UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"ANÁLISIS DOCTRINARIO, JURÍDICO, CRÍTICO Y COMPARADO DE LESIÓN ENORME EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA"

TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL TÍTULO DE ABOGADA.

AUTOR:

Patricia Elena Cadena Vázquez

DIRECTOR:

Dr. Galo Blacio Aguirre PHD.

LOJA-ECUADOR.

2014

CERTIFICACION.

Dr. PhD Galo Blacio Aguirre, Docente de la Universidad Nacional de Loja, Modalidad de estudios a Distancia, Carrera de Derecho:

CERTIFICO

Haber dirigido y orientado la realización del presente trabajo de investigación jurídica, denominado: "**.ANALISIS DOCTRINARIO, JURIDICO, CRITICO Y COMPARADO DE LESION ENORME EN LA LEGISLACION ECUATORIANA" ,** de la autoría de la señora Patricia Elena Cadena Vázquez trabajo que luego de haber sido revisado se constata que reúne los requisitos de fondo y de forma exigidos por el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, por lo que autorizo su presentación, sustentación y defensa.

DR. PhD Galo Blacio Aguirre Mgs.

Director de Tesis

AUTORIA

Yo, **Patricia Elena Cadena Vázquez,** 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

Firma:

Cédula: 172092291-1

Fecha: Loja, Febrero del 2014

Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez.

CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR, PARA LA CONSULTA, REPRODUCION PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACION ELECTRONICA DEL TEXTO COMPLETO

Yo, Patricia Elena Cadena Vázquez, declaro ser autor de la tesis Titulada **"ANÁLISIS DOCTRINARIO, JURÍDICO, CRÍTICO Y COMPARADO DE LESIÓN ENORME EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA"**. Como requisito para optar al título de ***Abogada***; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de su 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 de 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 25 días del mes de febrero del dos mil catorce, firma el autor.

Firma:

Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez
Cedula: 1720922911
Dirección: Quito, Barrio Guayabamba, Parque Central
Correo Electrónico: patriciacadena86@yahoo.com
Teléfono: 0989716723

DATOS COMPLEMENTARIOS:

Director de Tesis: Dr. Galo Blacio Aguirre PHD.

Tribunal de Grado:

Dr. Augusto Astudillo Ontaneda Mg, Sc.	PRESIDENTE
Dr. Mario Chacha Vásquez Mg, Sc.	VOCAL
Dr. Carlos Manuel Rodríguez Mg, Sc	VOCAL

AGRADECIMIENTO.

Es para mí una alegría muy grande que después de haber culminado mi carrera tenga hoy la oportunidad de dirigirme a ustedes mis padres, agradeciendo todo el apoyo y la incondicional ayuda que me han dado en este camino tan satisfactorio como es el de lograr el sueño de toda mi familia que yo llegue a mi meta final y que todo su esfuerzo no haya sido en vano, para ustedes papi y mami Dios les pague por venir de la mano conmigo, a mis hermanos Jonathan Fernando por creer siempre en mi y Jaime Eduardo por ser mi ejemplo a seguir y aunque no estes aqui Mama Michita le agradezco por haber impulsado mi sueño.

El Autor.

DEDICATORIA.

En todos estos seis años soñé con este momento de dedicar mi tesis a todas las mujeres que luchamos día a día con ser mejores con distinguirnos por nuestras metas intelectuales, aquellas mujeres que sabemos que solo el estudio y un título nos hará diferentes y que elegimos dar otro futuro a nuestros hijos.

para ti SAMANTA mi hijita que has sido el motivo más grande de mi lucha, por no permitirme caer y más bien sostener como una piedrita para impedir que me desborde y caiga, te regalo este título por que viste a tu madre dejar todo por que llegara este día y que la promesa que te hice de ser Abogada hoy te la cumplo mi amor, con gran felicidad y alegría y sin saber que en este momento estarías presente en mi vida te dedico este esfuerzo ya que tu esposo mio seras quien comprenda la responsabilidad de ejercer esta carrera, y junto a nuestros hijos sabrán comprenderme GRACIAS.

El Autor.

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. Clasificación de los contratos
4.1.3. El Contrato de Compra venta
4.1.4. El Vendedor
4.1.5 El Comprador
4.2. MARCO DOCTRINARIO
4.2.1. La lesión Enorme
4.2.2. Requisitos de la Rescisión por lesión enorme

4.3. MARCO JURIDICO

4.3.1. Constitución de la República del Ecuador

4.3.2. Código Civil Ecuatoriano

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

4.4.1. Legislación de Colombia

4.4.2 Legislación de Perú

4.4.3. Legislación de Chile

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. Materiales

5.2. Métodos

5.3. Técnicas.

6.RESULTADOS

6.1. Resultados de las Encuestas

6.2. Resultado de entrevista:

7. DISCUSION

7.1 Verificación De Objetivos

7.2 Contrastación de la Hipótesis

7.3. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA JURÍDICA

8.CONCLUSIONES

9.RECOMENDACIONES

9.1. PROPUESTA DE REFORMA LEGAL

10. BIBLIOGRAFÍA

11. ANEXOS

Índice

1. TITULO.

“ANÁLISIS DOCTRINARIO, JURÍDICO, CRÍTICO Y COMPARADO DE LESIÓN ENORME EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA”

2. RESUMEN.

Todos los derechos y obligaciones que generan los actos y contratos jurídicos que tienen relación a la venta de locales, departamentos sometidos al propiedad horizontal, la transferencia de dominio de inmuebles adquiridos por donaciones, por la complejidad de las circunstancias y de las innumerables posibilidades que se presentan sería muy extenso tratar porque tenemos que remitirnos a numerosas instituciones del Derecho Civil que tiene relación con los contratos, la lesión enorme y la rescisión de lesión enorme; por ello para entrar a dar un breve resumen de mi tema, me permito realizar un breve análisis de la institución de la compraventa cuya definición por trato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida, se llama precio.

Para que la venta se repute perfecta es necesario que las partes hayan convenido en la cosa y es el precio y la perfección legal de un contrato de compraventa de inmuebles o bienes raíces no se adquiere mientras no sea otorgado el respectivo contrato por escritura pública y que se haya obtenido al correspondiente registro de las Oficinas del Registrador de la Propiedad del Cantón.

El Código Civil manifiesta que el vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se

vende; el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio es inferior a la mitad del precio que paga por ella

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

Frente a estas consideraciones 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.

2.1. Abstract.

All rights and obligations generated by the legal acts and contracts that relate to the sale of local departments subject to the condo, the transfer of ownership of property acquired by gifts, by the complexity of the circumstances and the countless possibilities presented would be very extensive treat because we have to use many institutions of civil law which relates to contracts enormous injury and termination of enormous injury to get in, let me make a brief analysis of the institution of the purchase whose definition by treatment in which one party agrees to give one thing and the other to pay in cash. Whoever assumes the obligation to give the thing called the seller and who contracts to pay the money, the buyer. The money that the buyer agrees to give the thing sold, is called price.

For sale are perfect repute is necessary that the parties have agreed on the thing and the price is perfectly legal and a contract of sale of real estate or real estate is not acquired until the relevant contract is awarded by deed and has been obtained to the corresponding record of the Offices of the Registrar of the Canton House.

The Civil Code states that the seller suffered enormous damage when the price received is less than half the fair price of the thing sold and the purchaser in turn suffer enormous damage when the right price is less than half the price you pay for it.

With the huge lesion protects the contractor who, finding themselves in a state of inferiority due to the pressing need being experienced, it seriously

affects their freedom to the point of being reduced to a simple alternative, exorbitant assumes obligations to the other contracting, that knowing the state of necessity take advantage of it, thus obtaining a excessive and unwarranted benefit, but the legal system has not considered affected will effectively remove the injured to the offending contract, which would have been the rescission remedy, but has chosen to consider this contract as fully satisfying, punishing behavior with the injury that is taking advantage of the Contracting state determines need another serious imbalance in benefits, why entitles the injured can sue for rescission of the contract valid.

Given these considerations it is clear the need for legal coercion that avoids the use of either a lack of experience, or other pressing need parts, precisely because it is, at once, the average growth economic context in which it was essential to maintain a balance, which, if not any, it will continue to produce the legal instability that exists in the sale of real estate.

3. INTRODUCCION.

El presente trabajo de investigación aborda la problemática socio-jurídica, el cual es de trascendencia social, ya 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.

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

La presente tesis está estructurada de la siguiente manera: En primer lugar las páginas iniciales que comprenden: Portada, Certificación, Autoría, Agradecimiento, Dedicatoria.

Luego se realiza el resumen referente a la temática a investigarse, la Introducción está dirigida a los principales aspectos de la problemática, que me permitió decidir la selección del objeto de estudio, los parámetros de orientación teórica, como la estructura de la ejecución, partiendo de aspectos conceptuales teóricos hasta llegar a la propuesta lógica y fundamentada.

La Revisión de Literatura, de acuerdo a un Marco Conceptual, preestablecido, comprende conceptos y definiciones acerca del contrato, clasificación de los contratos, el contrato de compra venta, el vendedor, el comprador; un Marco Doctrinario, que comprende aspectos puntuales de la

lesión enorme, requisitos de la rescisión por lesión enorme; el Marco Jurídico comprende el análisis de la constitución, acerca de la igualdad de la personas, así mismo sobre los derechos y las garantías constitucionales así mismo como el derecho a de las personas a reclamar y exigir el fiel cumplimiento en cuanto a las aplicaciones de las de las leyes, reglamentos y tratados internacionales, a demás se realiza un análisis del Código Civil Ecuatoriano, específicamente en lo que se refiere a la lesión enorme.

En el punto relacionado con Materiales y Métodos, se hace referencia a los métodos utilizados en la investigación jurídica, en especial del Método Científico, y sus derivaciones de inducción y deducción, el método analítico y otras, de los procedimientos y técnicas a emplearse, esto las encuestas, las entrevistas, el fichaje bibliográfico.

En el punto de Resultados se hace un análisis de los resultados de las encuestas y las entrevistas, su tabulación y procesamiento, los cuadros estadísticos los gráficos, el análisis cualitativo de esos resultados.

Luego viene un aspecto llamado de Discusión, en que se hace un análisis de los objetivos generales y específicos, su verificación y la contrastación de hipótesis, y la fundamentación jurídica de la propuesta.

En el siguiente aspecto se desarrollan las conclusiones y recomendaciones, a lo que he arribado luego del estudio de la problemática.

Finalmente se concluye con el planteamiento de la propuesta de Reforma jurídica al Código Civil Ecuatoriano.

4. REVISION DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1. Contrato

El Código Civil, Ecuatoriano en su manifiesta "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas"[1]

Según Guillermo Cabanellas "El contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en el ser productor de obligación"[2]

Un contrato es un acto jurídico, pues concurren dos o más personas con un objeto jurídico, este contrato nace con la voluntad de las partes las cuales se obliga para con otra parte a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

4.1.2. Clasificación de los contratos

Los contratos, ósea los acuerdos de voluntades destinadas a crear obligaciones, según sea el punto de vista desde el cual se les considera puede clasificarse de la siguiente manera:

a) **Contratos unilaterales y bilaterales:** La primera clasificación de los contratos es la que se distingue entre unilaterales y bilaterales y se hace atendiendo al número de las partes que quedan ligadas por el contrato. El Código Civil, define estas dos especies de el contrato en

[1] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de estudio y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010
[2] CABANELLAS de la Torre Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Actualizado 2005.Pag. 92

los términos siguientes “El contrato es unilateral cuando una de las dos partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral cuando los contratantes se obligan recíprocamente.”[3]

Es sabio que todo contrato genere obligaciones, porque de otro modo no cabe hablar de contrato, pero el contrato puede engendrar obligaciones para ambas partes o para una sola, cuando el contrato genere obligaciones para una sola , estaríamos hablando del contrato unilateral, como por ejemplo: El comodato, el depósito de la prenda, porque en ellos una sola de las partes se obliga y la otra no contrae obligación.

En cambio cuando hablamos que el contrato genera obligaciones reciprocas para ambas partes, cuando las dos partes queden recíprocamente obligadas, el contrato se llama bilateral, como por ejemplo la compraventa, el cual el vendedor se obliga a entregar la cosa y el comprador a pagar un precio por ella.

b) C**ontratos onerosos y gratuitos:** Esta clasificación se hace atendiendo a la utilidad

“El contrato es oneroso cuando cada una de las partes se grava en beneficio de a otra, y se llama así precisamente porque impone un

[3] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de estudio y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010

sacrificio a cada parte otra poder obtener lo que por medio del contrato desea”[4].

Es gratuito de o de beneficencia “Cuando solamente reporta utilidad a uno de los contratantes, sin que el otro reporte ningún provecho”[5], así tenemos por ejemplo la donación entre vivos, el comodato.

c) Contratos conmutativos y aleatorios

“Son los contratos onerosos los atendiendo a la equivalencia entre las prestaciones que se deben las partes.” [6] se dividen en conmutativo y aleatorios.

“El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalentes a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio”[7]

El contrato oneroso es conmutativo, cuando lo que deba dar, hacer o no hacer una de las partes es equivalente, a lo que se debe dar, hacer o no hacer una de las partes; y es aleatorio cuando las prestaciones de una de las partes consiste en una contingencia incierta de ganancias o de perdida.

[4] ALISANDRI RODRIGUEZ Arturo, derecho civil de los Contratos, Editorial Zamorano Caperan Santiago. 1976. Pág. 7
[5] ALISANDRI RODRIGUEZ Arturo, derecho civil de los Contratos, Editorial Zamorano Caperan. Santiago 1976. Pág. 9
[6] ALISANDRI RODRIGUEZ Arturo, derecho civil de los Contratos, Editorial Zamorano Caperan . Santiago 1976. Pág 10.
[7] ALISANDRI RODRIGUEZ Arturo, derecho civil de los Contratos, Editorial Zamorano Caperan. Santiago 1976. Pág.10

d) Contratos principales y accesorios

Nuestro Código Civil Ecuatoriano, en el que nos manifiesta "El contrato es principal y cuando subsiste por si mismo, sin necesidad de otra convención; y, accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puede subsistir sin ella"[8]

Entendemos así que el contrato principal es aquel que existe por si solo, sin necesidad de otro al cual acceda; la regla general es que los contratos sean principales

e) Contratos solemnes, reales y consensuales

Art. 1459, del Código Civil. Reza: "El contrato es ***real*** cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es ***solemne*** cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es ***consensual*** cuando se perfecciona por el solo consentimiento"[9]

En el derecho romano los contratos eran en un principio solemnes, porque era un derecho esencialmente formulista; la legislación moderna se ha ido al otro extremo; hoy en día basta el simple acuerdo de las voluntades de las partes para que el contrato se forme; el progreso de las relaciones jurídicas exige mucha rapidez en todos los negocios.

[8] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010
[9] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010

El contrato consensual es que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes; basta el simple acuerdo producido aun verbalmente, sin necesidad de que se otorgue escrito alguno.

El contrato es Solemne cuando se perfecciona si no mediante el otorgamiento de ciertas formalidades, sin las cuales no produce, ningún efecto civil; en estos casos no basta el simple consentimiento de las partes, es necesario, a demás el otorgamiento de la solemnidad respectiva.

Al contrato Real, es aquel cuando no se perfecciona si no por la entrega de la cosa.

4.1.3. El Contrato de Compra venta

Para el Dr. Juan Larrea Holguín, expone que el contrato de compraventa: "Podría definirse en el Ecuador, a la compraventa como el contrato por el cual una persona transfiere o se obliga a transferir el dominio de una cosa material o inmaterial y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido"[10]. Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio

[10] LARREA HOLGUIN Juan Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones 2005. Volumen IV- Quito-Ecuador P.4

Según el Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas, manifiesta que "Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa o la otra, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, es por tanto la adquisición de una cosa por precio; venta es la enajenación de una cosa por precio"[11]

Una compraventa puede ser pura y simple, puede celebrarse bajo condiciones suspensivos o resolutorias, efectuándose a plazo para la entrega de la cosa o la del precio y aún más se puede establecer cualquier cláusula especial conexa al contrato principal u accesorio del mismo, siempre y cuando no sean contrarias a las leyes, a la moral y al orden público.

La Compraventa es un contrato bilateral- consensual, por lo que una parte llamada vendedora se obliga con otra denominada compradora, a transferir siempre la propiedad de una cosa cambio de un precio. Además constituye ser el típico caso sinalagmático y conmutativo, porque la obligación de las partes contratantes se mira como equivalentes.

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones que la ley establece.

[11] CABANELLAS de la Torre Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Actualizado 2005.Pag. 79

4.1.4. El Vendedor

Según Guillermo Cabanellas en su diccionario jurídico, manifiesta que “en el contrato de compraventa civil, el que vede o enajena la cosa que el comprador adquiere en propiedad”[12]

Tenemos entonces que el vendedor es aquella persona que le entrega una cosa, o bien mueble o inmueble, a cambio de un valor, el cual debe ser equivalente al precio que se va pagar .

El vendedor esta en obligado en primer lugar a entregar la cosa vendida es esta una de las obligaciones que constituye la escancia del contrato de compra- venta. En virtud de esta obligación, el vendedor no solo debe poner la cosa a disposición del comprador, sino que si se trata de una especie o cuerpo cierto debe además conservarla hasta la entrega y emplear en su custodia el cuidado debido.

4.1.5 El Comprador

El Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas expresa que “Comprador es quien mediante cierto precio adquiere la cosa que el otro le vende,”[13]

El comprador es aquella persona que adquiere la cosa, este tendrá que pagar un valor por lo que recibe.

El comprador tiene la obligación de pagar el precio y la de recibir la cosa vendida.

---

[12] CABANELLAS de la Torre Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Actualizado 2005.Pag. 405
[13] CABANELLAS de la Torre Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Actualizado 2005.Pag. 79

El comprador tiene la obligación de recibir la cosa vendida, como una consecuencia de la que tiene el vendedor de entregársela.

Además tiene la obligación de pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1. La Lesión Enorme

La lesión enorme fue admitida como remedio pretoriano, hasta que en el siglo III d.C. las constituciones de los emperadores Dioclesiano y Maximiliano estableció que si una persona vendía un bien en menos de la mitad de su valor estaba autorizada para solicitar la rescisión del contrato. La laesio enormis se concedió por motivos de humanidad, y fue considerada como un supuesto de rescisión conjuntamente con la restitutio in integrum y el interdictum fraudatorium. Cayó en desuso con la invasión de los bárbaros. Fue rescatada por Justiniano; El Codex de Justiniano, lex secunda, título 44, libro 4, concedió acción sólo al vendedor para rescindir la venta si hubiese sufrido lesión en más de la mitad del justo precio[3], que valía la cosa vendida; en la ley octava, título XLIV, Libro IV, señala: “Ni la buena fe permite, ni razón alguna concede, que se rescinda un contrato concluido por el consentimiento; salvo que se haya dado menos de la mitad elección ya otorgada

El Derecho canónico le dio impulso bajo la inspiración aristotélica del justo precio y en el principio expresado por Santo Tomás de Aquino que sostuvo que en los contratos de cambio debe prevalecer la reciprocidad proporcional. Restringida en los siglos XV y XVI, vuelve a

surgir en el renacimiento pero limitada a la compraventa no aleatoria de inmuebles.

En el antiguo Derecho español, el Fuero Juzgo no dio lugar a acción alguna por lesión enorme o enormísima. Si alguno, dice, vende algunas cosas o tierras o vinas, o siervos, o siervas, o animales, u otras cosas, no debe desfacer la vendición porque dis que lo vendió .

El Fuero Real exige que la lesión sea en más de los dos tantos y da acción solo al vendedor. La da al vendedor y comprador, cuando hubiese lesión en más de la mitad del justo precio. El Ordenamiento Real la concede al comprador y vendedor, cuando hay lesión en más de la mitad del justo precio; y fue la primera que generalizó la doctrina, extendiendo el remedio de la lesión al arrendamiento, a la permuta, a la dación en pago, etc.; fue la primera que puso término a la acción, dándole cuatro años para su ejercicio.

La Novísima Recopilación concedió el remedio de la lesión al comprador y vendedor cuando ella importase más de la mitad del justo precio, pero no generalizó su disposición.

En la gestación del Código civil francés de 1804 fue motivo de encendidos debates entre los que defendían la firmeza del contrato y los defensores de la equivalencia de las prestaciones en los contratos onerosos.

Inicialmente la defendieron Domat, limitándola a la venta de inmuebles, y Pothier, admitiéndola en todos los contratos y en beneficio de cualquiera de los contratantes; posteriormente fue sustentada por Portalis y Tronchet, con

la oposición de Berlier y Thomasius. Napoleón durante los debates que precedieron a la promulgación del Code puso fin a la discusión pronunciándose por la lesión en la compraventa, únicamente a favor del vendedor, y en la partición de inmuebles. Napoleón expresó: poco importa cómo un individuo dispone de unos diamantes o cuadros; pero la manera como lo hace respecto de su propiedad territorial no puede ser indiferente a la sociedad y a esta le pertenece marcar límites al derecho de disponer de ella.

El Code Napoleon otorga la acción de rescisión al vendedor que haya sido perjudicado en siete duodécimas partes del precio de la. Es así como desde el Derecho romano pasando por el Código de Napoleón y todas las legislaciones que en él se inspiraron, se atendió exclusivamente a la desproporción en las prestaciones (lesión objetiva, norme o enormísima). Fue el BGB alemán del 1900 el que vino a incorporar un elemento subjetivo al establecer que hay lesión cuando existe una manifiesta desproporción en las prestaciones debida a la explotación de la necesidad, ligereza o inexperiencia de la parte lesionada (lesión subjetiva) (En el s. XIX, durante el imperio del liberalismo6, hubo una actitud hostil a la lesión; el Código de Portugal de 1867 lo suprimió totalmente, lo mismo sucedió con el Código civil argentino, los códigos de Panamá, Honduras, Costa Rica, Guatemala, el del Brasil de 1917; prevalece la idea de que cada uno es libre de hacer lo que desee, el principio del laisser faire, laisser passer que predominó en el campo económico se traduce en la esfera contractual en la consagración de la más absoluta autonomía de la voluntad, aceptando que cada uno elija sin

cortapisas las condiciones que considere más convenientes a sus propios intereses.

En el s. XX, por la influencia de las doctrinas sociales favorables a la intervención del juez y de la ley en los contratos para evitar la explotación de los débiles y necesitados, se vuelve a admitir la lesión, pero abandonando la fórmula romana que atendía solamente al elemento objetivo de la desproporción de las prestaciones, sino incorporando dos elementos subjetivos: el estado de inferioridad de la parte lesionada y el aprovechamiento de ese estado por la parte lesionante.

"El término lesión, etimológicamente, significa herida y en un sentido figurado significa cualquier daño, perjuicio o detrimento, comprensión bajo la cual se emplea en el derecho. Y la institución de la "laesio enormis", desde su nacimiento, como se indicó, pretendió subsanar una situación de hecho fundada en una razón de equidad, cual era proteger al vendedor del engaño al que podía verse expuesto en la venta de un bien inmueble y evitar que recibiera, lesionando su patrimonio, un precio inferior al de plaza al tiempo de celebrar la venta, independientemente de cual fuera la circunstancia que lo llevaba a aceptar tal situación.

La lesión consistía en recibir un precio inferior a la mitad del justo precio y cuando eso ocurría el vendedor disponía de acción para pedir la rescisión de la venta por el perjuicio económico sufrido con ella. De ahí que se le llamara lesión por más de la mitad, laesio ultra dimidium laesio enormes. Esa

concepción original, con algunas modificaciones, perdura hasta nuestros días."[14]

Para los tratadistas Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, la lesión enorme es: El daño o detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico realizado por ella. Ordinariamente esto consiste en el desequilibrio o desproporción entre las ventajas que el acto reporta y los sacrificios que tiene que hacer para lograr tales ventajas"[15]

Luis Claro Solar, dice: Se da el nombre de "Lesión Enorme en los actos jurídicos en general al perjuicio económico experimentado por una persona como consecuencia del acto por ella realizado. Ello consiste, con más precisión en los contratos a título oneroso, en el hecho de recibir una de las partes una prestación de un valor inferior a la que se suministra en cambio a la otra parte, o sea en la desproporción de valor entre la ***dación, el hecho y la abstención***, a que una de las partes se ha comprometido respecto a la otra, y la dación, el hecho o la abstención a que esta parte se ha comprometido respecto de aquella"[16]

Según 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 real"[17]

---

[14] abogados.kegevic.cl/casos/informe_en_derecho.pdf

[15] OSPINA FERNANDEZ Guillermo y OSPINA ACOSTA Eduardo. Teoría General de los Actos y Negocios jurídicos. Editorial Temis. Bogotá. Colombia.

[16] CLARO SOLAR Luis. Derecho Civil obligaciones. . Tomo II. Imprenta Universal. Chile. Pág.. 239 y 240

[17] 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.

En la lesión el defecto está presente desde el mismo momento de la celebración y debe subsistir al tiempo de la demanda

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.

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

Arturo Alessandri Rodríguez, menciona que la lesión enorme, "Es el perjuicio pecuniario que da un contrato conmutativo, puede resultar para una de las partes"[18]

La lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio "justo" de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite entonces que ésta solicite la rescisión del contrato

Para que el contrato de compraventa pueda rescindirse, no solo vasta que exista lesión, en necesario que además esta sea enorme, es decir que exista una gran desproporción entre las prestaciones de las partes.

Este mismo tratadista expresa: "Es el principio primario que la realización de un acto jurídico irroga a su autor. En los contratos onerosos, es el perjuicio que una de las partes experimente a consecuencia de la desigualdad

[18] ALESSANDRI Rodríguez Arturo. "De los Contratos". Editorial Temis. Pág. 138

económica de sus respectivas representaciones. Se recibe ciento por lo que vale mil o se da mil por lo que vale ciento”[19]

Sobre el tema de la lesión existen dos teorías: una subjetiva y otra objetiva. La primera hace extensiva la institución de la lesión a todos los negocios jurídicos, cuando entre las partes existe una desproporción notoria, determinada por la ligereza, la inexperiencia o la necesidad. La tendencia objetiva limita su argumento al aspecto cuantitativo, esto es, al precio y al desequilibrio en las prestaciones, y quienes la defienden, consideran que no es un vicio del consentimiento, pues el comprador puede estar plenamente consciente de la diferencia entre el precio convenido y el valor del bien

4.2.2. Requisitos de la Rescisión por lesión enorme

Para que un contrato pueda ser rescindido por lesión enorme es menester que concurran los siguientes requisitos:

En primer lugar es necesario que haya lesión enorme en los términos que la ley establece, “El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio es inferior a la mitad del precio que paga por ella”[20]

En segundo lugar es menester que se trate de una de aquellas ventas en la que la ley admite lesión enorme, en el cual establece que solo puede rescindirse por lesión enorme:

1 Que se trate de inmuebles

[19] ALESSANDRI Rodríguez Arturo. “De los Contratos”. Editorial Temis. Pág. 138
[20] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador.2010

2 Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta.

3. Que no se trate de contratos aleatorios, es decir, aquellos en los cuales se compró o vendió la suerte o el alea de un hecho futuro e incierto.

4. Que después de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria.

La ley es clara y concreta al estableces en qué casos puede rescindirse por lesión enorme.

El precio hay que tomarlo en cuenta para determinar si hay o no lesión, como la lesión enorme solo tiene cabida en la venta de bienes raíces, y esta es solemne hay que tomar en cuenta el justo precio, que tenía la cosa al tiempo de otorgarse la respectiva escritura pública. "Se llama valor de cambio de la cosa, su valor comercial el que está determinado por la ley de la oferta y la demanda"[21]

[21] ALESSANDRI Rodríguez Arturo. "De los Contratos". Editorial Temis. Pág. 138

4.3. MARCO JURÍDICO

4.3.1. La Constitución de la República del Ecuador

El más alto deber del Estado, consiste en respetar y hacer respetar los derechos, garantizados en la Constitución al referirme a los derechos, es preciso citar la Constitución de la República, en el título II, de los derechos, capítulo primero, principio de aplicación de los Derechos, Art. 11, inciso segundo, establece que:

Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad así mismo la carta magna expresa que , todos los y las ciudadanas, podemos ejercitar el principio de igualdad, relativos a los derechos y obligaciones que tenemos, sin que exista discrimen de ninguna clase, prevaleciendo el hecho, de que todos somos iguales ante la ley, y por lo mismo debemos litigar en iguales condiciones. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los Instrumentos Internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley. Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento para desechar la

acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento; 4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales; En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos, judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que favorezcan su efectiva vigencia. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, interdependientes y de igual jerarquía. El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio. Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos. El más alto deber del estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

La Constitución garantiza los derechos de las personas, para poder reclamar y exigir su cumplimiento, en aplicación de sus normas, leyes, reglamentos y tratados internacionales, a fin de que los derechos universales del ser humano, sean respetados.

La Constitución ecuatoriana, tiene el carácter de garantista, y ha sido creada para regular la vida de los conciudadanos, con la finalidad de alcanzar un

equilibrio, para poder vivir en sociedad y disfrutar de todos los derechos, que el Estado nos brinda.

4.3.2. Código Civil Ecuatoriano

El Art. 1454 del Código Civil del Ecuador nos da la siguiente definición "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas."[22]

El Dr. Carlos Valdiviezo Bermeo en su libro " Tratado de las Obligaciones y Contratos" De acuerdo al Diccionario de Ciencias jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Osorio, tenemos: Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento puede ser compelidas. En una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos. Capitán lo define como acuerdo de voluntades entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones, y también documento escrito destinado a probar una convención.

Sobre el alcance de la compraventa nos despeja toda duda el contenido del Art 1740, que establece:

"La venta se repula perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:"[23]

---

[22] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de estudios y Publicaciones. Quito. Ecuador

[23] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de estudios y Publicaciones. Quito. Ecuador

- La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.
- Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo.

Por regla general, el contrato de venta se perfecciona luego de la manifestación de voluntad de las partes contratantes, declarando que conviene en el bien u objeto que se vende y en el precio que por él se compromete a pagar el comprador. Ya se ha dicho, le recalco, la entrega de la cosa vendida y el pago del precio son efectos del contrato, de lo que colegimos, que la existencia misma del expresado acto jurídico no depende ni está supeditado a aquellos efectos.

Varios países latinoamericanos atribuyen a la compraventa la necesidad de transferir la propiedad del objeto que se vende.

La compraventa es un contrato principal.- Lo es desde que estructural mente es autónomo, típico, de existencia propia, caracterizada, con reglas de sustento propio que, no requiere de la coexistencia de otro para poder subsistir,

manifestarse o producir efectos.

El contrato es principal cuando subsiste por si mismo sin necesidad de otra convención

La compraventa es un contrato bilateral.- Por que impone obligaciones Recíprocas a las partes contratantes.

En efecto, en la compraventa, el vendedor se obliga a entregar la cosa que vende y a responder al saneamiento legal de ella, y el comprador a pagar el precio.

La compraventa es un contrato típico.- Lo de típico se deriva de la tipología e individualidad de las características; relaciones y manifestaciones que le asignan expresamente la ley. En efecto, suele decirse que un acto jurídico o un contrato es atípico citando las reglas que sustentan su desenvolvimiento no son expresas.

Conociendo que la compraventa se halla expresamente regulada por disposiciones del Código Civil, y que a ella son aplicables reglas y preceptos especiales, que además se las considera implícitas aún cuando no se las invoque en las estipulaciones, llegamos a la conclusión inevitable de que corresponde a uno de los contratos llamados típicos por su importancia y jerarquía en el orden jurídico.

Los elementos esenciales del contrato de compraventa.- Son Subjetivos (vendedor y comprador); objetivos (cosas que se venden y precio); y, una de configuración especial, que se denomina determinante o de determinación.

En el orden subjetivo, cada parte contratante puede estar representada por una o más personas, puede estar constituida también por personas naturales o jurídicas. Además, pueden intervenir directamente y en forma personal tos contratantes, o pueden hacerlo a través de los mecanismos de delegación y representación.

Art. 1.828 del Código Civil, establece que el contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme.

El Art. 1.829 del Código Civil, determina que "El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato"[24]

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.

La lesión enorme, determinan que el contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme, mediante una sentencia dictada en un juicio, en la cual el Juez correspondiente, declara sin efectos, por encontrar desproporción o desequilibrio económico, que cause perjuicio a una de las partes, especialmente al rompimiento de la conmutatividad del contrato, porque una de las prestaciones resulta demasiado onerosa o reducida.

El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá a su arbitrio, consentir en la rescisión 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 aumentado en una décima parte.

[24] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador.2010

No se deberá 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.

Por su parte el vendedor, también puede decidir a su voluntad, si admite la rescisión o restituye el valor del precio que haya recibido sobre el justo precio, con un incremento de una décima parte, sin que tenga derecho a reclamar intereses o frutos.

El Art. 1.832 del Código Civil, dice: Irrenunciabilidad de la acción rescisoria por lesión enorme.- "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"[25]

"El Art. 1.833 del Código Civil, prescribe: "Extinción de la acción rescisoria por pérdida o enajenación de la cosa".- 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".[26]

La norma legal antes transcrita, determina que en el caso de que se perdiere la cosa en poder del comprador, ninguna de las partes intervinientes en el contrato, podrá intentar demanda ordinaria de rescisión de contrato

[25] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010
[26] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010

El Código Civil, dice: “La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato”[27]

Al respecto la ley concede el derecho a las personas que hayan sido perjudicadas, por lesión enorme para entablar la acción rescisoria, en el tiempo de cuatro años, que comienza a correr a partir de la fecha que se haya celebrado el contrato. Al cumplirse el indicado tiempo, si no han hecho valer sus derechos se extinguirán todo tipo de derechos, y consecuentemente ninguna persona podrá formular demandas de esta clase

En sentido jurídico amplio, lesión significa perjuicio económico derivado de una relación jurídica contractual, por cuya razón se concede a la parte perjudicada una acción para dejar sin efecto dicho contrato. Pero en sentido jurídico restringido, la lesión es un vicio contractual que se presenta al momento de la celebración del acto, en donde existe una desproporción Puede ser en un estado de necesidad en la parte lesionada y el aprovechamiento de ese estado de necesidad por parte del lesionante, con eventuales consecuencias rescisorias o de reajuste del valor de las prestaciones contractuales.

El perjuicio económico es consecuencia de una desproporción considerable entre las prestaciones, porque obviamente entre ellas siempre habrá diferencias de valor, aunque el contrato sea conmutativo, pues la igualdad absoluta es una utopía. Ese desnivel de valor insignificante no generará mayor perjuicio económico y como los contratantes son conscientes de la

[27] Código Civil Ecuatoriano. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito- Ecuador. 2010

existencia real de esas diferencias, hacen renuncia a todo reclamo posterior y se hacen recíproca donación de cualquier exceso.

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.

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"[28]

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

[28] ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo, Teoría de las obligaciones, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Chile, 2001

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.

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

4.4.1. Legislación Colombiana

CAPITULO XIII.

DE LA RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME

ARTICULO 1946. RESCISION POR LESION ENORME. El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME. 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.

ARTICULO 1948. FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISION 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 aumentado 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.

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.

Los requisitos que se deben tener en cuenta para alegar la Lesión Enorme son:

Que se trate de compraventa de bienes raíces.

Que la Lesión sea Enorme: Se establece contando a partir del justo precio, un límite para que el vendedor o el comprador se consideren lesionados.

Que el contrato sea conmutativo no aleatorio**:** Se sabe que los contratos conmutativos son aquellos en los cuales las prestaciones para ambas partes son equivalentes, entonces podemos apreciar la posibilidad de la lesión enorme; por el contrario al hablar de los contratos aleatorios entendemos que éstos dependen de la suerte, son inciertas las ganancias o las perdidas y esto lleva a la imposibilidad de establecer una lesión enorme en dichos contratos.

Que la venta no se haga por el Ministerio de Justicia: El art. 32 de la Ley 57 de 1887, explica: "...ni en las que se hubiere hecho por el ministerio de la justicia", esto para establecer un reconocimiento a la seriedad de los trámites judiciales, por la intervención de funcionarios, la fijación del valor comercial por expertos, la posibilidad de oposición a los avalúos, la profunda publicidad de la subasta, la libre concurrencia de postores y el hecho de que la puja no hubiere determinado una cifra superior indican que el valor auténtico del inmueble ha quedado automáticamente regulado en la suma en la cual fue rematado, garantizándose en esta manera un justo equilibrio en las prestaciones.

Que la cosa no se haya perdido o enajenado: Se hacen dos diferencias: La pérdida por destrucción imposibilita la determinación del precio justo, pues al perito se le hace imposible determinar el valor de la cosa. Y que el comprador no haya enajenado la cosa, pues la lesión enorme no puede afectar al tercero adquirente.

Que no exista convención posterior al contrato de compraventa por medio de la cual se renuncie a la acción: Según el art. 1950, no valdrá la cláusula en virtud de la cual se renuncia a intentar la acción por lesión enorme; y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrito.

4.4.2. Legislación Peruana

El Código Civil Peruano, ha regulado a la lesión asumiendo la concepción objetiva-subjetiva; la misma que señala que los elementos que configuran la lesión vienen dados por un elemento objetivo y dos elementos subjetivos; los mismos que son:

Una desproporción entre las prestaciones al momento de la celebración del contrato. Estado de inferioridad del lesionado. Aprovechamiento del lesionante del estado de inferioridad del lesionado. Estos elementos corresponden a los enunciados por la moderna y mayoritaria doctrina que trata el tema, advirtiendo que hay quienes sostienen la existencia de sólo dos elementos, los cuales son la desproporción entre las prestaciones elemento objetivo y la explotación de la necesidad del lesionado elemento subjetivo.

Como se aprecia esta corriente reduce a sólo uno los elementos subjetivos, lo cual a nuestro parecer no resulta conveniente por cuanto sé esta dejando de lado el estado de inferioridad que atraviesa el presunto lesionado, requisito previo para que pueda existir un aprovechamiento real por parte del lesionante. Esto se explica porque no se puede sacar provecho de la nada, por lo tanto uno se aprovecha de algo y ese algo en el caso de la lesión es la condición de inferioridad del lesionado.

Así por ejemplo pudiese ocurrir que exista una desproporción tal que pueda presumirse que el supuesto lesionante sé esta aprovechando de la situación de aparente inferioridad de la otra parte (presunción del artículo 1448 del Código Civil del Perú, pero en verdad no existe tal status; de lo cual se aprecia que no existe perjuicio.

Sin embargo asumiendo que sólo existen dos elementos configurativos de la lesión, ésta ya se configuro, dejando abierta la posibilidad de rescindir el contrato, lo cual realmente acarrearía injusticia.

Por lo tanto, la víctima del supuesto acto lesivo, debe siempre probar que estuvo en una situación de inferioridad al momento de celebrar el contrato.

Dicho esto, corresponde entrar al estudio de cada uno de los tres elementos mencionados.

DESPROPORCION DE LAS PRESTACIONES

Este primer elemento de tipo objetivo, es el presupuesto base para configurar la lesión y viene dado por aquel desequilibrio entre las ventajas que el contrato reporta y los sacrificios que tienen que hacerse para obtener tales ventajas.

Esta desproporción debe ser de tal magnitud que permita apreciar un perjuicio económico para la parte lesionada. Ahora bien ¿Cuándo estamos frente a un desequilibrio entre las prestaciones? Para poder responder esta interrogante es preciso recurrir a las fórmulas que la doctrina ha esbozado con el fin de apreciar la desproporcionalidad de las prestaciones.

En primer lugar tenemos la denominada "fórmula matemática", técnica que ha sido regulada en el Código Civil del Perú, la misma que para el caso peruano está dada por más de las dos quintas partes (40%) de desproporción entre el valor de las prestaciones". Esta forma de apreciación se justifica en opinión de sus sostenedores; por cuanto es preferible que el juzgador tenga a su alcance medidas precisas que le permitan determinar con seguridad cuando el desequilibrio en las prestaciones es elemento configurativo de lesión.

Por otro lado existen quienes sostienen que es preferible adoptar una "formula genérica", la cual permita al juzgador apreciar la desproporción, cuando ésta resulte evidente o exorbitante de acuerdo a la naturaleza del caso.

Lo cierto es que en uno u otro caso, el valor de las prestaciones debe apreciarse atendiendo al "precio social u objetivo" que en un determinado ámbito socio-jurídico se le atribuye a los bienes y servicios objeto de las prestaciones.

Siguiendo con el estudio de este elemento objetivo, debemos determinar en que momento de la formación del contrato es que debe apreciarse la desproporción de las prestaciones. Así, la desproporción de las prestaciones

debe producirse en el momento de la celebración del contrato, etapa en la cual el lesionado valora su necesidad con relación al valor real de la prestación a cargo del lesionante y decide crear la relación jurídica obligacional.

Es precisamente por esta condición de tiempo que la lesión se diferencia de la excesiva onerosidad de la prestación.

Es importante señalar además, que en el momento de la celebración del contrato también deben existir los otros dos elementos subjetivos que configuran la lesión; esto es el estado de inferioridad del lesionado y el aprovechamiento del lesionante de ese estado; dado que como lo manifestáramos anteriormente, estos elementos deben concurrir al momento de configurarse la lesión.

ESTADO DE INFERIORIDAD DEL LESIONADO.

El estado de inferioridad del lesionado constituye el primer elemento subjetivo configurativo de lesión y viene dado por aquella situación de desventaja en la que se encuentra el lesionado, la misma que lo lleva a contratar en condiciones atentatorias o lesivas de sus intereses. Tal situación, puede originarse como consecuencia de un estado de necesidad, ligereza o inexperiencia de la parte lesionada.

El Código Civil Peruano ha regulado únicamente a la situación generada como consecuencia de un estado de necesidad apremiante, dejando de lado lo referente a la ligereza y a la inexperiencia

Así, el estado de necesidad es aquel que induce a una persona a celebrar un contrato desventajoso para él con el fin de evitar un mal mayor. El

concepto de estado de necesidad comprende no sólo a aquella situación de angustia económica (material), sino también debe extenderse a las situaciones de necesidades apremiantes de otra índole (moral o de peligro) y que requieran atención inmediata.

Esto es, que existe estado de necesidad cuando el lesionado se encuentra una posición tal que ve recortada su posibilidad de elección y negociación contractual, obligándole a contratar en condiciones desfavorables que le coaccionan un perjuicio, a fin de evitar un daño mayor.

De esto se desprende que los elementos que configuran el estado de necesidad son:

Una grave situación aflictiva por penuria personal ó económica que atraviesa el lesionado, y La falta de disposición material o de utilización de otro recurso para salvarse o salvar a otro de un mal grave e inmediato.

La conjunción de estos elementos es lo que impulsa al lesionado a celebrar el contrato en condiciones lesivas.

También es pertinente acotar que corresponderá al Juez, calificar el estado de necesidad que sirva como elemento configurador de lesión.

APROVECHAMIENTO DE UNO DE LOS CONTRATANTES DEL ESTADO DE INFERIORIDAD DEL OTRO.

Corresponde aquí, analizar el segundo elemento subjetivo configurativo de lesión, el mismo que consiste en el aprovechamiento de uno de los contratantes del estado de inferioridad del otro.

El aprovechamiento que realiza el lesionante implica que éste hubiere tomado conocimiento del estado que agobia al lesionado y que además

aprecie que las condiciones contractuales son inequitativas producto de ese estado carencial; el mismo que constriñe al lesionado a celebrar el contrato.

Ahora bien, es preciso señalar que el aprovechamiento resulta de un comportamiento por parte del lesionante que de alguna manera presiona psicológicamente al lesionado, él que frente esta situación decide contratar sabiendo que ello le ocasiona un perjuicio económico.

El Código Civil Peruano consagra en su artículo 1448, la siguiente presunción "... si la desproporción fuere igual o superior a las dos terceras partes (66.6%), se presume el aprovechamiento por el lesionante de la necesidad apremiante del lesionado.", con lo cual exime al lesionado de la difícil tarea de probar el aprovechamiento de su situación de necesidad por parte del lesionante.

Sin embargo en el ordenamiento civil peruano, el problema de probar el aprovechamiento, sigue siendo una complicada labor para aquellos casos en que la desproporción de las prestaciones fluctúa entre el 40% y el 66.6% del valor de las mismas, lo que para estos casos, en los que realmente ha existido la lesión, se convertiría en un perjuicio irreparable para el lesionado, lo que se traduciría en una injusticia producto de la mala fe del lesionante”[29].

[29] http://www.monografias.com/trabajos12/lesion/lesion.shtml#ixzz2rEvcl33g

4.4.3. Legislación Chilena

Articulo 1888. El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

Articulo 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.

Articulo 1890. 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 aumentado 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.

Articulo 1891. No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.

Articulo 1892. 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.

Articulo 1893. 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 concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.

Articulo 1894. 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.

Articulo 1895. 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.

Articulo 1896. La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato"[30]

La legislación chilena es un poco similar a nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a la lesión enorme, ya que al igual que la nuestra La define que por ejemplo el vendedor de un bien raíz sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende;

[30] vlex.cl/tags/**lesion-enorme**-60081

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.

5. MATERIALES Y METODOS

El presente proyecto de investigación estará orientado por el método científico y se establecerán los diferentes métodos a aplicarse, como de los recursos que éstos se han de ser válidos para el desarrollo del trabajo del trabajo de investigación de tesis, y son:

5.1 Materiales Utilizados

El desarrollo de la presente tesis, está encaminado a realizar una investigación descriptiva, aquella que nos permite descubrir detalladamente y explicar un problema sus objetivos y fenómenos sociales mediante un estudio con el propósito de determinar las características de ese problema social. La investigación bibliográfica consistirá en la búsqueda de información en bibliotecas, internet, revistas, periódicos, libros de derecho, en las cuales estarán ya incluidas las técnicas de utilización de fichas bibliográficas y mnemotécnicas.

5.2. Métodos

La investigación a realizarse es de tipo bibliográfica y de campo, para ello utilizare el método científico y sus derivaciones, con la finalidad de descubrir la verdad o confirmarla de ser el caso.

Como derivaciones del método general científico utilizaré los siguientes:

Método Deductivo e Inductivo

El primero permite hacer un estudio de los diversos temas desde asuntos generales a los particulares y el segundo desde ideas particulares permite llegar a razonamientos generales.

Método Histórico – Comparado.

Este método permite el estudio de los inicios y evolución de la lesión enorme.

Método Descriptivo.

Este método permitirá hacer una observación del problema planteado, para realizar una síntesis actualizada, con la finalidad de cumplir con los objetivos y comprobar la hipótesis.

Dentro de las técnicas de investigación, emplearé el fichaje utilizando las nemotécnicas y bibliográficas para especificar los datos de los textos consultados; haré uso de otros mecanismos como la encuesta. Aplicaré a treinta Abogados en libre ejercicio profesional.

5.3. Procedimientos y Técnicas

Durante la presente investigación jurídica se utilizarán los procedimientos y técnicas de observación, las, que serán procesadas a personas conocedoras de la temática planteada; se utilizarán las técnicas de fichaje bibliográfico como ayudas técnicas.

En relación a los aspectos metodológicos de presentación del informe final, me regiré por lo que señala al respecto la metodología general de la investigación científica, y por los instrumentos respectivos y reglamentos de

graduación establecidos por la Universidad Nacional de Loja, aplicare treinta encuestas a abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja; así como se realizara cinco entrevistas a jueces y funcionarios judiciales, conocedores de esa problemática

6.- RESULTADOS

La investigación de campo, como aspecto fundamental del presente trabajo comprendió la realización de encuestas apersonas conocedoras de la problemática a treinta Abogados en libre ejercicio, cuyos resultados se expresan a través de cuadros estadísticos y gráficos, y en forma discursiva a través de las conclusiones y recomendaciones, para finalmente llegar a una propuesta jurídica

6.1. Análisis de los resultados de las encuestas.

Primera Pregunta.

¿A su criterio profesional, considera usted que en la compra venta de bienes muebles e inmuebles, existe vulneración del derechos?

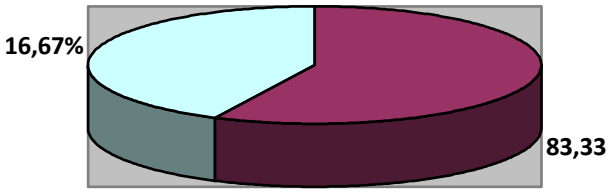
SI( ) **NO ( )**

CUADRO 1.

Variables	Frecuencia	Porcentaje.
NO CONSIDERA	05	16.66%
SI CONSIDERA	25	83.33%
TOTAL	30	100%

Fuente; Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez

GRAFICO Nro. 1



Interpretación:

De treinta abogados en libre ejercicio, 05, que corresponden al 16.66% del universo encuestado, responden que no se vulnera ningún derecho; mientras que 25, que corresponden al 83.33%, responden que si.

Análisis:

La mayoría de encuestados responden la compra venta de bienes muebles e inmuebles es un derecho que todos tenemos, sin embargo a diario se ha visto que se vulneran los derechos, ya que o compran o venden en un valor que no se ajusta a la realidad económica, por ello como abogados nos vemos en el deber de recurrir a la justicia, a fin de que esto sean reparados, resarcidos, evidenciándose de esta forma su vulneración.

SEGUNDA PREGUNTA:

Considera usted que en la lesión enorme se da por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

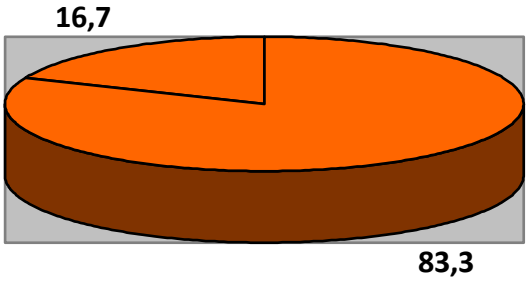
SI ( ) **NO( )**

CUADRO 2.

Variables	Frecuencia	Porcentaje
SI CONSIDERA	25	83.3%
NO CONSIDEA	05	16.7%
TOTAL.	30	100%

Fuente; Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez

GRAFICO Nro. 2



Interpretación.

De treinta personas encuestadas, 25, que corresponden al 83.33%, responden que Si, mientras que 05 personas que equivale al 16.66%, responden que NO.

Análisis:

De los resultados obtenidos en la pregunta formulada, se obtienen las siguientes respuestas: la mayoría está de acuerdo con que si de por el desconocimiento ya que La lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido, es decir en el precio en el que pacto vender o comprar un bien, y el precio justo el, precio legal que establece la inflación actual

TERCERA PREGUNTA.

Considera que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución de la sociedad?

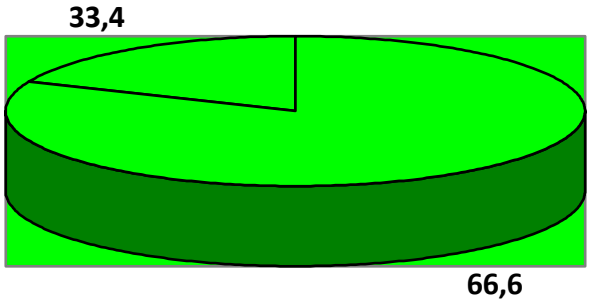
SI ( ) **NO ( )**

CUADRO 3.

Variables	Frecuencia	Porcentaje.
SI CONSIDERA	20	66.6%
NO CONSIDERA	10	33.4%
TOTAL	30	100%

Fuente; Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez

GRAFICO Nro. 3



Interpretación

De treinta personas, 20, que corresponde al 66.66%, responden que nuestra legislación ecuatoriana, NO se ajusta a una realidad social actual; mientras que 10, que corresponden al 33.%, responden que NO

Análisis.

La mayoría de personas encuestadas, consideran que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución de la sociedad, la realidad social y económica ya que se debe analizar, no solo es no pagar el justo precio sino además el aprovechamiento de una de las partes, sea por falta de experiencia, o por necesidad apremiante de la otra.

CUARTA PREGUNTA.

Considera usted que se debe dar más importancia al estudio jurídico doctrinario de la lesión enorme y acoplarlo a nuestra realidad social?

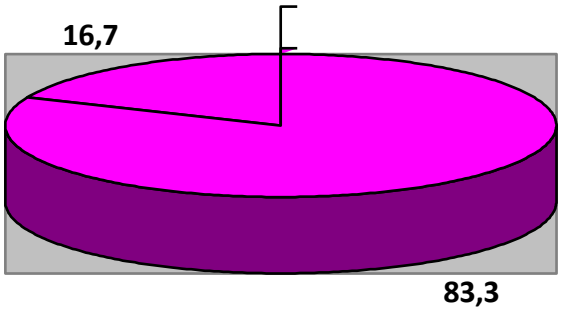
SI( ) **NO ( )**

CUADRO 4.

Variables	Frecuencia	Porcentaje.
SI CONSIDERA	25	83.3%
NO CONSIDERA	05	16.7%
TOTAL	30	100%

Fuente; Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez

GRAFICO Nro. 4



Interpretación

De treinta personas entrevistadas 25, que corresponden al 83.33%, responden que SI, mientras que 5 que equivalen al 16.66.%, responden que No.

Análisis:

La mayoría de personas encuestadas están de acuerdo con que debe realizarse con mayor profundidad al estudio jurídico- doctrinario y comparado, con la finalidad de acoplarlo a nuestro ordenamiento jurídico, y darle así más importancia, a este tema, con la finalidad de darle mayor importancia.

QUINTA PREGUNTA:

Cree usted necesario realizar reformas jurídicas acerca de la lesión enorme, a fin de que exista mayor regulación y sanción para quienes la provocan?

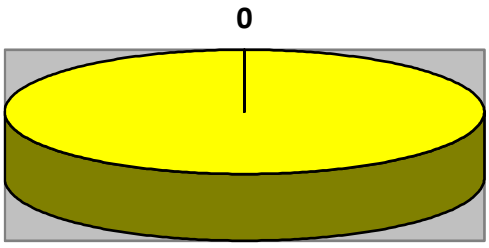
SI ( ) **NO ( )**

CUADRO Nro. 5

Variables	Frecuencia	Porcentaje
NO CONSIDERA	00	00%
SI CONSIDERA	30	100%
TOTAL	30	100%

Fuente; Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Patricia Elena Cadena Vázquez

GRAFICO Nro. 5



Interpretación.

De treinta personas encuestadas, 30, que corresponde al 100% del universo responden que SI es necesario realizar reformas; ningún encuestado responde de que NO se necesita reformas.

Análisis:

La mayoría de personas encuestadas, esto, es el 100% de encuestados coinciden en que toda reforma jurídica en beneficio de que no se perjudique a las personas es importante, por ello, adoptando legislaciones de otros países, la doctrina de algunos tratadistas, seria bueno que se llegue a analizar y poner parámetros legales en las compras y ventas de bienes, con la finalidad de que se pague un justo recio y no vender y comprar al libre arbitrio de las personas.

6.2. Resultados de la Aplicación de las Entrevistas

Como otro aspecto fundamental del presente trabajo se efectuó cinco entrevistas a jueces y funcionarios judiciales de la corte provincial de la ciudad de Loja las, cuales son personas conocedoras de la problemática a

Primera Entrevista: Juez de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de Loja.

1.- ¿Dentro de su trayectoria como Juez, (o Funcionario judicial) en la materia civil, cree usted que en la compra- venta de bienes muebles e inmuebles , existe vulneración de derechos ?

A lo largo de mi vida profesional y ahora como juez de la unidad civil, he evidenciado que en algunos casos si de la vulneración de derechos, ya que no se da el mismo trato para el comprador o en otros casos para el vendedor, algunas veces siempre uno de ellos termina perdiendo económicamente un valor.

2.¿ Desde su punto de vista, considera que la lesión enorme se puede dar por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

a mi criterio, pienso que en la mayoría de casos si, no en todos , porque en algunos casos a parte de la ingenuidad, desconocimiento del valor real y comercial también es por la necesidad, ya sea por enfermedad, quiebra económica y una serie de factores que influyen para que se venda o se

compre ya sea a bajo o alto precio, el alto precio se puede dar por el desconocimiento de los avalúos comerciales.

3.- ¿Considera usted que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución que ha dado nuestra sociedad?

Considerando que todas la leyes cada vez entran en reforma y además l constitución que se aprobó en el año 2008, trajo serios cambios, si es un poco antiguo el código civil, ya que hasta la actualidad, no ha existidito reforma alguna y mucho menos en este tema.

4.-¿ Considera usted que de acuerdo a la doctrina y legislación comparada, se debe tomar en cuenta para acoplarlo a nuestra legislación ecuatoriana, con respecto a la lesión enorme?

Claro que si, ya que la doctrina es de suma importancia y nos ayuda base en algunas dudas con respecto a la lesión enorme, con respecto a otros pases, seria mas bien de tomarlo de referencia ya que siempre las realidades son diferentes.

5.-¿Considera usted importante realizar reforma jurídica al código de lo civil respecto a la lesión enorme, con la finalidad de que exista mayor referencia, regulación, control, y sanción para aquellas personas que provocan que se de la lesión enorme?

Si seria pertinente que se realicen reformas no solo a la lesión enorme si no a varias normas ya que aun no se reforma, lo de la lesión enorme se debe analizar y dar importancia ya que es un problema social que se da siempre

Segunda Entrevista: Jueza de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de Loja.

1.- ¿Dentro de su trayectoria como Juez, (o Funcionario judicial) en la materia civil, cree usted que en la compra- venta de bienes muebles e inmuebles , existe vulneración de derechos ?

Considero que no, ya que siempre es la dar, hacer o no hacer alguna cosa., por ello en las compras ventas cada cual tiene su obligación.

2.¿ Desde su punto de vista, considera que la lesión enorme se puede dar por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

En una parte si, ya que si las personas no conocen algunos norma jurídicas o mejor dicho el precio real de un bien claro que entraría el desconocimiento.

3.- ¿Considera usted que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución que ha dado nuestra sociedad?

Todas las normas jurídicas actuales en materia civil son un poco ambiguas, ya que no se reforma con forme a los cambios.

4.-¿ Considera usted que de acuerdo a la doctrina y legislación comparada, se debe tomar en cuenta para acoplarlo a nuestra legislación ecuatoriana, con respecto a la lesión enorme?

Se debe tomar las cosas que concuerden con nuestra realidad social, económica, política, cultural que nos sirva de base la doctrina y la legislación de otro países me parece que solo debe ser como lo manifesté de base.

5.-¿Considera usted importante realizar reforma jurídica al código de lo civil respecto a la lesión enorme, con la finalidad de que exista mayor referencia, regulación, control, y sanción para aquellas personas que provocan que se de la lesión enorme?

Si se debería ir reformando, ya que con respecto a la lesión enorme no existe la mayor regulación.

Tercera Entrevista: Jueza de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de Loja.

1.- ¿Dentro de su trayectoria como Juez, (o Funcionario judicial) en la materia civil, cree usted que en la compra- venta de bienes muebles e inmuebles , existe vulneración de derechos ?

Desde mi punto de vista profesional considero que se vulnera derechos cuando la cosa que se vende es inferior al precio que se paga o cuando el precio que se paga es elevando en relación a la cosa que se compra, allí

considero que se vulnera derechos , como es el derecho de igualdad, es decir el derecho de igual valor a lo que se compra.

2.¿ Desde su punto de vista, considera que la lesión enorme se puede dar por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

La lesión enorme se da en algunos casos por el abuso y como se dice por la viveza criolla, ya que algunas personas aprovechan ya sea la necesidad o engaño para pagar precios bajos, por algo que tiene mayor valor.

3.- ¿Considera usted que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución que ha dado nuestra sociedad?

Hay normas que siguen caducas hasta la actualidad, esto se debe a la poca preocupación que han dado los legisladores a normas como el Código Civil y de Procedimiento Civil.

4.-¿ Considera usted que de acuerdo a la doctrina y legislación comparada, se debe tomar en cuenta para acoplarlo a nuestra legislación ecuatoriana, con respecto a la lesión enorme?

La doctrina como fuente de derechos debe estar presente en cada una de las legislaciones, ahora las legislaciones de otros países se las debe de tener de referencia, ya que cada país es un mundo diferente.

5.-¿Considera usted importante realizar reforma jurídica al código de lo civil respecto a la lesión enorme, con la finalidad de que exista mayor

referencia, regulación, control, y sanción para aquellas personas que provocan que se de la lesión enorme?

Se debería reformas todo el código hacer un análisis general, y claro en la lesión enorme es pertinente darle mayor importancia.

Cuarta Entrevista: Secretario de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de Loja.

1.- ¿Dentro de su trayectoria como Juez, (o Funcionario judicial) en la materia civil, cree usted que en la compra- venta de bienes muebles e inmuebles , existe vulneración de derechos ?

A lo largo de mi trabajo como secretario antes de materia civil ahora unidad, he evidenciado que si se vulneran los derechos, porque no siempre hay igualdad en el precio y la cosa vendida.

2.¿ Desde su punto de vista, considera que la lesión enorme se puede dar por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

Si ya que algunas personas ignoran el precio real para vender un bien, al menos en el sector rural y con personas de estos sectores se da mas.

3.- ¿Considera usted que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución que ha dado nuestra sociedad?

Claro si nuestro país a experimentado cambios legales pero con respecto a la ley civil y en lo que se refiere a la lesión enorme es mínima la referencia que existe de esta

4.-¿ Considera usted que de acuerdo a la doctrina y legislación comparada, se debe tomar en cuenta para acoplarlo a nuestra legislación ecuatoriana, con respecto a la lesión enorme?

Se debe tomar en cuenta para que los legisladores tengan base y mayor noción de la lesión enorme, así establezcan leyes acordes a la realialidad actual.

5.-¿Considera usted importante realizar reforma jurídica al código de lo civil respecto a la lesión enorme, con la finalidad de que exista mayor referencia, regulación, control, y sanción para aquellas personas que provocan que se de la lesión enorme?

Si es importante para que se regule adecuadamente la lesión enorme y no exista perjudicados.

Quinta Entrevista: Secretario de la Unidad Judicial Especializada de lo Civil y Mercantil de Loja.

1.- ¿Dentro de su trayectoria como Juez, (o Funcionario judicial) en la materia civil, cree usted que en la compra- venta de bienes muebles e inmuebles , existe vulneración de derechos ?

A mi criterio no ya que los derechos son igual para cada uno, las partes tienen los mismos derechos y obligaciones.

2.¿ Desde su punto de vista, considera que la lesión enorme se puede dar por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

Si ya que existe desconocimiento de las personas acerca de la veta y compra y los valores a pagar si son acordes o sobrepasan o son menores.

3.- ¿Considera usted que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución que ha dado nuestra sociedad?

Considero que no se ajusta ya que desde hace mucho tiempo no ha habido reformas, y menos aun en la lesión enorme.

4.-¿ Considera usted que de acuerdo a la doctrina y legislación comparada, se debe tomar en cuenta para acoplarlo a nuestra legislación ecuatoriana, con respecto a la lesión enorme?

Si conviene claro, ya que hay que rescatar las cosas positivas para adecuarlas a nuestro ordenamiento jurídico y así no tener vacíos legales.

5.-¿Considera usted importante realizar reforma jurídica al código de lo civil respecto a la lesión enorme, con la finalidad de que exista mayor referencia, regulación, control, y sanción para aquellas personas que provocan que se de la lesión enorme?

Es necesario que se reforme ya que hay vacíos que no permite hacer mas allá de lo que está en la ley

7. DISCUSIÓN.

7.1. Verificación de Objetivos

Para el desarrollo de la presente investigación jurídica, formulé un objetivo general y dos objetivos específicos, los cuales los expongo a continuación

Objetivo General.

- *Efectuar el análisis doctrinario, jurídico, crítico y comparado de lesión enorme en la legislación ecuatoriana.*

El objetivo general planteado se ha cumplido a través del desarrollo de la presente investigación, a partir de la revisión de literatura y del Marco Conceptual, en el que se expuso conceptos y criterios de la compra venta, así como también se cumple en el punto 4.2. en el marco doctrinario, en el mismo existe el punto 4.2.2. acerca de la lesión enorme en ella se ha partido desde el análisis de su evolución histórica, para luego conocer y analizar los criterio de varios tratadistas, los cuales han sido pilares fundamentales para la realización del mismo, así como en el punto. 4.4. en la legislación comparada, en el cual se realizó con otros países

Objetivos Específicos.

- *Establecer que la normativa que regula la lesión enorme no se ajusta a los cambios que se producen en la sociedad.*

El presente objetivo se verifica con los resultados obtenidos en las pregunta numero 3, en la cual los encuestados nos expresan que refiere a la lesión

enorme no se ajusta a los cambios y evolución de la sociedad, la realidad social y económica ya que se debe analizar, no solo es no pagar el justo precio sino además el aprovechamiento de una de las partes, sea por falta de experiencia, o por necesidad apremiante de la otra.

- *Determinar que la doctrina y la jurisprudencia establecen nuevas reglas en relación a la lesión enorme, por lo tanto se hace necesario acoplar nuestro ordenamiento jurídico a los nuevos parámetros que el Derecho establece.*

De igual manera este objetivo se cumple mediante, el estudio doctrinario y la jurisprudencia estudiada, así como en la pregunta número 4, en el que se hace la interrogante de que si se debe mayor importancia al estudio jurídico doctrinario de la lesión enorme y acoplarlo a nuestra realidad social, la cual la mayoría la respondido afirmativamente

- *Sugeriré un proyecto de reforma al Código Civil en relación a la lesión enorme*

Este objetivo se verifica con la pregunta y su respectiva respuesta en la pregunta numero 5 ya que el 100% de la población entrevistada manifiesta que se debe considerar prudente una reforma jurídica en beneficio de que no se perjudique a las personas, con la finalidad de que se pague un justo recio y no vender y comprar al libre arbitrio ya sea del comprador o vendedor.

7.2. Contrastación de Hipótesis

La hipótesis construida para ser contrastada mediante el desarrollo del presente trabajo investigativo, estuvo estructurada de la siguiente manera:

Tomando en consideración que el derecho como toda ciencia está en constante evolución, por lo tanto debemos entender que la norma que regula le lesión enorme resulta caduca en relación a las nuevas teorías que se han escrito en esta materia, de allí la necesidad de ajustar nuestro ordenamiento jurídico a las exigencias de la realidad actual.

La Hipótesis planteada en el presente trabajo investigativo ha sido , comprobada positivamente a través del análisis doctrinario y comparado, ya que en ella se verifica que las consideraciones de tratadistas es importante, así como la legislación comparada, ya que en ella se analiza la importancia y estudio de otros países en relación al nuestro, por ello, en la pregunta 3, 4 se considera importante por parte de los encuestados que se debe tomar en cuenta los tratados y doctrina, con la finalidad que se acople a nuestro ordenamiento jurídico, para ello a en la pregunta numero5, se considera que se debe realizar una reforma, a fin de que no se perjudique a las personas

7.3 Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma.

La presente investigación se encuentra fundamentada en aspectos constitucionales, legales y de campo.

En el aspecto constitucional se parte del Art. Art. 11 de la Constitución de la República del Ecuador en el Numeral 2. establece que “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda clase de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que pro muevan la igualdad real de los titulares de derechos que se encuentran en situación de desigualdad.

Numeral 3, inciso final “Los derechos será plenamente justiciables, No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento”

Numeral 4, Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

Garantías normativas, Art. 84.- La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para

garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.

Art. 87.- Se podrán ordenar medidas cautelares conjunta o Independientemente de las acciones constitucionales de protección de derechos, con el objeto de evitar o hacer cesar la violación o amenaza de violación de un derecho.

Art. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente

8. CONCLUSIONES.

- Contrato de compra venta es aquel acto que una parte se obliga con otra a transfiere el dominio de una cosa material o inmaterial y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido, entre las dos partes

- Se da el nombre de lesión enorme al perjuicio económico por una persona puede recurrir un comprador o vendedor, es el perjuicio económico que experimenta una de las partes, en el momento de conclusión del contrato, y que consiste en la desproporción evidente de las prestaciones dinero, en lo que se refiere al monto pactada, con el justo precio, ya sea por la situación económica, la ligereza o inexperiencia de ella.
- 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”
- La lesión se genera a través del desconocimiento y estado de necesidad de la persona que reduce al mínimo su libertad de elegir, no lo puede convertir en instrumento del enriquecimiento de los demás, el aprovechamiento por el lesiónate del estado

de necesidad apremiante del lesionado, que es lo que determina la desproporción entre las prestaciones.

- Que la doctrina, jurisprudencia, sea un base para regular la lesion enorme, ya que no se trata de que la ley prohíba los malos negocios, vender barato o comprar a precio excesivo, sino que la ley formula una objeción sobre el aprovechamiento, que puede ser la explicación o razón de ser de aquella conducta

9. RECOMENDACIONES.

- A la Asamblea Nacional del Ecuador, analice, debata, socialice las consecuencias que generan la lesión enorme, tomando en consideración las legislaciones de otros países, la doctrina y la jurisprudencia, con la finalidad de reformar el código Civil, a fin de establecer mecanismos apropiados, sobre la lesión enorme, para beneficio social y económico de todas y todos los ciudadanos.

- Es necesario que el Estado, a través de la función judicial, se incremente centro de información, sobre la compra venta de bienes muebles e inmuebles, con la finalidad que exista la información respectiva y así no se de la desproporción en el precio y la cosa.
- A las Universidades del Ecuador, a través de las carrera de derecho, hagan una mayor difusión del sobre lo que es la lesión, enorme, cuando se produce, y lo que se puede hacer para rescindir esta lesión, con la finalidad que las personas conozcan sus derecho y vías legales que pueden adoptar para evitar la inequidad, injusticia.
- Que los Municipios, Notarias y Registradurias de la Propiedad tengan en su sistema una base de datos sobre el avaluó actual y comercial de un bien y alerten a los usuarios sobre los precios correctos que deben pagar o vender un bien inmueble, para evitar el engaño de perdonas de mala fe.

9.1. PROPUESTA DE REFORMA LEGAL

ASAMBLEA NACIONAL.

CONSIDERANDO.

QUE, Es deber de del ***estado Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución*** y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes

QUE, Todas las personas son iguales y gozaran de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

QUE, La propiedad está reconocida como uno de los derechos de libertad en la Constitución de la República del Ecuador, que determina como un requisito indispensable que en el ejercicio de este derecho se cumpla con la función social del mismo y que su titular actúe en el goce de sus facultades con responsabilidad social y ambiental.

QUE, Es necesario corregir y enmendar estas falencias de carácter jurídico y legal en especial del Código Civil Ecuatoriano.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, en el Art. 120, Numeral seis, expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA AL CODIGO CIVIL ECUATORIANO.

Agréguese al articulo Art. 1829.- los siguientes literales:

Para que exista lesión enorme deberá existir lo siguiente:

A. 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; y,

B. Que una de las partes se aproveche de la necesidad o ingenuidad de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja.

Art. (1829) Imnumerado 1: En caso de comprobarse judicialmente que existió, alguno de los siguientes casos a parte de pagar el valor real de la cosa motivo del litigio, se sancionara con el veinticinco por ciento de valor real de la cosa, a al persona que actuó de mala fe

Art. 2. La presente Ley Reformatoria a al Codigo Civil Ecuatoriano entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los días del ,mes del año 2014.

El Presidente. El Secretario

10. BIBLIOGRAFÍA

a) CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.- Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador

b) Código Civil Ecuatoriano Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador

c) CABANELLAS de la Torre Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Actualizado 2005.Pag. 92

d) LARREA HOLGUIN Juan Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador.

e) OSPINA FERNANDEZ Guillermo y OSPINA ACOSTA Eduardo. Teoría General de los Actos y Negocios jurídicos. Editorial Temis

f) CLARO SOLAR Luis. Derecho Civil obligaciones. . Tomo II. Imprenta Universal. Chile.

g) VALLEJO GARCÍA, FELIPE, “El concepto de buena fe en los contratos”. Estudios de derecho civil. Obligaciones y contratos.

h) ALESSANDRI Rodríguez Arturo. “De los Contratos”. Editorial Temis. Pág. 138

i) DICCIONARIO RUY DIAZ, Edición Rafael Zuccotti y Gustavo Zuccotti.

j) BLANCO RODRIGUEZ, José Vicente, La lesión enorme en los contratos estatales.

k) abogados.kegevic.cl/casos/informe_en_derecho.pdf

l) http://www.monografias.com/trabajos12/lesion/lesion.shtml#ixzz2rEvcl33q

m) vlex.cl/tags/**lesion**-**enorme**-60081

11. ANEXOS

11.1. Encuesta

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

Con la finalidad de sustentar la propuesta de reforma de mi tesis intitulada **ANALISIS, DOCTRINARIO, JURIDICO, CRITICO, Y COMPARADO DE LA LESION ENORME EN LA LEGISLACION ECUATORIANA**", me permito solicitar muy comedidamente a usted, se digne dar contestación a la presente **ENCUESTA**, por su colaboración le que quedo eternamente agradecido, ofreciendo reprocidad en casos análogos.

1.- ¿A su criterio profesional, considera usted que en la compra venta de bienes muebles e inmuebles, existe vulneración del derechos?

SI ( ) **NO ( )**

2.- Considera usted que en la lesión enorme se da por el desconocimiento e ingenuidad de las personas?

SI ( ) **NO ( )**

3.- Considera que nuestra legislación ecuatoriana en lo que se refiere a la lesión enorme no se ajusta a los cambios y evolución de la sociedad?

SI ( ) **NO ( )**

4.- considera usted que se debe dar mas importancia al estudio jurídico doctrinario de la lesión enorme y acoplarlo a nuestra realidad social?

SI ( ) **NO ( )**

5.- Cree usted necesario realizar reformas jurídicas acerca de la lesión enorme, a fin de que exista mayor regulación y sanción para quienes la provocan?

SI ( ) **NO ( )**

Gracias

INDICE

PORTADA..... i

CERTIFICACIÓN.....ii

AUTORÍA.....iii

CARTA DE AUTORIZACIÓN iv

AGRADECIMIENTO v

DEDICATORIA vi

TABLA DE CONTENIDOS.....vii

1. TÍTULO 1

2. RESUMEN 2

2.1. Abstract..... 4

3. INTRODUCCIÓN 6

4. REVISIÓN DE LITERATURA..... 8

5. MATERIALES Y MÉTODOS..... 45

6. RESULTADOS..... 48

7. DISCUSIÓN..... 64

8. CONCLUSIONES 69

9. RECOMENDACIONES..... 71

9.1. Propuesta de Reforma..... 72

10. BIBLIOGRAFÍA 74

11. ANEXOS..... 76

ÍNDICE 78