



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO.

TITULO:

“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL
TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE
NUESTRO CÓDIGO CIVIL”

Tesis previa a la
obtención del título
de Abogado

AUTOR:

Walter Estuardo Ponce Ponce

DIRECTOR:

Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez

LOJA - ECUADOR

2016

CERTIFICACIÓN

Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez

CATEDRÁTICO DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

CERTIFICO:

Haber revisado la presente tesis para la obtención del título de abogado realizada por el postulante: WALTER ESTUARDO PONCE PONCE, con el título: **“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13° DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”**, la cual ha sido desarrollada bajo mi dirección, cumpliendo al momento con todos los requisitos de fondo y forma establecidos por el respectivo Reglamento de la Universidad Nacional de Loja para los trabajos de esta categoría, por lo que le autorizo su presentación, para la defensa y sustentación ante el Tribunal correspondiente.

Loja, Mayo 2016.



Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez

DIRECTOR DE TESIS

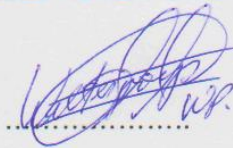
AUTORÍA

Yo WALTER ESTUARDO PONCE PONCE, declaro ser autor del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el repositorio Institucional-Biblioteca Virtual.

Autor: Walter Estuardo Ponce Ponce

Firma:



Cédula: 1710970631

Fecha: Loja, mayo del 2016

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo WALTER ESTUARDO PONCE PONCE, declaro ser autor de la tesis titulada: **"ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13° DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL"**, como requisito para optar al Título de **Abogado**: autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la reproducción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 19 días del mes de Mayo del 2016 firma el autor:

FIRMA: 

AUTOR: Walter Estuardo Ponce Ponce

CEDULA: 1710970631

DIRECCIÓN: Quito, Ferroviaria Alta, calle Eleodoro Ayala y Carlos Álvarez

CORREO ELECTRÓNICO: estuardogato@hotmail.com

TELEFONO: 0999668684

DATOS COMPLEMENTARIOS

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez

TRIBUNAL DE GRADO:

PRESIDENTE: Dr. Mg. Marco Vinicio Ortega Cevallos

VOCAL: Dr. Mg. Carlos Manuel Rodríguez

VOCAL: Dr. Mg. Sebastián Díaz Páez

AGRADECIMIENTO

En primer lugar a Dios, porque sin su voluntad y su bendición este nuevo triunfo en mi vida no se hubiera dado, por ser mi creador y dotarme de sabiduría y entendimiento. A la Universidad Nacional de Loja, Templo del saber pionero en la educación que me abrió sus puertas, de manera especial a la Escuela de Administración de Derecho y Jurisprudencia, en las personas de sus dignísimas autoridades. A mi director de tesis, Señor, Dr. Mg. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez, maestro que supo compartir sus inagotables conocimientos y sugerencias para llegar a la culminación con gran éxito el presente trabajo investigativo.

EL AUTOR

DEDICATORIA

Han transcurrido varios años de constante estudio y sacrificio, para alcanzar mi ansiada meta, la que no hubiese sido posible sin el apoyo de mis padres y de mi hijos, que han sabido estar a mi lado en todo momento y gracias a su comprensión y apoyo incondicional estoy culminando mi ansiada carrera y para quienes con todo mi cariño va dedicada esta tesis

Walter Estuardo Ponce Ponce

TABLA DE CONTENIDOS

PORTADA

CERTIFICACIÓN

AUTORÍA

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

TABLA DE CONTENIDOS

1.- TITULO

2.- RESUMEN

2.1 ABSTRACT

3.- INTRODUCCIÓN

4.- REVISIÓN DE LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1 Contrato

4.1.2 Contrato de Compra Venta

4.1.3 Rescisión

4.1.4 Equidad y Justo Precio

4.1.5 Lesión Enorme

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1 Contrato de Compraventa, Naturaleza jurídica.

4.2.2 El Contrato, Elementos

4.2.3 Los Elementos de la Compra Venta

4.2.4 El Comprador y Vendedor, Obligaciones

- 4.2.5 La Extinción de la Compra Venta
- 4.2.6 Lesión Enorme, Fines y Efectos Jurídicos
- 4.2.7 Prueba de la Lesión Enorme
- 4.2.8 Causa de Rescisión del Contrato de Compra Venta
- 4.2.9. Avalúo Municipal
- 4.3. MARCO JURÍDICO
 - 4.3.1 Constitución de la República del Ecuador
 - 4.3.2 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
 - 4.3.3 Código Civil
- 4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA
 - 4.4.1 Legislación Perú
 - 4.4.2 Legislación Colombia
 - 4.4.3 Legislación Chilena
- 5. MATERIALES Y MÉTODOS
 - 5.1. Materiales
 - 5.2. Métodos
 - 5.3. Técnicas
- 6. RESULTADOS
 - 6.1. Resultado de la Aplicación de la Encuesta
 - 6.2. Resultados de la Aplicación de la Entrevistas
- 7. DISCUSIÓN
 - 7.1. Verificación de Objetivos
 - 7.2. Contrastación de la Hipótesis

7.3. Fundamentación de la Reforma Jurídica

8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES

9.1. Propuesta de Reforma

10. BIBLIOGRAFÍA

11. ANEXOS

ÍNDICE

1. TITULO

“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII,
DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”

2. RESUMEN

Podremos decir que la lesión enorme consiste en la enorme desproporción entre lo que se da y lo que se recibe, en los actos jurídicos a título oneroso. Está en íntima conexión con los casos que afectarían la validez, ocasionando la nulidad de los actos jurídicos.

Por consiguiente se presenta la disyuntiva de carácter legal, puesto que existen personas que aprovechándose de la necesidad de otros y de la normativa legal que regula a la compra venta de bienes inmuebles, hacen mal uso de las mismas para sacar provecho económico, como es el hecho que se toma como cuantía para la celebración del contrato el avalúo municipal o catastral, que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural, cuyo valor siempre es inferior al valor real que tienen los bienes dentro del comercio actual.

Frente a la problemática antes descrita decidí elaborar el presente trabajo investigativo titulado: “ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL” en el que realizo un análisis doctrinario y jurídico de la problemática planteada, logrando demostrar la falencia de la ley y la necesidad de reforma urgente a la norma contenida en el Código Civil en el

Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

Es decir dentro de este trabajo se recogen los argumentos teóricos, resultados de la investigación de campo, en cuyo análisis se demuestra la necesidad de reformar la norma contenida en el Código Civil que regula el Contrato de Compraventa y la rescisión del contrato por lesión enorme, siendo esta la idea principal de mi trabajo de tesis, con lo que espero se contribuya a solucionar esta problemática que afecta a la sociedad.

2.1. ABSTRACT

We may say that the huge lesion is the enormous disproportion between what is given and what is received, the legal acts for consideration. It is in intimate connection with cases that would affect the validity, causing the invalidity of legal acts.

Therefore the choice of legal basis is presented, since there are people taking advantage of the needs of others and the legal rules governing the sale of real property, misuse of them to make a financial gain, as is the Indeed taken as amount for the contract municipal or property valuation, the sectional government through its responsible draws real estate cadastre found in his canton, either within the urban or rural area, whose value always is lower than the actual value at which the property within the current trade.

Faced with the problem described above I decided to prepare this research work entitled "HARMONISE HUGE INJURY REFERRED TO IN TITLE XXII THE SALE, PARAGRAPH 13th OF OUR CIVIL CODE" in which I make a doctrinal and legal analysis of the issues raised, managing to demonstrate the failure of the law and the need for urgent reform of the rule in the Civil Code in Title XXII of the Purchase, 13th paragraph, to the effect that fits the changes in society and globalization of legal norms.

It is within this work the theoretical arguments, results of field research, in which analyzes the need to reform the rule in the Civil Code that regulates the Purchase Agreement and the termination of the contract by huge lesion shows are collected, I being the main idea of my thesis, which I hope will help to solve this problem that affects society.

3. INTRODUCCIÓN

Cabe indicar que la 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.

Varias personas desconocen la posibilidad que le ofrece la ley para defender sus intereses, cuando al comprar o vender algo se sienten “estafados” en la medida en que el valor de lo comprado o vendido es, de lejos, diferente el valor real de bien a comprar.

Es frecuente encontrar personas a las que mediante engaños y presiones les obligan a vender su casa, finca y cualquier otro bien raíz a precios irrisorios, y estas desconocen que este contrato puede ser invalidado mediante la figura de lesión enorme.

Prevalecida la discusión relativa a la necesaria intervención o no del Derecho y la protección jurídica del comprador y del vendedor, es evidente la necesidad de contar con una coacción jurídica que evite el aprovechamiento de una de las partes sea por falta de experiencia, o por necesidad apremiante de la otra, precisamente porque éste es, a la vez, el medio del crecimiento económico en el que se ha de mantener un indispensable equilibrio, que, de no haberlo, se seguirá produciendo la inestabilidad legal que existe en la compraventa de bienes raíces, de allí la preocupación del presente trabajo investigativo titulado:

“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”, que analiza la insuficiencia de normas y la caduca estructura legal que regula la compraventa, debiendo admitir que el Derecho es el instrumento apropiado, aunque no el único, para establecer los mecanismos de delimitación de los intereses en conflicto y de protección del interés que deba predominar en cada caso, estableciendo expresamente el mandato de utilización de medidas legales para garantizar la protección de los derechos de las partes que intervienen en el contrato de compraventa, para responder al mandato constitucional de controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; desde el Marco Conceptual se analizan conceptos de:

El contrato, el contrato de compra venta, la rescisión, la equidad, el justo precio, la lesión enorme; dentro del Marco Doctrinario se analiza:

El contrato de compraventa.- Naturaleza jurídica.- Generalidades, elementos del contrato, Obligaciones del comprador y del vendedor, Extinción de la compraventa, La lesión enorme, fines y efectos jurídicos, prueba de la lesión enorme, el justo precio como causa de rescisión del contrato de compraventa y efectos del avalúo municipal; así también se analiza jurídicamente la rescisión del contrato de compraventa dentro de la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización finalmente el Código Civil, las

obligaciones y derechos que genera, desde el derecho comparado con legislaciones de Colombia, Perú y Chile, con el objetivo principal de armonizar la normativa en relación a la rescisión del contrato de compraventa y sobre todo para proteger los intereses del comprador y del vendedor; es así que a través de los referentes teóricos y la correspondiente investigación de campo se ha determinado que:

Con referente al Marco Jurídico se analizará artículos y disposiciones muy importante que lo determinan tanto la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de organización territorial, Autonomía y descentralización en especial El Código civil en lo referente a que se regule el Contrato de Compraventa y la rescisión del contrato por lesión enorme, siendo este el problema por analizar.

En definitiva la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme tiene sus falencias puesto que si bien está contemplado en la Constitución que el Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas, esto no se cumple por cuanto la norma existente no permite una eficaz aplicación de la rescisión del contrato de compraventa cuando se produce la lesión enorme, lo que me ha permitido concluir en la necesidad de reformar el Título XXII, de la Compraventa, parágrafo 13º del Código Civil, a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas que vaya en beneficio del comprador y del vendedor; lo que ha sido plasmado en la propuesta de reforma jurídica que pongo a consideración de la juventud estudiosa.

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1.MARCO CONCEPTUAL

4.1.1. Contrato

Algunos tratadistas nos dicen varias opiniones como el tratadista Alfonso de Cossio Corral al referirse a la definición de contrato manifiesta que 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 negociar sea querido no por una persona, sino por varias, que mediante aquellas establecen un acuerdo: *duorumvel plurium in idemplacitum consensus*. Pues 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.

Así mismo el tratadista Gonzalo Merino Pérez, en cuanto al contrato dice que: "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".¹

El referido autor nos dice que para que sea válido un contrato de compra venta debe existir una autorización sino se lo hará de forma personal entre las personal que vayan a celebrar un negocio de compra venta.

De acuerdo al 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

Para una mayor comprensión analizaremos también lo siguiente:

Acto Bilateral.- Considero que Tanto en la Unión libre, como en el matrimonio intervienen dos personas, por lo cual constituye un acto bilateral, ya que las partes se obligan recíprocamente. Intervienen dos personas, por lo cual constituye un acto bilateral, ya que las partes se obligan recíprocamente.

Para que pueda existir el acto bilateral deben existir o participar dos personas.

Cuasi - Contrato.-Sería el acto lícito y voluntario que produce, aun sin mediar convención expresa, obligaciones a veces recíprocas entre las partes; otras solo respecto a uno de los interesados; y en ocasiones, en

¹MERINO PÉREZ, Gonzalo.- Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. –Tomo IV .- Pág. 20

²CÓDIGO CIVIL Corporación de estudios y publicaciones 2000

beneficio de un tercero.

El cuasicontrato es cuando se actúa de forma lícita ya adelantándose a lo que se va a celebrar o llevar a cabo una compra venta.

Obligación.- "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. " (Art. 1453 -LIBRO CUARTO).

Es "La relación jurídica en virtud de la cual una persona llamada deudor, está convenida a dar a otra llamada acreedor, una cosa o a realizar un hecho positivo o negativo.

La obligación, de este modo, no es sino el derecho personal contemplado desde el punto de vista pasivo."³

La obligación es cuando surge de la voluntad de dos personas cuando quieren llevar a cabo un contrato de compraventa.

³DE COSSIO CORRAL Alfonso.- Instituciones de Derecho Civil.- Parte II.- Pág.711

4.1.2. Contrato de compra venta

El tratadista Ámbar define a la compraventa así: “El contrato de compraventa proviene del latín emptio venditio, es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Ya como contrato tipo de los traslativos de dominio, aplicaremos sus reglas principales a la permuta; sufrirán estas modificaciones esenciales en la donación; también recurriremos a la compraventa para explicar ciertas especialidades del mutuo, de la sociedad, de la transacción y de la renta vitalicia.

Por otro lado, la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio⁴”.

En el derecho latino moderno la compra venta, se deriva del Código Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, que se define como el

⁴ ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001.

contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estado especial.

Dentro del contrato podemos apreciar el progresivo desarrollo del derecho romano, la más antigua forma de realizar una operación que tuviera por finalidad, transmitir un bien a otra persona mediante una contraprestación, fue el acto material de trueque o permuta, pero esa forma trajo inconvenientes y ello dio lugar a que diera una nueva forma de cambio metales preciosos hasta llegar luego a la moneda.

La Convención es por la que una de las partes: vendedor, se obliga a dar a otro, el comprador la posesión de una cosa garantizando su pacífico goce, con la obligación de este último de transferir la propiedad de una suma dinero o precio.

Finalmente el contrato de compraventa es el factor central de toda transacción comercial, Constituyéndose en el punto de partida del comercio

internacional e instrumento jurídico de la actividad económica, de todo el mundo.

4.1.3. Rescisión

Para 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 proforma⁵”.

En conclusión la rescisión se entiende principalmente con respecto a los contratos, negocios o actos jurídicos que están afectados de la nulidad relativa, de la cual en la mayoría de las legislaciones anglosajonas, solo le es permitida intentarla a la persona en cuyo favor se ha establecido, a menos que sea ésta la que reporta un provecho o enriquecimiento.

Varias legislaciones jurídicas la consideran como uno de los modos de extinguir las obligaciones, como por ejemplo, el Código Civil chileno y el salvadoreño.

Hay tres clases de rescisión:

⁵DÍAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006.

Voluntaria: que es la que debe estar pendiente de cumplimiento y hacerse por mutuo consentimiento de las partes. En este caso, más bien, hablamos de resciliación.

Judicial: Cual se da por lesión patrimonial o perjuicio sufrido, que traerá una consecuencia emitida en sentencia por órgano judicial. Para que proceda, la rescisión necesariamente debe ser declarada por un órgano jurisdiccional, que conocerá y fallará a petición del interesado.

Fortuita: Es la que ocurre a consecuencia de circunstancias ajenas a la voluntad del obligado por circunstancias forzosas en las cuales el cumplimiento de la obligación se torna imposible (muerte de uno de los socios, muerte de los mandatarios, y en el caso que los herederos no deseen mantener la obligación, renuncia por causa justa). En este caso, sin embargo, tampoco puede hablarse propiamente de rescisión, puesto que lo mismo no implica necesariamente la nulidad del contrato, sino la extinción de la obligación.

4.1.4. Equidad y Justo Precio

Para Guillermo Cabanellas de Torres al referirse a la equidad, manifiesta: “La equidad (del latín "aequitas", de "aequus", igual; del griego "επιεικεία", virtud de la justicia del caso en concreto), según la definición de la Real Academia

Española, la cual posee diferentes definiciones que a continuación se le muestran:

Donde el género (sea hombre o mujer) no tiene mucho que ver, ya que tanto el hombre y la mujer son capaces de hacer las mismas tareas ya que los dos tienen el mismo nivel de inteligencia y en una sociedad de equidad no hay nada plasmado que diga que la mujer está destinada a hacer ciertas tareas o que el hombre tiene la capacidad de hacer también ciertas tareas, en la sociedad con equidad no importa sexo, raza o religión para llevar a cabo algún deseo.

Moderación en el precio de las cosas, o en las condiciones de los contratos.

Disposición del ánimo que mueve a dar a cada uno lo que merece. Este ideal está íntimamente enlazado con el precepto exclusivamente jurídico de Ulpiano en sus "TriaPraecepta Iuris" (tres principios del derecho), el *suum cuique tribuere* (dar a cada uno lo suyo)⁶.

Por consiguiente puedo decir que el fundamento de la lesión es la equidad, que se ve atentada al ejecutar un acto jurídico que conlleva una desigualdad considerable entre las prestaciones de una y otra parte, no con ello se pretende que exista una equivalencia exacta sino que la diferencia que pueda existir sea moderada y, justamente es por ello que la ley ecuatoriana

⁶CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Eliasta, Buenos Aires-Argentina 2000.

establece concretamente en los Arts. 1855 a 1863 del Código Civil ecuatoriano todo lo relativo al tema de la venta por lesión enorme y el Art. 1856 de dicho cuerpo legal.

Si el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se 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. En conclusión el justo precio se refiere al tiempo del contrato que lleva.

El principio de equidad es un Principio General del Derecho.

Es uno de los postulados básicos de tales Principios Generales del Derecho su íntima relación con la justicia, no pudiendo entenderse sin ella. Tanto es así que Aristóteles consideraba lo equitativo y lo justo como una misma cosa; pero para él, aun siendo ambos buenos, la diferencia existente entre ellos es que lo equitativo es mejor aún.

Es así que, citando el Diccionario de la lengua española, la equidad es contemplada como la "bondadosa templanza habitual; propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley; a su vez se define como "justicia natural por oposición a la letra de la ley positiva.

Es así que, dentro de la definición de este principio encontramos referencias a lo justo, a la justicia. Sin embargo, justicia y equidad son conceptos distintos. El gran jurisconsulto romano Celso definía el Derecho como algo que involucraba necesariamente lo equitativo.

JUSTO PRECIO

Arturo Alessandri dice respecto al Justo precio que:” 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 por que 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”.

Por lo tanto puedo decir que el Justo Precio de lo que se vende ha de apreciarse en el momento en que se celebró el contrato, no antes ni después. Pero dado que el precio Justo de la mitad del Justo Precio no

basta con que los testigos afirmen que, en el momento del contrato, el precio justo era tal que, en comparación con él, el precio pagado fue inferior a la mitad, sino que es necesario que testifiquen que aquel precio era el, precio justo ínfimo en el momento del contrato, o que se pueda deducir con la claridad de su testimonio. Porque el comprador no estaba obligado a comprar al precio justo riguroso o medio, sino que era suficiente con que pagase el justo ínfimo. De forma semejante, para probar que algo se compró por encima de la mitad del justo precio es necesario que los testigos aseguren que, en el momento del contrato, el precio riguroso del bien vendido era tal que, en comparación con él, el precio recibido superaba el margen superior en la mitad del mismo.

Supongamos que se hubiera vendido un bien por debajo de la mitad del justo precio y que, a su vez, el comprador lo hubiera vendido o entregado a otra persona, el vendedor podría actuar contra el comprador de forma que si no restituye el bien, por lo menos aumente la cantidad pagada inicialmente hasta alcanzar el margen del justo precio.

Si se compare un bien a un precio inferior a la mitad del justo y el comprador lo entregase a otra persona por cualquier título o razón, se concedería al primer vendedor la posibilidad de actuar contra el primer comprador de forma que si no restituye el bien en cuestión – bien porque no puede, bien porque no quiere recuperarlo para restituirlo-, por lo menos aumente el

precio pagado hasta alcanzar el margen del justo precio; pero no podrá ejercer acción ninguna contra el tercer poseedor del bien.

Pienso que existe el mismo derecho cuando el comprador consumió el bien por su propia voluntad o lo destruyó, pues, como rectamente nos dice la glosa antes citada, el comprador es el responsable de no poseer dicho bien y de no poder rescindir el contrato mediante su devolución. Y, por esta razón, está obligado a aumentar el precio hasta alcanzar el margen justo. Sobre si se podría actuar contra el tercer poseedor en el supuesto de que faltase el primer comprador, encontramos la opinión de Covarrubias quien, con otros muchos, reconoce ese derecho cuando el tercer poseedor adquirió el bien a título lucrativo. En este caso, señalan dichos autores, se le conoce a esta tercera persona que o bien restituya el bien adquirido o bien aumente el precio hasta alcanzar el margen del justo; o si ya consumió el bien de buena fe o se desprendió de él, ignorando que el primer vendedor había sido defraudado, devuelva la cantidad en que se benefició con la operación. También afirma Covarrubias que se concede el poder actuar contra el tercer poseedor cuando este compro el bien a un precio inferior a la mitad del justo, o cuando lo adquirió a título lucrativo u oneroso conociendo que había sido comprado por debajo de la mitad del justo precio.

4.1.5. Lesión Enorme

Ámbar define a la lesión enorme: “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”⁷.

Por lo tanto se produce la lesión enorme cuando existe diferencia entre el precio que se paga por la cosa, o el vendedor recibe como precio de la cosa menos de la mitad del justo precio, cuyo efecto legal es la rescisión por lesión enorme cuyo efecto jurídico se produce mediante una sentencia en la que el juez declara sin efectos un acto jurídico por encontrar desproporción o desequilibrio económico considerable que perjudique a una de las partes. En especial, se refiere al rompimiento de la conmutatividad del contrato ya que una de las prestaciones resulta demasiado onerosa o reducida, según el caso. Es, por ello, un modo indirecto de extinguir obligaciones puesto que se ataca la fuente de la obligación y como efecto se disuelven los vínculos obligatorios creados por el acto lesivo.

No todos los casos de lesión enorme permiten invocar la rescisión, sólo aquellos donde el desequilibrio se presenta en los elementos esenciales del negocio.

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. El fundamento histórico de esa figura jurídica está contenido en la

⁷ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001.

doctrina del justo precio que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales. La lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes. Cumplidos los presupuestos de la lesión enorme el interesado, comprador o vendedor afectado, podrá en la demanda o después de pronunciada la rescisión, optar por una de las siguientes alternativas: la rescisión del contrato que consiste en la terminación del mismo, o el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso.

Comentario

Es aplicable de acuerdo con la legislación civil ecuatoriana vigente, al contrato de compraventa de bienes inmuebles, esta precisión inicial demuestra la relación intrínseca que existe entre lesión enorme y propiedad, y por lo mismo la necesidad de tratar a esta última como una de las instituciones tradicionales del derecho civil ecuatoriano y universal, y entender el concepto que se maneja acerca de este derecho. Que la ley reconoce a favor de las personas y que recae sobre los bienes inmuebles y muebles. Cuando menciona, que sobre los bienes incorporeales no hay propiedad, puesto que la doctrina sí reconoce un tipo de propiedad de estos bienes, en especial cuando se trata de los créditos que forman parte de esta clase de bienes, y también en el caso de los bienes incorporeales constituidos en la denominada propiedad intelectual

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1. Contrato de compraventa, Naturaleza jurídica

Cabe indicar que para Manuel De La Puente y Lavalle, al referirse a la naturaleza jurídica y las generalidades del contrato de compraventa en su obra Estudios sobre el Contrato de Compraventa, indica:

“El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estado especial.

En el contrato podemos apreciar el progresivo desarrollo del derecho romano, la más antigua forma de realizar una operación que tuviera por finalidad, transmitir un bien a otra persona mediante una contraprestación, fue el acto material de trueque o permuta, pero esa forma trajo inconvenientes y ello dio lugar a que diera una nueva forma de cambio metales preciosos hasta llegar luego a la moneda de curso actual.

En un principio así mismo la compraventa iba acompañada de formalidades por lo que era una especie de mancipatio que era una venta real celebrada a través de un acto formal y público, que requería la presencia, no solo de las partes, sino de cinco testigos, de un libripens (investido de un carácter religioso), una balanza y una cantidad de metal , pero al finalizar el periodo

republicano y con la preponderante influencia del iusgentium se configura el contrato consensual de compraventa como medio productor de obligaciones.

Por lo anotado puedo decir que la compraventa es un contrato consensual, bilateral perfecto y de buena fe, en virtud del cual una de las partes, llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa a otra y a garantizarle su pacífica posesión y disfrute, a cambio de un precio cierto en dinero.

- Es un contrato consensual porque se perfecciona por el mero consentimiento.
- Es bilateral perfecto, ya que hace surgir obligaciones a cargo de las dos partes.
- Es de buena fe porque ofrece la flexibilidad que le otorga la inclusión en la fórmula de la cláusula ex fide bona.
- Es obligatorio; hace surgir obligaciones a cargo de las partes.

4.2.2. El Contrato Elementos

Para José León Barandiarán en su obra Tratado de Derecho Civil, se plantean los siguientes elementos:

1. El vendedor, que es dueño del bien que se trasfiere.
2. El comprador, que es aquel que adquiere dicho bien mediante el pago.
3. El bien objeto de la transferencia.

4. El precio, que es el valor en dinero del bien trasferido⁸.

Es decir la cosa, pueden ser objeto de compraventa las cosas más variadas. La única limitación es que se trate de res intracommercium; cosas aptas para el comercio. Se ha discutido si en época clásica podían ser objeto de compraventa los bienes fungibles. Pueden ser cosas corporales y cosas incorporeales. También pueden ser cosas muebles, inmuebles, individuales o colectivas y también la venta de cosas futuras y dentro de ésta existían dos tipos:

- a) **Emptiospei.** Signifícalo que se está comprando es la expectativa de algo que pueda llegar a ser o a existir.
- b) **Emptioreisperatae.** Es lo que se está comprando que tiene que llegar a existir y sólo se produce el precio si la llega a existir.

El precio

- a) **Tiene que ser determinado o determinable.** Puede establecer con un criterio objetivo pero también se puede establecer un criterio subjetivo y en este caso se deja al arbitrio de un tercero.
- b) **Tiene que ser verdadero.** Esta no puede ser simulado. Se discutía además si será necesario que el precio fuera en dinero y había discusión entre los sabinanos y los proculeyanos. Los sabinianos decían que no era

⁸LEÓN BARANDIARÁN, José; Tratado de Derecho Civil, Tomos III-IV, Teoría General del Contrato, Gaceta Jurídica, Edición Virtual, 2002.

necesario que el precio fuera en dinero; cualquier cosa podía servir como dinero, mientras que los proculeyanos exigían lo contrario puesto que si el precio no fuera en dinero no se trataba de una compraventa sino de una permuta. Este criterio fue el que se mantuvo hasta la época justiniana.

c) Debía ser justo. Diríamos que durante la época clásica rigió un criterio de economía de mercado; las cosas valen lo que se pagan por ella. Pero sin embargo, a inicios de la época posclásica y hasta la justiniana se fue imponiendo la idea de que las cosas tienen un precio justo a qué atenerse. En virtud de este principio si una persona vendía un inmueble por una cantidad menor de la mitad de su valor, podía pedir la rescisión del contrato. El comprador podía elegir entre la restitución de la cosa o bien la entrega de la cantidad que faltara por cubrir la deuda.

4.2.3. Los Elementos de la compraventa

De acuerdo a Rudolf VonIhering, Rudolf Von, en su obra El Espíritu del Derecho Romano, establece que son tres los elementos estructurales de la compraventa:

- EL CONSENTIMIENTO
- EL BIEN
- EL PRECIO⁹⁷

El consentimiento.- Que es el elemento general de la contratación, porque donde no existe voluntad expresada por los sujetos, no hay contratación. La

⁹⁷IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford UniversityPress, 2001, pp. 940-941.

voluntad tiene que ser prestada por los que tienen plena capacidad dicho consentimiento debe tener como contenido respecto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa o titularidad de derecho a cambio del precio, y respecto del comprador adquirir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho a cambio del pago del precio.

El bien.-Es el elemento materia de la compraventa. Es el elemento fundamental, porque el comprador lo hace con el fin específico de que ese bien se incorpore a su patrimonio para usarlo y disfrutarlo en bien del que lo adquiere.

“El bien u objeto de la compraventa puede ser:

- Un bien material corporal, o
- Un bien incorporal, es decir derechos¹⁰”.

Cuando se trasfiere un derecho se produce lo que se le conoce como cesión de derechos.

Requisitos Del Bien:

- a) Tiene que ser posible material y jurídicamente.
- b) Tiene que existir o ser susceptible de existir.

¹⁰ IBIDEM.

Cuando se hizo la venta había perecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato o a una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijó por el todo. Cuando la cosa ha desaparecido o perecido parcialmente antes de la venta, en primer caso no hay contrato. En el segundo caso al comprador se le da la posibilidad de realizar la compraventa, pero con rebaja del precio o a retractarse a firmar el contrato.

Al hablar de cosas que no existen pero susceptibles de existir, se refiere a las ventas futuras, de ello se desdobra en:

“Venditio Spei O Venta de la esperanza Incierta: Es aquella venta de cosa futura caracterizada por el factor aleatorio. Ello es una excepción, porque la regla general es, que la compraventa es conmutativa.

Venditio Rei Sperata o venta de la cosa esperada: Es aquella en la que existe una condición suspensiva que supedita la realización del contrato. No hay factor aleatorio, es prácticamente un contrato conmutativo¹¹”.

Al concretarse la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

c) Tiene que ser determinado, puesto que es necesario precisarse el tamaño, el tipo, el color, el modelo, etc. del bien que se vende.

¹¹HERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001, pp. 940-941.

Es factible vender los bienes sobre los cuales se discute la propiedad o cualquier hecho real.

Es decir para la venta de cosa litigiosa se necesita que quien la adquirió tenga conocimiento del proceso, porque de otra manera se estaría sorprendiendo la buena fe del comprador, especialmente en los bienes muebles o inmuebles, por lo que el vendedor tiene la obligación de instruir al comprador en ambos casos para no errar.

En la venta de cosa litigiosa puede adquirir los carácter de aleatoria (el vendedor no se hace responsable por lo que pueda suceder en el proceso) o solamente de condición suspensiva (que el resultado del proceso lo beneficie).

Al referirse al concepto común es imposible la venta de cosa ajena, ya que se sabe que solo puede venderse aquello de lo cual uno es propietario, pero sin embargo desde el punto de vista jurídico es posible.

El precio es la contraprestación que le corresponde al comprador. Tiene que estar ineludiblemente representado por dinero.

“El precio tiene diferentes requisitos:

- a) Debe tratarse de una suma de dinero:** El precio necesariamente tiene que pagarse con dinero, puede tratarse de una cosa mixta.

b) Que sea verídico: Es decir que debe responder al valor real de la cosa.

c) Presenta diversos matices:

Puede ser:

- Al contado: se da cuando se paga el precio total en un solo acto, que se pueda hacer en las compras de menor volumen y por quienes tienen recursos económicos suficientes.
- A plazos: ocurre sobre todo en las ventas de gran volumen, en las cuales el precio es pagadero en determinado lapso o lapsos de tiempo, principalmente en la venta de inmuebles y artefactos del hogar han elevado precio.
 - El precio puede ser pagado por un tercero y no necesariamente por el comprador directamente.

d) El precio debe ser cierto, determinado o determinable: debe haber una fórmula en virtud de la cual se llegue a fijar la cantidad de la compraventa. Si se compra un objeto explicando que se paga un precio, no se entendería. Debe de haber una completa inteligencia entre la partes sobre el monto del precio¹².

Existen diferentes formas de determinar el precio, la más usual es el acuerdo entre las partes, pero hay otros sistemas:

¹²IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001, pp. 940-941.

Determinación por tercero: es válida la venta, aunque no se hubiese convenido el precio, si se designa en el contrato a una persona para que lo determine.

En caso de que falte la determinación del precio y las partes no se ponen de acuerdo para sustituir al tercero, el contrato sería nulo.

Concretado por valor bolsa o mercado: cuando las empresas fijan sus precios en la bolsa de valores, en razón de diversas circunstancias.

Precio referido a interés de reajuste automático: donde las partes pueden fijar el precio, de tal modo que el monto de la moneda nacional, sea referido a índices de reajuste automático que fije el banco central, a otras monedas o alcancías a fin de obtener dicho monto en valor constante.

Precio normalmente establecido por el vendedor: cuando se fija en los bienes que el vendedor vende habitualmente, cuando las partes no han determinado el precio ni se ha convenido el modo de determinarlo.

Precio de remate: es un acto de subasta pública, donde la mayor oferta es la que determina el precio.

La compraventa es nula, cuando la determinación del precio se deja al árbitro de una de las partes, en la compraventa en que el precio se fija por peso, a falta de convenio, se entiende que se refiere al peso neto.

Situación de las cosas robadas o pérdidas que se venden en un establecimiento abierto al público:

Regla general, los bienes robados o perdidos que se venden al comprador, aunque este, proceda de buena fe y reciba su posesión, no le corresponde en propiedad. Tales bienes son susceptibles de reivindicación por su propietario.

Quién de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de la facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

Por consiguiente la doctrina establece que no son reivindicables los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público en general.

4.2.4. El comprador y vendedor, obligaciones

Para Puig Peña, Federico, en su obra Tratado de Derecho Civil las obligaciones del comprador y del vendedor, son:

Obligaciones del vendedor

El vendedor tiene un sin número de obligaciones convencionales pero legalmente tiene estas:

- 1) Perfeccionar la transferencia de la propiedad sobre la cosa materia del contrato. Obligación visceral del vendedor es transmitir el dominio de la cosa al comprador.
- 2) Entregar la cosa que vende en el estado en que encuentre en el momento de celebrar el contrato, incluyendo sus accesorios. La entrega de la cosa va implícita en la naturaleza del contrato de la compraventa. Si se trata de inmuebles es simbólica la entrega, basta el simple consentimiento, porque la escritura pública no es requisito, y si se hace, es por seguridad, mientras que en los bienes muebles, es necesaria la entrega material o tradición.
- 3) Garantizar el estado de la cosa que se vende; si una persona compra, es para servirse de la cosa y tiene un vicio oculto, el vendedor responde por la calidad y el estado del bien que se transmite, para cuyo efecto existe la acción de rescisión la cual no es privativa de la compraventa sino que funciona en toda contrato oneroso. Pero no basta la entrega, ni que la cosa no tenga vicio, sino que conviene también que el vendedor tenga tranquilidad en el disfrute.
- 4) Responsabilizarse por la evicción y el saneamiento: el vendedor está obligado a proteger al comprador en la seguridad del derecho adquirido,

en el caso que un tercero le disputase la cosa, alegando mayor derecho¹³”.

El vendedor tiene que defender al comprador de un tercero, que pretende tener mejor derecho, le disputase la cosa.

En definitiva podemos entender que las principales obligaciones son:

Entrega de la cosa.- Para disponer de la cosa que adquiere, es necesario que el vendedor lo entregue.

El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, así como sus accesorios y documentos relativos a la propiedad y al uso del bien vendido.

Al referirse al tiempo, también funciona el principio del pacta sunt Servando. Si el pacto dice dentro de 30 días, se debe entregar dentro de los 30 días. Si en el contrato no se dice nada acerca del tiempo de la entrega, esta se realizara inmediatamente después de celebrado el contrato, sin solución de continuidad, porque se supone que el comprador lo compra para disponerlo de inmediato. A falta de estipulación, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato.

¹³PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 264.

La entrega del inmuebles es simbólica, se considera efectivizada desde que el comprador esta en aptitud de utilizar el bien adquirido.

Por otro lado, en los muebles, la entrega se confunde con el contrato, porque en nuestro código civil se aplica la teoría alemana, según la cual la compraventa de muebles, se perfecciona con la entrega de la cosa.

Garantía de la calidad y estado de la cosa.- el vendedor no solo está en la obligación de entregar la cosa, sino que el bien tiene que satisfacer los fines que justifican su adquisición, lo que ocurre solamente cuando responde a las exigencias del comprador. Si tiene algún vicio oculto, el comprador tiene dos facultades: resolución del contrato o rebaja del precio. Estas acciones son alternativas, se opta por una de ellas.

Elementos de los vicios ocultos.

Los elementos son:

- a)** Debe ser de cierta gravedad; no existiría razón para que un comprador descubriendo un vicio oculto mínimo plantea un proceso. El poder judicial, debe utilizarse en tanto que los intereses perjudicados son de cierta gravedad y cuando ha habido una quiebra de intereses.
- b)** Que afecte bienes muebles o inmuebles transferidos a título oneroso.
- c)** Que los vicios existan paralelamente o con anterioridad a la transmisión del dominio.- el vendedor no responde por vicios que se presenten después de la transferencia, ya que cuando se entregó la cosa, esta no

tiene vicio oculto que sería contrario a la equidad y la justicia, que alguien reclamara conociendo el vicio de la cosa¹⁴⁹.

En definitiva, cuando se trata de vicios de poca importancia el transferente puede ofrecer subsanarlos, si esto es posible. Si la oferta es rechazada por el adquirente, este puede intentar solo la acción estimatoria, perdiendo la redhibitoria.

No es necesario poner en una cláusula del contrato. Es una garantía legal.

Para que no funcione, es necesario que en el contrato se exprese que el comprador renuncia a la acción redhibitoria y asume una situación aleatoria.

Dicha renuncia al saneamiento, es nula cuando el transferente actúa con dolo o culpa inexcusable respecto a la existencia de vicios del bien al momento de celebrarse el contrato o pactarse la renuncia.

- Garantía de saneamiento por evicción.- Es aquella en virtud de la cual el comprador exige al vendedor le responda por el derecho adquirido. Si el vendedor pierde el proceso de reivindicación, tiene que responder por el saneamiento, devolviendo el precio y los frutos, pagando además los intereses y daños y perjuicios ocasionados. El saneamiento es una consecuencia de la evicción, de modo que puede haber evicción sin

¹⁴⁹PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 265.

saneamiento, pero no saneamiento sin evicción. La evicción es la llamada que hace el comprador al vendedor para que lo defienda. La evicción sin saneamiento es cuando el comprador llama al vendedor y este gana el proceso; si el vendedor fracasa, entonces viene el saneamiento, la garantía del saneamiento supone la buena fe del comprador.

Para Puig Peña, de lo anotado se coligen los siguientes elementos de la garantía de saneamiento de evicción.

- Un pacto de propiedad, uso o posesión de un bien mueble o inmueble, pero con la condición fundamental de ser una transferencia onerosa. Mal puede reclamar el donatario, pues no hubo rotura del equilibrio económico, al recibir el bien gratuitamente.

El comprador ha pagado un precio y por lo tanto tiene derecho a esta garantía. En los actos gratuitos no hay garantía de saneamiento.

Debe existir una perturbación de derecho, en virtud de una resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia, porque si la perturbación es de hecho no procede.

La perturbación tiene que ser efectiva.- la simple amenaza no es una perturbación de derecho.

La perturbación debe de ser anterior o coetánea al acto materia de la evicción, porque si la perturbación de derecho es posterior a ella, no cabe la garantía de evicción y saneamiento.

Obligaciones del comprador

Para Puig Peña las obligaciones del comprador son las siguientes:

“1.-Pago del precio: es la primera obligación básica, es la contraprestación del contrato de compraventa. Si retrata de obligación primaria que tiene el comprador de acuerdo a las pautas del contrato. Todo pacto en forma generales es la ley entre las partes, en tanto que no afecte el interés público, no sea ilícito y no atente contra la moral y las buenas costumbres¹⁵”.

Debemos entender en todo caso que el pago del precio se puede pactar en distintas formas: pago en dinero, pago en dinero y parte en especie, a plazos, al contado, etc.

a) Compraventa a plazos: en una sociedad como la nuestra en que la mayoría no puede satisfacer de inmediato sus necesidades, el crédito es muy importante. Su función es de carácter vital en el engranaje social, es en cierto modo la democratización de la compraventa, pues, la pone al alcance de todos los que no pueden hacerlo.

¹⁵PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 266.

b) Venta a plazos de bienes inmuebles en el código civil: El primer problema que se plantea es el de la transferencia de la propiedad y se concreta con la siguiente pregunta: ¿cuando una persona adquiere un inmueble a plazos adquiere el dominio? La respuesta es sí. Es falso que sea necesario el pago de última cuota para que se produzca la transferencia. La transferencia de bienes muebles, se produce, en el instante en que las partes convienen.

En ningún momento, el pago del precio es una condición existencial para la traslación de dominio, salvo que se haya pactado la compraventa con reserva de dominio.

c) venta a plazos de bienes muebles:

Es una garantía destinada a proteger el crédito que da el vendedor al comprador de bienes muebles que tenga un número, marca o seña que pueda individualizar, de modo que prevalezca ante cualquier litigio judicial.

“2.- Recepción de la cosa comprada:

El comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato o en el que señalen los usos. A falta de plazo convenido o de usos diversos, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato.

Esta es una obligación muy importante, porque la no recepción de la cosa puede ocasionar una serie de graves problemas jurídicos, por Ej.: en el riesgo de la pérdida o deterioro del bien. Si el comprador no quiere recibir el bien sin motivo justificado, el vendedor debe consignarlo para librarse de todo riesgo.

3.- Las condiciones de pago:

Al contado.

En cuenta corriente

En consignación

Al crédito

4.- Los medios de pago:

Pago anticipado.

Pago directo.

Cobranzas documentarias.

El crédito documentario¹⁶.

Para Puig Peña de lo transcrito, dice que las principales obligaciones del comprador están determinadas, en primer lugar en pagar el precio de la cosa vendida; esta obligación, es la fundamental del comprador.

¹⁶PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 266.

En segundo lugar tenemos recibir la cosa vendida, como contraprestación a la obligación del vendedor de entregarla, e indispensable para que el contrato obtenga ejecución, pudiendo el vendedor consignar la cosa si el comprador no la recibe en el momento fijado.

En tercer lugar tenemos las condiciones de pago, que pueden ser pactadas entre las partes contratantes y que puede establecido por convención o por la ley.

4.2.5. La Extinción de la compraventa

Debemos recordar que el contrato de compraventa, en principio, se extingue por las mismas causas propias de los contratos; bien se traten de causas particulares de ellos, bien lo sea por causas aplicables a todo negocio jurídico. En este sentido la norma legal dispone expresamente que, la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, y, además, por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional o por el legal.

Pues este concepto ha sido duramente criticado desde el punto de vista doctrinal, por considerar al retracto como una institución que resuelve el contrato de compraventa, sumado al hecho de que al dividirlo en convencional y legal, lo que hace realmente es confundir dos instituciones distintas toda vez que, el retracto propiamente dicho es el denominado legal

y en virtud del cual tiene derecho un tercero que actúa por subrogación, mientras que el denominado convencional o venta con pacto de retroventa, tiene unos orígenes institucionales muy diferentes.

Podemos decir que las cosas, en realidad, el denominado retracto convencional no es más que una venta sometida a condición resolutoria, aunque parte de la doctrina entiende que se trata de una condición suspensiva; y, por último, otro sector doctrinal, opina que no hay ni anulación ni destrucción del contrato, sino una verdadera subrogación.

Lo cierto es que, la ubicación de este precepto dentro del conjunto de los Código Civil es equivocada habida cuenta que, el retracto legal no más que un derecho real de adquisición preferente; así pues, en definitiva, no es que se esté indicando que se trata de una cosa distinta y se haya descubierto su verdadera naturaleza jurídica, sino simplemente la explicación de sus efectos propios, en sustitución de lo clásicamente se creía; es decir, una subrogación.

Antonio Fernández de Bujan dice que: “los retractos han sido clasificados por la doctrina como derechos reales limitativos del dominio, pero sin que por ello dejen de significar una adquisición. Aunque sí resulta lógico y necesario desarrollar una teoría general de estos derechos de retracto, tanteo y opción para que puedan ser subsumidos en una posición clara, dentro de nuestro ordenamiento jurídico ya que, siempre acabe la posibilidad

de encontrarse con limitaciones de derechos reales que voluntariamente no pueden ser cumplidas por consistir en instituciones de *numerus clausus*¹⁷.

De lo anotado por Antonio Fernández de Bujan, debemos tener en cuenta que, y en atención a las reglas generales también puede obtenerse la invalidez o destrucción de un contrato de compraventa, cuando se proceda, por ejemplo, con error, dolo, etc.

También cabe señalar como causas de extinción del contrato de compraventa, lo siguiente:

“1) Una de las causas específicas de extinción de la compraventa de bienes inmuebles es aquella en virtud del cual se permite la resolución del contrato cuando habiendo entregado el vendedor la cosa, surge en él fundado motivo para creer que no llegará a cobrar el precio total pactado, cuando éste se aplazó, ni recuperar la cosa entregada¹⁸”.

Pues la Ley establece que en el supuesto que el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y precio, pudiendo promover inmediatamente la resolución de la venta. Este precepto se recoge aquel supuesto en que, sin haber llegado a incumplir el comprador, procede la resolución contractual en razón al fundado temor de que el incumplimiento

¹⁷FERNÁNDEZ DE BUJAN, Antonio; El Papel de la Buena Fe en los Pactos, Arbitrajes y Contratos; XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano, 2008.

¹⁸FERNÁNDEZ DE BUJAN, Antonio; El Papel de la Buena Fe en los Pactos, Arbitrajes y Contratos; XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano, 2008.

pueda sobrevenir cuando haya de tener lugar el cumplimiento de la prestación; es decir, de que al vencer el término fijado (momento en el que debe cumplirse la prestación) no se pague el precio.

Como queda expresado, se trata de una sospecha por parte del vendedor de que el comprador llegue a incumplir llegado el momento del vencimiento; pues de lo contrario, se podrá pedir la resolución por incumplimiento cuando la prestación no se cumple en el momento del vencimiento.

La potestad para resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpla lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

4.2.6. Lesión enorme, fines y efectos jurídicos

Para Felipe Vallejo García: “La 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 real¹⁹”.

¹⁹ 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.

Varias personas desconocen la posibilidad que le ofrece la ley para defender sus intereses, cuando al comprar o vender algo se sienten “estafados” en la medida en que el valor de lo comprado o vendido es, de lejos, diferente al valor real del bien.

Es muy habitual encontrar personas a las que mediante engaños y presiones les obligan a vender su casa, finca y cualquier otro bien raíz a precios irrisorios, y estas desconocen que este contrato puede ser anulado mediante la figura de lesión enorme.

La lesión enorme se da tanto desde el punto de vista del vendedor como desde el punto de vista del comprador.

En un contrato de compraventa de un bien concurren dos partes: el comprador y el vendedor, de modo que cualquiera de las partes puede ser objeto de una “estafa” en cuanto al valor pactado y pagado.

Desde el punto de vista del comprador, la ley considera que existe lesión enorme cuando lo comprado supera el doble del “justo valor”. Es decir, cuando el bien comprado tiene un valor real o justo inferior a la mitad de lo que se ha pagado con ellos, se configura la lesión enorme.

Ejemplo. Se compra una bodega en \$10.000 cuando en realidad su valor es de \$28.000. En este caso el bien comprado supera el doble del valor real, es

decir, se tiene un sobreprecio de más del 100%, situación que configura la lesión enorme.

Para poder alegar la lesión enorme, el sobreprecio pagado debe ser superior al 100%, pues así lo exige la ley, de modo que si el sobreprecio es exactamente del 100% o menos, no se puede alegar lesión enorme.

Para el vendedor, existe lesión enorme cuando el valor recibido por el bien vendido es inferior a la mitad del “justo valor” o valor real. En otras palabras, cuando le pagan por un bien menos del 50% de lo que vale se puede alegar la lesión enorme como una causal para rescindir el contrato de compraventa.

Ejemplo: La bodega del primer ejemplo que tiene un “justo valor” o valor real de \$10.000 es vendida por \$28.000. En este caso, el vendedor recibió menos de la mitad de su valor real, recibió un precio inferior al real en más de un 50%, lo que viene a constituir lesión enorme.

Para que el vendedor pueda alegar lesión enorme, el desfase entre el precio real y el pagado debe ser superior al 50%, puesto que si el sobreprecio llegare a ser exactamente del 50% o menos, no se puede alegar la lesión enorme como una causa para exigir que se rescinda o anule el contrato.

Es evidente anotar que la lesión enorme solo es aplicable a la compraventa de bienes inmuebles, no la compraventa de bienes muebles.

4.2.7. Prueba de la lesión enorme

Para Augusto Morello manifiesta en su obra indemnización del daño contractual: En relación a la lesión enorme, hay tres teorías: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta:

La teoría subjetiva: que es la que 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 se 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: que es la que 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 ecuatoriana.

La teoría mixta: Que 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.

Por consiguiente debemos comprender que no es posible pactar en el contrato que las partes no podrán intentar la acción rescisoria por lesión enorme, o que se donará el exceso del “valor justo” por parte del vendedor. Cualquier cláusula en estos sentidos se tendrá como no escrita.

Esto importante puesto es común encontrar personas que luego de “estafar” a un incauto, le hacen firmar un documento en los que renuncian a cualquier acción judicial posterior para reclamar sus derechos.

Oportunidad para alegar la lesión enorme

Para solicitar la rescisión [anulación] de un contrato de compraventa alegando la lesión enorme, la ley prevé un plazo de cuatro [4] años a partir de la firma del contrato.

Es por una enorme desproporción entre lo que se da y lo que se recibe, en los actos jurídicos a título oneroso. Está en íntima conexión con los casos que afectarían la validez, ocasionando la nulidad de los actos jurídicos, por razón de su objeto.

En el Derecho Romano Imperial, ya se reconoció este vicio cuando le permitió al vendedor de inmuebles, revocar la venta si lo había hecho en menos de la mitad de su precio real.

El Derecho Canónico fue el que más se ocupó del tema, al tratar de incorporar al Derecho un sentido moral y de justicia.

La Revolución Francesa, imbuida de ideas liberales, restó importancia al vicio de lesión, y en la época posterior a ella, se consideró a las partes, libres para fijar sus acuerdos. El Código de Napoleón la admitió en algunas situaciones específicas.

Existen dos criterios aceptados en los diversos códigos del mundo para determinar si un acto es, o no lesivo.

El criterio objetivo: cual toma en cuenta el monto del daño. Por ejemplo que este represente la mitad del valor de la cosa, u otra proporción cuantiosa.

El criterio subjetivo: que es la que no se basa en la cuantía del daño, sino en las condiciones de la víctima del abuso, que lo colocarían en una situación de evidente dependencia o subordinación con respecto al que se benefició con el acto. Por ejemplo, una persona desesperada, que necesita vender un objeto de su propiedad para pagar una deuda, o para satisfacer sus necesidades básicas.

Pero el Código Civil alemán toma en cuenta ambos criterios, o sea que haya una notoria desproporción entre prestación y contraprestación, sin fijar el monto, y abuso con respecto al damnificado, que en definitiva será la situación que decidirá si hubo o no abuso, por lo que se considera que

adopta el criterio subjetivo. Siguen igual criterio, el Código de México, el Suizo de las Obligaciones, y el Código Civil argentino, luego de la reforma de 1968 (ley 17.711). Éste último añadió al artículo 954, que hablaba de la posibilidad de anulación de los actos jurídicos por error, violencia, dolo, intimidación o simulación, el caso de la lesión enorme, pudiendo en estos casos solicitarse la nulidad o la modificación de dichos actos. Como requisitos para que prospere la lesión, exige:

1. El aprovechamiento de una de las partes (sea por falta de experiencia, o por necesidad apremiante de la otra).
2. Obtención de una ventaja patrimonial, injustificada, evidente y desproporcionada (no se menciona monto fijo²⁰).

En cambio en los Códigos de Francia, Venezuela, España, Chile y Perú adoptan el criterio objetivo, fijándose en el monto del daño.

En lo referente a los efectos, algunos códigos se inclinan por la nulidad total y absoluta del acto. En este sentido se pronuncian el código civil alemán y el de México. Otros, como el de Francia, el de Italia, y el suizo de las Obligaciones, y el argentino, luego de la ley 17.711, optan por considerarlo de nulidad relativa, susceptible de ser saneada, si se complementa el monto del objeto del acto, para que desaparezca su carácter de lesivo.

Los contratos conmutativos como la compraventa, imponen a las partes el cumplimiento de obligaciones y derechos recíprocos y equivalentes. Motivo

²⁰ CÓDIGO CIVIL ARGENTINO, artículo 954.

por el cual el legislador ha regulado una forma particular de rescisión por el error acerca del precio de la cosa vendida, forma que es conocida como lesión enorme; ya que si bien la libertad de contratación permite que las partes estipulen libremente el precio de las cosas que se compran (salvo casos de la Ley de Defensa al Consumidor), la ley ha previsto también la posibilidad de que el precio sea más o menos desproporcionado del valor real de la cosa que se vende, y cuando este perjuicio es enorme, de acuerdo con las reglas de la ley, se permite el ejercicio de la acción de rescisión.

4.2.8. Causa de rescisión del contrato de compraventa por el justo precio

Para Arturo Alessandri dice: “respecto al justo precio que, 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, etc²¹.

Quien debe plantear esta acción rescisoria es 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, la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la

²¹ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, Teoría de las obligaciones, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Chile, 2001.

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.

Requisitos y la prueba

A manera de requisitos podemos señalar los siguientes:

1. Que se trate de bienes inmuebles.
2. Que la venta no se haya realizado por el ministerio de la justicia porque en este caso se supone que el precio se lo estableció judicialmente y que existe cosa juzgada.
3. Que el precio superior o inferior al justo, se refiera al momento de la compraventa.
4. Que la cosa no se haya perdido o enajenado (salvo que haya vendido por más de lo que había pagado por ella) en poder del comprador.

A quien le corresponde determinar la prueba es a quien deduce la acción y el efecto de ésta es invalidar la compraventa, es más si se llega a declarar y a consentir la rescisión, sus efectos son los mismos de la nulidad porque el vendedor recobrará la cosa y el comprador el precio que pagó por ella, mientras que si no se consiente en ella se aumenta o restituye el precio. Normalmente la prueba parte del dictamen de peritos, quienes avalúan el bien objeto del contrato a firmarse.

Con relación a este aspecto de la prueba de lesión enorme, existen los documentos privados llamados también contraescrituras donde las partes reconocen el verdadero precio de la venta y tienen validez de prueba sólo entre los firmantes mas no frente a terceros, de conformidad incluso con nuestra ley civil ecuatoriana. Pues es una forma muy usual de evitar demandas por lesión enorme y obviamente prueba de la parte demandada el momento que sea llamada por la justicia para ver si hubo lesión enorme en una compraventa.

Cabe mencionar que en cuanto a frutos e intereses, sólo correrá a partir de la fecha de la demanda.

4.2.9. Avalúo Municipal

Del Diario El Comercio del martes 17 de abril del 2012, se manifiesta que: “El avalúo municipal o catastral, es el valor que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural²²”.

El presente y nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

²²<http://www.elcomercio.com/negocios/preve-ajuste-avaluo-catastral/>.

El valor comercial para efectos económicos, es y será el valor real del predio, practicado por la oficina de avalúos municipales y de conformidad con lo que señale en líneas anteriores.

Hoy en día, el avalúo establecido por las municipalidades, no se acerca ni remotamente al precio real, situación que ha causado y sigue causando una serie de inconvenientes puesto que sobre todo cuando se realizan contratos como el de compraventa puede traer efectos posteriores como la lesión enorme, ya que se ha convertido en una costumbre el poner en la cuantía del contrato no el valor real de la compra sino el valor del avalúo municipal, ya que por una parte la ley exige que el precio no sea inferior a dicho avalúo y por otra (creo que es la razón principal) para evadir los impuestos que ocasionaría el precio real, lo que en la práctica representa un gran ahorro para quien se encarga de los gastos en un contrato de esta clase, pero a su vez es también un gran perjuicio que se estaría irrogando a la administración seccional.

Para que el valor del avalúo municipal y el precio real sean más próximos, es conveniente que la valoración catastral primero tenga como referencia su valor de mercado con sus respectivas variaciones y segundo que se haga una valoración individualizada de cada bien, de esta forma no sólo que se evitaría un sin número de juicios por lesión enorme sino que las municipalidades tendrían más ingresos porque el valor o cuantía del contrato

como la compraventa sería el verdadero y no una pantalla que perjudica a la administración y a la larga a sus mismos administrados.

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 de lo pactado.

Comentario

De la concepción del contrato de compraventa, se puede inferir, que las características esenciales de este contrato de compraventa son que es: bilateral, oneroso, sinalagmático, consensual, y formal.

Tampoco deja de ser bilateral el contrato cuando alguien compra para un tercero; en este caso se complica la relación jurídica con una representación legal (como cuando un padre compra para el hijo de familia a quien representa), o con un mandato o agencia de negocios. En el último

supuesto, se requiere la confirmación del beneficiario de la compra, ya que el agente oficioso carecía de poder para actuar en su nombre. En último término, las partes son siempre dos y no más de dos: vendedor y comprador. Desde luego, la pluralidad de vendedores o de compradores no altera en nada esta característica, pero si da lugar a complicadas cuestiones en torno a la responsabilidad y a las acciones judiciales que en algunos casos son divisibles y en otros no.

Como podemos observar la bilateralidad como característica del contrato de compraventa, está presente por el hecho de que se requiere indispensablemente la presencia de las dos partes que intervienen en él: el comprador y el vendedor. Aún en los casos de mandato o representación judicial, son siempre dos las partes intervinientes, situación que también se verifica en el caso de modernas formas de negociación que están vigentes en la actualidad, y que requieren siempre de alguien que oferte por cualquier medio un producto, y de otra persona interesada que lo adquiere y paga por el un precio, entonces son fácilmente diferenciables en el contrato de compraventa, la figura del comprador y del vendedor.

4.3. MARCO JURÍDICO

4.3.1. Constitución de la República del Ecuador

En nuestra constitución en el Capítulo VI, habla de los Derechos de Libertad, dentro del artículo 66, numeral 26 determina: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El

derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas²³.

Por consiguiente se establece como política de Estado garantizar el derecho a la propiedad en todas sus formas, para cuyo efecto tendrá que adoptar políticas públicas, así como mecanismos judiciales, a efecto de que las personas puedan acceder a la propiedad sobre una cosa.

Dentro de la Sección 5ª, habla de los Intercambios económicos y comercio justo, dentro del artículo 335 habla del Intercambio y transacciones económicas, en cuyo texto legal manifiesta: “El Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos...”²⁴

La norma constitucional establece que es deber del estado regular los intercambios y transacciones económicas, como en el caso de la compraventa, fijando parámetros legales claros que no permitan que una de las partes se beneficie en forma indebida de este intercambio económico, como sucede en los actuales momentos, que debido a la falta de una

²³CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

²⁴CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

regulación clara en relación al precio de los bienes a entregarse en venta se produce una desigual desproporción entre el precio a pagarse y valor real que este tiene en el comercio, o en su caso el valor que tiene en el comercio no se compadece con el precio recibido por el bien.

4.3.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

El Artículo 502, indica la Normativa para la determinación del valor de los predios y manifiesta: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones²⁵”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el mecanismo legal para poder establecer el valor de los predios, pero claro está que este nunca se ajusta al valor comercial real que tienen los mismos dentro del comercio; por lo tanto al establecer como base para realizar la compraventa el valor que consta dentro del avalúo comercial otorgado por el municipio, es lógico que se va

²⁵CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

a producir en la mayoría de los casos, lesión enorme por cuanto el valor estimado por los Municipios no son en muchos casos igual a la mitad del precio que el bien tiene en el comercio, lo que induce a las partes a incurrir en un error de apreciación en cuanto a la valoración del predio.

4.3.3. Código Civil

El Código Civil ecuatoriano, en el Parágrafo 13º, nos habla de la rescisión de la venta por lesión enorme, dentro de los artículos 1828 al 1836 se establecen los parámetros de procedencia de la acción rescisoria, cuyo análisis realizo a continuación:

“Art. 1828.- El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme.

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.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Art. 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.

Art. 1831.- No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia.

Art. 1832.- Si se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación; y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita.

Art. 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.

Art. 1834.- El vendedor no podrá pedir cosa alguna en razón de los deterioros que haya sufrido la cosa; excepto en cuanto el comprador se hubiere aprovechado de ellos.

Art. 1835.- El comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, deberá previamente purificarla de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ella.

Art. 1836.- La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato²⁶.

Diríamos que los contratos conmutativos como la compraventa, imponen a las partes el cumplimiento de obligaciones y derechos recíprocos y equivalentes. Por este motivo el legislador ha regulado una forma particular de rescisión por el error acerca del precio de la cosa vendida, forma que es conocida como lesión enorme; ya que si bien la libertad de contratación permite que las partes estipulen libremente el precio de las cosas que se compran (salvo casos de la Ley de Defensa al Consumidor), la ley ha previsto también la posibilidad de que el precio sea más o menos desproporcionado del valor real de la cosa que se vende, y cuando este perjuicio es enorme, de acuerdo con las reglas de la ley, se permite el ejercicio de la acción de rescisión.

²⁶ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

En términos generales a diferencia de la anulabilidad, no deriva de un vicio del negocio jurídico, sino que va dirigida a evitar o remediar una lesión o perjuicio que dicho negocio ocasiona.

Con relación al justo precio, 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.

La presente 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. 1832 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 y validez.

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 de lo acordado.

Comentario

La Constitución de la República del Ecuador, entonces reconoce como uno de los derechos de libertad de todos los ecuatorianos, el derecho a la propiedad en todas sus formas, siempre que cumpla su función social, y que sea ejercido con responsabilidad.

La propiedad, cumple su función social, cuando le permite a su titular satisfacer sus necesidades de orden personal, y garantizar las relaciones de convivencia social, por ello es que en el Código Civil ecuatoriano, se establecen las principales formas de ejercer este derecho de trascendental importancia para el desarrollo personal de los hombres y para el progreso de la sociedad

El derecho de propiedad que reconoce la Constitución no es otro que la facultad que tiene una persona sobre la cosa, de aquella voluntad exclusiva

y perpetua del propietario de disponer del bien sin más limitaciones que las que la Ley impone, sin embargo la propiedad de acuerdo a normativa jurídica citada, se encuentra dividida en diferentes formas o tipos que tienen la siguiente aplicación jurídica.

La propiedad pública hace referencia directa sobre los bienes que pertenecen al Estado pero que están afectados al uso público de toda la nación. La propiedad pública la encontramos caracterizada como los bienes nacionales de uso público que están al servicio de la sociedad y cuyo dominio es inembargable, irreductible e imprescriptible, ejemplo de esto tenemos las calles, las plazas, los parques, etc.

La propiedad privada se caracteriza por constituirse en un poder jurídico pleno o completo que la Ley otorga a los individuos sobre determinadas cosas, este poder pleno permite a los individuos de la especie humana adquirir y mantener la propiedad de los bienes muebles e inmuebles a perpetuidad y con estos satisfacer sus necesidades esenciales y económicas para su desarrollo

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

Para poder determinar las normas que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme en las demás legislaciones, es necesario realizar un análisis comparativo de algunos preceptos legales de las legislaciones más próximas.

4.4.1. Legislación Peruana

En la Legislación Peruana se ha considerado dentro del “Código Civil la Lesión simple – artículo 1447 (“Evidente”) y lesión enorme – artículo 1448 (“Notorio”). Esta distinción surge un problema interpretativo que abarca el Código Civil en el artículo 1448. La doctrina se divide en dos, a saber: - Sector 1: La inversión de la carga de la prueba abarca dos elementos subjetivos: Estado de necesidad apremiante (NA), Aprovechamiento y Desproporción (Manuel de la Puente y Lavalle) - Sector 2: La inversión de la carga de la prueba sólo comprende el aprovechamiento (Martínez Coco)²⁷”.

Cabe señalar que la doctrina contemporánea considera que si aumenta el estado de necesidad, se pone en indefensión al lesionante.

El lesionante no podría argumentar en contra de la presunción de N.A., quien puede hacerlo es el lesionado. Asimismo ¿cómo se identifica la liberalidad? Debe probarse la necesidad apremiante para contrarrestar la idea de liberalidad.

Las acciones que da lugar la lesión, en principio es de aplicación una acción de ineficacia: la acción rescisoria.

²⁷CÓDIGO CIVIL PERUANO.

Excepcionalmente: el contrato lesivo puede seguir siendo eficaz entre las partes si se produce el reajuste de su valor. Ello puede darse de dos maneras: 1) A solicitud del demandante o lesionado, entonces cuando la acción rescisoria le es inútil porque ya no es posible que se le devuelva la prestación recibida. (Ej. El que adquirió como tercero de buena fe lo hizo en registro); o 2) a solicitud del demandado (lesionante) vía reconvención.

Procede la acción en los siguientes contratos: 1) Contratos con prestaciones recíprocas, 2) Contratos aleatorios.

No procede en los casos de: Transacción, remate público, subasta y similares

La norma ha determinado que los sujetos que pueden interponer la acción:

El artículo 1363 establece que lo puede hacer el lesionado y sus herederos siempre y cuando no se hubiere extinguido el derecho a interponer la acción. La acción rescisoria se extingue, se ha considerado en primer lugar un plazo breve de conformidad con el artículo 1454, esto es cuando se encuentra cumplida la prestación del lesionante, que establece el plazo de 6 meses; y, un plazo largo cuando sólo se ha celebrado el contrato, que estipula un plazo de 2 años.

El artículo 1448 es claro al mencionar que en el caso de lesión, “si la desproporción fuera igual o superior a las dos terceras partes, se presume el aprovechamiento por el lesionante de la necesidad apremiante del lesionado²⁸”.

Esta presunción admite prueba en contrario (pues es una presunción “iuris tantum”), es decir, que el demandado puede demostrar que la desproporción no ha sido “enorme” o “exorbitante” como afirma la presunción legal, y se declarará infundada la demanda por lesión.

Diversos autores, entre ellos ARIAS-SCHREIBER afirman que dicho caso puede deberse en los casos de liberalidad, ya sea “solvendi”, “crecendi” o “liberandi”, tal como la califica la doctrina contemporánea. Por estos motivos, es correcto cuando MOISSET DE ESPANES se refiere a la inversión de la carga de la prueba pues es casi imposible entrar en la conciencia del sujeto y “determinar si ha existido o no el propósito deliberado de aprovecharse. “Los artículos 1450 y 1451 buscan conservar la eficacia de un contrato que se celebró con cláusulas lesivas, mediante la posibilidad dentro de un proceso de consignar el diferencial o de reajustar el valor vía reconvencción.

²⁸CÓDIGO CIVIL PERUANO.

El artículo 1456 del Código Civil establece: “el “copropietario” que haya enajenado bienes por más de la mitad del valor en que le fueron adjudicados, no puede ejercitar la (acción por) lesión²⁹”.

4.4.2. Legislación de Colombia

De forma general, cuando un negociante, en virtud de ciertas circunstancias, sobre todo por encontrarse en una situación apurada o de necesidad, o por el escaso desarrollo de sus facultades mentales, o por su inexperiencia en el comercio, realiza un negocio que es manifiestamente perjudicial a sus intereses, en verdad no ha expresado libremente su voluntad, es decir, que esta ha sido viciada.

El Código Civil materializó esta idea exigiendo un criterio numérico, esto es, una relación entre el valor del objeto del negocio y lo que se recibe o se da por él, por una parte; y, por la otra, circunscribió tal concepto a un número limitado de negocios:

1. Compraventa de bienes inmuebles: (art. 1946 a 1954 C.C.). Existe lesión enorme cuando el vendedor vende una cosa por más del doble de su justo precio (lesión para el comprador), o cuando vende por menos de la mitad de tal precio (lesión para el vendedor).

²⁹ CÓDIGO CIVIL PERUANO.

La compraventa de bienes muebles a precios desproporcionados o irrisorios son negocios en los que se desconocen principios generales del derecho, como la buena fe, la prohibición del enriquecimiento sin causa y el abuso de los derechos.

- 2. Permuta de inmuebles:** para la permuta de inmuebles existe el mismo criterio.
- 3. Mutuo con intereses:** (art. 2231 C.C.) tiene efecto cuando el interés que se pacta excede en una mitad al que se probare haber sido el interés corriente al tiempo de la convención.
- 4. Anticresis:** (art. 2466 inc.2 C.C.) en las mismas condiciones que en el mutuo.
- 5. Cláusula penal:** (art. 1601 C.C.) en ningún caso puede ser el doble de la obligación asegurada.
- 6. Aceptación de una herencia:** (art. 1291 C.C.) cuando en virtud de una disposición testamentaria de que no tenía conocimiento el heredero en el momento de aceptar, su asignación se disminuye en más de la mitad.
- 7. Partición de bienes:** (art. 1405 par. 2 C.C.) el adjudicatario que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota en relación con la que ha correspondido a los otros adjudicatarios, es titular de la acción de lesión enorme.
- 8. Dación en pago:** se rige por la compraventa, si se entregan inmuebles para solucionar la obligación.

9. La hipoteca: (art. 2455 inc. 2 C.C.) hay lesión enorme si la hipoteca implica más del duplo del importe conocido.

10. El censo: la razón entre el canon y el capital no podrá exceder la cuota de ley; su máximo es del 5%³⁰.

El concepto de la lesión en los negocios, debe medirse teniendo en cuenta varios puntos de vista:

- Una persona puede encontrarse en tres situaciones distintas para realizar un negocio lesivo a sus intereses:

1- Estado de necesidad: como cuando el vendedor se ve obligado a vender por cualquier precio.

2- Debilidad de sus facultades mentales.

3- Estado de inexperiencia en el comercio.

En cualquiera de estos estados la voluntad carece de la suficiente libertad, es decir, se encuentra viciada.

La lesión puede presentarse tanto en los contratos de enajenación (compraventa, permuta, aporte a una sociedad etc.) como en los de administración (arrendamiento, trabajo etc.).

En resumen, todos los negocios onerosos pueden ser usurarios, es decir, viciados por lesión. En general, negocio oneroso es aquel que tiene por

³⁰ CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO.

objeto la utilidad de ambos contrayentes, gravándose cada uno en beneficio del otro (art. 1497 C.C.).

La usura o lesión puede presentarse no solo en la conclusión de los negocios, sino también en los negocios de cumplimiento, la explotación usuraria puede realizarse a favor de otro negociante o de un tercero.

4.4.3. Legislación Chilena

Para la legislación de Chile la lesión es el perjuicio pecuniario que sufren las partes de un contrato oneroso conmutativo como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas acordadas al momento de perfeccionarse el contrato. En el proyecto de 1853 se agregaba como vicio del consentimiento a la lesión. Art. 1441 "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 aleatorio³¹".

El código al definir el contrato conmutativo fija la principal característica, cual es la de que puedan mirarse como equivalentes las prestaciones de las partes. En el proyecto al establecer la lesión decía que ésta para viciar el consentimiento debía ser enorme, esto es que el valor de lo que una de las

³¹ CÓDIGO CIVIL CHILENO.

partes daba a otra no llegaba a la mitad de lo que la otra daba, sin que existiese la intención de donar el exceso.

Casos de lesión sancionados

Compraventa bienes raíces* Permuta* En la aceptación de una asignación testamentaria* En la partición de bienes 1.- Art. 1888: "El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme³²" Pero el art.1891 agrega que no hay lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, ni en las que se hacen por ministerio de la justicia y las compraventas de minas. (Art.77 Cód. Minería) Art.1889: "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. Decretada la rescisión del contrato puede el afectado evitarla reparando la lesión, así el comprador deberá completar el justo precio con deducción de una décima parte y el vendedor deberá restituir el exceso del justo precio aumentado en una décima parte. La acción rescisoria no puede renunciarse anticipadamente y prescribe en cuatro años contados desde la fecha del contrato³³".

Requisitos de la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa:

³²IBÍDEM.

³³CÓDIGO CIVIL CHILENO.

- Que la venta sea susceptible de rescindirse por causa de lesión, o sea sólo respecto de las ventas de bienes inmuebles, pero no de las ventas judiciales forzadas y tampoco en el caso de minas aunque sean inmuebles.
- Que la lesión sea enorme según la ley, es decir que la desproporción entre las prestaciones sea monstruosa, sufre lesión enorme el vendedor cuando recibe un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa, por su parte el comprador sufre lesión cuando paga un precio superior al doble del justo precio de la cosa, el justo precio se refiere al tiempo del contrato; la prueba de la lesión incumbe al que deduce la acción correspondiente.
- Que la cosa no haya perecido en poder del comprador, esto porque el efecto de la rescisión del contrato por lesión será la restitución, lo que será imposible si la cosa no existe.
- Que el comprador no haya enajenado la cosa, así lo señala el Art.1.893 inc.2º, pero en el caso que el comprador haya enajenado la cosa por más delo que había pagado por ella podrá el vendedor reclamar el exceso deducida una décima parte, pero sólo hasta la concurrencia del justo valor de la cosa.
- Que la acción correspondiente se entable en tiempo oportuno, es decir antes que prescriba la acción rescisoria por lesión enorme, que prescribe en cuatro años contados desde la fecha del contrato .Art. 1.896, y corre contra toda persona. La acción rescisoria por lesión enorme es irrenunciable, así lo señala expresamente el Art.1.892. El efecto de la

rescisión por lesión enorme es que retrotrae las cosas al estado anterior, es decir, el vendedor recobra la cosa y el comprador su dinero, con intereses y frutos pero sólo desde la demanda, el vendedor no tiene derecho a pedir indemnizaciones por los deterioros de la cosa, salvo que el comprador se hubiere aprovechado de ellos. La rescisión por lesión enorme no afecta los derechos reales constituidos por el comprador en favor de terceros. Pero antes de restituir la cosa debe el comprador purificarla de cualquier hipoteca u otro derecho real que hubiere constituido en ella. Otra posibilidad es que cualquiera de las partes a su arbitrio y una vez declarada judicialmente la rescisión del contrato podrá hacerlo subsistir, pagando o devolviendo la parte del precio lesionante, deducida una décima parte.2.- En la permuta de bienes raíces; esto porque de acuerdo a lo establecido en el art.1900 se aplican las normas de la compraventa a la permuta.3.- En la aceptación de una asignación testamentaria, el art.1234 establece que puede rescindirse la aceptación en caso de lesión grave en virtud de disposiciones testamentarias de que no se tenía noticia al tiempo de ser aceptada. Se entiende por lesión grave la que disminuyere el valor total de la asignación en más de la mitad. En este caso no existe norma que establezca el plazo de prescripción por lo que se rige por las normas generales de prescripción.4.- En la partición de bienes; Art.1348 "Las particiones se anulan o rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que

los contratos "La rescisión por causa de lesión se concede al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota³⁴".

La lesión debe ser considerada como error en la magnitud de las prestaciones. En Chile debe considerarse como un caso de error esencial.

La legislación comparada tanto de Perú, Colombia y de Chile son muy precisos con lo referente a la compraventa y nos dicen:

La legislación Peruana por ejemplo opina que si se aumenta el estado de necesidad se pone en indefensión al lesionante, es decir el lesionante no podrá argumentar en contra de la presunción de ningún accionante ya que quien puede hacerlo es el lesionado. En definitiva el contrato lesivo puede seguir siendo eficaz entre las partes si se produce el reajuste de su valor, cual puede darse de 2 maneras a petición del demandante o a solicitud del demandado.

Así también la legislación Colombiana nos indica que existe lesión enorme cuando el vendedor vende una cosa por más del doble de su justo precio, o cuando vende por menos de la mitad de tal precio. Es decir todos los negocios onerosos pueden ser usurarios, es decir, viciados por lesión. En general negocio oneroso es aquel que tiene por objeto la utilidad de ambos contrayentes, gravándose cada uno en beneficio de otro.

³⁴ CÓDIGO CIVIL CHILENO.

Y la legislación Chilena dice que la lesión es el perjuicio pecuniario que sufren las partes de un contrato oneroso conmutativo como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas acordadas al momento de perfeccionarse el contrato. Por consiguiente el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

Pues cada uno de las legislaciones como la nuestra defienden o están de acuerdo a que se reclame o se restituya un contrato que no se lo haya hecho con el precio real o a su vez de forma apresurada.

De acuerdo a la Constitución de la república del Ecuador establece y garantiza como política del Estado el derecho a la propiedad en todas sus formas, para cuyo efecto tendrá que adoptar políticas públicas así como mecanismos judiciales con el fin de que todas las personas pueden acceder a la propiedad de una cosa. Así mismo dentro de la sección 5ta, el estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, intermediación especulativa de los bienes y servicios.

En cambio el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización específicamente en el Art. 502 nos indica que para establecer el valor de los predios se los realizara considerando algunos elementos como; valor del sueldo, valor de las edificaciones y valor de la

reposición, así también se tomara en cuenta si reúne o tiene los servicios básicos.

Por otro lado el Código Civil en sus artículos 1828 al 1836 establecen los parámetros para la acción rescisoria. Específicamente el Art. 1829 el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se 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 se paga por ella. Por consiguiente con la rescisión se puede consentir el justo precio esto por el tiempo del contrato que haya transcurrido, o también se podrá restituir el exceso del justo precio.

En conclusión la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho de la propiedad, el Código Orgánico de Organización Territorial Autónoma y Descentralización regula el valor de los bienes o precios, y el Código Civil establece la forma o lo que se debe hacer para restituir los valores inferiores o superiores que se susciten dentro del justo precio cual se lo hará por medio de la rescisión.

Comentario:

De acuerdo al análisis que se ha realizado a la legislación de los países se puede deduce lo siguiente

Colombia

La lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un el valor del contrato difiere. Desproporcionadamente comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando del valor real Muchas personas desconocen la posibilidad que le ofrece la ley para defender sus intereses, cuando al comprar o vender algo se sienten “estafados” en la medida en que el valor de lo comprado o vendido es, de lejos, diferente el valor real de bien. Es muy común encontrar personas a las que mediante engaños y presiones les obligan a vender su casa, finca y cualquier otro bien raíz a precios irrisorios, y estas desconocen que este contrato puede ser invalidado mediante la figura de lesión enorme.

CHILE

En Chile la lesión en general es un vicio objetivo por que el legislador atiende para determinar si hay lesión al desequilibrio de las prestaciones independientemente de la causa que lo haya provocado. En derecho comparado es un vicio subjetivo porque se sanciona la intención de una parte de aprovecharse de la otra. Constituye una figura de aplicación excepcional. Es excepcional porque solamente resulta aplicable a ciertos y determinados contratos (compraventa de bienes raíces) y por qué solamente se aplica en los casos en que la desproporción de las prestaciones reviste una determinada gravedad, es decir, sea enorme en los términos señalados por la ley.

PERU

QUÉ ES LESIÓN ENORME.- El perjuicio económico que se deriva de un contrato de compraventa en desmedro de una de las partes Debe existir una gran desproporción entre las prestaciones de las partes: comprador y vendedor

BASE LEGAL Y DEFINICIONES: BASE LEGAL El Art. 1828, del Código Civil, señala que el contrato de compraventa, puede rescindirse por lesión enorme. El Art. 1829, ibídem, establece lo que se ha de considerar como lesión enorme, al señalar: "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". LA RESCISIÓN En términos generales a diferencia de la anulabilidad, no deriva de un vicio del Negocio jurídico, sino que va dirigida a evitar o remediar una lesión o perjuicio que dicho negocio ocasiona. LA LESIÓN Es el perjuicio pecuniario que una de las partes sufre y experimenta como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas de un contrato conmutativo.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1 Materiales

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo en lo referente a la revisión de literatura, utilice básicamente textos relacionados con la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme, así como el servicio de internet, también se emplearon las fichas para extraer lo más importante de la información analizada.

Por otro lado para procesar y ordenar la información de campo obtenida se utilizó una computadora, para el análisis y procesamiento de datos se utilizó la calculadora, de igual forma se utilizaron algunos otros recursos materiales como papel, copiadora, grabadora y otros materiales de oficina.

5.2. Métodos

A lo previsto en la metodología de la investigación jurídica, en lo general estuvo regido por los lineamientos del método científico.

Como métodos auxiliares contribuyeron en este estudio el método inductivo-deductivo y deductivo inductivo, que fueron utilizados según las circunstancias que se presentaron en la sustentación del eje teórico del trabajo; el método bibliográfico descriptivo y documental, fue de singular valía en la elaboración de la revisión de literatura de la tesis.

En la presentación y análisis de los datos obtenidos en el trabajo de campo utilice los métodos de análisis y síntesis, que me permitieron presentar los resultados obtenidos a través de frecuencias y porcentajes ordenados en las respectivas tablas, y representados en gráficos estadísticos que sirvieron de base para realizar el análisis comparativo.

5.3. Técnicas.

En la recolección de la información que sustenta la parte teórica del trabajo utilice la técnica del fichaje, a través de la elaboración de fichas bibliográficas y nemotécnicas.

En el trabajo de campo para la obtención de datos empíricos acerca de la problemática estudiada, procedí primero a aplicar una encuesta a un universo de treinta profesionales del derecho, quienes dieron sus criterios y que estuvieron orientadas a recabar sus opiniones acerca de la temática propuesta.

6. RESULTADOS

6.1. Resultado de la aplicación de encuestas.

Con la finalidad de obtener una información actualizada acerca de la problemática investigada, se realizó la investigación de campo, en base a la aplicación de una encuesta a treinta profesionales del derecho, quienes supieron brindar valiosos aportes para la realización del trabajo de campo y cuyos resultados presento a continuación:

Encuesta

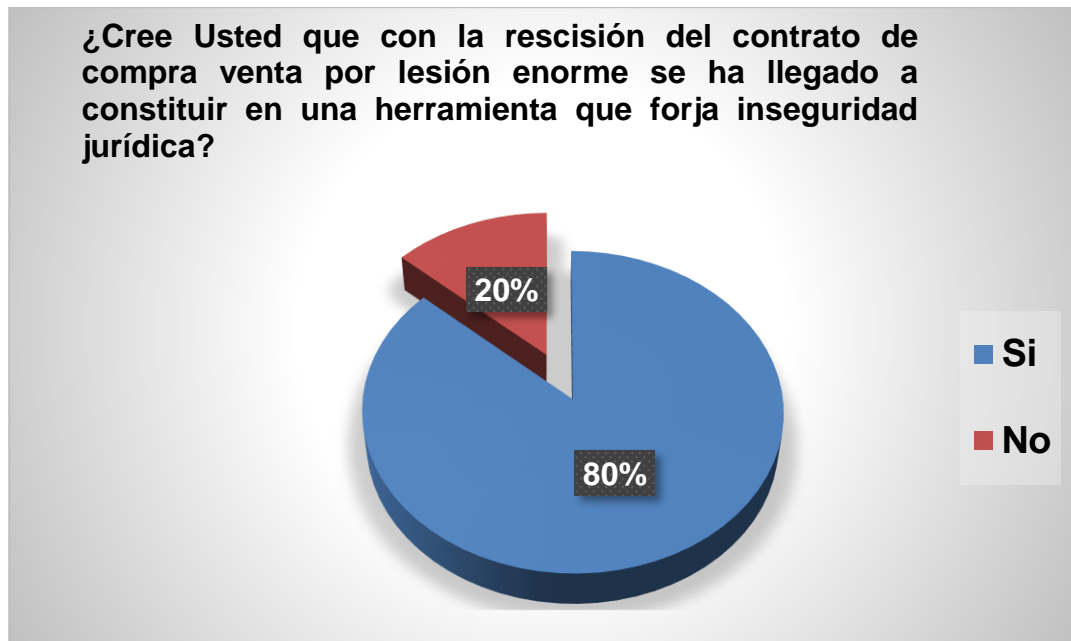
1.- ¿Cree Usted que con la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha llegado a constituir en una herramienta que forja inseguridad jurídica?

CUADRO Nº 1

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	24	80%
No	6	20%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho
ELABORACIÓN: Walter Ponce

GRAFICO Nro. 01



INTERPRETACIÓN:

Como podemos evidenciar 24 profesionales que representan el 80% consideran que la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica; mientras que 6 abogados que representan el 20%, manifiestan que no por cuanto es un derecho que favorece tanto al comprador como al vendedor.

ANÁLISIS:

A través de la encuesta hemos podido verificar las afirmaciones que realiza el universo en estudio, coinciden en afirmar que la rescisión del contrato en la forma como está estipulada en la ley, se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica, por cuanto permite que se violenten los

derechos ya sea del comprador o del vendedor, por falta de un mecanismo más eficaz que no permita la aplicación indebida de la compraventa.

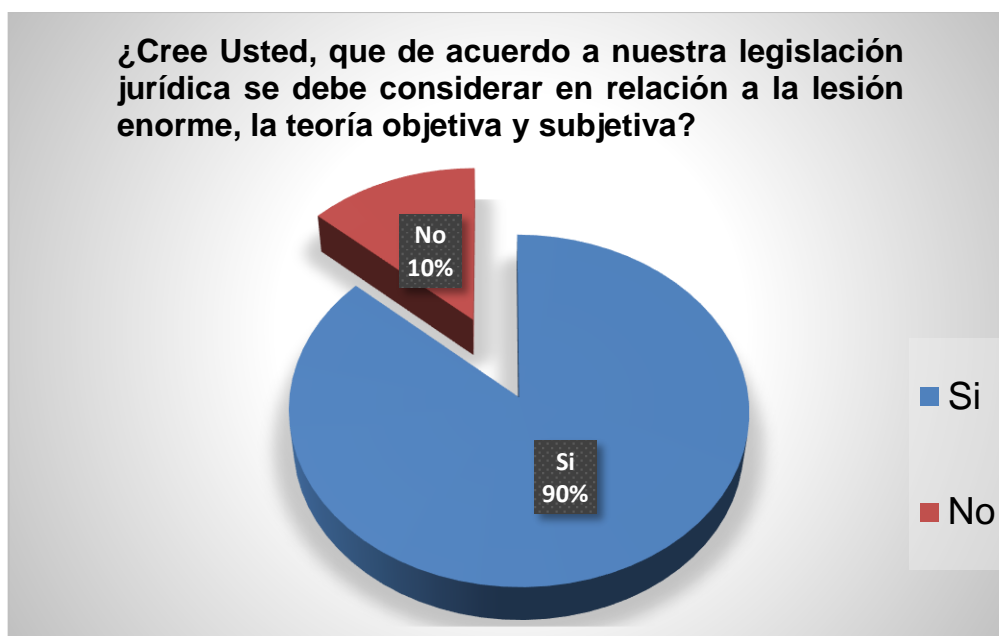
2.- ¿Cree Usted, que de acuerdo a nuestra legislación jurídica se debe considerar en relación a la lesión enorme, la teoría objetiva y subjetiva?

Cuadro Nro. 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	27	90%
No	3	10%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho
ELABORACIÓN: Walter Ponce

GRAFICO Nro.02



INTERPRETACIÓN:

Gracias a esta interrogante hemos podido conocer el criterio de los profesionales encuestados los cuales respondieron de esta manera, 3 personas que representan el 10% dicen que no hace falta establecer dentro de la normativa que regula la lesión enorme la teoría subjetiva y objetiva, por cuanto en la forma como está concebida dentro de nuestro ordenamiento jurídico se ajusta a nuestra realidad social; mientras que 27 personas que representan el 90% de los encuestados manifiestan que es necesario establecer dentro de la norma que regula la rescisión del contrato de compraventa la teoría subjetiva y objetiva, puesto que siendo el derecho una ciencia esta debe ajustarse a los cambios que se producen en la sociedad.

ANÁLISIS

Los profesionales encuestados en su mayoría coinciden en afirmar que se debe recoger dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en relación a la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme la teoría subjetiva y objetiva, por cuanto dentro de estos dos postulados legales se recogen toda la problemática que encierra a esta figura jurídica.

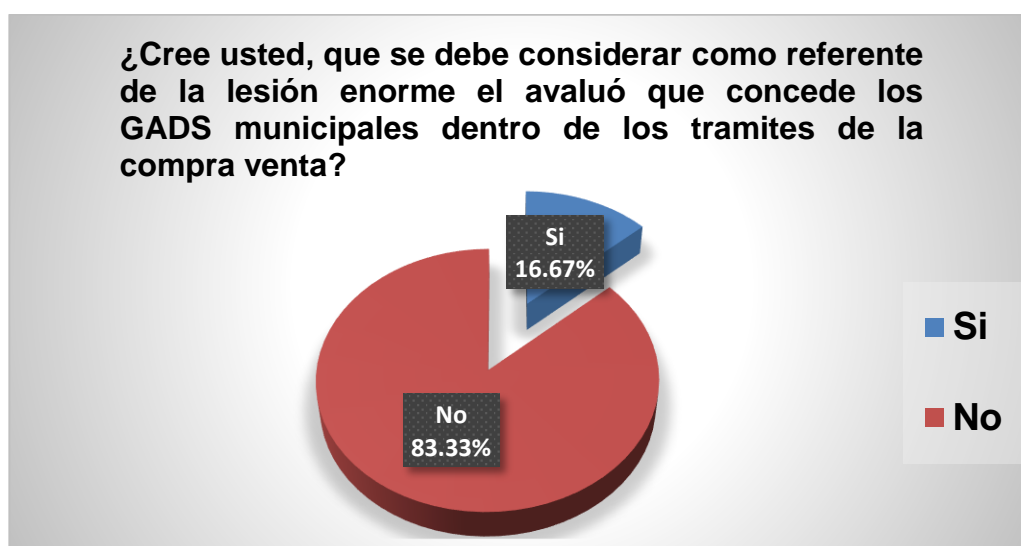
3.- ¿Cree usted, que se debe considerar como referente de la lesión enorme el avalúo que concede los GADS municipales dentro de los tramites de la compra venta?

Cuadro Nro. 3

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	5	16.67%
No	25	83.33%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho
ELABORACIÓN: Walter Ponce

Gráfico Nro. 03



INTERPRETACIÓN

Como podemos constatar que en un numero de 25 profesionales, que representan el 83.33% opinan que no se puede tomar como referente de la

lesión enorme el avalúo que otorga el municipio, por cuanto este no se ajusta al valor real que tiene el bien en el comercio; mientras que 5 profesionales encuestados que representan el 16.67% manifiestan que este debe constituir el referente de la lesión enorme, puesto que actualmente los municipios establecen valores reales de los predios con fines de establecer la base imponible de los impuestos.

ANÁLISIS

Los profesionales encuestados en su mayoría, determinan que no se puede tomar como referente de la lesión enorme el avalúo que asigna el municipio, puesto que este en el mayor de los casos está por debajo del valor real que tienen los bienes en el comercio.

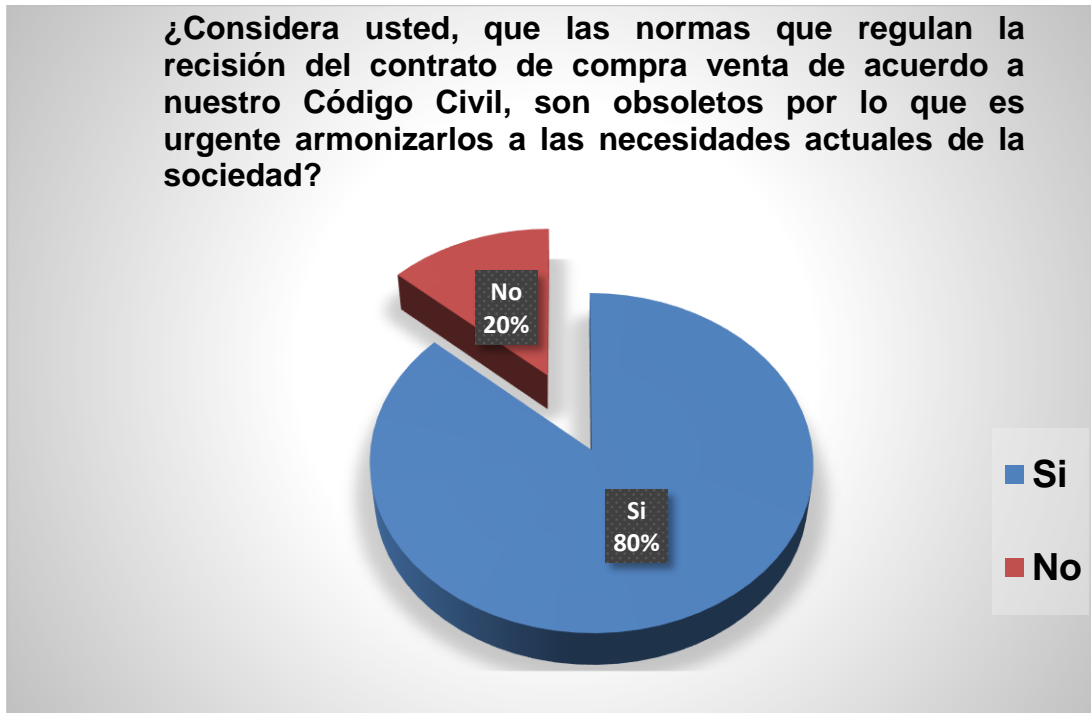
4.- ¿Considera usted, que las normas que regulan la rescisión del contrato de compra venta de acuerdo a nuestro Código Civil, son obsoletos por lo que es urgente armonizarlos a las necesidades actuales de la sociedad?

Cuadro Nro. 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	24	80.00%
No	6	20.00%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho
ELABORACIÓN: Walter Ponce

Gráfico Nro. 04



INTERPRETACIÓN:

Podemos evidenciar que del universo consultado, 24 profesionales que representa el 80% consideran que las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, en la actualidad resultan obsoletas si tomamos en consideración que nuestro ordenamiento jurídico tiene vigencia desde hace más sesenta años; mientras que 6 profesionales encuestados que corresponde al 20%, manifiestan que las normas que regulan la lesión enorme esta en concordancia con nuestra realidad más próxima.

ANÁLISIS:

Esta interrogante nos ha vertido respuestas por parte de los profesionales del derecho, quienes en su mayoría coinciden plenamente en afirmar que las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme a la fecha resultan obsoletas, por lo tanto se hace necesario adecuar nuestro ordenamiento jurídico a los cambios que se producen en la sociedad.

5.- ¿Cree usted, necesario que se reformen las normas contempladas en el Código Civil, que armonizan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que armonicen esta figura jurídica?

Cuadro Nro. 05

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	24	80.00%
No	6	20.00%
TOTAL	40	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho
ELABORACIÓN: Walter Ponce

Grafico Nro.05



INTERPRETACIÓN: Del universo encuestado, 24 profesionales que representan el 80% opinan que es necesario que se reforme las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que regulen a esta figura jurídica; mientras que 6 profesionales que representan el 20% consideran que no hace falta reformar las normas que regulan la rescisión del contrato de compraventa, así contenidas en el Código Civil por cuanto estas se ajustan a nuestra realidad más próxima.

ANÁLISIS: La mayoría de los encuestados coinciden en afirmar que se hace necesario que se reformen las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer

parámetros reales que regulen a esta figura jurídica, puesto que las mismas resultan obsoletas en relación al avance de la sociedad.

6.2. Resultados de las Entrevistas.

Además de la aplicación de la encuesta se consideró oportuno realizar la formulación de una entrevista, dirigida de manera principal a las personas que en razón de la función que desempeñan, tienen un conocimiento cercano sobre la aplicación del derecho civil, y del contrato de compraventa en particular, como Jueces de lo Civil, Notarios, Registradores de la Propiedad y Abogados en libre ejercicio, entre otros, este trabajo hizo posible que se obtengan las opiniones que se resumen a continuación considerando el orden de las entrevistas realizadas.

1.- ¿Considerando las características actuales de la sociedad ecuatoriana, cree Usted que puede producirse lesión enorme, en el contrato de compraventa de bienes muebles?

En efecto, es muy posible que pueda haber lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, porque dada la economía dolarizada, este tipo de bienes tienen un alto valor económico, por lo que una inadecuada valoración de su justo precio puede ocasionar una grave lesión a los intereses patrimoniales del comprador o del vendedor.

2.- ¿El Código Civil Ecuatoriano, contempla la posibilidad legal de rescindir el contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

Claramente se establece que la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme puede establecerse únicamente en el caso de la negociación de bienes inmuebles, la situación que Usted plantea no está actualmente prevista en la legislación.

3.- ¿Según su opinión, considera que al no permitirse en el Código Civil, la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme, se provoca una afectación al derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?

Se pone en riesgo el derecho a la propiedad sobre todo porque la persona que sufre el perjuicio económico no puede exigir mediante la rescisión que se le reconozcan sus derechos, y de esta forma precautelar sus intereses patrimoniales.

4.- ¿Sería pertinente incorporar una reforma al Código Civil ecuatoriano, orientada a regular la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

Yo estoy de acuerdo con que se realice el planteamiento de la reforma a la que Usted hace referencia, esto daría la posibilidad de que la personas que

intervienen en la celebración de contratos de compraventa de bienes muebles, puedan ver garantizados sus derechos en caso de que estos sean puestos en riesgo a consecuencia de la lesión enorme

COMENTARIO:

El entrevistado contesta que si puede haber lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, sin embargo la rescisión solo puede plantearse en la compraventa de inmuebles, poniéndose en riesgo el derecho a la propiedad, para cuya garantía debe realizarse la reforma correspondiente

COMENTARIO A LAS ENTREVISTAS.

Las opiniones que se pudieron recabar de las personas entrevistadas, generan el desarrollo de los siguientes comentarios.

De acuerdo con los criterios obtenidos, se establece que es criterios de los entrevistados, que si puede producirse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, esto atendiendo a las características socioeconómicas actuales de la sociedad ecuatoriana.

Las personas entrevistadas en su totalidad aceptan el hecho de que el Código Civil ecuatoriano vigente, no contempla en la actualidad, la posibilidad legal de que el contrato de compraventa de bienes muebles, se rescinda por lesión enorme, con lo que se confirma el análisis realizado a las normas jurídicas pertinentes, en donde concluimos que de acuerdo con el

criterio legislativo vigente, no es posible aplicar la acción rescisoria al contrato de compraventa, cuando el objeto del mismo es la tradición de bienes muebles.

Las personas entrevistadas coinciden en manifestar que al no permitir el Código Civil, que se plantee la acción rescisoria del contrato de compraventa de bienes muebles, alegando la existencia de lesión enorme, se afecta el derecho a la propiedad, que se encuentra reconocido en favor de todas las personas en la Constitución de la República del Ecuador.

Las personas entrevistadas son concordantes al manifestar su criterio en el sentido de que sería pertinente, incorporar una reforma jurídica al Código Civil ecuatoriano, la cual debe estar orientada a regular la posibilidad legal, de que se pueda demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, argumentando la existencia de lesión enorme para una de las partes.

Es decir que las personas entrevistadas aceptan la existencia de una problemática jurídica en torno a la regulación de la rescisión por lesión enorme en el Código Civil ecuatoriano, y de igual forma concuerdan en que es necesario realizar el planteamiento de una reforma al mencionado cuerpo legal, a objeto de incluir disposiciones que permitan plantear la acción rescisoria, al tratarse del contrato de compraventa de bienes muebles.

7. DISCUSIÓN

1.1 Verificación de objetivos

Como autor del presente trabajo investigativo, me formulé algunos objetivos que fueron presentados en el respectivo proyecto de tesis como tales:

Objetivo general:

“Determinar mediante un estudio jurídico-comparado y de campo de la lesión enorme en los contratos de compra venta, contenida en el Título XXII, parágrafo 13º del Código Civil”.

Se cumple, este objetivo por cuanto a lo largo del desarrollo de este trabajo investigativo se ha abordado de forma jurídica, crítica y doctrinaria la normativa legal referente a la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, contenida dentro del Código Civil tanto como un derecho y en el ámbito de aplicación, abordado desde la revisión de literatura, del derecho comparado, como desde el estudio de campo, determinando las falencias existentes en nuestra legislación, así lo he podido comprobar de acuerdo con las respuestas a las preguntas 1, 2, 3 y 4 de la encuesta.

Objetivos específicos:

1. “Necesidad de armonizar y contar con nuevos parámetros que regulen la lesión enorme en los contratos de compra-venta contenida en los artículos 1828 al 1836 del Código Civil”.

Este objetivo se cumplió en su totalidad, con el análisis de los contenidos doctrinarios que se han escrito en materia de la lesión enorme, lo que ha sido reforzado con la verificación de la norma legal contenida en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Civil, así como del análisis de la legislación comparada, me ha permitido determinar como una de sus fortalezas, que si bien la norma constitucional establece los lineamientos para proteger la propiedad privada en cualquiera de sus formas, pero las normas que regulan la misma dentro del Código Civil resultan caducas lo que constituye una de sus debilidades.

2. “Determinar dentro de la norma contenida en el Código Civil las nuevas normas de regulación de la lesión enorme”.

Con el análisis de la doctrina, la norma jurídica y de la legislación comparada, se ha comprobado este objetivo en forma positiva, puesto que he logrado demostrar que el derecho como toda ciencia no se estanca, sino que se encuentra en constante evolución, por lo tanto los cambios que se producen en la sociedad inciden en las normas legales, especialmente en las que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme; lo que ha sido comprobado con la investigación de campo en base a las respuestas a las preguntas 4 y 5 de la encuesta.

3. “Presentar un proyecto de reforma al Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, en especial con la relación a la lesión enorme”.

El objetivo fue comprobado en base al análisis jurídico de la ley, así como del trabajo de campo en relación a la pregunta 5 de la encuesta, en donde se deja entrever la urgencia de armonizar y de reformar el Título XXII, que regula la compraventa, a efecto de que se ajusten a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

1.2 Contrastación de la hipótesis

Me propuse dentro del proyecto una hipótesis, la cual sería contrastada una vez desarrollado todo el proceso investigativo. La hipótesis es:

“La lesión enorme, en las legislaciones internacionales como en la nuestra no tiene un reconocimiento amplio y se le acepta solamente en ciertos y determinados negocios jurídicos”.

La hipótesis se contrasta positivamente por cuanto en la parte teórica dentro del marco doctrinario así como en los resultados obtenidos en la investigación de campo en las respuestas a las preguntas 1, 4 y 5 de la encuesta se ha comprobado que:

Las normas contempladas en el Código Civil, Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, contiene vacíos legales, en lo que tiene relación a

regular la rescisión enorme, por lo tanto se hace necesario reformar la norma a efecto de ajustar a los cambios de la sociedad y así evitar que tanto el comprador o el vendedor abusen de la misma, con la propósito de obtener beneficios económicos personales.

1.3 Fundamentación de la propuesta jurídica

El Derecho por excelencia es un instrumento de seguridad jurídica. Por lo tanto es el que encausa a los gobernantes y gobernados a respetar sus derechos, deberes y obligaciones. De ahí parto diciendo de que mientras más segura jurídicamente es un estado, la población se convierte automáticamente en una sociedad más justa y equilibrada.

La seguridad jurídica establece un principio a cuyo respeto aspira toda sociedad, por ello la certeza, la vigilancia plena y efectiva de las normas legales son condiciones indispensables para la seguridad jurídica.

Seguridad que en términos de proteger los derechos del comprador o del vendedor resulta indispensable en relación a la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, puesto que si bien la norma constitucional establece los lineamientos para proteger la propiedad privada en cualquiera de sus formas, lo estipulado en el Código Civil no permite su aplicación en forma eficaz, puesto que la misma resulta obsoleta en relación a los cambios

que se producen en la sociedad y a las exigencias de que la normas se ajusten a la globalización del derecho.

Dentro de la protección de los derechos del comprador y del vendedor por parte del Estado ecuatoriano, pero esto ha sido descuidado, puesto que la norma existente resulta ambigua e ineficaz, por lo tanto se hace necesario acoplarla a los cambios que se producen en la sociedad.

Por todo esto y otras razones de carácter constitucional y legal, mi propuesta es que se debe armonizar o reformar las normas contenidas en el Código Civil, Título XXII,, parágrafo 13^o, que regula la compraventa, a efecto de evitar que se haga mal uso de las mismas.

8. CONCLUSIONES

En la presente investigación me ha permitido llegar a las siguientes conclusiones:

Primera.- La norma Constitucional de la República del Ecuador en el 335 establece como obligación de El Estado regular, controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas, este postulado no se cumple por falta de regulación y armonización en la Ley.

Segunda.- La compraventa es el mecanismo legal para que se produzca el intercambio de bienes, por lo tanto es necesario ajustar las normas a los cambios y transformaciones que se producen en la sociedad actual.

Tercera.- Que la norma contenida en el Código Civil, resulta caduca para cumplir con los principios generales estipulados en nuestra Constitución, en relación a la obligación que tiene El Estado de regular, controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas.

Cuarta.- Se hace necesario acoplar nuestro ordenamiento jurídico en relación al contrato de compraventa por lesión enorme, a las nuevas teorías que regulan esta figura jurídica.

Quinta.- Que resulta necesario armonizar el Título XXII, de la Compra venta, párrafo 13º del Código Civil a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

9. RECOMENDACIONES:

Como resultado de la investigación podemos recomendar las siguientes:

Primera.- La Asamblea Nacional de forma urgente armonice en especial, el Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º del Código Civil, a efecto de que se ajuste a los cambios y transformaciones que en materia económica se producen en nuestra sociedad.

Segunda.- Que es necesario que nuestro sistema jurídico, en especial el Código Civil este en armonía con la norma constitucional, con el objeto de que no exista contraposición de la norma vigente.

Tercera.- Que todas las personas hagan conciencia que el único mecanismo legal para que se produzca la transferencia de bienes raíces es la compraventa, por lo tanto debemos actuar apegados a lo que determina la norma legal vigente.

Cuatro.- Se debe realizar la difusión necesaria por todos los medios de comunicación y tecnológicos de las normas vigentes que armonizan a la transferencia de dominio de bienes, con el objeto de que las partes que intervienen en el contrato de compraventa no se dejen engañar al momento de ejecutar este tipo de negocios.

Quinta.- La rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme, se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica, por lo tanto se hace necesario ajustar las normas a los actuales requerimientos de la sociedad, con la finalidad de generar seguridad jurídica.

9.1 Propuesta de reforma legal

LA ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

CONSIDERANDO

Que la Constitución del Ecuador, en el Art. 30.- describe que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, y en la Sección Cuarta Hábitat y vivienda en el Art. 375, El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, literal 3 expresa que evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad, e implementará e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas, se hace necesaria su intervención bajo la regulación en la norma.

Que de acuerdo al Código Civil en sus Arts. Art. 1828.- El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme. 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.

QUE, se hace necesario actualizar las normas que regulan la compraventa de bienes en relación a los actuales requerimientos de la sociedad.

Que el marco legal que regula la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme resulta ambiguo en relación al avance de la sociedad, por lo tanto se hace necesario establecer un procedimiento que permita su aplicación eficaz.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 120, numeral 6, expide la siguiente:

REFORMA AL CÓDIGO CIVIL

En el Título XXII de la Compra Venta agréguese un innumerado, que diga:

Artículo Innumerado.- Obligación en los contratos de compraventa

Para todo contrato de compraventa de bienes inmuebles, al momento de la celebración del contrato se procederá a realizar el avalúo pericial del bien materia de la venta, teniendo como base el avalúo municipal asignado al bien, siendo dicho informe primordial para poder celebrar la compraventa.

En el párrafo 13ª, sustitúyase los artículos 1828 al 1836, por los siguientes innumerado:

Artículo Innumerado 1.- Definición

La acción rescisoria por lesión sólo puede ejercitarse cuando la desproporción entre las prestaciones al momento de celebrarse el contrato es mayor de las dos quintas partes y siempre que tal desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro.

Procede también en los contratos aleatorios, cuando se produzca la desproporción por causas extrañas al riesgo propio de ellos.

Artículo Innumerado 2.- Presunción de aprovechamiento de la necesidad apremiante

Para el caso del artículo 1447, si la desproporción fuera igual o superior a las dos terceras partes, se presume el aprovechamiento por el lesionado de la necesidad apremiante del lesionado.

Artículo Innumerado 3.- Oportunidad para la apreciación de la desproporción

La desproporción entre las prestaciones se apreciará según el valor que tengan al tiempo de celebrarse o firmarse el contrato.

Artículo Innumerado 4.- Consignación de la diferencia del valor

Fenece el proceso si el demandado, dentro del plazo para contestar la demanda, consigna la diferencia del valor.

Artículo Innumerado 5.- Reajuste del valor

El demandado puede reconvenir el reajuste del valor. En este caso, la sentencia dispondrá el pago de la diferencia de valor establecido, más sus intereses legales, dentro del plazo de ocho días, bajo apercibimiento de declararse rescindido el contrato.

Artículo Innumerado 6.- Acción de reajuste

Dentro de los casos en que la acción rescisoria a que se refiere el artículo 1447 fuere inútil para que el lesionado, por no ser posible que el demandado devuelva la prestación recibida, procederá la acción de reajuste.

Artículo Innumerado 7.- Irrenunciabilidad de la acción por lesión

Es nula la renuncia a la acción por lesión.

Artículo Innumerado 8.- Caducidad de la acción por lesión

La acción por lesión caduca a los ocho meses de cumplida la prestación a cargo del lesionante, pero en todo caso a los dos años de la celebración del contrato.

Artículo Innumerado 9.- Improcedencia de la acción por lesión

No procede la acción por lesión:

- 1.- En la transacción.
- 2.- En las ventas hechas por remate público.

Artículo Innumerado 10.- Lesión en la partición

No puede ejercitar la acción por lesión el copropietario que haya enajenado bienes por más de la mitad del valor en que le fueron adjudicados

Artículo Final: La presente Reforma del Código Civil, entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a los.....días del mes de..... del año.....

LA PRESIDENTA

LA SECRETARIA

10. BIBLIOGRAFÍA

10.1. LEGISLACIÓN

- CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ECUADOR.- Montecristi- Manabí Ecuador, 2008
- CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.
- CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador 2011.
- CÓDIGO CIVIL ARGENTINO, articulo 954.
- CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO.
- CÓDIGO CIVIL CHILENO.
- CÓDIGO CIVIL PERUANO.
- CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, articulo 1395.

10.2

DOCTRINA

- ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, Teoría de las obligaciones, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Chile, 2001.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Eliasta, Buenos Aires-Argentina 2000.
- DICCIONARIO CONSULTOR ESPARSA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002.

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Gaceta Jurídica Cuarta Edición, Lima Perú, 2002.
- DE COSSIO CORRAL Alfonso. Instituciones de Derecho Civil. Parte 1ra, editorial Civitas Madrid España, 2000.
- DÍAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006.
- FERNÁNDEZ DE BUJAN, Antonio; El Papel de la Buena Fe en los Pactos, Arbitrajes y Contratos; XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano, 2008.
- IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001.
- LEÓN BARANDIARÁN, José; Tratado de Derecho Civil, Tomos III-IV, Teoría General del Contrato, Gaceta Jurídica, Edición Virtual, 2002.
- MERINO PÉREZ, Gonzalo. Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. –Tomo IV, ediciones ecuatorianas, Guayaquil Ecuador, 2005.
- MORELLO, AUGUSTO M., Indemnización del daño contractual, Librería Editora Platense – AbeledoPerrot, 2ª edición, Buenos Aires, 1974.
- PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001.
- 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.

10.3 LINFOGRAFÍA

- <http://www.elcomercio.com/negocios/preve-ajuste-avaluo-catastral/>.

11.- ANEXOS

11.1. FORMULARIO DE ENTREVISTA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.
AREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.
CARRERA DE DERECHO



Con la finalidad de recolectar información necesaria para la realización de la investigación de campo de la Tesis sobre el tema: **“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”**; le ruego conteste las siguientes preguntas:

1.- ¿Considerando las características actuales de la sociedad ecuatoriana, cree Usted que puede producirse lesión enorme, en el contrato de compraventa de bienes muebles?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2.- ¿El Código Civil Ecuatoriano, contempla la posibilidad legal de rescindir el contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....

.....
.....

3. ¿Según su opinión, considera que al no permitirse en el Código Civil, la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme, se provoca una afectación al derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....

4. ¿Sería pertinente incorporar una reforma al Código Civil ecuatoriano, orientada a regular la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....
.....

Gracias por su Colaboración

11.2. PROYECTO

1. TEMA

“ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”

2. PROBLEMÁTICA

La 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.

Muchas personas desconocen la posibilidad que le ofrece la ley para defender sus intereses, cuando al comprar o vender algo se sienten “estafados” en la medida en que el valor de lo comprado o vendido es, de lejos, diferente al valor real de bien.

Existen dos criterios que han sido en los códigos de las distintas legislaciones para determinar si un acto es, o no lesivo.

El criterio objetivo, toma en cuenta el monto del daño. Por ejemplo que este represente la mitad del valor de la cosa, u otra proporción cuantiosa.

El criterio subjetivo no se basa en la cuantía del daño, sino en las condiciones de la víctima del abuso, que lo colocarían en una situación de evidente dependencia o subordinación con respecto al que se benefició con el acto. Por ejemplo, una persona desesperada, que necesita vender un objeto de su propiedad para pagar una deuda, o para satisfacer sus necesidades básicas.

3. JUSTIFICACIÓN

El presente problema de investigación es de mucha importancia porque nos permite demostrar los conocimientos adquiridos durante mi carrera formativa a nivel superior, poner en práctica la orientación social y jurídica que imparte la Universidad Nacional de Loja, cuyo objetivo es formar profesionales al servicio de la comunidad, mejorar el desarrollo intelectual profesional, mediante la investigación de los múltiples problemas que soporta la sociedad, debido a la desproporción entre lo que se da y se recibe en los actos jurídicos a título oneroso. **Desde el punto vista jurídico** el presente proyecto de tesis se justifica plenamente puesto que se trata de un tema relacionado con el Código Civil en el Título XXII, de la Compra venta, párrafo 13º, a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

Desde el punto de vista social se justifica porque es un tema de actualidad, el cual afecta directamente a la sociedad, de esta manera se presenta la disyuntiva de carácter legal, puesto que existen personas que

aprovechándose de la necesidad de otros y de la normativa legal que regula a la compra venta de bienes inmuebles, hacen mal uso de las mismas para sacar provecho económico, como es el hecho que se toma como cuantía para la celebración del contrato el avalúo municipal o catastral, que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural, cuyo valor siempre es inferior al valor real que tienen los bienes dentro del comercio.

Además de la importancia, la presente investigación es de mucha trascendencia porque a nivel nacional, la Constitución y la Ley, garantizan el debido proceso pero, en la práctica en cuyo análisis se demuestra la necesidad de reformar la norma contenida en el Código Civil que regula el Contrato de Compraventa y la rescisión del contrato por lesión enorme.

Se justifica plenamente la ejecución de este proyecto investigativo porque servirá de ayuda y orientación para todas las personas que, en la actualidad los juzgados tienen que resolver. Esta investigación servirá para saber las causas de la incidencia positiva o negativa de la aplicación de esta norma expuesta en el Código Civil en el Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º. Este proyecto es factible realizarlo porque el autor dispone de tiempo y recursos necesarios para realizar el trabajo bibliográfico y de campo en el consejo de la judicatura de la provincia de Loja y profesionales del derecho,

para lo cual se aplicaran encuestas que ayudaran a sustentar el trabajo investigativo.

Justificamos también, la originalidad del presente proyecto, ya que, hasta la presente fecha no se ha realizado investigaciones iguales o similares.

Finalmente, el autor del proyecto cuenta con la: predisposición, interés tiempo y recursos económicos necesarios para iniciar y concluir el trabajo propuesto. Así como también con, la bibliografía necesaria y actualizada que permitirá respaldar el proyecto, así como también la oportuna orientación de nuestros profesores y autoridades de la Universidad Nacional de Loja.

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo General:

Realizar un estudio jurídico-comparado y de campo de la lesión enorme en los contratos de compra venta, contenida en el en Título XXII, parágrafo 13º del Código Civil.

4.2. Objetivos Específicos:

- Determinar la necesidad de contar con nuevos parámetros que regulen la lesión enorme en los contratos de compra-venta contenida en los artículos 1828 al 1836 del Código Civil.

- Establecer dentro de la norma contenida en el Código Civil las nuevas formas de regulación de la lesión enorme.
- Proponer un proyecto de reforma al Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, en relación a la lesión enorme.

5. HIPÓTESIS

En nuestro Derecho, como en la casi totalidad de las legislaciones, la lesión no tiene un reconocimiento amplio y se le admite solamente en ciertos y determinados negocios jurídicos, aunque la tendencia en el derecho comparado ha sido ir extendiendo su ámbito de aplicación.

6. MARCO REFERENCIAL

No existe un criterio uniforme en la doctrina sobre si debe o no admitirse la rescisión del contrato por lesión, cualquiera sea el fundamento que se invoque: objetivo o subjetivo.

“Los detractores de la lesión aducen que se confunde con el error y en general con los vicios de la voluntad; que atenta contra los principios de respeto a los contratos, la palabra empeñada, a la seguridad individual, el orden y la paz social; que el respeto absoluto a la autonomía de la voluntad privada es fuente de seguridad jurídica, en cambio, con la lesión por remediar el desequilibrio entre patrimonios se provoca una lesión

enormísima a la seguridad jurídica; que con la lesión se ampara las argucias, las malas artes, la mala fe de quienes quieren eludir sus obligaciones contractuales; que las cosas se enajenan por el valor de cambio fijado por las leyes de la oferta y la demanda más no por su valor intrínseco, si se enajena el bien por un determinado precio es porque le conviene al enajenante o porque no hubo quien dé más; que todo contrato es un acto de especulación, comporta siempre una cierta lesión para una de las partes contratantes; que la justicia se logra con las leyes de la oferta y la demanda y la igualdad jurídica entre los hombres.

Los que se pronuncian por la admisión de la acción por lesión arguyen que en todo contrato oneroso debe existir un equilibrio razonable entre lo que se da y lo que se recibe; que la lesión es una institución autónoma de los vicios de la voluntad; si cada contratante persigue la obtención de un cierto beneficio, no puede ser a costa de la ruina económica del otro; en la contratación la igualdad matemática es imposible, pero la desigualdad grosera repugna a la moral y a las buenas costumbres; no puede hablarse de consentimiento en un contrato cuando hay una lesión enorme, que no justifica que el contrato se cumpla tal cual se ha convenido (*pacta sunt servanda*); aducen que no se confunde con el error, porque no se requiere que la parte lesionada se haya hecho una representación falsa de la realidad, ni que haya actuado bajo los efectos del dolo, de la violencia o de la intimidación, sino que basta la desproporción enorme en las prestaciones y la concurrencia del elemento subjetivo establecido por ley; no todo contrato

es justo como lo pretenden los voceros del liberalismo, por lo que no se puede seguir sosteniendo que cada uno es dueño de su propia ruina; el respeto a la autonomía de la voluntad, a la palabra empeñada, se justifica siempre que al contratante débil no se le convierta en instrumento del enriquecimiento del contratante fuerte. El Derecho presupone la justicia, el respeto de la dignidad humana, la solidaridad social, razones más que suficientes para justificar la rescisión del contrato por lesión³⁵.

Con la lesión no se protege al contratante contra los vicios de la voluntad. La lesión no es el fruto del error, dolo, violencia o intimidación.

Con la lesión se protege al contratante que, por encontrarse en un estado de inferioridad debido a la necesidad apremiante por la que atraviesa, la misma que afecta gravemente su libertad al extremo de quedar reducida a una simple alternativa, asume obligaciones exorbitantes frente al otro contratante, que conociendo ese estado de necesidad se aprovecha de él, obteniendo así un beneficio excesivo e injustificado; sin embargo, el ordenamiento jurídico no ha considerado a la voluntad afectada del lesionado para quitar eficacia al contrato lesivo, cuyo remedio habría sido la anulabilidad, sino que ha optado por considerar a tal contrato como plenamente válido, sancionando con la lesión al comportamiento del contratante que se aprovechándose del estado de necesidad del otro determina una grave desproporción en las prestaciones, razón por la que

³⁵BLANCO RODRÍGUEZ, José Vicente, La lesión enorme en los contratos estatales, Bogotá Colombia, 2010.

faculta al lesionado para que pueda demandar la rescisión del contrato válido.

Existen dos sistemas de fundamentación de la laesio: El objetivo y el subjetivo.

Lesión objetiva

La lesión objetiva se fundamenta exclusivamente en el desequilibrio en las prestaciones, todo se reduce a una cuestión económica, prescindiendo de las circunstancias personales que llevaron a las partes, especialmente a la parte lesionada, a la celebración del contrato en tales condiciones.

Se considera que en todo contrato oneroso debe existir un equilibrio entre prestación y contraprestación, por lo que si en éstas se produce una desproporción enorme o enormísima, se le concede a la parte perjudicada la acción de rescisión del contrato por lesión, sin considerar que el desequilibrio en las prestaciones haya sido querido por los contratantes.

En Roma la lesión se apoyó en un criterio rigurosamente objetivo, fue concedida al vendedor cuando el precio fijado por las partes fuese menor de la mitad del justo precio de la cosa vendida al momento de celebrarse el contrato. Con éste criterio fue receptada por el Código civil francés y los que en él se basaron, como veremos a continuación.

El Code Napoleón en su art. 1674 dispone: “Si el vendedor ha sido lesionado en más de los siete doceavos del precio de un inmueble, tiene derecho a demandar la rescisión de la compraventa, aun cuando en el contrato hubiere renunciado expresamente a la facultad de demandar esta rescisión, y aunque hubiera declarado que donaba la plusvalía”. También admite la rescisión por lesión cuando uno de los coherederos pruebe, en perjuicio suyo, una lesión de más del cuarto (art. 887).

El Código civil español admite la rescisión del contrato siempre que la lesión sufrida sobrepase la cuarta parte del valor de la cosa (arts. 1291 y1293). El art. 1.074 dispone: “Podrán también ser rescindidas las participaciones por causa de lesión en más de la cuarta parte, atendiendo el valor de las cosas cuando fueron adjudicadas³⁶”.

El Código civil de Andrés Bello que rige en Colombia, Chile y Ecuador, en el art. 1947 del Código civil colombiano, el art. 1889 del Código civil chileno y el art. 1856 del Código civil ecuatoriano, establece:

“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 contrato³⁷”.

³⁶CÓDIGO CIVIL, Español.

³⁷CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO.

Lesión subjetiva

La lesión subjetiva se fundamenta no solamente en el desequilibrio de las prestaciones, sino que tal desequilibrio se deba a que la víctima de la lesión se encuentre en estado de inferioridad por razones de necesidad, inexperiencia o ligereza.

Algunos autores distinguen entre lesión subjetiva que exige una evidente desproporción entre las prestaciones sin indicar el quantum y que la parte beneficiada haya explotado la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, y la lesión subjetiva-objetiva que requiere del desequilibrio en las prestaciones con fijación del quantum y que la parte beneficiada se haya aprovechado del estado de inferioridad en que se encuentra la otra. No estamos de acuerdo con esta sub-clasificación de la lesión subjetiva en subjetiva pura y subjetiva-objetiva; no hemos encontrado en la legislación comparada un Código civil que regule la lesión puramente subjetiva sin tener en cuenta para nada el desequilibrio en las prestaciones. Lo que hay es Códigos que toman en cuenta exclusivamente el elemento económico (lesión Objetiva), y Códigos que consideran además del elemento económico, con o sin indicación del quantum, la explotación por una de las partes del estado de necesidad, la ligereza o inexperiencia de la otra; unas legislaciones requieren de todos estos elementos subjetivos otras sólo de alguno de ellos (lesión subjetiva).

En la lesión subjetiva, además del elemento subjetivo, siempre el desequilibrio entre las prestaciones es el elemento caracterizante. Se habla de lesión objetiva por oposición a la lesión subjetiva.

El primer cuerpo legislativo que consagró la lesión subjetiva fue el BGB alemán del 1900, el cual dispone:

“Art. 138. Un negocio jurídico que atente contra las buenas costumbres es nulo. Es en especial nulo un negocio jurídico por el cual alguien, explotando la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de otro, se haga prometer o se procure así o para un tercero, a cambio de una prestación, unas ventajas patrimoniales que sobrepasen de tal forma el valor de la prestación, que según las circunstancias estén en manifiesta desproporción con dicha prestación”.

El Código suizo de las obligaciones dispone:

“Art. 21. En caso de desproporción evidente entre la prestación prometida por una de las partes y la contraprestación de la otra, la parte lesionada puede, en el plazo de un año, declarar que ella rescinde el contrato y repetir aquello que ha pagado, si la lesión ha sido determinada por la explotación de su penuria, de su ligereza o de su inexperiencia³⁸”.

³⁸CÓDIGO SUIZO.

El Código civil italiano de 1942 también adopta el sistema subjetivo.

El art. 1448, ubicado en el capítulo denominado: “De la rescisión del contrato”, prescribe:

“Art. 1448. Acción general de rescisión por lesión. Si hubiere desproporción entre la prestación de una de las partes y la de la otra y la desproporción dependiese del estado de necesidad de una de ellas, de la que se ha aprovechado la otra para obtener ventaja, la parte damnificada podrá demandar la rescisión del contrato.

La acción no será admisible si la lesión no excediese la mitad del valor que la prestación ejecutada o prometida por la parte damnificada tenía en el momento del contrato.

La lesión debe perdurar hasta el momento en que se proponga la demanda.

No podrán ser rescindidos por causa de lesión los contratos aleatorios.

Quedan a salvo las disposiciones relativas a la rescisión de la división.

Art. 1447. Contrato concluido en estado de peligro. El contrato mediante el que una de las partes hubiese asumido obligaciones en condiciones inicuas, por la necesidad conocida por la otra parte de salvarse a sí misma o salvar a

otros del peligro actual de un daño grave a la persona, podrá rescindirse a instancia de la parte que se haya obligado.

El juez, al pronunciar la rescisión, podrá, según las circunstancias, asignar a la otra parte una retribución equitativa por la obra prestada³⁹.

Como se aprecia, el Código civil italiano distingue entre rescisión del contrato estipulado en estado de peligro y rescisión del contrato celebrado en estado de necesidad.

Los presupuestos de la rescisión del contrato concluido en estado de peligro son:

- El estado de peligro (necesidad de salvarse a sí mismo o salvar a otros del peligro actual de un daño grave a la persona);
- El conocimiento del estado de peligro por la contraparte;
- La iniquidad de las condiciones.

Los presupuestos de la rescisión del contrato concluido en estado de necesidad son:

- El estado de necesidad;
- El aprovechamiento de tal estado;
- La lesión excedente de la mitad del valor de la prestación ejecutada o prometida por la parte damnificada en el momento del contrato.

³⁹CÓDIGO CIVIL, Italiano.

El Código civil de México prescribe:

“Art. 17. Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que se ha evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta posible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año⁴⁰”.

El Código civil de Portugal, en el art. 282, ubicado en el acápite denominado “Negocios usurarios”, en la sección dedicada al “objeto negocial”, dispone: “Es a nulable, por usura, el negocio jurídico cuando alguien aprovechando conscientemente la situación de necesidad, inexperiencia, dependencia o deficiencia psíquica de otro, obtiene de éste, para sí o para un tercero, la promesa o realización de beneficios manifiestamente excesivos o injustificados⁴¹”.

El Código civil argentino, en su versión original, no consagró la lesión, sin embargo, un sector de la doctrina y de la jurisprudencia la admitió apoyándose en el art. 953 que declara nulos los actos jurídicos contrarios a las buenas costumbres.

Cuando una de las partes contratantes obtiene una ventaja desproporcionada aprovechándose del estado de necesidad de la otra, es

⁴⁰CÓDIGO CIVIL DE MÉXICO.

⁴¹ CÓDIGO CIVIL DE PORTUGAL.

indudable que se ha colocado al margen de las buenas costumbres. El art. 954 fue modificado por Ley 17.711, incorporando la lesión subjetiva.

El art. 954 del Código argentino, modificado por Ley 17.1711, bajo la inspiración del Código civil italiano de 1942 señala:

“Art. 954. Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia o simulación.

También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Solo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto.

El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción

de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda⁴².

El Código civil de Etiopía dispone:

“Art. 1710. Lesión. (1) El contrato no puede ser anulado por la sola razón de que sea mucho más ventajoso para una parte que para la otra. (2) Puede, sin embargo, ser anulado en ese caso, si la moral lo exige, cuando el consentimiento de la parte lesionada ha sido admitido explotando su penuria, su simplicidad de espíritu, su senilidad o su inexperiencia manifiesta en sus negocios”.

Código civil boliviano, “Art. 561. (Rescisión del contrato por efecto de la lesión). I. A demanda de la parte perjudicada es rescindible el contrato en el cual sea manifiestamente desproporcionada la diferencia entre la prestación de dicha parte y la contraprestación de la otra, siempre que la lesión resultare de haberse explotado las necesidades apremiantes, la ligereza o la ignorancia de la parte perjudicada. II. La acción rescisoria sólo será admisible si la lesión excede a la mitad del valor de la prestación ejecutada o prometida”. Este Código excluye expresamente de la lesión a los contratos a título gratuito, los aleatorios, la transacción, las ventas judiciales, tanto forzosas como voluntarias y los demás casos señalados en la ley⁴³ (art. 562).

⁴²CÓDIGO ARGENTINO.

⁴³CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO.

El Código civil del Paraguay establece:

“Art. 671. Si uno de los contratantes obtiene una ventaja manifiestamente injustificada, desproporcionada con la que recibe del otro, explotando la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de éste, podrá el lesionado, dentro de dos años, demandar la nulidad del contrato o su modificación equitativa. La notable desproporción entre las prestaciones hace presumir la explotación, salvo prueba en contrario.

El demandado podrá evitar la nulidad ofreciendo esa modificación, que será judicialmente establecida, tomando en cuenta las circunstancias al tiempo del contrato y de su modificación

El derogado Código civil peruano de 1936 dispone:

“Art. 1439. Hay lesión, y por causa de ella puede el vendedor pedir que se rescinda el contrato, si se vendió un predio rústico o urbano en menos de la mitad de su valor. Para probar la lesión se estimará el bien por el valor que tuvo al tiempo de la venta; pero incumbe al juez apreciar todas las circunstancias del contrato⁴⁴”. Se limitó la aplicación de la lesión al vendedor que ha vendido un predio rústico o urbano por menos de la mitad de su valor, o sea el Código de 1936 adoptó “una solución intermedia entre las posiciones radicales que la hacían extensiva a todos los contratos onerosos

⁴⁴CÓDIGO CIVIL PERUANO.

y conmutativos (Oliveira) y la que negaba, por considerar que no constituía una categoría jurídica específica y se confundía con los vicios del consentimiento (Olaechea)". Se establece que para que proceda la rescisión por lesión se requiere que el inmueble se venda por menos de la mitad de su valor (elemento objetivo), "pero incumbe al juez apreciar todas las circunstancias del contrato". Como la fuente principal del Código de 1936 fue el BGB alemán del 1900, es de suponer que el legislador tuvo en cuenta para que se configure la lesión tanto el desequilibrio entre las dos prestaciones como que este desequilibrio se deba a la necesidad, ligereza o inexperiencia del vendedor lesionado, circunstancias que el juez debe apreciar. "Apreciar todas las circunstancias del caso" no puede consistir en otro hecho que apreciar la necesidad, ligereza o inexperiencia de uno de los contratantes.

El vigente Código civil peruano de 1984, en su art. 1447, inspirándose en el criterio subjetivo art. 1448 del Código italiano de 1942, establece que la acción rescisoria por lesión procede en los contratos conmutativos, cuando la desproporción en las prestaciones es mayor de las dos quintas partes y siempre que tal desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro.

El Derecho romano limitó la figura de la lesión al contrato de compraventa y sólo a favor del vendedor. El Code Napoleón lo limitó a la compraventa de inmuebles y en beneficio del vendedor e hizo ingresar a la lesión a la

partición de herencia. Otras legislaciones superando el adagio de la edad mediores mobilis, res vilis, extendieron la lesión a los bienes muebles. Las legislaciones modernas que adoptan la rescisión del contrato por lesión la han hecho extensiva a todos los contratos onerosos y conmutativos, con el fin de impedir el acto lesivo de cualquiera de las partes contratantes.

En la legislación comparada no hay un criterio uniforme para la determinación del elemento objetivo, algunos cuerpos legales optan por una fórmula matemática, por ejemplo, “más de la mitad del precio”, “más de la mitad del justo precio”, “más de los siete doceavos del precio”, “mayor de las dos quintas partes”, otros sólo lo identifican con fórmulas genéricas como “lucro excesivo”, “falta de equilibrio entre las prestaciones”, “desproporción evidente entre las prestaciones”, etc. En cuanto al elemento subjetivo unos códigos consideran solamente el estado de necesidad, otros hablan además de la ligereza, inexperiencia, penuria, simplicidad de espíritu, deficiencia psíquica, dependencia, etcétera.

En la actualidad prevalece el concepto de la lesión subjetiva.

7. METODOLOGÍA

En el presente proceso de investigación socio-jurídico del problema, se aplicará el método científico, entendido como un camino a seguir para encontrar la verdad sobre una problemática determinada donde se utilizará

el método científico hipotético-deductivo partiendo de la hipótesis y con la ayuda de ciertas condiciones procedimentales se procederá al análisis de las manifestaciones objetivas de la realidad de la problemática de la investigación.

El método científico, aplicado a las ciencias jurídicas implica que determinemos el tipo de investigación que queremos realizar, en el presente caso me propongo realizar una investigación socio-jurídica que se concreta a una investigación del derecho tanto en sus caracteres sociológicos como dentro del sistema jurídico, esto relativa al efecto social que cumple la norma o a la excesiva protección de un sector y la carencia de protección a otro, esto en determinadas relaciones sociales o interindividuales.

7.1. Procedimientos y técnicas

Utilizare los procedimientos de observación, análisis y síntesis, los que requiere la investigación jurídica propuesta auxiliados de técnicas de acopio teórico como el fichaje bibliográfico o documental y de técnicas de acopio empírico como la encuesta, la entrevista; el estudio de casos judiciales reforzará la búsqueda de la verdad objetiva sobre la problemática.

La investigación de campo se realizará con la aplicación de un cuestionario de treinta encuestas, donde se recopila la opinión de la ciudadanía a fin de sustentar mi investigación, previa a la verificación de objetivos e hipótesis planteados.

Así mismo aplicaré el método estadístico para obtener los resultados de la investigación de campo mismos que serán representados en cuadros de

porcentajes y en gráficos para su análisis cuantitativo y cualitativo que servirán para poder establecer conclusiones y recomendaciones y dar una propuesta de reforma a la problemática planteada.

8. CRONOGRAMA:

AÑO 2015-2016

<div style="text-align: center;">Tiempo</div> <div style="text-align: center;">Actividades</div>	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Problematización	X					
Elaboración del Proyecto	XXX					
Presentación y aprobación del Proyecto		X				
Recolección de la información bibliográfica		XXX				
Investigación de campo			XXX			
Análisis de la información			X			
Elaboración del informe final				XXXX		
Sesión Reservada					XX	
Defensa Pública y graduación					XX	XXX

9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

Para la elaboración del presente proyecto que se lo realizará en la ciudad de Loja se contará con los siguientes recursos:

9.1. Recursos humanos:

Aspirante: Sr. Walter Estuardo Ponce Ponce

Director de Tesis: Por designarse

Personas involucradas en la investigación: Profesionales del Derecho

9.2. Recursos materiales.

Entre los recursos materiales a utilizar tenemos:

- ❖ Útiles de Oficina: Papel, esferográficos, carpetas; Cds, Memory flash
- ❖ Recursos Técnicos: Computadora, impresora, copiadora, grabadora, calculadora, cassettes;
- ❖ Recursos Bibliográficos: Libros, documentos, folletos, revistas, servicio de Internet.

Recursos económicos.

Los recursos económicos que se invertirán en el presente proyecto de tesis son los siguientes:

RUBROS	MONTO
Material de escritorio y bibliográfico	\$ 280.00
Fotocopias.	\$200.00
Internet y teléfono	\$110.00
Aplicación de encuestas	\$90.00
Elaboración y revisión del borrador	\$200.00
Reproducción de ejemplares	\$ 300.00
Movilización	\$ 100.00
Imprevistos 5%	\$ 80.00
TOTAL:	\$ 1360.00

SON: MIL TRESCIENTOS SESENTA DÓLARES.

FINANCIAMIENTO

Los gastos que demanda el presente trabajo de investigación serán solventados con recursos propios del postulante.

10. BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, De La Compra Venta I De La Promesa De Venta, Imprenta Litografía Barcelona, 2005.
- BORDA, Guillermo A, Manual de Contratos. 18o ed. Actualizada, Editorial Perrot. Buenos Aires, 2000.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo I. Quito Ecuador.
- CÓDIGO CIVIL CON JURISPRUDENCIA, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo I. Quito Ecuador.
- DICCIONARIO RUY DÍAZ, Edición Rafael Zuccotti y Gustavo Zuccotti, Colombia 2005.
- MORÁN SARMIENTO, Rubén Elías. Derecho Procesal Civil Práctico. Tomo II
- SOMARRIVA Manuel, TRATADO DEL DERECHO CIVIL CHILENO, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile 1997.
- RÍOS AVALOS, Bonifacio, La Lesión. 1ª. ed., Intercontinental Editora. Asunción, 2001.
- BLANCO RODRÍGUEZ, José Vicente, La lesión enorme en los contratos estatales, Bogotá Colombia, 2010.

11.2. ENCUESTA.

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.
AREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.
CARRERA DE DERECHO**



ENCUESTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO

Con la finalidad de recolectar información necesaria para la realización de la investigación de campo, Distinguido profesional del Derecho, solicito a Usted muy comedidamente se digne dar respuesta a las preguntas contenidas en la siguiente encuesta técnica, cuyas respuestas será de gran ayuda para el desarrollo de mi trabajo de Tesis de Abogado titulado: “ARMONIZAR LA LESIÓN ENORME CONTEMPLADA EN EL TÍTULO XXII, DE LA COMPRA VENTA, PARÁGRAFO 13º DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL”. Le ruego conteste el siguiente cuestionario de preguntas:

1.- ¿Cree Usted que con la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha llegado a constituir en una herramienta que forja inseguridad jurídica?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....

2.- ¿Cree Usted, que de acuerdo a nuestra legislación jurídica se debe considerar en relación a la lesión enorme, la teoría objetiva y subjetiva?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Cree usted, que se debe considerar como referente de la lesión enorme el avalúo que concede los GADS municipales dentro de los tramites de la compra venta?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....

4. ¿Considera usted, que las normas que regulan la rescisión del contrato de compra venta de acuerdo a nuestro Código Civil, son obsoletos por lo que es urgente armonizarlos a las necesidades actuales de la sociedad?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....

5. ¿Cree usted, necesario que se reformen las normas contempladas en el Código Civil, que armonizan la rescisión del contrato de compra venta, en orden a establecer parámetros reales que armonicen esta figura jurídica?

SI () NO ()

PORQUE:.....
.....
.....
.....

Gracias por su Colaboración

ÍNDICE

TABLA DE CONTENIDOS

PORTADA.....	I
CERTIFICACIÓN.....	II
AUTORÍA.....	III
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS.....	IV
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO.....	VI
TABLA DE CONTENIDOS.....	VII
1. TITULO.....	1
2. RESUMEN.....	2
ABSTRACT.....	4
3. INTRODUCCIÓN.....	6
4. REVISIÓN DE LITERATURA.....	9
5. MATERIALES Y MÉTODOS.....	80
6. RESULTADOS.....	82
7. DISCUSIÓN.....	
8. CONCLUSIONES.....	100
9. RECOMENDACIONES.....	101
10. Propuesta de Reforma.....	102
11. BIBLIOGRAFÍA.....	107
12. ANEXOS.....	110
ÍNDICE.....	138