plurilaterales de voluntad” (Dr. Víctor Cevallos Vásquez, 2007, Contratos Civiles y Mercantiles Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador, Pág. 121)

Estas manifestaciones crean relaciones y situaciones jurídicas como podemos mencionar en el contrato de compraventa este es un acto jurídico en que se crea obligaciones del vendedor y del comprador, obligaciones que son “Vínculos jurídicos, en virtud de los cuales una o más personas deben realizar prestaciones (dar, hacer o no hacer) en provecho de otra y otras.”(Ospina Fernández, Guillermo, y Ospina Acosta Eduardo, Pág. 309.)

Obligaciones tanto de las dos partes como por ejemplo el de dar por parte del vendedor el bien al comprador. Según la normativa Mexicana “el art 2248 de Código Civil Mexicano define a la compraventa como contrato por el cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o de un derecho a otro, llamado comprador, quien se obliga a su vez a pagar un precio cierto y en dinero”.

Muy similar a la normativa ecuatoriana donde las partes el vendedor está obligado a transferir el “dominio o propiedad art 599 Código Civil Ecuatoriano, el comprador a pagar un precio cierto; el precio estipulado en el respectivo contrato de compraventa, en dinero por ejemplo: 25.000 mil dólares por un automóvil.

La tradición de un bien inmueble se puede hacer en ese mismo momento de celebrar el contrato o con posterioridad a realizarlo que se forma por el consentimiento y voluntad de las partes, esta entrega de la cosa no es solamente “dar” que podría ser una mera tenencia en la que reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, el cual cuida o disfruta de él, como en el derecho de usufructo, es decir el usufructuario es un mero tenedor, esta

tradición puede realizarse instantáneamente o posteriormente mediante un plazo o condición.(Condición suspensiva)

“Los efectos principales de la compraventa son la entrega de la cosa y el pago del precio; el aforismo de que las cosas nacen, crecen y perecen para su dueño” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, págs. 127)

Mientras que el vendedor no pase el dominio o propiedad no surten efectos sobre él, hasta el momento en el que este transfiera la propiedad o el dominio al comprador que sería el nuevo dueño de la cosa y todo lo que con este suceda es cuestión del nuevo propietario.

“La pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionar el contrato, aunque no se haya entregado la cosa; salvo que se venda en condición suspensiva, y que se cumpla la condición; pues entonces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condición, la pérdida será del vendedor, y la mejora o el deterioro pertenecerá al vendedor”. (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, págs. 127)

Por ejemplo la venta de un automóvil bajo condición suspensiva, si el automóvil que se va a vender y este sufre un deterioro en la pintura por golpes causados por alguna situación mientras esta condición suspensiva esta en vigencia la pérdida es del vendedor que como obligación que es de entregar la cosa en perfectas condiciones y este tendría que arreglarlo, pero para el comprador si se añade faros.

Para Betti: “el contenido del contrato lo fijan las partes, en cambio los efectos los establece la ley.” (Muñoz, Luis “Contratos”, Tomo I, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires - Argentina, 1960, Pág. 328)

Con el perfeccionamiento del contrato nace el vínculo jurídico de las dos partes y que solo les afectan a ellas (“rest inter alios acta tercio neque

prodest, neque nocet”) pues solo las partes que intervienen en el contrato serán las afectadas mas no a terceros como lo está estipulado en el Art. 1561 C.C en el que el contrato es una ley para los contratantes.

Los efectos del contrato de compraventa tienen un límite de acuerdo a las clausulas estipuladas estas cláusulas deben ser cumplidas de acuerdo a lo estipulado sin extender ni restringir algo que no este escrito en el contrato. Estos efectos que genera el contrato de compraventa son inmediatos es decir que con la celebración de este los efectos son de manera instantánea nace o se crea con este, salvo que este sujeto a una condición suspensiva que puede ser un plazo y termino determinado.

En cuanto a la compraventa con reserva de dominio: “el contrato surte efectos jurídicos desde el momento de la celebración del contrato por escrito y la inscripción en el Registro de la Propiedad o Registro Mercantil sin embargo, el comprador no adquiere la propiedad, pero tienen derecho a usar y gozar la cosa, aunque la propiedad solo adquirirá en el momento en que pague todo el precio.” (Dr. Víctor Cevallos Vásquez, 2007, Contratos Civiles y Mercantiles Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador, Pág. 155)

Una vez saldada todo lo pactado en el contrato de compraventa, hasta cuando la última cuota sea cancelada consolida a favor del comprador la propiedad del bien, mientras se ejecute el contrato ambas partes deberán actuar con buena fe y cumplir con las obligaciones que este contrato genere.

Josserand la define como: “un contrato por el cual el vendedor se compromete a entregar al comprador y a garantizar una cosa o un derecho preexistente, mediante un pago en dinero.” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, Pág. 127)

Esta definición ya no solo abarca a los bienes materiales sino también a los bienes inmateriales. Para que surta efecto la compraventa deberá haber el consentimiento, caso contrario provocara vicios.

El Código Civil Ecuatoriano en el art 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”.

Las partes que celebran el contrato según la ley ecuatoriana se obligan cada una en realizar una acción como es: entregar la cosa y pagarla.

En el libro Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, el Dr. Juan Larrea Holguín menciona diferentes conceptos y definiciones de la compraventa; en nuestro País se la define como el contrato consensual en el que el vendedor se obliga a transferir el dominio o propiedad de bienes materiales e inmateriales y el comprador se obliga a pagar el precio establecido, al celebrar el contrato de compraventa ocasiona el nacimiento de las obligaciones con esto hacemos referencia a que tanto como el vendedor está obligado a entregar la cosa, bien o cuerpo cierto y el comprador está obligado a pagar el precio convenido por las dos partes; genera la compraventa al vendedor la pérdida del dominio o propiedad del bien vendido y la adquisición del dominio o propiedad al comprador que sería el nuevo propietario, además produce el traspaso del dominio mediante la tradición (art 686 C.C), en el ámbito tributario genera el pago de tributos en lo concerniente al traspaso de dominio, el pago de la Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Además podemos mencionar que no solo crean efectos jurídicos sino además efectos morales que son la buena fe y la lealtad que deben mostrar las partes durante la ejecución desde principio a fin de la celebración del contrato.

Artículo 1562 Código Civil: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella.”

2.1.2.2 Breve reseña histórica

Los hombres primitivos para satisfacer sus necesidades básicas para subsistir practicaban la caza, pesca, ganadería y agricultura. Cuando el hombre se dio cuenta de que todo lo que cazaba o cosechaba no lo consumía en su totalidad, ingenio el intercambio de cosas por ejemplo un hombre cazaba una cabeza de ganado para una 8 miembros de familia, en un determinado tiempo la carne restante se desechara, viendo estas situaciones, crean el intercambio de cosas, la carne restante la podía cambiar por varias cosas necesarias la práctica de intercambiar surge el nacimiento del comercio.

En la antigüedad en las sociedades primitivas, el comercio se lo realizaba mediante en trueque; “Contrato por el cual las partes se obligan a darse y recibir, recíprocamente, una cosa por otra.” (Diccionario Jurídico Elemental, Guillermo Cabanellas de Torres)

Esto se lo realizaba en los pueblos primitivos donde no existía la moneda, ellos intercambiaban cosas de acorde a sus necesidades. Utilizaban como medio de pago el oro, el cobre, la plata etc. Posteriormente con la aparición del dinero (billetes, moneda) estas relaciones comerciales debían ser normadas. El trueque que al inicio era un intercambio solamente de bienes, con la aparición de la moneda se cambiaba cosas por dinero. Con las diversas costumbres y normas jurídicas antiguas surge la necesidad de crear la compraventa.

La compraventa en tiempos primitivos era una cuestión de moral porque los acuerdos que realizaban las partes solo eran de palabra es decir sin ninguna solemnidad alguna en relación a la entrega de la cosa, el pago o los pagos, el tiempo para extinguir la obligación, con la evolución de la civilización surge la necesidad de normar los contratos para garantizar que se cumplan las obligaciones de las partes.

“El primer indicio de venta, aparece en el derecho Quiritano donde se transmitía automáticamente la propiedad enajenada es decir que no era una

venta obligacional sino traslativa de dominio Tal venta se efectuaba por medio de la mancipación y por la tradición, acto que no tenía solemnidades, pero que requería un elemento material: la entrega de la cosa”. (Ricardo Panero, Derecho Romano, Tirant lo Blanch, Valencia, 4ed. 2008)

En el derecho romano la en sus inicios no garantizaba la transferencia del dominio de la cosa, posteriormente el vendedor debe garantizar la entrega de la cosa además deberá en Roma la Compraventa o emptio venditio se la denominaba como “un contrato consensual por el que uno de los contratantes, vendedor, se obliga a transmitir la pacífica posesión de una cosa al otro, comprador, en tanto que éste se obliga a pagarle una suma de dinero.” (LERNER, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990.)

Hace mención sobre la pacífica “posesión” en esta época solamente se garantizaba la posesión que se encuentra en el artículo 715 del Código Civil Ecuatoriano “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”.

La compraventa en Roma poseía características como: la bilateralidad, reciprocidad y la obligatoriedad esto haciendo referencia a la actio empti y actio venditi, que se refieren a las acciones del vendedor y el comprador. Antiguamente la pagara o el honor de una persona pesaba sobre cualquier cantidad de dinero; escrito o verbal cuando se celebrara un contrato entre ciudadanos Romanos este debía cumplirse; en el caso que no se dé al cumplimiento las sanciones eran muy severas. El consentimiento para celebrar la compraventa en Roma se presumía cuando de manera verbal las partes llegaban a un acuerdo del precio, a pesar que aún no se establezcan el plazo o la fecha del pago. Eran susceptibles de compraventa las (remex) cosas corporales e incorporeales. Se lograba la transferencia del dominio o propiedad a través de: mancipatio, cesio, y la traditio.

En sus inicios en el Derecho Francés solo garantizaba la entrega de la cosa mas no la transferencia de la propiedad mediante tradición, posteriormente el Derecho Francés la perfecciono, siguiendo el modelo del derecho romano, así como lo señala Pothier “la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola”, necesitaba de la traditio (tradición) para no solo llevar a cabo la entrega de la cosa; sino además de transferir la propiedad o dominio. El mero hecho de que se haya celebrado el contrato produce de manera inmediata desde que se celebra el contrato. En lo que se refiere a la entrega hay dos acepciones la primera en el Código de Napoleón se estima que mientras las partes contratantes solo por el mero hecho del consentimiento vuelven perfecta solo con la entrega de la cosa y la segunda según Domat: “...en poder y posesión del comprador.” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, Pág. 3)

En cuanto al Derecho Germánico tomo como base el derecho romano y las mezclo con el derecho francés, en la cual buscaba brindar más solemnidades a este acto, en donde se transfería el dominio o propiedad de una cosa.

En Europa la compraventa “es un contrato apto para transferir la propiedad” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, Pág. 3)

El efecto inmediato que produce al celebrarse la compraventa para las partes que consensualmente lo han realizado se produce la tradición, estos los efectos que produce compraventa puede producir efectos aún antes de ser entregada la cosa, materia del contrato es decir el efecto que produce es la obligación del vendedor a entregar el bien cuando el contrato estipulare y del comprador a pagar por la adquisición del bien.

En el derecho primitivo la compraventa solo otorgaba la posesión, ya a medida de la evolución en los sistemas modernos, mencionan que en el efecto inmediato que surge de celebrar la compraventa en la propiedad o dominio de la cosa mediante la tradición, este es un modo de adquirir los bienes, de la compraventa surgen obligaciones reciprocas para las partes, como es del

vendedor a transferir el dominio y del vendedor a pagar el precio por el bien que se está comprando; la tradición, que es un modo de adquirir el dominio de las cosas, consiste en la entrega que el dueño o propietario hace de la cosa vendida, el tradente es la persona que transfiere el dominio en el caso de la compra y venta sería el vendedor mientras que el adquirente en la persona que recibe el dominio de la cosa del tradente sería el comprador; los elementos que validan a la tradición son a. la voluntad de realizarlo Art. 688 C.C, el consentimiento del comprador Art. 689 C.C., un título translativo de dominio Art 691 C.C.

Para que la venta se refute perfecta es cuando las “partes han convenido en la cosa y en el precio.” (Dr. Carlos Valdivieso Bermeo, Tratado de las Obligaciones y Contratos, Cuenca Ecuador, Segunda Edición 2011, Del Arco Ediciones pág. 141)

Los efectos del contrato de compraventa son recíprocamente para ambas partes es un contrato bilateral, es oneroso ya que tiene un precio, es real porque existe la entrega de la cosa, existe la intención de transferir el dominio o propiedad y la capacidad de adquirirla y solemne porque es un contrato que necesita de formalidades como puede ser la protocolización o la inscripción en el Registro pertinente por ejemplo una casa la inscripción se la realizaría en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad en el sistema Ecuatoriano la define como consensual por el consentimiento libre y voluntario de las partes que como fin tendrá la transferencia de dominio del bien, a través de un título que es la compraventa, esta origina obligaciones que son para el vender entregar el bien y para el comprador pagar el precio y el modo de adquirir el dominio es la tradición como lo estipula en el Código Civil.

El sistema ecuatoriano a diferencia del Francés y el Germánico y el Romano en el que solo la compraventa transfería la posesión mas no la propiedad, combina puntos de vista a la entrega inmediata de la cosa que es la transferencia inmediata del dominio, para los inmuebles es necesaria la

formalidad de la escritura pública, en el que el consentimiento como requisito del contrato no es suficiente para transmitir el dominio sino además la inscripción en el Registro de la Propiedad. La compraventa además de crear efectos jurídicos crea efectos morales que son la buena fe y la lealtad que deben mostrar las partes durante la ejecución desde principio a fin de la celebración del contrato.

2.1.2.3 Requisitos según el Código Civil

Primero debemos saber que un contrato es un acuerdo bilateral donde las dos partes se obligan entre sí, para cumplir lo acordado o pactado.

Según nuestro Código Civil Ecuatoriano, artículo 1454: “Contrato o convenio es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.”

El contrato de compraventa es el más utilizado en nuestra sociedad porque se enajena y se transfiere el dominio o propiedad, siendo la forma primordial o principal de adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio. Los elementos personales del contrato de compraventa son: la persona o personas que transfieren el dominio de una cosa o derecho se lo denomina vendedor y quién adquiere tal dominio a cambio de un precio por la cosa o derecho se lo denomina comprador o compradores.

En nuestro Código Civil, artículo 1732: “...es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla con dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”

Según Guillermo Cabanellas el contrato de compraventa según “el artículo 1323 del Código Civil Argentino expresa: Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.” (Cabanellas

de las Cuevas, Guillermo, Contrato de Compraventa, Diccionario Jurídico Elemental, Vigésima Edición, Buenos Aires, Argentina, 2011, Pp. 92-93.)

2.1.2.3.1 Capacidad

En el artículo 1734 y siguientes del Código Civil Ecuatoriano nos habla sobre la capacidad e incapacidad de quienes pueden celebrar el contrato de compraventa, por lo que las personas que puede realizar este contrato de compraventa son todas aquellas que se encuentran capaces de hacerlo, es decir aquellas que la ley no les prohíba que lo hagan. Por lo tanto la compraventa será nula cuando se la realice entre cónyuges, excepto cuando se hagan capitulaciones matrimoniales; y también entre padres e hijos mientras los últimos sean menores de edad y no tengan ninguna otra discapacidad que impida realizarla.

Los funcionarios públicos respecto a los bienes que se encuentran a cargo de su administración. También son incapaces de comprar los jueces, abogados, procuradores, secretarios respecto a los bienes que se encuentren en litigios donde ellos hayan intervenido. De igual forma los guardadores, ya sean tutores o curadores están incapacitados de celebrar este contrato con sus pupilos. Así mismo los mandatarios, síndicos y los albaceas no podrán realizar compraventas con las cosas que están a su alcance por consecuencia de sus funciones.

Todas estas prohibiciones y restricciones pretenden garantizar la objetividad de sus actuaciones y preservar los intereses de sus destinatarios.

2.1.2.3.2 Forma y requisitos

Según el artículo 1740 del Código Civil existen dos formas en que se puede perfeccionar la celebración del contrato de compraventa.

Los contratos de compraventa de bienes muebles: Se lo realiza por medio de la tradición. La forma en que se llevará a cabo estos contratos es libre, lo que quiere decir que no existen formalidades, requisitos explícitos para que se

perfeccione la compraventa de bienes muebles, por lo que se puede celebrar mediante un documento privado o una escritura pública, dependiendo del consentimiento de las partes interesada para que se perfeccione.

Los contratos de compraventa de bienes inmuebles: En cambio para que se perfeccione el contrato de compraventa de un bien inmueble, servidumbre y de una sucesión hereditaria la ley manifiesta una formalidad que es indispensable, obligatoria y está es que se eleve a escritura pública; y en los casos de subasta, auto de adjudicación deberán estar debidamente protocolizado ante un notario e inscrito en el Registro de la Propiedad.

2.1.2.3.3 El precio

Podemos decir que los elementos materiales o reales y fundamentales de este contrato de compraventa son la cosa objeto del contrato y el precio que se paga por la cosa, el precio es la suma de dinero que el comprador está obligado a entregar al vendedor, quién realizará la entrega de la cosa. El precio deberá ser fijado por los contratantes.

Pero este precio debe cumplir ciertos requisitos como son:

Real o verdadero.- Se dice que debe ser real porque debe existir caso contrario sería una simulación de compraventa, por lo que dejaría de ser un contrato y pasaría a ser una donación.

Determinado o cierto.- El precio podrá ser determinado entre de las partes, por el valor que esté en el mercado en ese momento la cosa o por una tercera persona ajena al contrato de compraventa.

Consistente en dinero o un signo que lo represente.- Existe el precio mixto, donde la forma de pago de la compraventa puede ser parte en dinero y por otra una cosa, pero tal cosa no debe superar al valor que se entregue en dinero, caso contrario se entenderá como permuta.

El precio debe ser justo es decir es aquel que se da en plaza más conocido como el precio comercial, si se pagará más o menos del precio de mercado

existiría una lesión enorme lo que conllevaría a una rescisión de contrato de cualquiera de las partes que haya sido perjudicada.

Código Civil, artículo 1747.- El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles, y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.”

Código Civil, artículo 1748: “Podrá, asimismo, dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes. En caso de no convenirse, no habrá venta. No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.”

Pero principalmente el precio debe ser justo; es decir, debe estar dentro de lo que se encuentra la especie del bien vendido en el mercado, o sea al precio corriente de plaza.

Alessandri: “...será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc. Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, el Art. 1859 de la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto.” (DICCIONARIO CONSULTOR ESPASA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002)

2.1.2.4 Obligaciones del vendedor

Código Civil, artículo 1764: “Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.”

La principal obligación del vendedor es entregar el bien al comprador en el lugar y el tiempo que las partes hayan convenido en el contrato. Si es que se el vendedor no entrega a tiempo el bien por culpa de él, el comprador tiene la libertad de continuar con el contrato o puede desistir del mismo y en ambas opciones puede reclamar el derecho a que se le indemnice por los daños y perjuicios que haya ocasionado la dilación.

Otra obligación importante del vendedor es la del saneamiento garantizándole al comprador el uso pacífico de la cosa objeto de la compraventa.

Según nuestro Código Civil, artículo 1777: “La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.”

Saneamiento por evicción: “Anulación de un negocio jurídico para que el verdadero titular de un derecho o cosa pueda ejercer aquél o disponer de ésta, por haber sido privado indebidamente de uno u otra. Para el propietario o titular, la evicción significa una reivindicación o recuperación judicial de lo que otro poseía con justo título. | Para el poseedor actual, la evicción integra, por el contrario, el despojo que sufre de lo adquirido por justo título en virtud de otro superior, correspondiente a tercero.” (Cabanellas, Guillermo, Evicción, Diccionario Jurídico Elemental, Vigésima Edición, Buenos Aires, Argentina. Pp. 153).

“Fianza o aseguramiento de reparar un posible daño. | Reparación del mal padecido. Obras que procuran a un edificio o terreno las condiciones deseables frente a la humedad y filtraciones inconvenientes de aguas; mejoras útiles siempre en el campo y necesarias en lo urbano. | En la compraventa, obligación que pesa sobre el vendedor, convertido por ley en

garante del daño que al comprador pueda sobrevenir por efecto de la cosa enajenada, y a por vicio de la misma o por ser turbado en su posesión por causa anterior a la compraventa.” (Cabanellas, Guillermo, Saneamiento, Diccionario Jurídico Elemental, Vigésima Edición, Buenos Aires, Argentina. Pp. 341).

El vendedor además de entregar la cosa vendida, debe garantizar al comprador que podrá disfrutar de la cosa. Ya que el comprador no podrá beneficiarse como le corresponde, si es despojado de la cosa o si es inservible. Por lo que la garantía del vendedor opera: contra la evicción y contra los vicios ocultos del objeto vendido. La garantía de evicción significa que el vendedor debe asegurar al comprador la justa indemnización si es despojado legalmente total o parcial de la cosa.

El caso más simple suele ser el de reivindicación planteada y alcanzada exitosamente por un tercero, quién demuestra ser el dueño de la cosa, donde el comprador pierde la posesión y propiedad de la cosa, como consecuencia de esta acción y sentencia judicial. Como queda evicto, el comprador puede reclamar al vendedor.

El vendedor deberá garantizar contra la evicción actuando de dos maneras:

Defendiendo como parte del juicio de reivindicación, impidiendo que el comprador sea despojado judicialmente de la cosa o bien. O indemnizando al comprando que ha sido privado se la propiedad o posesión de la cosa. Lo que sucede frecuentemente es que un tercero reclame judicialmente la propiedad de la cosa vendida, por un título anterior a la compraventa. Y el vendedor tendrá que garantizar esta evicción.

No solo las sentencias privan al comprador de la posesión o propiedad. Sino también cualquier acto jurídico que produzca el mismo efecto, como “los actos administrativos legítimos y definitivos que producen un efecto similar al de una sentencia judicial, por ejemplo: una revocatoria de una concesión minera, expropiación de tierras, etc.” (Larrea Holguín, Juan. Contratos I, Capítulo VII-

Del Saneamiento por Evicción, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, Pp.165.)

Artículo 1778 del Código Civil: “Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella por sentencia judicial.”

Cuando se declare judicialmente que la cosa debe soportar un gravamen que no estaba previsto, disminuye el pleno derecho del comprador. Por ejemplo cuando se debe reconocer un servidumbre, una hipoteca o un derecho de habitación. También se puede dar que el comprador sea impedido jurídicamente de ejercitar una servidumbre activa prevista en la compraventa. Por ejemplo: una servidumbre de paso, donde si queda privado de este derecho, la propiedad puede quedar inservible o disminuye su valor.

Para evitar que se llegue a la pérdida de la cosa por sentencia, el comprador debe defenderse, contestando a la demanda o pedir de inmediato la intervención del vendedor, para que defienda el derecho amenazado. Si el comprador descuida el usar los medios de defensa, no podrá luego reclamar al vendedor y se hace culpable de la pérdida de la cosa. La doctrina dice que en el caso extremo, donde sea tan evidente el derecho del reclamante y no haga nada, el comprador no perdería el derecho de que el vendedor le indemnice.

Si el comprador demandado por un tercero que aduce derecho sobre la cosa vendida. No sigue el juicio o no pide la intervención del vendedor y llega a una transacción, con el reclamante ya no podrá pedir indemnización al vendedor, por llegar a un acuerdo.

Así también lo manifiesta nuestro Código Civil, artículo 1781: “Aquel a quien se demanda una cosa comprada, podrá intentar, contra tercero de quien su vendedor la hubiese adquirido, la acción de saneamiento que contra dicho tercero correspondería al vendedor, si éste hubiese permanecido en posesión de la cosa.”

2.1.2.5 Obligaciones del comprador

Resulta evidente que la obligación del comprador radica en pagar el precio del bien vendido, por lo cual una vez que se haya cancelado el precio en la forma pactada, este puede exigir que se le entregue el bien.

Código Civil, artículo 1811: “La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.”

Código Civil, artículo 1812: “El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.”

2.1.2.6 Jurisprudencia

Aun cuando la norma legal contenida en el Art. 1597 del Código Civil determina que un contrato que no cumpla con los requisitos expresamente señalados en dicha norma, no produce obligación alguna, la promesa de compraventa de un inmueble por instrumento privado adolece de nulidad absoluta, siendo por tanto inadecuado aplicar en nuestra legislación a tales casos la tesis de que los efectos devenidos de aquella son la inexistencia o la nulidad relativa.

A.- Resolución No. 483-99, G.J. XVII No. 2, R.O. 333 de 7-dic-99, Juicio ordinario No. 78-94 por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, Juan Estevez Vega y otra contra María Estevez Vega y otros.

B.- Resolución No. 75-2001, R. O. 308 de 18-abr-01, Juicio ordinario No. 143-2000 por reivindicación, Luz Honorina Martínez Quevedo contra Odilio José María Castillo y otra.

C.- Resolución No. 107-2002, R. O. 627 de 26-jul-02, G. J. No. 8 Serie XVII, Juicio ordinario No. 22-2002 por reivindicación, Rosa Ramos contra Hugo Castro y otra.

Análisis:

En la primera jurisprudencia que pude encontrar es el efecto jurídico del contrato de promesa de compra venta de inmuebles celebrado por instrumento privado esto está en el art 1957 del código civil donde Sociedad o compañía es un contrato en que dos o más personas estipulan poner algo en común, con el fin de dividir entre si los beneficios que de ello provenga para que un contrato tenga efecto se debe cumplir con ciertos requisitos para que sea válido entre estos es que debe ser si se ante un notario debe cumplir con la documentación debida las partes deben estar de acuerdo con ya que una parte será la que desea comprar y la otra parte será la que desee vender esto de las solemnidades me parece que es fundamental ya que los documentos fueran fácil de falsificar.

Nos habla de la promesa de contrato de compra venta esto en nuestra legislación si está vigente tiene muchos vacíos a lo que responde a esta figura, cuando se hace una promesa de compra y venta siempre se debe estipular normas para que en caso de que se incumple con el mismo debe haber una sanción económica en ambos casos cuando algunas de las partes se arrepienten de celebrar dicho contrato , lo de la nulidad se refiere a que deja de ser válido en el momento que no cumpla con todos los requisitos requeridos algunos son muy necesarios pero otros los veos como vicios de fondo hay contratos que si se deberían celebrar sin importar las fallas de forma .

En nuestra legislación para que un promesa de contrato de compra y venta sea válido se debe hacer mediante un notario por eso se habla de nulidad ya que nos dice documento privado y eso no existe en la legislación de nuestro país pero en otras legislaciones si puede existir

Situación fáctica que se genera en el contrato de promesa de compraventa de inmuebles que entrega la posesión

La promesa de compraventa de inmuebles por la cual se entregó voluntariamente la posesión del bien prometido en venta, genera la posesión material y no la mera tenencia por encontrarse presente el elemento del

ánimus, razón por la cual bien puede prosperar la prescripción adquisitiva de dominio teniendo como antecedente un contrato de promesa.

Síntesis:

“... “Sin embargo, el criterio tradicionalmente adoptado, además de ser, a todas luces, carente de equidad, omite realizar el análisis del elemento característico de la posesión que lo distancia de la mera tenencia: el ánimus; y, que a criterio de este Tribunal está presente en quien ha celebrado un contrato de promesa de compraventa y además ha pagado la totalidad del precio. Juan Larrea Holguín, refiriéndose a estos casos dice: «estos casos son muy frecuentes y más difíciles de juzgar, porque, si bien la costumbre no constituye derecho, y se presume que la ley es conocida por todos, sin embargo, hay que reconocer una especie de error común que sufren innumerables personas que pagan todo el precio de un inmueble, entran en posesión material de él, celebran una escritura que consideran que les da el dominio, y que en realidad solamente les promete la venta, y después de quince años de posesión pública, pacífica y con buena fe subjetiva, resultaría inicuo que no se les reconociera haber adquirido por prescripción extraordinaria, siendo así que no ha habido ningún acto de reconocimiento del dominio ajeno durante los quince o más años, sino únicamente en el momento inicial, cuando se hizo la promesa de compraventa, y aún allí, como queda descrito, en una forma confusa e interpretada diversamente por el poseedor.”

Análisis:

Hay casos en los que se puede dar que una vez se celebre la promesa de compra y venta el vendedor entregue voluntariamente la posesión del bien esto se ve cuando hay bienes inmuebles como casas, departamentos o terrenos a su vez también se puede dar la posesión de un bien como un vehículo. Esto genera ya la posesión material mas no la tenencia de dicha cosa razón por la cual bien puede prosperar la prescripción adquisitiva de dominio teniendo como antecedente un contrato de promesa.

Si se diera la prescripción adquisitiva de dominio se debe cumplir con ciertas condiciones establecidas en la ley se ejerce o se ejecuta contra quien este como propietario de dicho bien esto si se da en este caso se daría desde un punto de vista de mala fe ya que se tiene un acuerdo una promesa de compra y venta de qué se va a realizar un futuro contrato de compra y venta el vendedor de buena fe y tal vez confiado por esto le da la posesión del bien y la otra persona aprovechándose de esto puede realizar la prescripción adquisitiva de dominio.

En este mismo libro de donde pude bajarme las jurisprudencias nos ponen casos prácticos que según Holguín suceden celebran una escritura que consideran que les da el dominio, y que en realidad solamente les promete la venta, y después de quince años de posesión pública, pacífica y con buena fe subjetiva, resultaría inicuo que no se les reconociera haber adquirido por prescripción extraordinaria, siendo así que no ha habido ningún acto de reconocimiento del dominio ajeno durante los quince o más años, sino únicamente en el momento inicial, cuando se hizo la promesa de compraventa, y aún allí, como queda descrito, en una forma confusa e interpretada diversamente por el poseedor.

Este caso factico se basa más en hechos que en la teoría la promesa de un contrato que se debe celebrar esto también tenemos que analizar que si no se celebra puede llegar a ser un caso que puede ser exigible en la vía ejecutiva cuando uno hace una promesa de compra y venta una vez cumplido el plazo porque se debe estipular un plazo prudente este tiempo por lo general se da para que se pueda conseguir el dinero que falta o arreglar documentos sobre el bien que está en posesión del futuro dueño.

Debido a esto es que estos casos son muy difíciles no se ve mucho porque en el momento de realizar esto se espera a que se cumpla con el contrato de compra y venta y una vez que esto se dé recién ahí se entregue la posesión del bien porque si se lo hace antes puede haber inconvenientes como estos.

Por eso es recomendado que primero antes de dar la posesión se celebre previamente un contrato de compra venta sin quitarle su efecto a la promesa de compra y venta ya que esta también como lo hablamos antes si se llega a incumplir puede tener efectos negativos como juicios ejecutivos que se puede empezar.

Resolución de contrato de compraventa por falta de pago del precio, facultad del demandado

Propuesta la acción resolutoria tácita de un contrato de compraventa por falta de pago del precio, el demandado podrá allanarse a cumplirlo pagando el precio hasta antes de que se abra la causa a prueba, en cuyo caso se produce una manifestación intra procesal idónea de la voluntad de cumplir, que exonera de la mora.

Síntesis:

“En la Gaceta Judicial Serie XII No. 1, p. 282 se halla publicado el fallo dictado por la Primera Sala, dentro de un proceso de resolución, por incumplimiento, de promesa de compraventa, en que se dice: “OCTAVO.- Aún más, se considera que el artículo 1840 (anterior 1930), del Código Civil, que se relaciona con el contrato de compraventa, en su inciso segundo, establece que si el vendedor exigiere la resolución del contrato por falta de pago, el demandado podrá consignar el precio completo, que comprende el capital y los intereses adeudados, hasta el momento en que se reciba la causa a prueba... El demandado, así como tuvo conocimiento de la demanda intentada, consignó ante el Juzgado, la diferencia de S/. 105.000,00, como consta de autos antes de que se abra la estación probatoria de este juicio que se verificó en la audiencia de conciliación”; es decir, inclusive se puede producir una manifestación intraprocesal idónea de la voluntad de cumplir, la cual exonera de la mora a quien la formula.”

A.- Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra.

B.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.

C.- Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peña herrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómez Jurado y otros.

Análisis:

En el art 1840 del Código Civil Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicaran a la permuta en todo lo que no se opongan a la naturaleza de este contrato. Cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio e ella a la fecha del contrato se mirara como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

Esta es una facultad que tiene el demandado en caso de que se incumpla y no se pueda pagar se puede renegociar la deuda pero cuando no se puede hacer ni llegar a un acuerdo se incumple con esto el Autor empieza un juicio por incumplimiento en este periodo antes de que se practique prueba el demandado si logro conseguir el dinero que adeuda lo puede cancelar pero ha esto debemos sumarle el interés que se le debe sumar el ejemplo que aquí nos da es muy claro El demandado, así como tuvo conocimiento de la demanda intentada, consignó ante el Juzgado, la diferencia de S/. 105.000,00, como consta de autos antes de que se abra la estación probatoria de este juicio que se verificó en la audiencia de conciliación”; es decir, inclusive se puede producir una manifestación intra procesal idónea de la voluntad de cumplir, la cual exonera de la mora a quien la formula.”

Por eso es muy importante en el momento de poner las cláusulas en la promesa de compra y venta estipular cláusulas claras para que esto no suceda no pase porque si está en la promesa de compra y venta tiene un valor jurídico mejor

Inclinación al cumplimiento del contrato:

Por cuanto el tráfico jurídico se nutre de contratos válidos y no de acuerdos fallidos, debe propenderse al cumplimiento de los contratos antes que a su resolución, siempre y cuando las partes no sean perjudicadas por la demora y en tal caso ser debidamente indemnizada por los perjuicios resultantes.

Síntesis:

“No debe perderse de vista que la resolución de un contrato por incumplimiento es el mal menor, pero mal al fin, que el tráfico jurídico, económico y social se nutre de contratos ejecutados, no de acuerdos fallidos, por lo que, al ser un bien social el propiciar el cumplimiento de los contratos, se debe alentarlos cuidando siempre, claro está, que ninguna de las partes sea perjudicada como consecuencia del retardo en el cumplimiento, por lo que, si la parte demandada ha demorado el cumplimiento por hecho o culpa suya, deberá indemnizar a la actora de todos los perjuicios resultantes de ese cumplimiento tardío.

Análisis:

Una condición resolutoria fáctica es un hecho que no se conoce que lo único se sabe que es un hecho que va a suceder en el futuro cuando se da el incumplimiento de un contrato es justo y necesario que se indemnice a la parte afectada tiene más efectos esto que las resoluciones que se tiene, el contrato se debe garantizar que se dé su cumplimiento esto debe darse según lo que este estipulado en el contrato lo principal de este debe ser tiempo y calidad.

Cuando se tiene resoluciones por incumplimiento de contrato en el ámbito de contratos de compra y venta esto es a lo que nos compete en mi caso es la

figura de compra y venta esto tiene efectos muy negativos antes estos juicios duraban mucho tiempo pero ahora que está en vigencia el C.O.G.E.P. esto agiliza mucho porque esto se realiza solamente en dos audiencias.

UNIDAD III

ACCIÓN DE LESIÓN ENORME

2.1.3 Acción de lesión enorme

Dentro de esta unidad se tratará lo relativo a la lesión enorme.

2.1.3.1 Definición

Previo a emitir un concepto propio, se citan los siguientes, que provienen de la doctrina y de la ley.

Anbar: “Hay lesión enorme cuando un vendedor recibe como precio de la cosa vendida menos de la mitad del justo precio de la cosa; y el comprador cuando el justo precio de la cosa que compran es inferior a la mitad del precio que paga por ella.” (ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001)

Para Anbar existe lesión enorme cuando se recibe la mitad del justo precio de la cosa; o cuando se paga el doble del justo precio, sea en el caso del comprador o vendedor.

Ordoñez: “La sanción de la lesión enorme es la rescisión del contrato, es decir su nulidad relativa, la parte afectada, sea comprador o vendedor está en todo su derecho de pedir la anulación de la compraventa, pero una vez que la nulidad ha sido declarada judicialmente, la parte contra quien se dicta la sentencia tiene un derecho exclusivo: el consentir en la rescisión con lo que el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la declaratoria de nulidad, es decir el vendedor recuperará la cosa y el comprador el precio pagado por ella, o bien si se trata de que el sancionado

es el comprador, puede él completar el justo precio pagándole al vendedor con una deducción de una décima parte; mientras que si el sancionado es el vendedor, él debe restituir el exceso del precio recibido sobre el que es realmente justo precio y además tiene que devolverle al comprador una décima parte adicional.” (Ordoñez V. María V. Rescisión de la venta por lesión enorme, 2008.)

<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/procedimientocivil/2005/11/24/la-rescision-por-lesion-enorme>)

De acuerdo a Ordoñez la lesión enorme produce la nulidad del contrato, pero esta debe ser declarada judicialmente, no obstante, indica que esta puede subsanarse si se compensa en precio, o bien el vendedor devolviendo lo que pagó en exceso.

2.1.3.2 El justo precio como elemento de la lesión enorme

El precio que se paga por la compraventa debe ser justo; es decir, es aquel que se da en plaza más conocido como el precio comercial, si se pagará más o menos del precio de mercado existiría una lesión enorme lo que conllevaría a una rescisión de contrato de cualquiera de las partes que haya sido perjudicada.

Código Civil, artículo 1747: “El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.”

Si se trata de cosas fungibles, y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.”

Código Civil, artículo 1748: “Podrá, asimismo, dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes. En caso de no convenirse, no habrá venta. No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.”

Pero principalmente el precio debe ser justo; es decir, debe estar dentro de lo que se encuentra la especie del bien vendido en el mercado, o sea al precio corriente de plaza.

Alessandri: "...será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc. Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, el Art. 1859 de la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto." (DICCIONARIO CONSULTOR ESPASA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002)

2.1.3.3 La prueba para determinar el justo precio

La prueba que refiere al justo precio y determina la lesión enorme, es el precio corriente de plaza, que es el precio que poseen otros bienes de la misma especie al de la compraventa, lo cual se puede determinar de distintas formas en el caso de los bienes inmuebles la forma más práctica es con el pago del impuesto predial emitido por el Municipio correspondiente, a pesar de que este avalúo catastral es menor que el avalúo comercial, es una buena aproximación para determinar el valor real del bien.

En los casos de otros bienes que no poseen un avalúo público, existe la necesidad de realizar un avalúo pericial, en donde se determine el estado del bien y su valor frente al comercio y sus características propias.

Augusto Morello: “Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta: La teoría subjetiva supone que para que haya lesión enorme debe existir y de hecho probar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso. Que una de las partes aproveche de la necesidad o ingenuidad de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja, por lo que si estos hechos no se prueban, no se puede alegar lesión enorme así el precio sea infinitamente superior o inferior al real.

La teoría objetiva supone que no es necesaria prueba diferente que la de probar que existe una desproporción entre el precio pagado y el valor real del bien, por lo que es indiferente las circunstancias, hechos y motivos que hayan rodeado el contrato de compraventa. Basta con demostrar que el precio o valor del contrato está dentro de los parámetros establecidos por la ley para que se configure la lesión enorme, que es la que opera en nuestra legislación.

La teoría mixta es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc.”

(MORELLO, AUGUSTO M., Indemnización del daño contractual, Librería Editora Platense – Abeledo Perrot, 2ª edición, Buenos Aires, 1974, p. 75

2.1.3.4 Tiempo para ejercer la lesión enorme

Para poder ejercitar el derecho de la acción de lesión enorme la ley da un tiempo de 4 años, luego de lo cual la acción de lesión enorme se verá prescrita. En un criterio personal el tiempo otorgado por la ley de cuatro años es demasiado extenso, a criterio personal este tiempo debería reducirse a seis meses, tiempo más que prudencial para poder informarse del valor real que posee el bien.

Código Civil, artículo 1836: “La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato.”

Aunque cabe indicar que si el bien ha pasado del dominio del comprador al de una tercera persona, el vendedor no podrá ejercer este derecho a pesar de que se encuentre dentro del tiempo para ejercer la acción.

Código Civil, artículo 1833: “Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho, por una ni por otra parte, para la rescisión del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella; pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta el justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.”

UNIDAD IV

EFFECTOS QUE PRODUCE LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

2.1.4 Efectos que produce la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa

Los principales efectos que la lesión enorme produce sobre el contrato de compraventa son los siguientes.

2.1.4.1 Rescisión del contrato de compraventa

El efecto evidente que produce la lesión enorme es la rescisión del contrato, que en términos llanos es devolver las cosas a su estado anterior, lo cual se completa cuando el comprador devuelve el bien que adquirió o a su vez, el vendedor devuelve la cantidad de dinero entregada a él en concepto de precio.

Ruy Díaz manifiesta: “La rescisión es un concepto que hace referencia al negocio jurídico por el que se deja sin efecto, mediante declaración judicial, un negocio, contrato o acto jurídico. También conocida como la acción de nulidad de los contratos o negocios jurídicos, y en derecho notarial, como acción proforma.” (DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006. Pág 54)

Existen en la práctica dos clases de rescisión:

Voluntaria: que vendría a ser la resciliación, que parte del mutuo consentimiento de las partes, que como particulares buscan resolver el problema del precio, y acuerdan voluntariamente rescindir del contrato; es decir, acuerdan devolver las cosas a su estado original, sin la intervención del órgano judicial.

Judicial: la lesión enorme debe ser declarada por un órgano jurisdiccional, que conocerá y fallará a petición del interesado. Este es el tema propio de la tesis, cuando una de las partes se ha aprovechado de la ignorancia de la otra

parte en cuanto al precio del bien y adquieren en compraventa menoscabando.

Felipe Vallejo García: “A lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real.” (VALLEJO GARCÍA, FELIPE, “El concepto de buena fe en los contratos”. Estudios de derecho civil. Obligaciones y contratos. Libro homenaje a Fernando Hiestrosa. 40 años de rectoría. 1963-2003, t. III, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2003)

2.1.4.2 Compensación del pago

En el caso de que se determine la lesión enorme, el comprador que ha pagado la mitad o menos por el bien de la compraventa, podrá compensar el monto que falta para llegar al justo precio y de esta forma subsanar el problema del precio.

No obstante, el vendedor deberá deducir una décima parte del justo precio y es sobre esta base la que el comprador deberá pagar la diferencia de precio.

Código Civil, artículo 1830: “El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio, con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentando en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”

2.1.4.3 Devolución del pago en exceso

De ser el caso de que el vendedor deba devolver el dinero, lo hará hasta llegar al justo precio, no obstante, el vendedor está obligado a aumentar esta devolución en un décima parte del precio a devolver.

Código Civil, artículo 1830: “El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio, con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentando en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3 Hipótesis general

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la acción de lesión enorme incide jurídicamente en las partes contratantes de la compraventa, en las sentencias emitidas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero – junio del 2015?

3.1 Variables

3.1.1 Variable Independiente

La acción de lesión enorme.

3.1.2 Variable dependiente

Las partes contratantes de la compraventa

3.1.3 Operacionalización de las variables

Variable independiente: La acción de lesión enorme.

CUADRO N° 1

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
La acción de lesión enorme.	Código Civil, art 1829: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende y el comprador a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”	Derecho Civil Obligaciones y contratos	Perjuicio económico	Entrevista Encuesta

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

Variable Dependiente: Las partes contratantes de la compraventa

CUADRO N° 2

VARIABLE DEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
las partes contratantes de la compraventa	Código Civil, Art 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador.”	Derecho civil Obligaciones y contratos	Partes que intervienen en la celebración del contrato	Entrevista Encuesta

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

3.2 Definición de términos básicos

Contrato.- Código Civil artículo 1454: Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

Obligación.- Código Civil artículo 1453: Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Justo precio.- Código Civil artículo 1829: El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Contrato de compraventa.- Código Civil, Art 1732: Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador.

Acción de lesión enorme.- Código Civil, art 1829: El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

3.3 Enfoque de la Investigación

Modalidad básica de la investigación

El enfoque de la presente investigación es cualitativo y cuantitativo. Cualitativo

porque en primer término interpreta, analiza la situación de la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa. Y cuantitativo porque se aplicara procesos estadísticos que permitan verificar la hipótesis planteada en relación a la figura jurídica.

3.4 Tipo de Investigación

Documental bibliográfica.- La investigación se realizara apoyándose en fuentes bibliográfica, hemerográfica y archivística; la primera se basa en la consulta de libros de primera instancia y segunda, estrictamente pegados a la Constitución de la República del Ecuador, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes y direcciones electrónicas que se han emitido sobre este tema en particular.

De campo.- Se investigó en el lugar de los hechos, es decir el contacto directo del investigador con la realidad de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, donde se aplicó la entrevista. Al mismo tiempo se contactó a 10 Abogados especialistas en Derecho Civil, a quienes se aplicó las encuestas.

3.5 Métodos de investigación

INDUCTIVO: Porque analizaremos otros factores como por ejemplo la revisión casuística.

DEDUCTIVO: Porque detallaremos toda la estructura determinada en la Constitución lo referente a Garantías y Derechos.

ANALÍTICO-SINTÉTICO: Porque este método hizo posible la comprensión de todo hecho, fenómeno, idea, caso, etc.

HISTÓRICO- LÓGICO: Porque analicé científicamente los hechos, ideas del pasado comparándolo con hechos actuales.

DESCRIPTIVO- SISTÉMICO: Porque fue una observación actual de los fenómenos y casos, procurando la interpretación racional.

MÉTODO DIALECTICO: Que permite la confirmación de ideas en base a una hipótesis.

MÉTODO DE LA FENOMENOLOGÍA: Realiza el estudio de hechos como han sucedido sin tintes subjetivos ni prejuizgamientos.

MÉTODO COMPARADO: Identificar ordenamientos jurídicos de diferentes Estados; que puedan contribuir que puedan contribuir al entendimiento de los Derechos Fundamentales.

MÉTODO CONCEPTUAL: Su objetivo es clasificar los conceptos, para arribar a definiciones precisas.

3.6 Población y muestra

3.6.1 Población

La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados: 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba y 10 Abogados expertos en derecho civil.

Tabla Nº 1

POBLACIÓN:	N.-
Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba	5
Abogados expertos en derecho civil	10
Total	15

Fuente: Población.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi Gusqui

3.6.2 Muestra

La población y la muestra no tienen otro fin que ayudarnos a identificar las personas o los actores reales que serán parte de la investigación o los que aportaran con sus conocimientos en la elaboración de la misma, conocimientos que los encontraremos luego de determinar la cantidad de persona y cuales va a ser los entrevistados o encuestados, para poder extraer sus conocimientos. Como la población no es cuantiosa, no existe la necesidad de tomar una muestra, por cuanto la investigación de campo abarcará el

universo.

3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

La Entrevista

La entrevista se dirigirá a conocer la opinión de los 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.

Las Encuesta

Las encuestas serán aplicadas a 10 Abogados que se especializan en derecho civil.

3.8 Instrumentos

Cuestionario de entrevistas.

Cuestionario de encuestas.

3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados

Para el procesamiento, análisis y discusión de resultados se utilizarán técnicas estadísticas y lógicas.

La interpretación de los datos se lo realizará a través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomará en cuenta la información recabada.

ENTREVISTA DIRIGIDA A: 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba

1. ¿Qué es para usted la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa?

Juez 1: Una acción jurídica que se encuentra dentro del Libro IV del Código Civil, mediante la cual las partes pueden reclamar su derecho sobre la venta, en lo relativo al precio.

Juez 2: Tiende a ser una acción en donde tanto el comprador como el vendedor, pueden realizar la acción jurídica para reclamar el justo precio, del bien materia de la compraventa.

Juez 3: Es una figura jurídica en donde las partes contratantes pueden dejar sin efecto, devolver o compensar el justo precio del bien, si se logra demostrar las características de la lesión enorme.

Juez 4: Es por la cual las partes pueden comprar o vender a más del justo precio.

Juez 5: Es una garantía tanto para el vendedor como para el comprador, de que no se pague más del justo precio o menos.

2. En su criterio: la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa.

Juez 1: Mi criterio personal es que se la da comparando el justo precio con el que se vendió el bien, n el momento de la transferencia de dominio.

Juez 2: A mi criterio se lo debería hacer haciendo la comparación entre el justo precio y exclusivamente con el precio de la compraventa.

Juez 3: A mi criterio se lo hace mediante el precio del bien, que es el que consta en la carta del impuesto predial, ya que de esta manera se demuestra el justo precio.

Juez 4: Se deberá realizar mediante la comparación del justo precio del bien; es decir, con un avalúo municipal o un perito profesional.

Juez 5: Se debería hacer esa comparación para poder justificar el justo precio, ya que ni el valor del avalúo, ni el valor de la compraventa son siempre correctos.

3. Considera que: la acción de lesión enorme incidenta jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa.

Juez 1: No, porque protege un derecho ante la autoridad competente, caso contrario se le puede perfeccionar extrajudicialmente, cuando se perfecciona el traspaso del dominio.

Juez 2: Judicialmente se lo podría hacer, por cuanto la acción de lesión enorme, es una figura jurídica que se encuentra en nuestra legislación, pero también existen maneras extrajudiciales para arreglar este problema, y evitarse una acción legal.

Juez 3: Si ambas parte de común acuerdo llegan a una solución pacífica, no habría la necesidad de proponer una demanda.

Juez 4: Para no tener ningún tipo de acción legal se recomienda a las partes que se resuelva extrajudicialmente.

Juez 5: Por ningún motivo, ya que si se llega a un acuerdo extrajudicial entre las partes, no es necesario demandar.

4. Cree que la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa.

Juez 1: Para la rescisión no es necesario se lo haga mediante u trámite judicial, pero para la compensación del dinero í es necesario que se lo realice mediante un trámite judicial.

Juez 2: Las dos partes, si no hay un acuerdo común pueden reclamar su derecho a la rebaja o compensación del dinero o lesión enorme en cuanto a la rescisión del contrato.

Juez 3: Para que el comprador sea compensado en el pago en exceso y el vendedor reciba el dinero faltante, necesariamente deben hacer bajo la figura jurídica de la lesión enorme.

Juez 4: A mi criterio personal si se realiza la rescisión del contrato, no incide, porque las cosas volverían al estado natural.

Juez 5: No, porque la ley determina que antes de entregar el bien o devolver el dinero, se puede compensar el resto del dinero o a su vez, devolver el dinero restante.

5. Considera que, la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

Juez 1: Es un figura jurídica que por lo general no se usa, por el mismo hecho de que al momento de poner la cuantía, se la hace con el consentimiento de las partes.

Juez 2: Considero que esta acción siempre va a garantizar el derecho tanto al vendedor como al comprador, siempre y cuando se actúe de buena fe de ambas partes.

Juez 3: Considero que esta acción de alguna forma si garantiza el derecho de las partes, ya sea para cobrar o reclamar el justo precio del bien.

Juez 4: Sí, porque de una u otra manera el vendedor tiene derecho a que le corresponde, al igual que el comprador

Juez 5: Sí, es una acción que garantiza el cobro o recompensar el faltante o diferencia, que por error se cometió.

ENCUESTA DIRIGIDA A: 10 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil.

1. ¿Conoce Ud. lo que es la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa?

Tabla N° 2

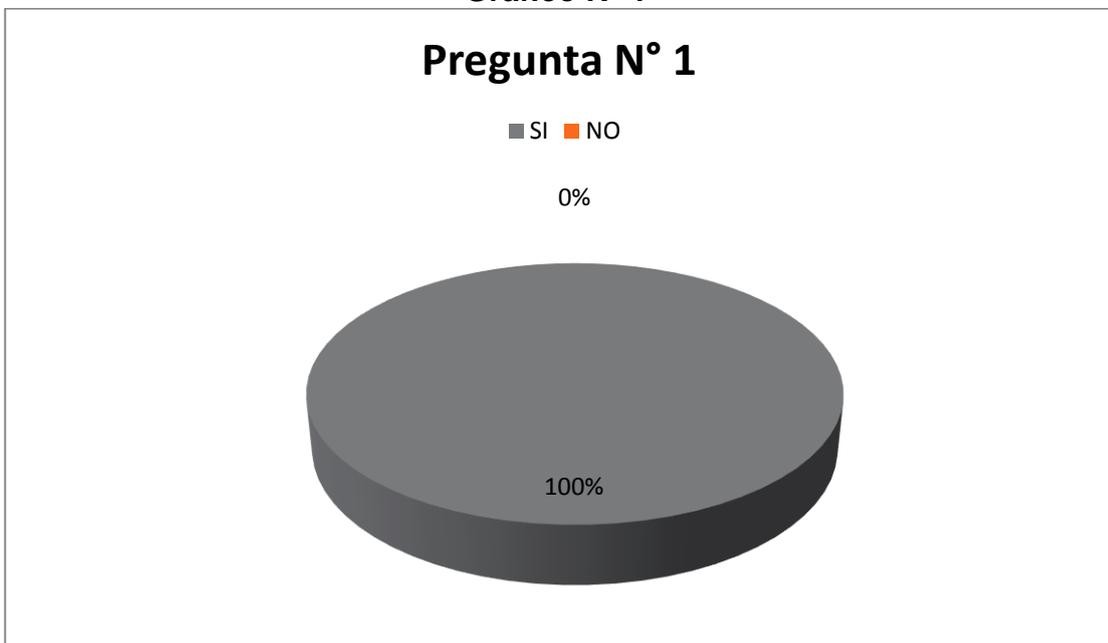
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	10	100
2	No	0	0
	TOTAL	10	100,00

Fuente: conocimiento de la Acción de Lesión Enorme.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

Interpretación de resultados: El 100% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que conocen lo que es la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa.

Gráfico N° 1



Fuente: Interpretación de Resultados

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

2. ¿Considera Ud. que la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa?

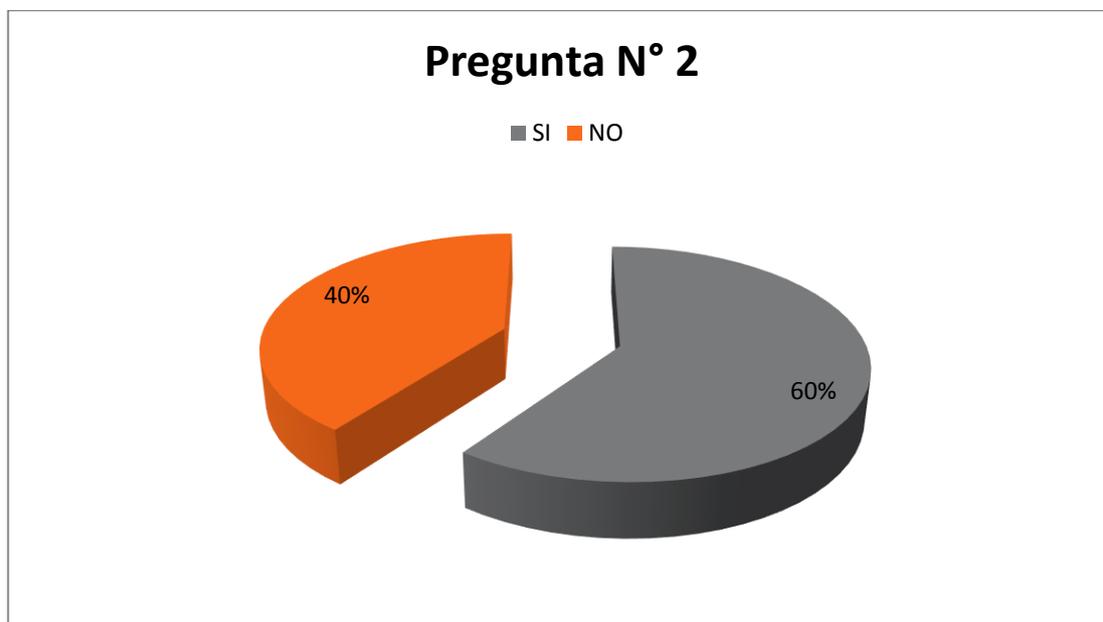
Tabla N° 3

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	6	60
2	No	4	40
	TOTAL	10	100,00

Fuente: comparación de justo precio del bien con el de la compraventa
Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

Interpretación de resultados: El 60% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, consideran que la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa.

Gráfico N° 2



Fuente: Interpretación de Resultados
Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

3.- En su criterio: la acción de lesión enorme incide jurídicamente a

las partes contratantes de la compraventa.

Tabla N° 3

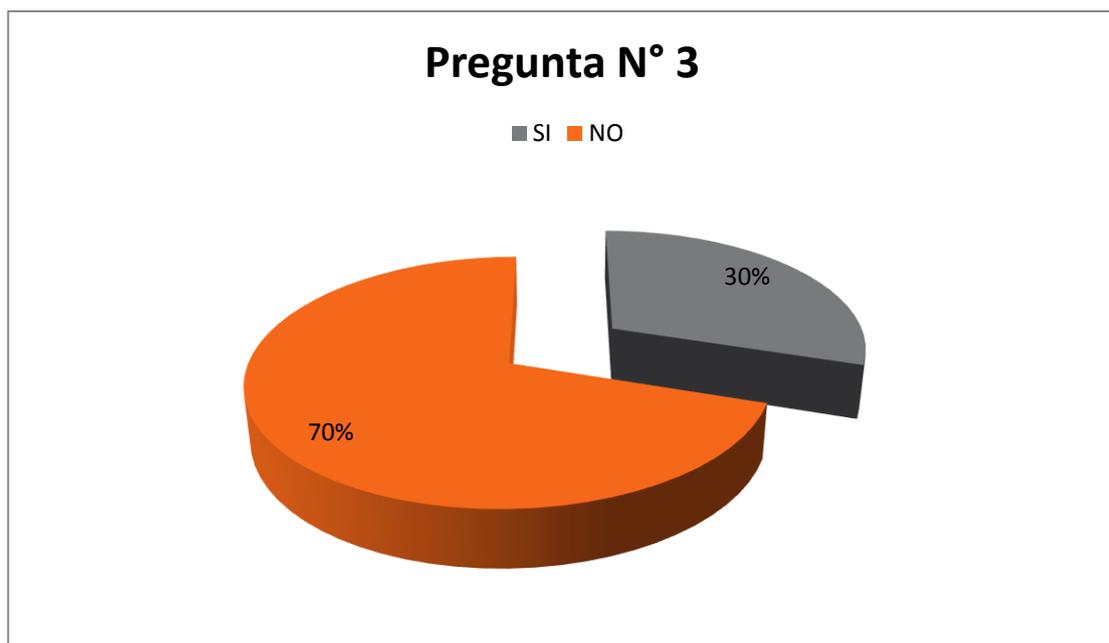
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	3	30
2	No	7	70
	TOTAL	10	100,00

Fuente: Incidencia jurídica en las partes contratantes de la compraventa.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

Interpretación de resultados: El 70% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, consideran que: la acción de lesión enorme no incide jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa.

Gráfico N° 3



Fuente: Interpretación de Resultados.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi

4.- Cree que: la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa.

Tabla N° 4

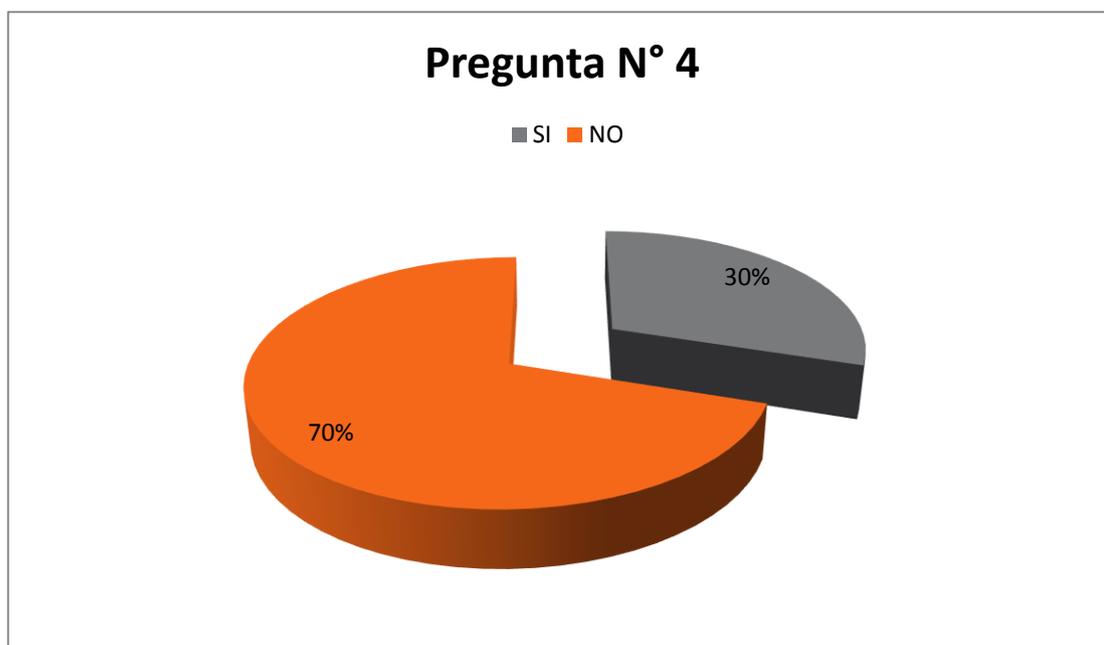
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	3	30
2	No	7	70
	TOTAL	10	100,00

Fuente: Recisión, rebaja o compensación incide en las partes contratantes.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi.

Interpretación de resultados: El 70% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, creen que: la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, no incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa.

Gráfico N° 4



Fuente: Interpretación de Resultados.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi.

5.- Estima Ud., que la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

Tabla N° 5

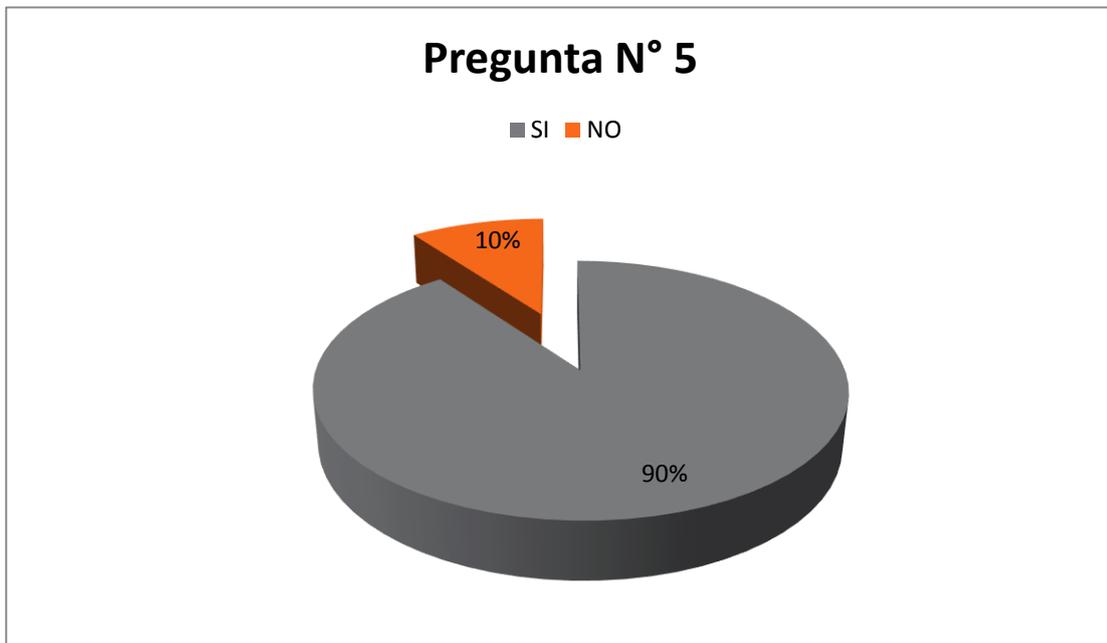
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	9	90
2	No	1	10
	TOTAL	10	100,00

Fuente: garantía de los derechos en las partes contratantes de la Compraventa.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi Gusqui

Interpretación de resultados: El 90% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, estiman que la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

Cuadro N° 5



Fuente: Interpretación de resultados.

Elaborado por: Jhonatan Xavier Gusqui Tixi.

3.10 Comprobación de la pregunta hipótesis

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la acción de lesión enorme incide jurídicamente en las partes contratantes de la compraventa, en las sentencias emitidas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero – junio del 2015?

Respuesta: Luego de esta investigación se puede concluir que si fue relevante determinar a través de un análisis jurídico como la acción de lesión enorme incide jurídicamente en las partes contratantes de la compraventa, en las sentencias emitidas en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero – junio del 2015.

Esto por cuanto la acción de lesión enorme es el único camino a invocar por parte del comprador o vendedor afectado en el precio, cuando por desconocimiento acuerda la compraventa en un precio que resulta inadecuado, en relación al bien.

Sobre esta base se puede decir, que la acción de compraventa garantiza el derecho de las partes contratantes de la compraventa, a pesar que de manera consensual acuerden el precio.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4. Conclusiones y recomendaciones

Conclusión: La lesión enorme es una acción legal que posee el vendedor, en el caso de que haya vendido el bien en menos de la mitad del justo precio, a fin de que el contrato de compraventa se rescinda o al mismo tiempo se le compense el precio, hasta llegar a pagar la diferencia del justo precio.

Recomendación: El vendedor debería informarse del valor del bien antes de venderlo, en lo que respecta al precio corriente de plaza, esto le evitaría tener que demandar posteriormente.

Conclusión: El justo precio, es en definitiva el precio corriente de plaza, que es la terminología que utiliza el Código Civil para referir el precio ordinario que las cosas poseen en el mercado, consecuentemente la acción de lesión enorme se calcula en relación del justo precio o el precio que las cosas tienen en el mercado.

Recomendación: Para poder conocer el justo precio o el precio corriente de plaza es necesario que tanto el vendedor como el comprador, comparen el precio del bien con otros de su misma especie, o que en su defecto busquen el avalúo de un perito.

Conclusión: De la investigación de campo se conoce que para establecer el justo precio de un bien inmueble, se prefiere la carta del avalúo municipal, como prueba del trámite.

Recomendación: Para la realización de la venta debería obligarse a establecer un precio superior al del avalúo municipal.

Bibliografía:

- ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001
- CEVALLOS VÁSQUEZ, Víctor, 2007, Contratos Civiles y Mercantiles Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador
- DE COSSIO CORRAL Alfonso.- Instituciones de Derecho Civil.- Parte 1ra
- DEVIS ECHANDÍA, Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Tomo I, Editorial Temis, Bogotá, 2012
- DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006
- DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL, Guillermo Cabanellas de Torres
- DICCIONARIO CONSULTOR ESPASA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002
- LARREA HOLGUÍN, Juan, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones
- LERNER, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990.
- MERINO PEREZ, Gonzalo.- Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. – Tomo IV
- MORELLO, AUGUSTO M., Indemnización del daño contractual, Librería Editora Platense – Abeledo Perrot, 2ª edición, Buenos Aires, 1974
- MUÑOZ, Luis “Contratos”, Tomo I, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires - Argentina, 1960
- PANERO Ricardo, Derecho Romano, Tirant lo Blanch, Valencia
- PÉREZ PORTO Julián y MERINO María. Publicado: 2010. Actualizado: 2014
- VALDIVIESO BERMEJO Carlos, Tratado de las Obligaciones y Contratos, Cuenca Ecuador, Segunda Edición 2011, Del Arco Ediciones

- VALLEJO GARCÍA, FELIPE, “El concepto de buena fe en los contratos”. Estudios de derecho civil. Obligaciones y contratos. Libro homenaje a Fernando Hinestrosa. 40 años de rectoría. 1963-2003, t. III, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2003

Leyes:

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
- CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR
- CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS

Linkgrafía:

- <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/procedimientocivil/2005/11/24/la-rescision-por-lesion-enorme>

ANEXOS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS
Escuela de Derecho

Tesis:

**LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS
PARTES CONTRATANTES DE LA COMPRAVENTA, EN LAS SENTENCIAS**

EMITIDAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO DEL 2015
JHONATAN XAVIER GUSQUI TIXI

ENTREVISTA DIRIGIDA A: Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba

1. ¿Qué es para usted la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa?

.....
.....
.....

2. En su criterio: la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa.

.....
.....
.....

3. Considera que: la acción de lesión enorme incide jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa.

.....
.....
.....

4. Cree que la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa.

.....
.....
.....

5. Considera que, la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.



.....
.....
.....

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS
Escuela de Derecho

Tesis:

LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES DE LA COMPRAVENTA, EN LAS SENTENCIAS EMITIDAS EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO DEL 2015

JHONATAN XAVIER GUSQUI TIXI

ENCUESTA DIRIGIDA A: Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil.

1. ¿Conoce Ud. lo que es la acción de lesión enorme en el contrato de compraventa?

Sí ()

No ()

2. ¿Considera Ud. que la acción de lesión enorme, se establece mediante la comparación del justo precio del bien, con el de la compraventa?

Sí ()

No ()

3.- En su criterio: la acción de lesión enorme incide jurídicamente a las partes contratantes de la compraventa.

Si ()

No ()

4.- Cree que: la rescisión del contrato, rebaja o compensación del precio en la compraventa, incide jurídicamente en los contratantes de la compraventa.

Si ()

No ()

5.- Estima Ud., que la acción de lesión enorme garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

Si ()

No ()

RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME

Serie 17 Gaceta Judicial 15 de 12-jul.-2004

Estado: Vigente

RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME En el caso no hay certeza para el juez sobre el precio, pues el actor y demandado reconocen que respecto de este elemento, el contrato fue simulado, es decir falso, en cuanto a uno de los elementos principales que distingue al contrato de compraventa: el valor o precio que se paga por la cosa vendida. Constituye un verdadero fraude a la ley y este hecho ilícito no puede generar el beneficio

de la rescisión, pues el precio del negocio es superior al constante en la correspondiente escritura, esto es existe ocultamiento del precio real del negocio pactado con lo que se establece que entre los contratantes han simulado el contrato a fin de perjudicar a las instituciones con el pago de impuestos. Gaceta Judicial. Año CV. Serie XVII. No. 15. Página 5055. (Quito, 12 de julio de 2004) RESOLUCION DEL RECURSO DE CASACION. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. Quito, 12 de julio de 2004, a las 10h30. VISTOS (169-2003).- El abogado Manuel Alejandro Bautista Sánchez, como mandatario de Néstor Mesías Romo Altamirano, demanda a Luis Alejandro Brito Brito y Mariana de Jesús Campaña Mesías la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado el 7 de junio del 2000, inscrito el 30 de junio de ese mismo año, y otras prestaciones (fs. 8 del cuaderno de primera instancia). Los demandados no se allanan a ninguna de las pretensiones, alegan falta de legítimo contradictor, litis pendencia, entre otras (fs. 13). Además reconviene al actor para que les indemnice por los daños y perjuicios ocasionados con la presentación de la demanda. El señor Juez Sexto de lo Civil de Tungurahua, en sentencia dictada el 2 de mayo del 2002 (fs. 163 y s.) acepta la demanda de rescisión por lesión enorme estableciendo como precio del inmueble vendido la cantidad de U.S. \$ 21.630,70, por el cual se había pagado U.S.\$ 9.600,00, con la facultad alternativa que concede a los demandados el Art. 1857 del Código Civil, y rechazó la reconvenición. Los demandados vencidos interpusieron recurso de apelación (fs. 168), al cual se adhirió el actor (fs. 170). En providencia de 20 de mayo del 2002 (fs. 175) se concedió el recurso. Correspondió conocer de la apelación a la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Ambato, ante la cual los demandados determinaron los puntos a los que se contraía su recurso, entre ellos, de que la usufructuaria que canceló su derecho de usufructo y recibió el precio, no se ha presentado como actora, por lo que hay falta de personería y de legitimidad de la parte actora, y los informes periciales son falsos porque sobrevaloran el valor del bien, en el estado que estuvo a la fecha de la compra (fs. 2 cuaderno de segunda instancia). Mediante sentencia dictada el 13 de marzo del 2003, la Sala

considera que "En la acción rescisoria por lesión enorme el precio es elemento que debe conocerse con certeza absoluta porque se trata del precio al momento de la venta. En el caso no hay certeza para el juez sobre el precio, pues el actor y demandado reconocen que respecto de este elemento, el contrato fue simulado, es decir falso, en cuanto a uno de los elementos principales que distingue al contrato de compraventa: el valor o precio que se paga por la cosa vendida. Constituye un verdadero fraude a la ley y este hecho ilícito no puede generar el beneficio de la rescisión, pues el precio del negocio es superior al constante en la correspondiente escritura, esto es existe ocultamiento del precio real del negocio pactado con lo que se establece que entre los contratantes han simulado el contrato a fin de perjudicar a las instituciones con el pago de impuestos", por lo que desecha el recurso de apelación como la adhesión planteados, revoca el fallo recurrido, desechando la demanda y la reconvención. Este fallo tiene un voto salvado (fs. 7 y s.). El actor interpone recurso de casación y alega las siguientes infracciones: a) Aplicación indebida de los Arts. 1855, 1856 y 1857 del Código Civil; b) "Errónea interpretación de normas de derecho en la sentencia y que también han sido determinantes y, c) "Aplicación indebida, falta de aplicación y errónea interpretación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba, lo que ha conducido a una equivocada aplicación de normas del derecho en la sentencia". En el número 3 señala que las causales "son las establecidas en los numerales tres y cinco del artículo tres de la Ley de Casación". Entre los fundamentos indica: a) que no se ha valorado la prueba presentada en primera instancia ya que no se toma en consideración el informe pericial que determina que el valor pagado por los compradores era inferior a la mitad del precio que se paga por ella; b) la sentencia trata puntos ajenos a la litis como los impuestos evadidos; c) si bien en la compraventa hubo ocultación del precio en la sentencia debía atenderse al precio efectivamente pagado y no al que consta en la escritura; d) concluye que se han violado los preceptos constantes en los artículos 1855 al 1863 del Código Civil. A pedido del casacionista, la Sala fijó en auto de 23 de mayo del 2003 la caución para que no se ejecute la sentencia, en ciento cincuenta dólares

(fs. 15 cuaderno segunda instancia), habiéndolo consignado según comprobante de fs. 17. Esta Sala, en fallo Nro. 12-2003 de 29 de enero del 2003, en la causa 2-2000, publicado en el Registro Oficial Nro. 60 de 11 de abril del 2003, señaló que el recurso de casación es de carácter extraordinario, formalista y restrictivo, que ataca exclusivamente a la sentencia para invalidarla o anularla debido a los vicios de fondo o forma que se presenten, añadiendo que no corresponde a la Sala de Casación tratar de analizar ese cúmulo de preceptos señalados como supuestamente violados, por lo que no está en sus atribuciones hacer un minucioso discrimen para asignar cada cargo a una específica causal. Esa labor técnica debe realizar exclusivamente el casacionista, so pena de ver fracasada su impugnación". Estos principios fueron ampliamente desarrollados en el fallo de 12 de febrero del 2003, dictado en la causa 28-2001, publicado en la Gaceta Judicial serie XVII, número 11, Ps. 3486 a 3490, en cuya letra f) recuerda: "El escrito de interposición del recurso de casación es de trascendencia suma para el éxito (o el prematuro fracaso) de esta importante figura jurídica", citando enseguida a autores como Manuel Taboada Roca (La Casación Civil Española en Algunas de sus Complejidades, Madrid, 1977, Ps. 104 y s.); Manuel de la Plaza (La Casación Civil, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1944, p. 355); Humberto Murcia Ballén (Recurso de Casación Civil, cuarta edición, Ed. Gustavo Ibáñez, Bogotá, 1996, Ps. 605 y s.). Tal fallo establece que "en definitiva, es el recurrente quien debe señalar el cargo, el motivo de la violación, la causal en la que se encuentra, con una ilación lógica que determine que la sentencia no se ajustó a las normas jurídicas. No es labor de la Sala de Casación, la que de no encontrar esa proposición o motivación, necesariamente tiene que rechazar el recurso, como consta en los varios fallos invocados". Para que proceda el o los cargos sustentados en la causal tercera del Art. 3 de la Codificación de la Ley de Casación debió el casacionista determinar con precisión los "preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba" que los considera infringidos, y además, precisar cómo han conducido a una equivocada aplicación o a la no aplicación de normas de derecho en la sentencia. La operación mental de vincular un hecho

con el efecto constituye la esencia para que un cargo apoyado en la causal tercera del Art. 3 de la ley de la materia tenga viabilidad. Definitivamente, el tribunal de casación no tiene potestad para hacer una nueva valoración de la prueba, sino únicamente para comprobar si en la valoración de la prueba hecha por el tribunal de instancia se han violado o no las normas concernientes a esa valoración, y si tal violación en la valoración de la prueba ha conducido a la violación de normas sustantivas en el fallo recurrido. Por regla general, el tribunal de instancia es autónomo para apreciar las pruebas. Así ha resuelto esta Tercera Sala en múltiples fallos, como la causa Nro. 221-02, resolución Nro. 21-04 de 27 de enero del 2004; y puede verse también en los fallos Nos. 170-97, resolución Nro. 83-99 de 11 de febrero de 1999, publicada en el Registro Oficial 159 de 30 de marzo de 1999; causa Nro. 109-98, resolución Nro. 568 de 8 de noviembre de 1999, publicada en el Registro Oficial 349 de 29 de diciembre de 1999; causa Nro. 116-99, resolución 583, de 30 de noviembre de 1999, publicada en el Registro Oficial 349 de 29 de diciembre de 1999; la Primera Sala de lo Civil y Mercantil, en la causa Nro. 22-98, resolución 222-99 de 6 de abril de 1999, publicada en el Registro Oficial 214 de 17 de junio de 1999; causa Nro. 249-98, resolución Nro. 713-98 de 12 de noviembre de 1998 (providencia inicial); y la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, en la causa Nro. 88-2002, resolución Nro. 34-2003, de 26 de febrero de 2003, publicada en el Registro Oficial 65 de 21 de abril de 2003. (En el mismo sentido pueden verse los fallos de 6 de abril de 1999 (Exp. 222-99, Registro Oficial 214 de 17-VI-99); 17 de agosto de 1999 (Exp. 301-2000, Registro Oficial 140 de 14-VIII-2000); 4 de julio del 2000 (Exp. 285-2000, Registro Oficial 140 de 14-VIII-2000); 24 de septiembre del 2001 (Exp. 330-01, Registro Oficial 462 de 27-XI-2001). El escrito de casación no precisa en qué causal ubica la aplicación indebida de los artículos 1855, 1856 y 1857. En el orden de determinación de causales correspondería a la tercera, pero en tal caso, no se pueden admitir los cargos ya que tales preceptos no corresponden a la valoración de la prueba. Por tanto, se rechazan esos cargos. Los cargos hechos en la letra b) de errónea interpretación, y en la letra c) de aplicación indebida, falta de aplicación y errónea interpretación de los

preceptos jurídicos en la valoración de la prueba, no son admisibles por no concretar esas normas de valoración de la prueba y cómo han influido en la parte resolutive de la sentencia. La causal quinta del artículo de casación señala que prospera "cuando la sentencia o auto no contuvieren los requisitos exigidos por la ley o en su parte dispositiva se adoptan decisiones contradictorias o incompatibles". Sobre esta causal, en el fallo publicado en la Gaceta Judicial serie XVII número 5, p. 1270, primera columna se dice: "Respecto de este cargo se anota: el vicio de contradicción en la parte resolutive del fallo tiene lugar cuando existe afirmación simultánea de una decisión y su contraria ambas no pueden ser verdaderas y al mismo tiempo falsas. Se trata de un defecto de actividad lógica. Para que haya contradicción tienen que haber dos pronunciamientos para que en base de la comparación crítica de ellas determinar si existe o no contradicción; no puede haber el vicio de contradicción... cuando existe un solo pronunciamiento...". Lo mismo se afirma en la sentencia publicada en el Registro Oficial Nro. 27, de 29 de febrero del 2000, p. 27, entre otros fallos. En cuanto a que la sentencia "trata sobre puntos ajenos a la litis, como son los impuestos evadidos" es una consideración lógica de la Sala, puesto que evidentemente se han pagado los impuestos de alcabala, registro y sus adicionales sobre la cuantía constante en la escritura de 7 de junio del 2000 sobre el precio declarado de doce millones novecientos mil sucres, y no sobre el precio admitido por los litigantes de doscientos cuarenta millones de sucres, por lo que se ha perjudicado al I. Municipio del Cantón Ambato, al Consejo Provincial de Tungurahua, a la Junta de Defensa Nacional y a los colegios beneficiarios de tales impuestos; cuestión que no podía dejar de mencionar el fallo impugnado. Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, esta Tercera Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, deniega el recurso de casación interpuesto.

LESION ENORME

Serie 18 Gaceta Judicial 1 de 16-sep.-2004

Estado: Vigente

LESION ENORME Que el precio sea inferior a la mitad del justo precio quiere decir que esté por debajo de esa mitad, que sea menor a esa mitad; una cantidad es menor a otra cuando es más baja que la cantidad con que se compra. Así, si el justo precio son veinte mil sucres la mitad son diez mil, de suerte que el precio que paga el comprador será menor a diez mil sucres cuando pague como máximo nueve mil novecientos noventa y nueve sucres. Si paga diez mil es igual a esa mitad y deja de ser inferior. Luego, no hay lesión. Por lo tanto, el precio que recibe el vendedor, para que lo lesione, debe ser inferior, pero no igual, a la mitad del justo precio. Gaceta Judicial. Año CV. Serie XVIII. No. 1. Página 120. (Quito, 16 de septiembre de 2004)

RESOLUCION DEL RECURSO DE CASACION. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. Quito, 16 de septiembre de 2004, a las 10h40. VISTOS.- (46-2003). Celina de Jesús Montaña Godoy dice que el 17 de julio del año 2000 da en venta a Julio Jaime Montaña Montaña un lote de terreno rústico denominado "Victoria", situado en el barrio Yaco de la parroquia Tenta del cantón Saraguro de la provincia de Loja, Manifiesta que en la escritura se hace constar como precio de venta la suma de un millón de sucres. Prosigue manifestando que: "La verdad señor juez que me considero afectada por esta venta ya que el valor pagado no corresponde al del justo precio conforme lo probaré en su oportunidad ya que el precio del mismo sobrepasa los DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE SUCRES". Con tales antecedentes, e invocando los Arts. 1855 y 1856 del Código Civil, demanda al expresado comprador Julio Jaime Montaña Montaña la rescisión del indicado contrato de compraventa, por la lesión que manifiesta haber sufrido. El señor Juez Decimotercero de lo Civil de Loja con sede en Saraguro acepta la demanda y declara la rescisión del contrato de compraventa, y además, que no ha lugar a la reconvención. La Primera Sala de la H. Corte Superior de Justicia de Loja revoca la sentencia de primer grado y rechaza la demanda por falta de prueba. Termina manifestado que: "Como el precio real fue de ochenta millones de sucres y no de un millón de sucres, como consta de la escritura de fojas 4 y vuelta, ofíciase al municipio de Saraguro, para el cobro de los impuestos del caso, disposición a cumplirse por el Juzgado de primera instancia...". Celina de Jesús Montaña Godoy ha interpuesto recurso de casación contra el pronunciamiento de dicho Tribunal. Considera infringidos los Arts. 1856 del Código Civil, 125 del Código de Procedimiento Civil y el inciso primero del ordinal primero del Art. 18 del Código Civil. Invoca las causales primera y tercera del Art. 3 de la ley de la materia. La contraparte contestó en los términos del escrito que obra a fojas 10 de este cuaderno. Con estos antecedentes, para resolver, se considera: PRIMERO.- En el considerando cuarto del fallo materia de la impugnación, el Tribunal dice: "Si, como ya se advirtió antes, existe prueba plena de que el negocio fue de ochenta millones de sucres o de TRES MIL DOSCIENTOS

DOLARES AMERICANOS, SI SE TOMA LITERALMENTE EL INFORME DEL PERITO, HABRIAN FALTADO UNICAMENTE VEINTICINCO DOLARES AMERICANOS PARA COMPLETAR LA MITAD A QUE SE REFIERE LA LEY (Art. 1856 del Código Civil). EN RELACION AL JUSTO PRECIO. Pero la Sala estima, que con esa cantidad veinticinco dólares no existe un desequilibrio económico, para que se haya producido la lesión enorme demandada...". A propósito, la recurrente sostiene, refiriéndose al Art. 1856 del Código Civil: "Es importante saber que esta disposición legal antes que una disposición sustantiva, es en la práctica una ecuación netamente matemática, que precisa, establecer el justo precio, dividirlo para dos y determinar si se ha pagado menos de la mitad del justo precio, de hecho, en el presente caso, con absoluta claridad se ha establecido que como vendedora del predio en litigio, recibí menos de la mitad del justo precio. La disposición en mención y que me ocupa, no establece si la cantidad que falte para llegar a la mitad del justo precio sea mayor o menor, cuantiosa o mínima, lo importante es establecer que se haya pagado menos de la mitad del justo precio, sin importar lo que falte, y no porque, en el presente caso, sólo falta \$ 25 dólares para llegar a la mitad del justo precio, no se me haya causado perjuicio o lesión enorme, para la Sala esta cantidad de \$ 25,00 dólares es insignificante y por eso desecha mi demanda. A mi entender lógico y en cuadrados estrictamente en (sic) la disposición legal (Art. 1856 del Código Civil), aunque sólo faltare un solo dólar para llegar a la mitad del justo precio, el vendedor sufre lesión enorme. Es necesario recordar aquí que el JUSTO PRECIO del predio en litigio, el señor perito dirimente lo estableció en \$ 6.450 dólares, siendo la mitad del justo precio \$ 3.225 dólares, lo que pagó el vendedor por el predio fue \$ 3.200 dólares a la postre faltando los \$ 25 dólares para llegar a la mitad del justo precio, estableciéndose por lo tanto que si sufrí lesión enorme, porque se me pagó menos de la mitad del justo precio. A la fecha de la compra - venta del predio (17-julio-2000), los \$25 dólares significaban seiscientos veinticinco mil sucres, de tal manera que no fue una cantidad insignificante como quiere dar a entender la Sala, peor aún si tomamos en cuenta que la ley no dice nada respecto del otro cincuenta por ciento del justo precio, que también es un

perjuicio que se me causa por que no se me debía haber pagado únicamente los \$ 3.225 dólares por la propiedad, sino el justo precio que ha establecido el perito en \$ 6.450. A la fecha del contrato así mismo, ya no existía un desequilibrio económico en nuestra economía como sostiene la Sala, por que en el año dos mil, se estableció ya un tipo de cambio monetario fijo, en donde un dólar valía y vale hasta la actualidad veinticinco mil sucres y de esta manera se controló la inestabilidad de nuestra moneda y los precios de las cosas o bienes" fojas 56 - 57 cuaderno de segunda instancia. SEGUNDO.- Estos puntos de vista de la demandante Celina de Jesús Montaña concuerdan con el criterio tanto de la jurisprudencia nacional como de la chilena. La jurisprudencia nacional dice: "4to.. Atentos los Arts. 1945 (1855) y 1946 (1856) del Código Civil, el contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme; y el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, siendo evidente que, en el presente caso, el precio de s/. 2.000,00 que aparece haber recibido el vendedor es manifiestamente inferior a la mitad del justo precio que tuvieron los inmuebles a la época del contrato, considerando como justo precio el que ha fijado el perito dirimente, pocos meses después de celebrada la escritura de compraventa, sin que exista razón alguna para que en tan corto tiempo se haya podido operar una plusvalía notable en el precio de los terrenos." 13-VI-63 (G. J. S: X, Nro. 2, p. 2013). "el contrato de compraventa señala el Art. 1855 del Código Civil, puede rescindirse por lesión enorme. El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo valor de la cosa que vende, y el comprador sufre este perjuicio, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella (Art. 1856 ibídem). La lesión en sentido lato es el daño o perjuicio que se causa en los contratos onerosos y en particular en las compraventas que se apartan del justo precio, dicho de otra manera, hay lesión enorme en el perjuicio o agravio que vendedor o comprador experimentan por haber sido engañados en algo más de la mitad del valor justo de la cosa, situación jurídica que origina la rescisión del contrato. Joaquín Escriche en su obra de Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, admite que este

instituto no sólo tiene lugar en el contrato de compraventa, sino también asidero en los contratos de cambio y otros semejantes, pero no lo tiene cuando la cosa se vende en almoneda contra la voluntad de su dueño, ni en las transacciones". 26-V-90 (Prontuario 3, p. 115-116). La jurisprudencia chilena a su vez enseña: "Concedida al vendedor la acción rescisoria por lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende", resulta evidente que dicha acción sólo procede cuando es posible una comparación entre el valor del inmueble vendido y el precio convenido en el contrato". "Procede la acción rescisoria por lesión enorme si la cosa vendida es una cuota de cosa determinada de las que forman la herencia, pues tal circunstancia quita al contrato el carácter aleatorio..." hay lesión enorme para el comprador si el justo precio de la cosa, a la fecha del contrato, es inferior a la mitad del precio que paga por ella; pero no en caso de que ese justo precio sea precisamente esa mitad o una cantidad superior". (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, Libro cuarto, página 334 y sgts.). TERCERO.- Este criterio se ratifica con el que sostiene Arturo Alessandri Rodríguez en su obra DE LA COMPRA - VENTA Y DE LA PROMESA DE VENTA: "Que el precio sea inferior a la mitad del justo precio quiere decir que esté por debajo de esa mitad, que sea menor a esa mitad: una cantidad es menor a otra cuando es más baja que la cantidad con que se compra. Así, si el justo precio son veinte mil pesos la mitad son diez mil, de suerte que el precio que paga el comprador será menor de diez mil pesos cuando pague como máximo nueve mil novecientos noventa y nueve pesos. Si paga diez mil pesos es igual a esa mitad y deja de ser inferior. Luego, no hay lesión. Por lo tanto, el precio que recibe el vendedor, para que lo lesione, debe ser inferior, pero no igual a la mitad del justo precio (Pág. 1070). "En una palabra, el inmueble debe ser apreciado, para determinar su justo precio, en el estado y condiciones en que se hallaba en ese entonces. Según esto, para determinar el justo precio no pueden tomarse en cuenta ni las mejoras sobrevenidas en el inmueble por obra del comprador o fortuitamente ni los deterioros causados por unos u otros hechos. Si después de la venta el inmueble ha recibido un aluvión o ha sufrido una avulsión, si se ha encontrado

en él una mina o un tesoro, si el comprador ha hecho construcciones o plantaciones que han aumentado su valor, o si se han abierto caminos que lo mejoren considerablemente, o se ha construido un ferrocarril que lo atraviese, etc. Esos hechos no pueden tomarse en cuenta para determinar ese justo precio. Para hacer esa determinación debe prescindirse de todas esas circunstancias y apreciar la situación que tenía el inmueble al tiempo del contrato". (Pág. 1078). De lo expuesto se desprende que la Primera Sala de la H. Corte Superior de Justicia de Loja hizo aplicación indebida del Art. 1856 del Código Civil. Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se casa la sentencia recurrida y se confirma la de primera instancia. Como dispone el Tribunal de segunda instancia, el juez de primer nivel deberá oficiar al I. Municipio de Saraguro y al Consejo Nacional de la Judicatura en Loja, para los fines indicados en la sentencia. Sin costas ni multa. Notifíquese.